

Umweltbericht | zum Bebauungsplan
„Am Wäldchen“
in Wettin-Löbejün / OT Plötz
(Saalekreis)

Auftraggeber:

HHG Hallesche Hypotheken GmbH
vertreten durch Herrn P. Diczhasy, und Frank Paul
Gabelsberger Straße 31, D-06114 Halle (Saale)

Auftragnehmer:

SALIX – Büro für Ökologie und Landschaftsplanung
Döblitzer Weg 1a
06193 Wettin-Löbejün
Tel.: (034607) 34 656
Fax: (034607) 34 2990
e-mail: salix.reissmann@googlemail.com

Inhaltverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	1
1.1 Anlass der Planung	1
1.2 Lage	1
1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	2
1.4 Gesetzliche Grundlagen.....	3
2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	3
2.1.1 Bestandsanalyse und Umweltwirkungen.....	3
2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Erholung.....	4
2.1.1.2 Schutzgut Landschaft	4
2.1.1.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
2.1.1.4 Schutzgut Klima / Luft.....	6
2.1.1.5 Schutzgut Boden	7
2.1.1.6 Schutzgut Wasser.....	12
2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
2.1.2 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.....	13
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
3.1.1 Schutzgut Mensch / Erholung.....	14
3.1.2 Schutzgut Landschaft	14
3.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	14
3.1.4 Schutzgut Klima / Luft.....	14
3.1.5 Schutzgut Boden	14
3.1.6 Schutzgut Wasser.....	15
3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
3.3 Alternative Planungsmöglichkeiten	15
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen	15
5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
5.1 Ermittlung des Bestandes (Ausgangszustand) auf der Vorhabensfläche.....	17
5.2 Ermittlung der Planung (Planungszustand) auf der Vorhabensfläche	21
5.3 Differenz zwischen Bestand und Planung auf der Vorhabensfläche	23
5.4 Kompensation	23
6. Artenschutzrechtliche Regelungen	23
6.1 Relevanzprüfung	24
6.1.1 Brutvögel.....	25
6.1.2 Fledermäuse.....	26
6.1.3 Zauneidechse	26

6.2	Vorhabenbedingte Auswirkungen	27
6.3	Prüfung der Verbotsverletzung und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	28
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzung.....	30
7.	Zusammenfassung.....	30
8.	Literatur und Quellen	31
9.	Fotoanhang.....	33
10.	Anlage	38

1. Allgemeine Angaben

1.1 Anlass der Planung

Der Vorhabensträger beabsichtigt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Plötz (Stadt Wettin-Löbejün) die Errichtung von fünf Wohnhäusern und die Sanierung eines vorhandenen Wohnhauses. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen Gutshof mit einem aktuell bewohnten Wohnhaus, mit ruinösen Mauerresten und überwiegend brachgefallenen nicht bebauten Grundstücksflächen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen haben der Vorhabenträger und die Stadt Wettin-Löbejün einen Vertrag über die Erstellung eines Bebauungsplanes abgeschlossen. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 25.06.2020.

1.2 Lage

Der zur Bebauung geplante Bereich befindet sich am westlichen Rand der Gemeinde Plötz (Am Wäldchen), einem nordöstlichen Ortsteil der Stadt Wettin-Löbejün (06193) im nördlichen Saalekreis (Sachsen-Anhalt).

Das Plangebiet gehört zur Gemarkung Plötz, es liegt in der Flur 1 und umfasst die Flurstücke 605, 594, 590, 584, 585, 587, 588, 591, 592, 595, 596, 599, 601, 606, 607, 9/21, 9/22, 35/2, 35/3, 35/4, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7, 31/7, 31/8, 31/9, 31/10, 31/11, 31/12, 31/13 und 32/2. Diese Flurstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabensträgers. Insgesamt umfasst die Fläche ca. 1,01 ha (entspricht 10.100 m²).

Der zur Bebauung geplante Bereich wird von Gehölzen, Ackerflächen sowie Dorfbebauung begrenzt. Durch den Bereich zieht sich der Krosigker Graben, ein temporär wasserführendes Gewässer 2. Ordnung. Der Krosigker Graben ist nicht vom Bauvorhaben betroffen.

Vom geplanten Vorhaben sind keine Schutzgebiete betroffen.

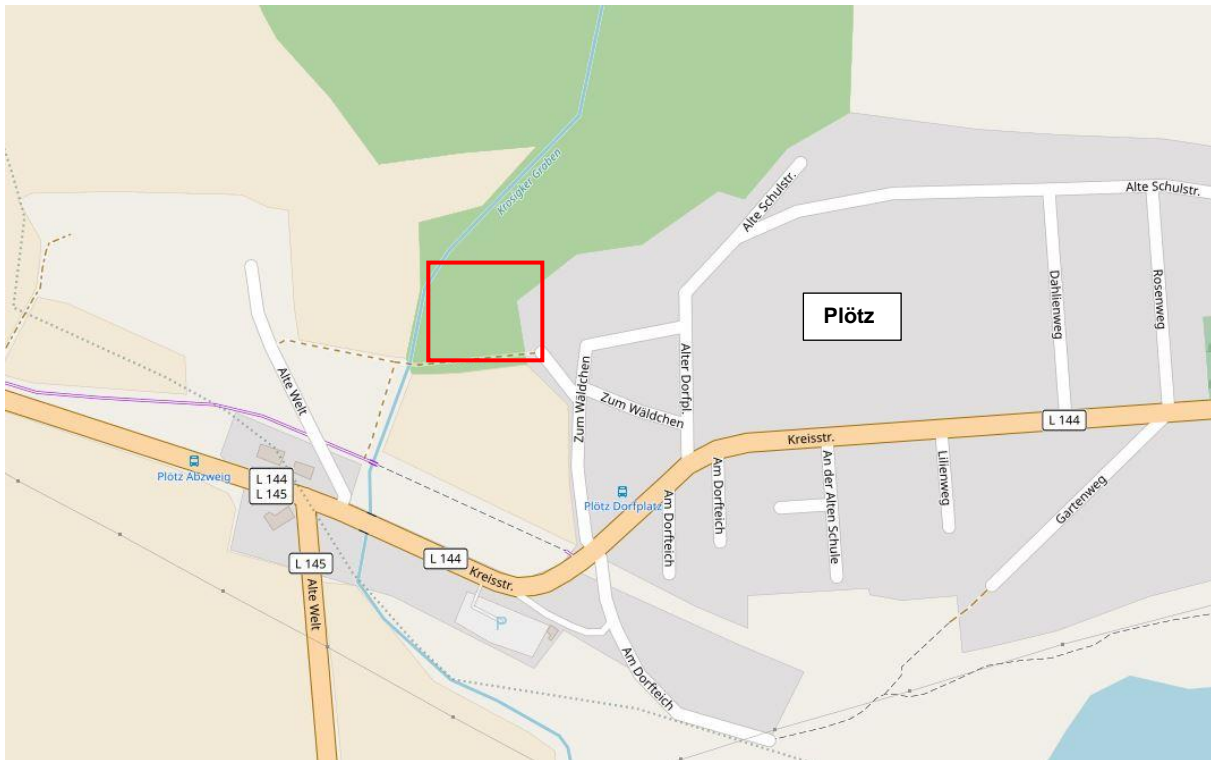


Abb. 1: Lage der geplanten Baufläche (rot) am westlichen Ortsrand von Plötz (Am Wäldchen) (Kartengrundlage © OpenStreetMap)

1.3 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Vorhabensträger beabsichtigt, am westlichen Rand des Ortskerns Plötz fünf Wohnhäuser neu zu erbauen und ein vorhandenes Wohnhaus zu sanieren. Die betroffenen Flurstücke befinden sich in seinem Eigentum. Bei der zu beplanenden Fläche handelt es sich aktuell um ein ehemaliges Gutsgelände mit Gebäuderuinen, einem unsanierten Wohnhaus, gepflasterten Bereichen sowie offen, vegetationsfreien Flächen und Gehölzaufwuchs. Es ist geplant, eine Wohnungsnutzung (überbaute Flächen und Grünflächen) zuzulassen. Das vorhandene Wohnhaus soll erhalten und saniert werden. Eine Erschließung besteht bereits über die Straße „Am Wäldchen“.

Für das geplante Bebauungsgebiet „Am Wäldchen“ wird aktuell ein Bebauungsplan erarbeitet. Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Plötz¹ aus dem Jahr 2005 wurde der südliche Bereich des B-Plangebietes bereits als „Mischbaufläche“ angegeben, der nördliche Bereich, welcher nicht bebaut wird ist als „Fläche für Wald“, während im westlichen Bereich des Plangebietes ein Teil als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Die „Fläche für Wald“ befindet sich außerhalb des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches und wird nicht verändert. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet auf der Vorhabensfläche augenscheinlich seit vielen Jahren nicht statt. Die Flächen unterliegen seit Jahren der Sukzession, von den Gebäuden ist

¹ https://lksk.themenbrowser.de/umn_sk/xplan/plan.php?idorte=1&plan=fplan&idxplan=50&btnno=true

bis auf teils umfangreiche Fundament- und mauerreste und das bestehende und zur Sanierung vorgesehene Wohnhaus nichts mehr vorhanden.

1.4 Gesetzliche Grundlagen

Wesentliche Gesetzesgrundlagen sind das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) und das **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG LSA) und die **Biotoptypen-Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt** (RdErl. des MULE vom 15.2.2020 – 24.2.2247).

Die Bilanzierung von Eingriffen sowie die Berechnung des Bedarfs an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (**Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt**, RdEr. Des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2; MBl. LSA. 2009, 250) vorzunehmen. Die Einstufung und Codierung der Biotope erfolgte nach der Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt – Teil Offenland (LAU 2010).

Weitere gesetzliche Grundlagen sind:

- **BodSchAG LSA** (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, GVBl. LSA 2002)
- **BBodSchG** (Bundes-Bodenschutzgesetz)
- **BauGB** (Baugesetzbuch)
- **LWaldG** (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt) von 206, GVBl. LSA 2016, 77

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1.1 Bestandsanalyse und Umweltwirkungen

Für das geplante Bebauungsgebiet „Am Wäldchen“ wird aktuell ein Bebauungsplan erarbeitet. Das Plangebiet soll nach Bebauungsplan als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Das heißt es dient der Errichtung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben. Im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Plötz² aus dem Jahr 2005 wurde der südliche Bereich des B-Plangebietes bereits als „Mischbaufläche“ angegeben, der nördliche Bereich, welcher nicht bebaut wurde ist als „Fläche für Wald“, während im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein Teil als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesen.

