

# STADT HALLE (SAALE)

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 112.1

„Nahversorgungszentrum Ammendorf –  
Merseburger Straße“

## Begründung zur Satzung

09.08.2017 25.09.2017

**Planungsbüro:**  
KGS Stadtplanungsbüro Helk GmbH  
Kupferstraße 1  
99441 MELLINGEN

## Inhalt

<b>Teil A</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB).....5</b>
1.1.	Anlass..... 5
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung..... 6
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) .....6</b>
2.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet ..... 6
2.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ..... 6
<b>3.</b>	<b>Planverfahren.....7</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation .....9</b>
4.1.	Übergeordnete Planungen..... 9
4.1.1.	Landes- und Regionalplanung..... 9
4.1.2.	Flächennutzungsplanung .....10
4.2.	Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11, sowie §§ 136 bis 179 BauGB) .....10
4.2.1.	Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....10
4.2.2.	Verkehrspolitisches Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....10
4.2.3.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....11
4.2.4.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) .....11
4.2.5.	Standortbezogene Auswirkungsanalyse (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....12
4.3.	Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung ..... 14
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Bestandssituation.....15</b>
5.1.	Eigentumsverhältnisse.....15
5.2.	Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur .....16
5.3.	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung .....16
5.4.	Sonstige technische Infrastruktur .....17
5.5.	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten .....17
5.6.	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten .....17
<b>6.</b>	<b>Planungskonzept .....19</b>
6.1.	Städtebauliches Zielkonzept .....19
6.2.	Beschreibung des Vorhabens .....19
6.3.	Freiraum- und Grünordnungszielkonzept .....20
6.4.	Verkehrliches Zielkonzept .....21
6.5.	Planungsalternativen .....22
6.5.1.	Gesamtstädtisch .....22
6.5.2.	Innerhalb des Plangebietes .....22
<b>7.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....22</b>
7.1.	Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO) .....22
7.2.	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen .....23
7.2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB) .....23
7.2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....26

7.2.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB).....	27
7.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	27
7.2.5.	Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	27
7.3.	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	27
7.3.1.	Äußere Erschließung.....	28
7.3.2.	Innere Erschließung .....	31
7.3.3.	Geh- und Radwege .....	31
7.3.4.	Ruhender Verkehr.....	31
7.3.5.	ÖPNV.....	31
7.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB) .....	32
7.5.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB) .....	33
7.5.1.	Wasserversorgung .....	33
7.5.2.	Entwässerung .....	33
7.5.3.	Energieversorgung.....	33
7.5.4.	Telekommunikation .....	34
7.5.5.	Abfallentsorgung .....	34
7.6.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23-24 BauGB) .....	34
7.6.1.	Lärm.....	34
7.6.2.	Luft.....	37
7.6.3.	Licht .....	37
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>38</b>
<b>9.</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>38</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1-12 BauGB).....</b>	<b>38</b>
10.1.	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB).....	38
10.2.	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB) .....	39
10.3.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	39
10.4.	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) .....	39
10.5.	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) .....	40
10.6.	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) .....	40
10.7.	Belange des städtischen Haushaltes .....	40
<b>Teil B Umweltbericht</b>		
<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>41</b>
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans .....	41
1.2.	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange .....	41
<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>42</b>
2.1.	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	42
2.1.1.	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum .....	42

2.1.2.	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	42
2.1.2.1	<i>Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt</i> .....	42
2.1.2.2	<i>Boden</i> .....	45
2.1.2.3	<i>Wasser</i> .....	46
2.1.2.4	<i>Luft, Klima</i> .....	48
2.1.2.5	<i>Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-2.1.2.4</i> .....	48
2.1.2.6	<i>Landschaft (Landschaftsbild, Erholung, Ortsbild)</i> .....	49
2.1.2.7	<i>Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)</i> .....	49
2.1.2.8	<i>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</i> .....	50
2.1.2.9	<i>Wechselwirkungen der Schutzgüter</i> .....	51
2.1.2.10	<i>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete</i> .....	52
2.1.2.11	<i>Weitere Schutzgebiete</i> .....	52
2.