² https://lksk.themenbrowser.de/umn_sk/xplan/plan.php?idorte=1&plan=fplan&idxplan=50&btnno=true

2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Erholung

Bestand

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich bereits ein aktuell bewohntes, unsaniertes Wohnhaus. Weitere bewohnte Wohnhäuser befinden sich mit ca. 20 bis 50m in unmittelbarer Nähe des geplanten Bauvorhabens im Ortsteil Plötz.

Das Bebauungsplangebiet erfüllte bereits in historischer Zeit die Funktion des Wohnens, welche sich mit dem aktuell bewohnten Wohnhaus bis in die heutige Zeit fortsetzt. Ein großer Teil der Fläche des Bebauungsplangebietes wird jedoch aktuell nicht zu Wohnzwecken genutzt. Das Bebauungsplangebiet wird von drei Seiten von Ackerflächen umgeben und grenzt östlich direkt an die Ortschaft Plötz.

Durch das teilweise Zuwachsen der Fläche mit Gehölzen, unebenes Relief, ruinöse Mauerreste, große offene Flächen ohne Vegetation sowie fehlende Wege ist ein Teil des Bebauungsplangebietes nicht bzw. schwer begehbar und somit aktuell eine Naherholungsfunktion von geringer Bedeutung.

In ca. 120m Entfernung verläuft die Straße L144. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm und Immissionen können als eher gering eingeschätzt werden.

Bewertung

Die geplanten Baumaßnahmen führen zu keiner nachteiligen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch / Erholung.

2.1.1.2 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Bebauungsplangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Plötz und ist aktuell durch ein bewohntes, unsaniertes Wohnhaus, große offene Flächen, ruinöse Mauerteile und Fundamentreste gekennzeichnet. Aufgrund der v.a. im Westen und Norden bereits waldartig aufgewachsenen Bäume wirkt die Fläche von außerhalb wie ein kleines Gehölz. Der angrenzende Krosigker Graben ist aufgrund der geringen bis fehlenden Wasserführung und der daraus resultierenden dichten Vegetation wenig attraktiv. Umgeben ist das Bebauungsplangebiet überwiegend von Ackerflächen sowie östlich vom Siedlungsbereich der Gemeinde Plötz. Die Wohngebäude des angrenzenden Siedlungsbereiches sind überwiegend ein- bis zweigeschossig gebaut. Die Höhe der geplanten Gebäude ist daher auf max. zwei Geschosse vorgesehen.

Bewertung

Da die vorhandenen Gehölzbereiche zu großen Teilen erhalten bleiben sollen und die geplanten Wohngebäude überragen werden ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Der Krosigker Graben ist vom geplanten Bauvorhaben nicht betroffen und wird nicht verändert. Aktuell weist die Fläche des Bebauungsplangebietes kein Erholungspotential auf.

2.1.1.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand Tiere

Im Bereich des Bebauungsplans findet bis auf die Nutzung des vorhandenen Wohnhauses aktuell keine Nutzung statt. Das Gelände ist überwiegend offen und randlich durch Sukzession locker mit Gehölzen (Sträucher und Bäumen) bestanden. Insbesondere im Südosten der Vorhabensfläche ist der Boden gepflastert, im Zentrum sonst unbefestigt und offen.

Es konnten keine geschützten Arten nachgewiesen (vgl. Kap. 6).

Bestand Pflanzen

Für die geplanten Wohnhäuser werden überwiegend Bereiche in Anspruch genommen, welche aktuell bereits Gebäudefundamente enthalten bzw. bereits offen und ohne Vegetation sind. Zusätzliche Flächen werden nur geringfügig in Anspruch genommen. Weiterhin ist geplant, die Gehölzbestände im Westen und Norden des B-Plangebietes zu großen Teilen zu erhalten.

Im Rahmen der Begehungen konnten keine besonders geschützten Pflanzenarten erfasst werden, sodass erhebliche Beeinträchtigungen für die Flora des Bebauungsplangebietes nicht zu verzeichnen sind.

Biologische Vielfalt

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG sowie § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotope. Schutzgebiete sind ebenfalls nicht vom Bebauungsplangebietes betroffen. Das westliche Gehölz wurde als lockerer Reinbestand aus Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*) mit ruderalem Unterwuchs eingestuft (z.T. außerhalb der Vorhabensfläche), die zentrale Fläche ist offen, anthropogen geprägt und fast vegetationsfrei, weitere Flächen sind z.B. im Norden brachgefallene, zum großen Teil ehemals gärtnerisch genutzte Flächen mit geringem Vorkommen von Garten-/Zierpflanzen (z.T. außerhalb der Vorhabensfläche) sowie aktuell überwiegend ruderalem Bewuchs und neben vorhandenen

Obstgehölzen mit geringem, sukzessivem Gehölzaufkommen. Der angrenzende Krosigker Graben (Gewässer 2. Ordnung) ist nicht geplanten Bauvorhaben betroffen.

Die biologische Vielfalt innerhalb des Bebauungsplangebietes ist in den Bereichen, welche nicht verändert werden sollen (im Westen und Norden) am größten. Im geplanten Baubereich der Wohnhäuser (Vorhabensfläche) dagegen ist sie aktuell vergleichsweise gering (vgl. Kap. 5.1).

Bewertung

Die Vorhabensfläche hat hinsichtlich Artenreichtum, biologische Vielfalt und Biotopausstattung eine geringe Bedeutung. Die Fläche ist teilweise nach Entsiegelung und Rückbau brachgefallen (z.T. außerhalb der Vorhabensfläche) und teilweise noch offen (z.T. außerhalb der Vorhabensfläche). Teilweise wird die Fläche von Bewohnern des vorhandenen Wohnhauses extensiv genutzt.

Gefährdete und geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden für die Vorhabensfläche nicht nachgewiesen. Die Vorhabensfläche stellt z.T. einen potentiellen Lebensraum für Brutvögel dar.

2.1.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt in der Klimazone des Binnentieflandes und gehört zur kontinentalen biogeografischen Region. Durch die Lage im Regenschatten des Harzes liegen die Jahresniederschläge bei nur ca. 460³ mm, das Plangebiet gehört damit zum Mitteldeutschen Trockengebiet.

Aufgrund der geplanten Nutzung zu Wohnzwecken (überbaute Flächen mit Grünflächen) kann davon ausgegangen werden, dass keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte bestehen bzw. zukünftig bestehen werden, so dass keine Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen werden.

Aufgrund der zu erhaltenen Eschen-Gehölze am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes und ihrer natürlichen Schutzfunktion hinsichtlich zeitlich begrenzter Immissionen aus den angrenzenden Ackerflächen kann davon ausgegangen werden, dass von der Ackernutzung keine unzumutbaren Belastungen für den Bereich des Bebauungsplangebietes ausgehen.

Bewertung

³ http://www.pik-potsdam.de/~wrobel/sg-klima-3/landk/walter/ref/walter_1295_ref.png

Es kann davon ausgegangen werden, dass Wirkungen hinsichtlich Lärm oder Luftschadstoffen nicht zu erwarten sind. Aufgrund der vergleichsweise kleinen Vorhabensfläche (6.040 m²) wird das Klima des angrenzenden Siedlungsbereiches nicht beeinflusst.

2.1.1.5 Schutzgut Boden

Bestand

Betroffen ist Boden im Siedlungsbereich am westlichen Rand des Ortskerns Plötz, welcher bereits zu großen Teilen anthropogen überprägt ist (z.B. mit Fundament- und Mauerresten und großflächiger Pflasterung) sowie einer ehemaligen gärtnerischen Nutzung unterlag. Die ehemals gärtnerisch genutzten Bereiche sind langjährig ungenutzt und aktuell stark ruderalisiert. Eine Bebauung soll zum überwiegenden Teil im Bereich der vorhandenen Fundamentreste und im Bereich der offenen, vegetationsfreien Fläche erfolgen. Damit werden annähernd eine Flächengröße und die Standorte in Anspruch genommen, welche bereits früher bebaut waren bzw. genutzt wurden und damit Bereiche, in denen die natürliche Funktion des Bodens bereits mindestens beeinträchtigt (Pflasterungen) bzw. verloren gegangen (Gebäudefundamente) ist. Als Zuwegung soll die bereits vorhandene Erschließungsstraße „Am Wäldchen“ genutzt werden. Des Weiteren ist der zur Überbauung vorgesehene Boden bereits aktuell überwiegend anthropogen überprägt.

Gesetzliche Grundlagen

Folgende Grundsätze sind nach **§ 1 Absatz 1 des BodSchAG LSA** (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, GVBl. LSA 2002, 214⁴) zu berücksichtigen: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen. Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331, 2334), in der jeweils geltenden Fassung in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen.“*

Nach **§ 1a Absatz 2 BauGB** (Baugesetzbuch⁵) gelten folgende Grundsätze: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,*

⁴ <https://www.landesrecht.sachsen-anhalt.de/bssst/document/jlr-BodSchGAGSTpP1>, abgerufen am 07.03.2023

⁵ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Bodenbeanspruchung

Tab. 1: Flächenbilanz bezüglich aktueller und geplanter Bodenversiegelung

	Fläche in m ²
aktuell versiegelte Fläche (Wohnhaus, Fundamentreste, Mauerreste, befestigter Platz, Pflasterung) → Ist-Zustand (vgl. Tab. 2)	1.942,48
geplante versiegelte Fläche (Wohnhäuser und Verkehrsfläche, wie Stellplätze etc.) → Planungszustand (vgl. Tab. 3)	2.167,22
Differenz (Vergrößerung der versiegelten Fläche um ...)	224,74

Die aktuell versiegelte Fläche beträgt 1.942,48 m². Die geplante Bebauung (Wohngebäude und Verkehrsflächen) versiegelt eine Fläche von max. 2.1667,22 m². Das heißt, durch das geplante Vorhaben wird eine vergleichsweise wenig größere Fläche (224,74 m²) versiegelt, als im aktuellen Zustand bereits versiegelt ist. Dabei gibt es einen großen (beabsichtigten) Überschneidungsbereich zwischen bereits aktuell versiegelter Fläche und geplanter Versiegelung aufgrund der geplanten, überwiegenden Nutzung bereits aktuell versiegelter Flächen für das eigentliche Bauvorhaben. Weiterhin ist geplant, die im Rahmen der Bauarbeiten benötigten Lagerflächen und befahrenen Bereiche weitgehend auf die aktuell vorhandenen versiegelten, anthropogen überprägten Flächen zu beschränken. Damit wird dem Grundsatz der Wiedernutzbarmachung von ehemals anthropogen beanspruchten Flächen entsprochen. Die restliche Fläche bleibt offene Bodenfläche in Gartennutzung (3.873,36 m²). Diese Fläche kann weiterhin die natürlichen Bodenfunktionen (Standort für Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere des Wasserhaushaltes) erfüllen bzw. sich regenerieren, indem aktuelle Schutt- und Müllablagerungen mit der Umsetzung des Vorhabens beseitigt werden. Weitere 4.059,96 m² bleiben ganz ohne Eingriff, das heißt der Boden und seine aktuellen Funktionen werden nicht verändert und bleiben im seinem aktuellen Zustand erhalten.

Die Vorhabensfläche befindet sich an bestehenden verkehrlichen und stadtechnischen Erschließungssträngen, so dass die dort schon vorhandenen Erschließungsanlagen zur

Kosten- und Flächenminimierung genutzt werden können und insbesondere das Schutzgut Boden geschont wird. Die Errichtung von Nebenanlagen wird allgemein nur innerhalb der festgesetzten Baufelder zulässig sein. Die Anordnung von überdachten Stellplätzen und Garagen wird nur innerhalb der im Plan vorgegebenen Bereiche zulässig sein. Darüber hinaus wird die Zahl der Stellplätze je Grundstück auf maximal 2 festgesetzt. Die bereits vorhandene Erschließungsstraße „Am Wäldchen“ soll als Zuwegung genutzt werden. Alternative Standorte zur Wohnbebauung wurden geprüft, stehen jedoch für die gewünschte Anzahl von Wohngrundstücken innerhalb der Ortslage Plötz nicht zur Verfügung.

Nach ALKIS⁶ wurden einige betroffene Flurstücke als landwirtschaftlich genutzte oder als Wald genutzte Fläche eingestuft. Nach § 1a Absatz 2 BauGB ist eine potentielle Beanspruchung von Wald- und Landwirtschaftsflächen als Wohnnutzung zu begründen. Die im ALKIS aufgeführte „Tatsächliche Nutzung“ entspricht jedoch nicht der aktuellen und augenscheinlich langjährigen Nutzung. Nach einem Ortstermin mit der Unteren Forstbehörde des Saalekreises am 10.02.2023 und der Erstellung einer Eingriffsbilanzierung (vgl. Kap. 5) mit einer vollflächigen Begehung der Vorhabensfläche im April und Mai 2022 wurde festgestellt, dass sich auf dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich der Vorhabensfläche kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) befindet. In der Fläche „ohne Eingriff“ befindlicher Wald wird nicht verändert oder beeinträchtigt und daher hier nicht weiter behandelt. Im Rahmen der Begehungen zur Erstellung der Eingriffsbilanzierung wurde ebenso festgestellt, dass sich auf der Vorhabensfläche weder nach ALKIS ausgewiesene landwirtschaftlich genutzte Flächen, noch Flächen mit „Sport-, Freizeit- und Erholungsfunktion – Grünanlage“ befinden. Die Vorhabensfläche ist bis auf das aktuell bestehende Wohnhaus und es wenige Meter direkt umgebende Flächen langjährig ungenutzt, unterliegt der Sukzession bzw. Ruderalisierung bzw. ist aktuell bereits versiegelt. Die im ALKIS fälschlich verzeichnete landwirtschaftliche Nutzung und die ungenaue Grenzziehung der Ackerschläge wurde bereits am 15.02.2023 mit dem ALFF Süd (Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung) besprochen. Im Ergebnis der Absprache sollen die Bewirtschafter aufgefordert werden, die Grenzziehung der Ackerschläge zu korrigieren.

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Plötz (THIEME & SPARFELD GMBH, 2005) ist ein großer Teil der vom geplanten Bauvorhaben betroffenen Fläche als Mischbaufläche eingestuft worden.

Bodenfunktion

Nach § 2 BBodSchG (Bundes-Bodenschutzgesetz⁷) erfüllt der Boden folgende Funktionen:

- natürliche Funktion

⁶ https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

⁷ https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/_2.html

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
- Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie
- Nutzungsfunktionen als
 - Rohstofflagerstätte,
 - Fläche für Siedlung und Erholung,
 - Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Anhand der Ausführungen unter dem vorrangegangenen Punkt „Bodenbeanspruchung“ wird dargelegt, dass im Rahmen des Bauvorhabens nur eine geringfügige weitere Inanspruchnahme von Boden zur Versiegelung erfolgt. Der Boden der Vorhabensfläche ist aufgrund der im Bereich der Mauer- und Fundamentreste, Pflasterungen sowie weitere Versiegelungen bereits jetzt stark verändert. Das geplante Bauvorhaben soll zum überwiegenden Teil auf bereits durch Fundamentreste und Mauerreste sowie gepflasterte oder sonstige versiegelte Bereiche umgesetzt werden. Durch im Rahmen des Bauvorhabens vorzunehmende Beseitigung von Schutt- und Müllablagerungen wird weiterhin eine Regeneration des vorher belasteten Bodens im Bereich zukünftiger Gartenflächen möglich, so dass der Boden seine Funktionen wieder erfüllen kann. Die nicht zur Bebauung vorgesehenen Fläche ist zur Gartennutzung vorgesehen und erfüllt damit alle o.g. Bodenfunktionen. Weiterhin bleibt die nicht vom Vorhaben betroffene Fläche (ohne Eingriff) unberührt und wird nicht verändert. Hier findet keinerlei Änderung der aktuell vorhandenen Bodenfunktionen statt.

Bodenstruktur

Aufgrund der überwiegenden Beschränkung der Errichtung baulicher Anlagen auf bereits versiegelte Flächen (Fundament- und Mauerreste, gepflasterte Bereiche etc.) findet keine nennenswerte Veränderung der Bodenstruktur in diesem Bereich statt. Ein Bodenabtrag zur Errichtung von Fundamenten für die baulichen Einrichtungen erfolgt überwiegend im bereits versiegelten/beeinträchtigten Bereich. Ein zusätzlicher Bodenauftrag ist nicht geplant. Es ist vorgesehen, den Oberboden im Vorhabensbereich auch während der Bauphase zu halten.

Bewertung des Bodens auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt
(Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, BFBV-LAU, LAU 2013)

LAU (2013): „Das BFBV-LAU soll als fachliche Grundlage im Sinne einer „anerkannten Prüfmethode“ gemäß § 2 BauGB herangezogen werden, um Böden mit hoher Funktionserfüllung auszuweisen und zu schonen und aus Bodenschutzsicht Standorte mit

geringerer Funktionserfüllung für Überplanungen und Kompensationsmaßnahmen in Betracht zu ziehen.“

Durch Versiegelung wird Boden nachhaltig gestört. Wie bereits zuvor ausgeführt ist der Boden der Vorhabensfläche, welcher zur Bebauung vorgesehen ist, bereits aktuell überwiegend durch Fundamente, Mauerreste und Pflasterungen versiegelt. Dieser Boden hat damit keine „hohe Funktionserfüllung auszuweisen“ und entspricht dem Grundsatz „aus Bodenschutzsicht Standorte mit geringerer Funktionserfüllung für Überplanungen und Kompensationsmaßnahmen in Betracht zu ziehen“. Ein Vergleich der aktuell versiegelten Fläche (1.942,48 m², siehe Tabelle 2, Kap. 5.1) gegenüber der geplanten versiegelten Fläche (2.167,22 m², siehe Tabelle 3, Kap. 5.2) zeigt, dass mit der Durchführung des Bauvorhabens eine lediglich um ca. 225 m² größere Fläche versiegelt wird, als aktuell bereits vorhanden. Weitere Flächen geringen Umfangs könnten während der Bauphase temporär in Anspruch genommen werden, hier besteht aber aufgrund der Regenerierbarkeit des Bodens nach Abschluss der Bauarbeiten keine nachhaltige Beeinträchtigung.

Die Betrachtung der potentiellen Gesamtbeeinträchtigung des Bodens der Vorhabensfläche führt aufgrund der geplanten überwiegenden Nutzung bereits versiegelter Flächen zu keinen nennenswerten Wechselwirkungen mit weiteren Schutzgütern (z.B. Grundwasserneubildung, Boden als Lebensraum für die dort lebende Fauna). Seltene oder schützenswerte Bodentypen sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen nicht vorhanden. Eine Zusatzbewertung aufgrund einer „überdurchschnittlich hohen Erfüllung der Bodenfunktionen“ ist gemäß „Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU)“ (LAU 2013) somit nicht gegeben.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes keine Altlastenverdachtsflächen oder Bodendenkmäler.

Bewertung

Durch das geplante Vorhaben findet eine vergleichsweise geringe zusätzliche Beanspruchung von Boden durch bauliche Einrichtungen statt (vgl. Tabelle 1). Das Vorhaben erfüllt mit der geringen Vergrößerung der versiegelten Fläche in der Gesamtbilanz um ca. 225 m² und der vorwiegenden Nutzung bereits versiegelter Flächen im Rahmen der Bauarbeiten die Grundsätze des § 1 BodSchAG LSA und des § 1 BauGB.

Eine über die aktuell bereits vorhandene Beeinträchtigung des Bodens hinausgehende Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben kann damit ausgeschlossen werden.

2.1.1.6 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer: Im Bebauungsplangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächste Fließgewässer ist der Krosigker Graben als Gewässer 2. Ordnung (Gewässerbezeichnung des UHV Westliche Fuhne/Ziethe: 2/38), welcher nördlich des Bebauungsplangebietes in die Fuhne (Gewässer 1. Ordnung) entwässert und nicht zum Bebauungsplangebiet gehört. Er führt an der Grenze des Bebauungsplangebietes westlich und nördlich angrenzend vorbei. Der zugehörige Gewässerrandstreifen hat eine Breite von 5m. Die Vorhabensfläche ragt kleinflächig ca. 3,5 m in den Gewässerrandstreifen hinein. Jedoch wird der betroffene Bereich zur Erhaltung festgesetzt, so dass hier Baumaßnahmen ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Unterhaltungsverbandes (UHV) Westliche Fuhne, Ziethe.

Grundwasser:

Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor.

Die bereits aktuell versiegelte Fläche beträgt 1.942,48 m², die geplante versiegelte Fläche ist mit 2.167,22 m² um 225 m² geringfügig größer. Es ist vorgesehen, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickern zu lassen bzw. zu nutzen. Wasserentnahmestellen sind nicht vorhanden und nicht geplant. Nach bisherigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Bewertung

Das Plangebiet selbst weist keine Bedeutung für Oberflächengewässer auf, jedoch gehört es zum Einzugsgebiet des Krosigker Graben und übergeordnet zum Einzugsgebiet der Fuhne. Die versiegelte Fläche umfasst Gebäude und Verkehrsflächen. Anfallendes Niederschlagswasser soll aufgefangen und genutzt werden bzw. soll auf der Fläche versickern.

2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes keine Kultur- und sonstigen Sachgüter (keine archäologische Denkmäler, kein denkmalgeschütztes Gebäude). Das bereits vorhandene und bewohnte Wohnhaus soll erhalten bleiben und saniert werden.

Bewertung

Kultur- und sonstige Sachgüter sind zum jetzigen Kenntnisstand durch das Bebauungsplangebiet nicht betroffen.

2.1.2 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Zwischen den genannten Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen, d.h. sie beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Ausmaß. Wesentliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern im Plangebiet werden im Folgenden kurz dargestellt: Die geplante Bebauung (Wohngebäude, Verkehrsflächen) führt zu einer weiteren Versiegelung des Bodens, der damit in dem betroffenen Bereich seine natürliche Funktion verliert. Aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche ist eine negative Beeinflussung des Mikroklimas nicht zu erwarten. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern bzw. aufgefangen und genutzt werden. Auf den weiterhin offenen Bodenflächen kann das anfallende Niederschlagswasser vollständig versickern. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass eine Beeinflussung der Grundwasserneubildung nicht zu erwarten ist. Das vorhandene Eschengehölz soll überwiegend erhalten bleiben und kann damit seine Funktionen z.B. hinsichtlich Mikroklima und Habitat weiter erfüllen. Die Bebauung schließt sich mehr oder weniger direkt an die aktuelle Siedlungsfläche des Ortsteils Plötz an.

Abschließend kann gesagt werden, dass die Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen für das geplante Bauvorhaben gering sind. Auftretende Defizite bezüglich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Dies sollte vor Ort bzw. in der näheren Umgebung erfolgen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bei Durchführung der Planung betrachtet.

3.1.1 Schutzgut Mensch / Erholung

Durch die Errichtung der Wohnhäuser sind keine dauerhaften Beeinträchtigungen zu erwarten. Jedoch kann es im Zuge der Baumaßnahmen zu temporären Beeinträchtigungen durch Baulärm und -staub in den angrenzenden Siedlungsbereichen kommen.

3.1.2 Schutzgut Landschaft

Durch den Erhalt des randlichen Eschengehölzes wird das Landschaftsbild kaum verändert. Es erfolgt eine Erweiterung einer bereits vorhandenen Bebauung in direktem Anschluss an den Siedlungsbereich.

3.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei Durchführung des Bauvorhabens wird ein Habitat- und Biotopverlust durch Flächeninanspruchnahme stattfinden. Der Verlust ist jedoch aufgrund der geringen diversen aktuellen Biotopausstattung (offene und vegetationsfreie Fläche, Eschengehölz jüngeren Alters aus Sukzession entstanden, brachgefallene und mit Gehölzen bewachsene ehemalige Gärten, gepflasterte Bereiche) jedoch gering. Weiterhin sind keine geschützten Arten betroffen. Bei Einhaltung der Maßnahmen in Bezug auf den Artenschutz sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch die geplanten Baumaßnahmen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut, da vorhandene Gehölze nicht beeinträchtigt oder beseitigt werden sollen. Bereits jetzt befinden sich ruinöse Gebäudereste und eine mit Natursteinen gepflasterte, mehr oder weniger offene Fläche in dem geplanten Baubereich. Die geplanten Gebäude und die weitere Offenhaltung des Bereiches zwischen den Gebäuden (Grünflächen und Verkehrsflächen) haben keinen Einfluss auf das Klima.

3.1.5 Schutzgut Boden

Durch das geplante Bauvorhaben wird eine (um 245 m²) geringere Fläche versiegelt, als im aktuellen Bestand bereits vorhanden (vgl. Kap. 2.1.1.5). Die Inanspruchnahme bislang un bebauter Flächen durch die geplanten Baumaßnahmen findet somit sehr flächensparend statt. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern bzw. aufgefangen und auf den Grünflächen genutzt werden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen ergeben sich durch die überwiegende Nutzung bereits aktuell versiegelter Flächen keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

3.1.6 Schutzgut Wasser

Bei Durchführung des Vorhabens ist kein bzw. ein geringer Einfluss auf das Grundwasser zu erwarten. Die zusätzliche Versiegelung von 164,19 m² ist vergleichsweise gering. Schadstoffeinträge über den Boden in das Wasser sind nicht zu erwarten.

Durch die geplanten Baumaßnahmen ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird das Schutzgut nicht berührt.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne das geplante Bauvorhaben würde weiterhin eine private Nutzung des vorhandenen Wohnhauses und direkt angrenzender Nebenflächen erfolgen. Die aktuell vorhandenen Gehölzflächen der ehemaligen, brachgefallenen Gärten würden weiter der Sukzession unterliegen, d.h. die Gehölzsukzession würde weiter voranschreiten. Das bisherige Orts- und Landschaftsbild bliebe weiterhin bestehen.

3.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem vorgesehenen Baugebiet um eine in der Vergangenheit bereits bebaute Fläche mit gärtnerischer Nutzung im Siedlungsbereich / Ortschaft handelt, an diese direkt angrenzt und zum großen Teil auf bereits vorhandene Fundamente gebaut wird, wird im vorliegenden Gutachten für das Vorhaben kein alternativer Standort geprüft.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachhaltigen Umweltauswirkungen

Es ist geplant, einen großen Teil der Gehölze an der westlichen und nördlichen Außengrenze der Vorhabensfläche zu erhalten. Diese befinden sich nicht in der Vorhabensfläche und werden nicht verändert. Ebenso ist der in unmittelbarer Nähe befindliche Krosigker Graben außerhalb der Vorhabensfläche und nicht vom Bauvorhaben betroffen.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche (Vorhabensfläche) ist bereits aktuell zu großen Teilen offen und vegetationsfrei (vgl. Kap. 5.1). Die nicht überbaubare Fläche innerhalb der Vorhabensfläche wird zukünftig gärtnerisch als Obst- und/oder Gemüsegarten (AKB), Ziergarten (AKC) und/oder Scherrasen (PYY) angelegt.

Im Rahmen der Bautätigkeiten

- sorgsamer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauzeit, Havarienvorsorge beim Einsatz von Wasserschadstoffen
- sorgsamer Umgang mit verunreinigenden Stoffen während der Bautätigkeit
- Begrenzung der Inanspruchnahme von temporären Lager- und Bauflächen auf die Vorhabensfläche, die außerhalb der Vorhabensfläche liegenden Bereich werden als Bautabuzone gekennzeichnet
- Schutz des Wurzelraumes von zu erhaltenen Bäumen/Gehölzen vor Verdichtung, Aufschüttung und Abtragung, ebenso Stammschutz → betrifft Bäume außerhalb der Vorhabensfläche

Weiterhin wird auf die Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzungen in Kap. 6.4 verwiesen. Diese betreffen Bauzeitregelungen zum Schutz von Brutvögeln sowie gebäudebewohnenden Fledermäusen und Maßnahmen zur Vermeidung einer potentiellen Ansiedlung während der Baumaßnahmen.

5. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte nach der derzeit gültigen Kartieranleitung zur Kartierung von FFH-Lebensraumtypen des Landes Sachsen-Anhalt (LAU 2010; Stand 11.05.2010) sowie der Handlungsanweisung zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Biotope im Land Sachsen-Anhalt (LAU 2008). Die Codierung erfolgte nach der Kartieranleitung zur Kartierung von FFH-Lebensraumtypen des Landes Sachsen-Anhalt (LAU 2010).

Die Eingriffsbewertung auf der Offenfläche erfolgt nach dem **Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt**; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung (Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA S. 685), geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBI. LSA S. 743), RdErl. des MLU vom 12.3.2009 – 22.2-22302/2).

5.1 Ermittlung des Bestandes (Ausgangszustand) auf der Vorhabensfläche

Zur Ermittlung des Biotopwertes im Ausgangszustand werden die Flächenanteile der Biotoptypen auf der vom Vorhaben beanspruchten Fläche im aktuellen Zustand ermittelt. Dazu erfolgten Begehungen der Gesamtfläche am 13.04.2022 und 12.05.2022. Eine weitere Begehung am 10.02.2023 erfolgte zusammen mit der Unteren Forstbehörde des Saalekreises, um die Frage der Einstufung als Wald nach LWaldG LSA zu klären.

Es handelt sich bei der Vorhabensfläche um einen ehemaligen Gutshof mit einem aktuell bewohnten Wohnhaus, ruinösen Mauer- und Fundamentresten und überwiegend brachgefallenen nicht bebauten Grundstücksflächen, teilweise mit Porphyrgestein gepflastert sowie teilweise befahren.

Die vorhandenen, erfassten Biotoptypen werden teilweise durch die Baumaßnahmen und Errichtung des Gebäudes entfernt. Dadurch besteht ein Eingriff in die Natur und Landschaft nach § 14 Abs. 1 BNatSchG. Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Beurteilung des Eingriffs mit Festlegungen zur Kompensation gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu erstellen.

Aktuell handelt es sich bei der begutachteten Gesamtfläche um ein Mischbiotop mit bewohntem Haus, ruinösen, niedrigen Mauer- und Fundamentresten, offenen, unbefestigten Flächen ohne Vegetation, gepflasterten Bereichen, brachgefallenen und zugewachsenen gärtnerischen Bereichen, Eschen-Gehölz und einem kleinflächigen ruderalem Grünland. Es sind zwei Einzelbäume (Gemeine Esche – *Fraxinus excelsior*) vorhanden. Der Krosigker Graben grenzt westlich und nördlich an die Vorhabensfläche ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und wird daher im Folgenden nicht betrachtet. Weiterhin sind ein Teil des Eschengehölzes und des nördlichen Laub-Mischgehölzes nicht Bestandteile des Bebauungsplangebietes. Das Eschen-Gehölz besteht aus der dominierenden Gemeinen Esche (*Fraxinus excelsior*) sowie im Unterwuchs vor allem Efeu (*Hedera helix*) und sonstiger ruderaler, nitrophiler Unterwuchs. Das nördlich angrenzende Laub-Mischgehölz hat sich augenscheinlich langjährig aus aufgelassener gärtnerischer Nutzung entwickelt. Im Rahmen der Begehung mit der Unteren Forstbehörde des Saalekreises am 10.02.2023 wurde festgestellt, dass sich im Bereich der Vorhabensfläche, welche zur Bebauung und zur zukünftigen gärtnerischen Nutzung geplant ist, kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt (LWaldG) befindet.

Innerhalb des geplanten Bebauungsplangebietes befindet sich bereits ein aktuell bewohntes, unsaniertes Wohnhaus. Weitere bewohnte Wohnhäuser befinden sich mit ca. 20 bis 50m in unmittelbarer Nähe des geplanten Bauvorhabens im Ortsteil Plötz. Das Bebauungsplangebiet erfüllte bereits in historischer Zeit die Funktion des Wohnens, welche sich mit dem aktuell

bewohnten Wohnhaus bis in die heutige Zeit fortsetzt. Ein großer Teil der Fläche des geplanten Bebauungsplangebietes wird jedoch aktuell nicht zu Wohnzwecken genutzt.

Aufgrund der v.a. im Westen bereits waldartig aufgewachsenen Bäume wirkt ein kleiner Teil der Fläche von außerhalb wie ein kleines Gehölz. Der angrenzende Krosigker Graben ist aufgrund der geringen bis fehlenden Wasserführung und der daraus resultierenden dichten Vegetation wenig attraktiv. Umgeben ist das geplante Bebauungsplangebiet überwiegend von Ackerflächen sowie östlich vom Siedlungsbereich der Gemeinde Plötz. Die Wohngebäude des angrenzenden Siedlungsbereiches sind überwiegend ein- bis zweigeschossig gebaut. Die Höhe der geplanten Gebäude ist daher auf max. zwei Geschosse vorgesehen.

Die Gesamtfläche (Vorhabensfläche und nicht vom Vorhaben betroffene Flächen) ist südlich, westlich und nördlich von Ackerflächen begrenzt und grenzt östlich direkt an den Siedlungsbereich der Ortschaft Plötz.

Es wurden folgende Biotope erfasst und nach der Kartieranleitung des Landesamtes für Umweltschutz (LAU 2010) codiert:

Tab. 2: Ist-Zustand der Fläche (Biotopwert) der Vorhabensfläche

Code Bio- toptyp	Biototyp	Fläche (m ²)	Biotopwert / m ² (BW)	Gesamt- wert
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabe- land (kleines inselartiges Zierbeet vor dem Wohnhaus)	87,77	6	527
BW.	Bebaute Fläche (Wohnhaus, Betonfundamente, Mauerreste)	1.487,91	0	0
VPZ	Befestigter Platz (gepflasterter Platz)	454,57	0	0
VPX	Unbefestigter Platz (vegetationsfreier, offener Platz)	1.263,44	2	2.527
VWA	Unbefestigter Weg (Feldweg)	171,05	6	1.026
GMX	Mesophile Grünlandbrache	238,85	14	3.344
HYB	Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)	253,71	13	3.298
XQX	Mischbestand Laubholz – überwiegend heimi- sche Baumarten	941,57	15	14.124
XXS	Reinbestand Gemeine Esche	1.116,51	8	8.932
HEX	Sonstiger Einzelbaum	25,20	12	302
	Fläche ohne Eingriff	4.059,96		
Summe		10.100,54		34.080

Der Biotopwert der vom Vorhaben betroffenen Fläche beträgt **34.080 Wertpunkte** (Biotopwert BW).

Bei allen in Tab. 2 genannten Biotopen handelt es sich nicht um nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 22 NatSchG LSA gesetzlich geschützte Biotope. Schutzgebiete sind ebenfalls nicht vom geplanten Bebauungsplangebiet betroffen. Die biologische Vielfalt innerhalb des Bebauungsplangebietes ist in den Bereichen, welche nicht verändert werden sollen (im Westen und Norden) am größten. Im geplanten Baubereich der Wohnhäuser dagegen ist sie vergleichsweise gering.

Der Krosigker Graben und ein jenseits des Grabens nördlich gelegenes Gehölz wurden nicht in die Bilanzierung einbezogen, da sie nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind und nicht verändert werden.

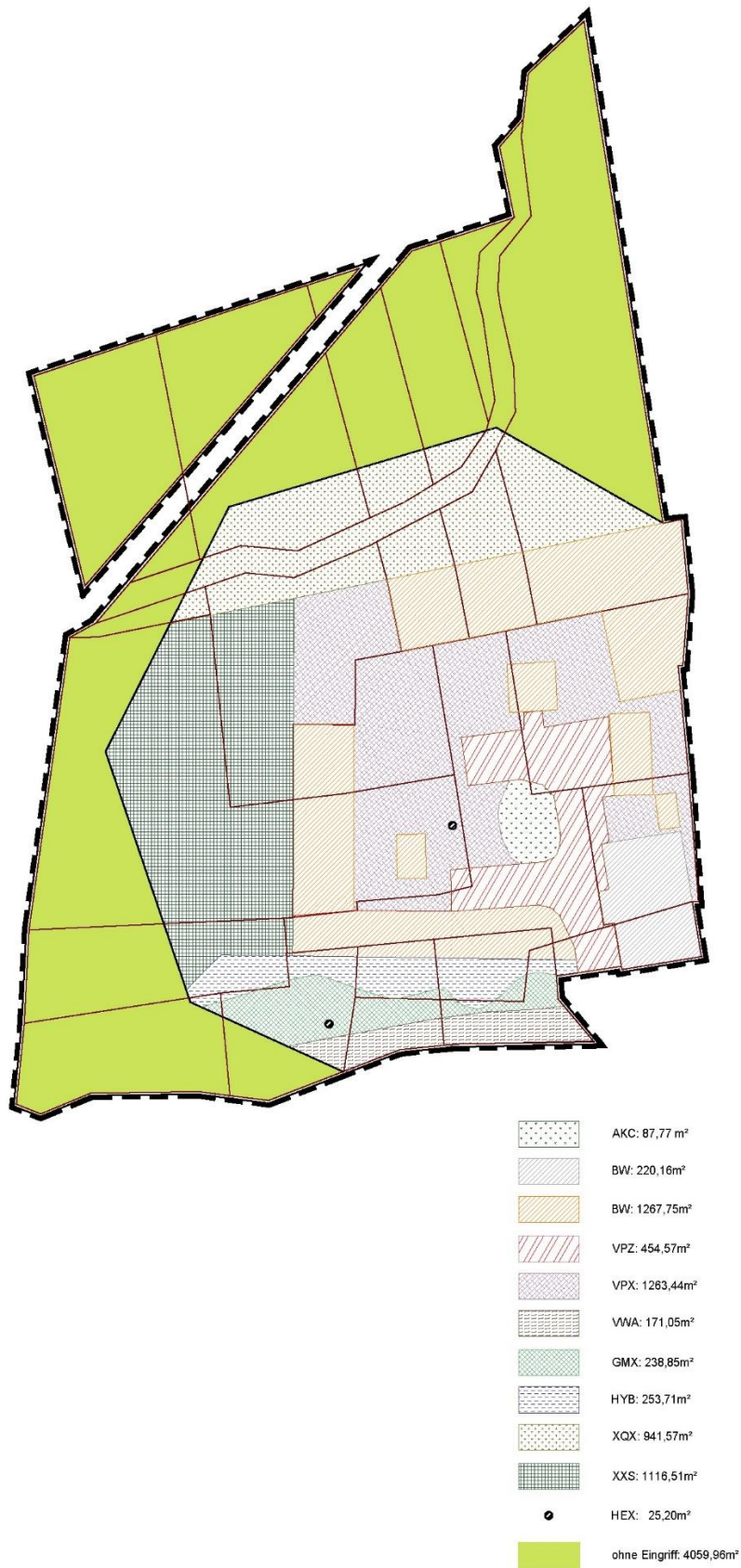


Abb. 2: aktuell erfasste Biotope der Vorhabensfläche

5.2 Ermittlung der Planung (Planungszustand) auf der Vorhabensfläche

Es ist geplant, auf den in Kap. 1.2 genannten Grundstücken bzw. Teilen der Grundstücke fünf Wohnhäuser, befestigte Wege, Standflächen Kfz (bebaute Gesamtfläche 2.167,22 m²) und umliegende Gartenbereiche (3.873,36 m²) zu errichten sowie das vorhandene Wohnhaus zu sanieren.

Insgesamt umfasst die Fläche 10.100,54 m². Darin enthalten sind ca.:

- 2.167,22 m² überbaute Fläche (Wohnhäuser und Verkehrsfläche) und
- 3.873,36 m² Gartenland
- 4.059,96 m² Fläche ohne Eingriff.

Die bereits aktuell versiegelte Fläche beträgt 1.942,48 m² (vgl.), die geplante versiegelte Fläche ist mit 2.167,22 m² nur vergleichsweise wenig größer (ca. 225 m²).

Tab. 3: geplanter Zustand der Fläche nach Vorhabensdurchführung (Planwert)

Code		Fläche (m ²)	Planwert / m ² (PW)	Gesamtwert
BW.	Bebaute Fläche	2.167,22	0	0
AKC	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Grabeland	3.873,36	6	23.240
	Fläche ohne Eingriff	4.059,96		
Summe		10.100,54		23.240

Der Planwert der vom Vorhaben betroffenen Fläche beträgt **23.240 Wertpunkte** (Planwert PW).

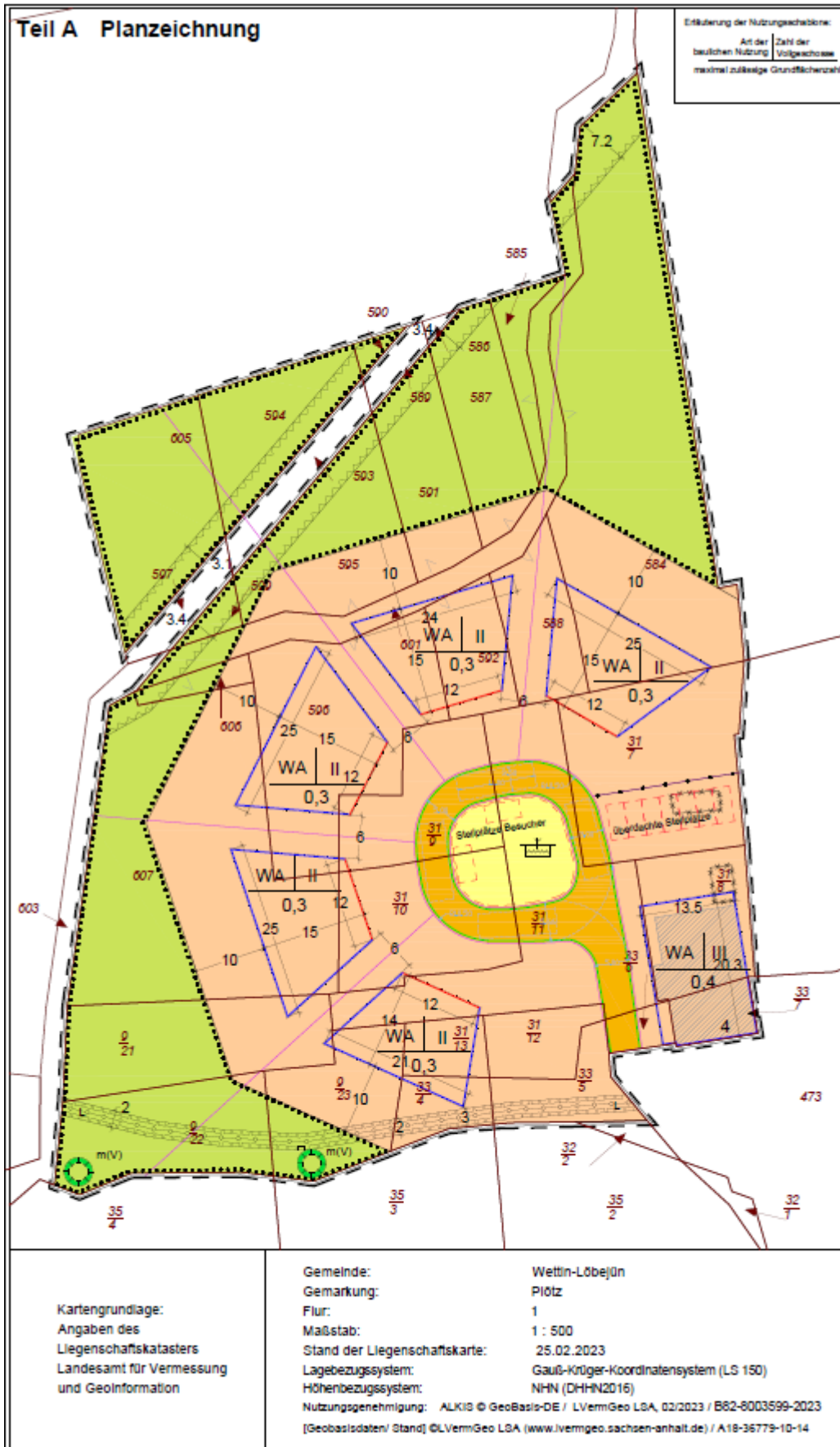


Abb. 3: Planungszustand der Vorhabensfläche

5.3 Differenz zwischen Bestand und Planung auf der Vorhabensfläche

Tab. 4: Kompensationsbedarf

Biotopwert Ausgangszu- stand (BW)	Planwert nach Vorhabensdurch- führung (PW)	Summe (Wertverlust)
34.080	23.240	- 10.840

Die Differenz zwischen Biotopwert des Ausgangszustands und dem Biotopwert nach der Vorhabensdurchführung beträgt – **10.840 Wertpunkte**. Aufgrund des Wertverlustes nach der Vorhabensdurchführung sind Kompensationsmaßnahmen nötig.

5.4 Kompensation

Der Wertverlust durch die geplanten Baumaßnahmen beträgt insgesamt – **10.840 Wertpunkte** (siehe Tab. 4).

Aufgrund fehlender eigener Flächen zur Kompensation ist geplant, für den Ausgleich Ökopunkte zu kaufen. Der beidseitig unterzeichnete Vertrag über den Kauf der Ökopunkte bei der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH (Große Diesdorfer Str. 56/57, 39110 Magdeburg) wird nachgereicht. Es handelt sich um eine Maßnahmefläche am Amtsberg in Rothenburg, Ortsteil der Stadt Wettin-Löbejün. Die Maßnahme beinhaltet die „Entwicklung einer artenreichen Grünlandvegetation in einer Ausprägung vom Halbtrockenrasen zu Beständen lockerer Glatthaferwiesen des LRT 6510“.

6. Artenschutzrechtliche Regelungen

Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplans müssen Vorkommen von nach § 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG streng geschützten Arten erfasst und nach § 44 BNatSchG bewertet werden. Das heißt, es sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle nach BNatSchG streng geschützten Arten mit Vorkommen oder potentiell Vorkommen zu betrachten, welche ein tatsächliches oder mögliches Vorkommen im Vorhabensfläche haben.

Fachliche Grundlage zur Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags bildet:

- RANA (2008): Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten

(https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Natura2000/Arten_und_Lebensraumtypen/Dateien/Artenschutzliste_Sachsen-Anhalt_2018.pdf)

Anhand der Artenliste nach RANA (2008) erfolgt eine Abschichtung / Reduzierung auf Arten oder Artengruppen, welche aufgrund der vorhandenen Habitats potentiell vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das geplante Bauvorhaben nicht ausgeschlossen werden kann.

6.1 Relevanzprüfung

Für die Einschätzung und Bewertung potentiell zu berücksichtigender Arten und deren Habitats erfolgten zusätzlich zu den Begehungen der Vorhabensfläche am 13.04.2022 und 12.05.2022 separate Begehungen am 16.05.2022 und 23.05.2022 unter Berücksichtigung der günstigsten Erfassungszeiten.

Anhand der erfassten Habitats (siehe auch Kap. 5.1 erfasste Biotops) wurden als potentiell betroffene Arten bzw. Artengruppen Brutvogelarten (Brutmöglichkeiten), Fledermäuse (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und Zauneidechse (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Nahrungshabitats) ermittelt.

Aufgrund fehlender Habitats können folgende Arten bzw. Artengruppen ausgeschlossen werden:

- Feldhamster (*Cricetus cricetus*) → keine Ackerflächen betroffen
- Amphibien → der Krosigker Graben ist augenscheinlich nur temporär und selten wasserführend (im Rahmen von Begehungen 2021 und 2022 konnte keine Wasserführung beobachtet werden), auch der Bewuchs deutet auf überwiegend fehlendes Wasser hin → keine gewässerspezifische oder feuchteangepasste Vegetation vorhanden
- Pflanzenarten → es konnten keine nach BNatSchG besonders oder streng geschützten Pflanzenarten und keine in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste Sachsen-Anhalt (LAU 2020) geführten Arten erfasst werden.

Brutvögel: Sowohl im Rahmen der Begehungen zur Biotoperfassung als auch gezielt am 16.05.2022 und 23.05.2022 erfolgten Begehungen zur Erfassung von Brutvögeln auf der Vorhabensfläche.

Fledermäuse: Es erfolgte eine visuelle Begutachtung der Bäume in der Vorhabensfläche und den angrenzenden Gehölzen hinsichtlich ihrer Eignung als potentielle Quartierbäume (z.B. Rindenablösungen, Spalten, Baumhöhlen, Stammrisse, Kot- und Urinspuren am Stamm) und des vorhandenen Wohnhauses als potentielle Quartiere/Wochenstuben (Fassade und Dachboden).

Zauneidechse: Sowohl im Rahmen der Begehungen zur Biotoperfassung als auch gezielt am 16.05.2022, 23.05.2022 und 24.06.2002 erfolgten bei geeigneten Witterungsbedingungen (nach Methodik von BOSBACH & WEDDELING 2005) Untersuchungen auf Vorkommen der Zauneidechse bzw. Überprüfung von Vorkommen potentieller Habitate.

6.1.1 Brutvögel

Im Rahmen der Begehungen wurde die Vorhabensfläche auf mögliche Vorkommen von Brutvögeln untersucht. Auf dem Gelände des geplanten Bauvorhabens konnten keine Greifvogelhorste festgestellt werden. Auch konnten, aufgrund des vergleichsweise jüngeren Alters der Bäume keine Höhlen beobachtet werden. Für die Vorhabensfläche besteht keine Eignung als Rastplatz für Zugvögel.

Festgestellt wurden v.a. im angrenzenden Eschen-Gehölz und weiteren Sukzessionsgehölzen im Norden der Vorhabensfläche:

Tab. 5: in der Vorhabensfläche beobachtete Brutvogelarten

Art		RL LSA*	RL D**	BNatSchG	Anhang I VS-RL	Status (in der Vorhabensfläche)
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V				Nahrungsgast
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V			Nahrungsgast
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>					vermutl. Brutvogel
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>					Brutvogel
Kohlmeise	<i>Parus major</i>					Brutvogel
Mönchsgras- mücke	<i>Sylvia atricapilla</i>					Brutvogel
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>					Unklar, Nahrungsgast
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>					vermutl. Brutvogel
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>					Brutvogel
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>					unklar
Amsel	<i>Turdus merula</i>					Brutvogel

*LAU (2020)

** BfN (2009)

V = Vorwarnliste der Roten Listen

Es wurden keine Vogelarten des Anhangs 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) sowie keine Brutvogelarten der Roten Liste erfasst. Zwei Arten werden in der Vorwarnliste des Landes Sachsen-Anhalt bzw. des Bundes geführt.

Fazit: Bei Einhaltung der gesetzlich geregelten Brut- und Aufzuchtzeit (siehe Vermeidungsmaßnahme V 1 Bauzeitregelung zum Schutz von Gehölzbrütern) besteht keine Verletzung des Tötungs- und Schädigungsverbots für Brutvögel. Eine Verletzung des Störungsverbotes der vorhandenen Populationen kann ausgeschlossen werden, da es sich um einen vergleichsweise kleinflächigen Eingriff handelt und sich direkt an die westliche und nördliche Grenze der Vorhabensfläche Gehölze fortsetzen und auch in der näheren Umgebung ähnliche Strukturen vorhanden sind. Somit bestehen für Brutvögel (außerhalb der Brutzeit) Ausweichmöglichkeiten in der direkten Umgebung des geplanten Bauvorhabens.

6.1.2 Fledermäuse

Auf der Vorhabensfläche fehlen starke, ältere Bäume mit Höhlen oder anderen Strukturen wie Spalten, abstehender Rinde oder Risse in Stämmen bzw. dicken Ästen als potentielle Quartiere für Fledermäuse. Das vorhandene Wohnhaus ist aktuell bewohnt und genutzt und soll saniert werden. Es erfolgte eine visuelle Kontrolle auf mögliche Ritzen an den Wänden und potentielle Einfluglöcher. Fensterläden oder Rollkästen sind nicht vorhanden. Der Dachboden wurde auf potentielle Quartiere sowie Urin- und Kotpuren von Fledermäusen untersucht. Eine Ausflugkontrolle erfolgte ohne Nachweis von Fledermäusen.

Fazit: Es konnten keine potentiellen Quartierbäume, tatsächliche Fledermausquartiere sowie Fledermaus-Aktivitäten bzw. Spuren am vorhandenen Wohnhaus beobachtet werden. Daher besteht keine Verletzung des Tötungsverbotes, keine Verletzung des Störungsverbotes sowie keine Verletzung des Schädigungsverbotes. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Vorhabensfläche Teil eines Jagdgebietes von Fledermäusen ist. Aufgrund der geringen Größe der Vorhabensfläche sind Beeinträchtigungen als potentieller Teil eines möglichen Jagdgebietes nicht zu erwarten. Die Gehölze an westlichen und nördlichen Rand der Vorhabensfläche (außerhalb der Vorhabensfläche) bleiben erhalten, so dass sie weiterhin als Leitstrukturen für Fledermäuse dienen können.

6.1.3 Zauneidechse

Zu den Erfassungszeitpunkten konnten im überwiegend offenen Innenbereich sowie den angrenzenden Gehölzen trotz intensiver Suche keine Zauneidechsen festgestellt werden. Die teils ruinösen Mauerreste, der großflächige verfestigte, offene Innenbereich, kleinflächige

Reste gärtnerischer Nutzung und große gepflasterte Flächen bieten Zauneidechsen zwar Sonnenplätze und Flächen zur Nahrungssuche. Aufgrund fehlender Strukturen ist der großflächige offene Innenbereich jedoch ohne Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen. An den offenen Innenbereich schließt sich nach außen hin Gehölzaufwuchs mit ruderalem Unterwuchs sowie ein angrenzendes und in die Vorhabensfläche hineinreichendes Eschen-Gehölz an, welches die umgebenden Bereiche beschattet. Grabbare, besonnte Substrate zur Ablage von Gelegen (Brutmöglichkeiten) jedoch sind in diesem Bereich der Vorhabensfläche nicht vorhanden. Jedoch konnten am südlichen Rand der Vorhabensfläche im Bereich des Feldweges und des ruderalen Grünlandes am 24.06.2022 wenige Individuen adulter Zauneidechsen beobachtet werden.

Fazit: Zauneidechsen konnten zwar nachgewiesen werden, jedoch in geringer Individuenzahl und augenscheinlich ohne Brutmöglichkeiten im südlichen Randbereich der Vorhabensfläche. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Vorhabensfläche mindestens periodisch zur Nahrungssuche aufgesucht wird. Aber aufgrund fehlender grabbarer, besonnter Substrate besteht jedoch keine Möglichkeit der Eiablage für Zauneidechsen. Fortpflanzungsstätten sind demnach nicht von Beeinträchtigungen betroffen.

6.2 Vorhabenbedingte Auswirkungen

Folgende Auswirkungen sind innerhalb der Vorhabensfläche möglich. Außerhalb der Vorhabensfläche werden keine Flächen in Anspruch genommen.

Baubedingte Wirkungen

- kurzfristige Inanspruchnahme von Flächen für Baustelleneinrichtung und ggf. bauliche Hilfskonstruktionen
- lokale Bodenverdichtung im Baustellenbereich
- Störungen durch Lärm- und Lichtemissionen durch Baumaschinen und Fahrzeuge im Rahmen allgemeiner Bautätigkeiten
- temporäre Zerstörung oder Beeinträchtigung von Biotopen und damit potentiellen Habitaten
- Scheuchwirkung/Beunruhigung während des Baustellenbetriebs

Anlagebedingte Wirkungen

- Flächeninanspruchnahme durch Überbauung → Verlust von Habitaten lokaler Populationen von Tieren und Pflanzen, dadurch kann es zu Zerschneidungseffekten bzw. Barrierewirkungen zwischen verschiedenen potentiellen Habitaten

- Verlust potentieller Neststandorte in Gehölzen

Betriebsbedingte Wirkungen

- anthropogen bedingte Störeffekte: Licht, Lärm, Kfz-Verkehr und Nachstellung durch freilaufende Hunde und Katzen
- Verdrängungseffekte

Fazit:

Baubedingte Wirkungen sind aufgrund der bereits anthropogen beanspruchten zentralen Fläche als eher gering einzuschätzen. Der Zugang zur Fläche für Baumaschinen erfolgt über eine bereits vorhandene, befestigte Zufahrt. Es werden keine weiteren Flächen außerhalb des Baubereiches bzw. der Vorhabensfläche (vgl. Abb. 3) in Anspruch genommen. Da die Bautätigkeiten sich auf die Tagesstunden beschränken werden, können Störungen durch Lichtemissionen als gering eingestuft werden.

Anlagebedingte Wirkungen sind ebenfalls als eher gering einzuschätzen, da zum großen Teil eine aktuell bereits anthropogen beanspruchte Fläche zur Bebauung geplant ist. Die westlich und nördlich angrenzenden Gehölze bleiben überwiegend bestehen und stehen auch nach den Baumaßnahmen weiter untereinander in Verbindung.

Betriebsbedingte Wirkungen werden als gering eingeschätzt, da die Vorhabensfläche bereits aktuell direkt an die Ortschaft Plötz angrenzt, von einer bereits aktuell großflächig anthropogen beanspruchten Flächen beeinflusst ist und bereits aktuell nur vergleichsweise geringe Anteile besiedelbarer Habitats vorhanden sind. Aufgrund des direkten Anschlusses an die Siedlungsbereiche der Ortschaft Plötz können aktuell freilaufende Hunde und Katzen die Vorhabensfläche belaufen.

6.3 Prüfung der Verbotsverletzung und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Gemäß §44 BNatSchG ist es verboten, strenggeschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art verschlechtert. Die Prüfung erfolgt für Tierarten, welche nach § 44 BNatSchG streng geschützt sind sowie für europäische Vogelarten nach Art 1 und Art.4 Vogelschutzrichtlinie.

Fledermäuse (Chiroptera)

Der zur Bebauung vorgesehene Teil der Vorhabensfläche wird durch eine große offene, anthropogen genutzte Fläche geprägt. Weitere Biotope sind ein randliches, mittelaltes Eschengehölz im Westen, ein randliches Sukzessionsgehölz im Norden, welche sich beide außerhalb der Vorhabensfläche fortsetzen sowie ein kleinflächiges ruderales Grünland, ein schmales Gebüsch im Süden und gepflasterte Flächen im Innenbereich.

Bei Vor-Ort-Untersuchung konnten in den vergleichsweise jungen Gehölzen und am Wohnhaus keine Quartiere für Fledermäuse gefunden werden (vgl. Kap. 6.1.2). Daher sind Beeinträchtigungen oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe der Vorhabensfläche sind Beeinträchtigungen eines möglichen Jagdgebietes ebenfalls nicht zu erwarten. Fledermäuse, welche die Vorhabensfläche und die Umgebung als Teil eines größeren Jagdhabitats nutzen, sind in der Regel Arten, welche regelmäßig auch in und um Siedlungen jagen. Es kann davon ausgegangen werden, dass für diese Arten während der Bauzeit und im Betrieb keine erheblichen Störungen entstehen, es zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen kommt.

Eine Betroffenheit bezüglich der Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG der überwiegend dämmerungs- und nachtaktiven sowie über große Flächen mobilen Fledermäuse kann damit ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Es konnten keine Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie und keine streng geschützten Vogelarten nach BNatSchG erfasst werden.

Eine Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG für Vögel kann ausgeschlossen werden, unter der Voraussetzung, dass die angegebenen Maßnahmen zur Vermeidung (V 1 Bauzeitregelung) durchgeführt und beachtet werden.

Zauneidechse

Zauneidechsen konnten mit wenigen adulten Individuen im südlichen Randbereich der Vorhabensfläche beobachtet werden. Hier besteht jedoch keine Möglichkeit zur Eiablage aufgrund fehlender grabbarer Substrate. Daher kann davon ausgegangen werden, dass der südliche Rand der Vorhabensfläche zur Nahrungssuche aufgesucht wird. Mit der Durchführung der Vermeidungsmaßnahme (V 2) kann eine Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG für potentiell einwandernde Zauneidechsen während der Bauarbeiten weitgehend ausgeschlossen werden.

6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotverletzung

Das Vorhabensfläche wird aktuell bereits großflächig anthropogen genutzt (vgl. Kap. 5.1). Eine Zuwegung, welche im Zuge der Baumaßnahmen und nach Fertigstellung der Wohnhäuser genutzt werden kann ist bereits vorhanden.

Das Vorkommen von Brutvögeln im Vorhabensbereich der zu entfernenden Gehölze kann zu Beginn des Bauvorhabens nicht ausgeschlossen werden. Ebenso kann ein Aufsuchen der Vorhabensfläche durch Zauneidechsen zur Nahrungssuche nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund fehlender grabbarer Substrate kann jedoch ein Brutgeschehen der Zauneidechse ausgeschlossen werden. Daher werden zur Vermeidung von Verbotverletzungen (Zugriffsverbot nach § 44 BNatSchG) folgende Maßnahmen festgesetzt:

V 1: Bauzeitregelung zum Schutz von Gehölzbrütern

Im Zuge einer Baufeldfreimachung ist zu beachten, dass zum Schutz von Brutvögeln und ihrer Neststandorte eine Entfernung oder ein Schnitt von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. erlaubt ist (gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG). Eine Abweichung von der Regelung erfordert einen Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Dazu muss vor Beginn der Baumaßnahmen eine Kontrolle des Baufeldes auf Präsenz von mit Brutvögeln besetzten Nestern durchgeführt werden.

V 2: Vermeidung einer potentiellen Ansiedlung von Zauneidechsen während der Baumaßnahmen

In der Bauzeit sind abgelagerte Baumaterialien (z.B. Steine, Holz) zur Vermeidung einer Besiedlung mit Zauneidechsen abzudecken.

V 3: Ersatzverstecke Zauneidechse

Südwestlich, außerhalb der Vorhabensfläche werden aus Natursteinen und Totholz zwei Ersatzhabitats für vorhandene Zauneidechsen in Form von je einem Steinhaufen oder einer Gabione als Sonnen- und Versteckplatz angelegt. Die Mindestmaße der Stein- oder Holzhaufen oder der Gabione sollten dabei ca. 2m² betragen. Vom Vorhabensträger wird die Errichtung der zwei Ersatzverstecke vor Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt.

7. Zusammenfassung

Die Vorhabensfläche umfasst einen am Siedlungsrand der Ortschaft Plötz gelegenen ehemaligen Gutshof bzw. großem landwirtschaftlichen großen Hof mit einem vorhandenen und aktuell bewohnten Wohnhaus.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde festgestellt, dass bei Durchführung des geplanten Bauvorhabens (Errichtung von fünf Wohnhäusern und Sanierung eines vorhandenen Wohnhauses) ein Kompensationsbedarf entsteht (vgl. Kap. 5.3). Mögliche Kompensationsmaßnahmen müssen noch vorgeschlagen werden.

Die artenschutzrechtliche Bearbeitung ergab, dass insbesondere bei Umsetzung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 6.4) Verletzungen der Verbote nach § 44 BNatSchG durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind, da keine Tiere getötet oder verletzt werden, keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden und keine erhebliche Störungen auftreten. Der Erhaltungszustand lokaler Populationen von Arten wird nicht verschlechtert. Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz sind damit nicht erforderlich. Es werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der Arten erforderlich

8. Literatur und Quellen

- Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt; Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung (Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBI. LSA S. 685), geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBI. LSA S. 743).
- NatSchG LSA - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10. Dezember 2010, GVBl. LSA 2010, S. 569; letzte berücksichtigte Änderung: § 6 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist, Zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29.5.2017 I 1298
- Ökokonto-Verordnung - Verordnung über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Vom 21. Januar 2005, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 15. Januar 2015, GVBl. LSA S. 21, 22)
- EU-SUP-Richtlinie - Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

BAUER, H.-G.; BEZZEL, E. & FIEDLER, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Bd. 1 – 3. AULA-Verlag Wiebelsheim

BEZZEL, E. (1982): Vögel in der Kulturlandschaft. – Stuttgart: 352 S.

BOSBACH, G. U. WEDDELING, K. (2005): Zauneidechse, *Lacerta agilis* (LINNAEUS, 1758). In: DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C.; GUNNEMANN, H.; LEOPOLD, P.; NEUKIRCHEN, M.; PETERMANN, J. U.

- SCHRÖDER, E. (Bearb.): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 20: 285–289.
- LAU - LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2008): Handlungsanweisung zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA gesetzlich geschützte Biotope im Land Sachsen-Anhalt. – Fachinformation 3 / 2008 des Landesamtes für Umweltschutz, 44 S.
- LAU - LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2010): Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt – Teil Offenland – Zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie (Stand 11.05.2010). – Landesamt für Umweltschutz, 167 S.
- LAU - LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2013): Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU) - Vorläufige Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens. - https://www.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Bodenschutz/Bodenfunktionsbewertung/Dateien/Bodenfunktionsbewertung_LAU.pdf
- LAU - LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2020): Rote Liste Sachsen-Anhalt – Brutvögel. – Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt Halle, Heft 1: 303-343
- LAU - LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (2020): Rote Liste Sachsen-Anhalt – Farne und Blütenpflanzen. – Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt Halle, Heft 1: 151-186
- BFN – BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2009): Rote Liste gefährdete Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands – Band 1 Wirbeltiere. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1)
- RANA – BÜRO FÜR ÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZ, FRANK MEYER (2008): Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten, (https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Natura2000/Arten_und_Lebensraumtypen/Dateien/Artenschutzliste_Sachsen-Anhalt_2018.pdf)

9. Fotoanhang



Foto 1:

Blick vom Zentrum der Vorhabensfläche nach Osten in Richtung des vorhandenen, zur Sanierung vorgesehenen Wohnhauses. Die Mauern im Hintergrund kennzeichnen die östliche Grenze der Vorhabensfläche.

BW. (Wohnhaus)

VPZ (gepflasterter Platz)

VPX (unbefestigter Platz)



Foto 2:

Blick nach Süden/Südosten über die großflächige, freie Fläche im Innenbereich der Vorhabensfläche. Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch einen unbefestigten Platz sowie gepflasterte Flächen.

BW. (Wohnhaus)

VPX (unbefestigter Platz)

VPZ (gepflasterter Platz)

HEX (Einzelbaum)



Foto 3:

Mit Porphyrg gepflasterte Fläche im Innenbereich der Vorhabensfläche.

Foto: Salix

VPZ (gepflasterter Platz)



Foto 4:

Lichtes Eschengehölz an der westlichen Grenze. Teile des Eschengehölzes ragen in die Vorhabensfläche hinein und sind vom geplanten Bauvorhaben betroffen.

XXS (Reinbestand Gemeine Esche)



Foto 5:

Mauerreste eines ehemaligen Scheunengebäudes nördlich des bestehenden Wohnhauses mit Fundamentresten.

BW. (Mauer- und Fundamentreste)



Foto 6:

Nördlich an die Mauerreste grenzt ein durch Sukzession mit Gehölzen bewachsener Bereich aus langjährig aufgelassenen gärtnerisch genutzten Flächen an.

BW. (Mauer- und Fundamentreste)

XQX (Mischbestand Laubholz – überwiegend heimische Baumarten)



Foto 7:

Im südlichen Bereich des Vorhabensfläche befindet sich eine augenscheinlich langjährig ungenutzte Grünlandbrache mit einer einzeln stehenden Esche sowie direkt angrenzend ein unbefestigter Feldweg.

- GMX (mesophiles Grünland)
- VWA (unbefestigter Feldweg)
- HEX (Einzelbaum)

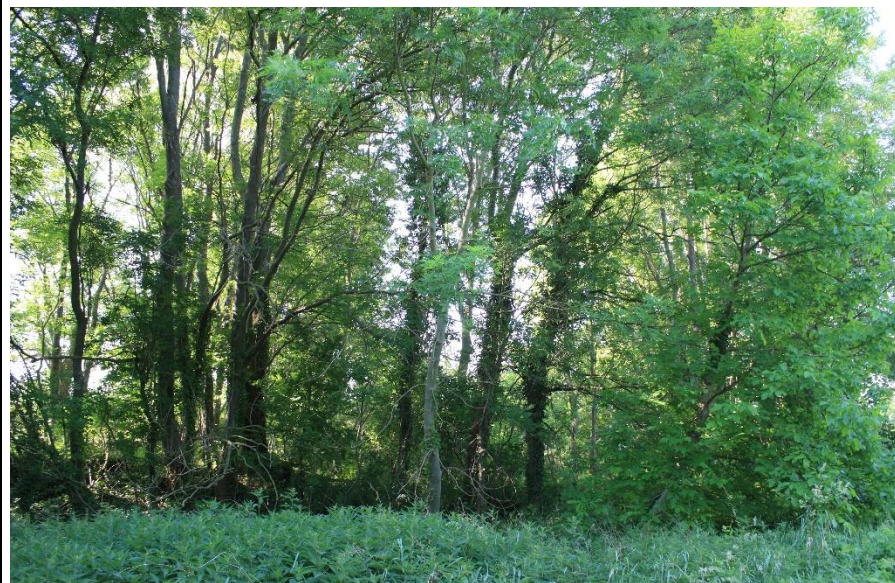


Foto 8:

An der Westgrenze der Vorhabensfläche hat sich durch Sukzession ein lichtet Eschengehölz entwickelt. Das Eschengehölz ist ca. 20 Jahre alt. Es befindet sich zum Teil in der Vorhabensfläche.

- XXS (Reinbestand Gemeine Esche)



Foto 9:

Der Unterwuchs ist teilweise durch Efeu-Dominanz geprägt. Es finden sich nur wenige Sträucher.

- XXS (Reinbestand Gemeine Esche)



Foto 10:

Nördlich an die Vorhabensfläche angrenzend und teilweise in sie hineinreichend hat sich aus ehemaliger gärtnerischer Nutzung ein lichtetes Sukzessionsgehölz entwickelt. Es finden sich aufgekommene Eschen und einige Obstgehölze. Der überwiegende Teil des Gehölzes ist nicht Teil der Vorhabensfläche

XQX (Mischbestand Laubholz – überwiegend heimische Baumarten)



Foto 11:

Der Unterwuchs des Gehölzes ist dicht, ruderal, nitrophil und überwiegend hochwüchsig.

XQX (Mischbestand Laubholz – überwiegend heimische Baumarten)



Foto 12:

Krosigker Graben an der südwestlichen Grenze der Vorhabensfläche: der Krosigker Graben ist nicht Teil des zur Bebauung vorgesehen Bereiches und wird nicht verändert oder beeinträchtigt.



Foto 13:

Der Krosigker Graben im Norden des Vorhabensfläche befindet sich außerhalb des zur Bebauung vorgesehenen Bereiches. Der Bewuchs deutet nicht auf eine regelmäßige Wasserführung hin.



Foto 14:

Im Nordosten des Grundstücks befindet sich jenseits des Krosigker Grabens und außerhalb der Vorhabensfläche ein Feldgehölz mit Bäumen und Sträuchern. Dieser Bestand bleibt erhalten.

10. Anlage

Der Vertrag über den Kauf von Ökopunkten zur Kompensation des Eingriffs wird nach Unterzeichnung nachgereicht.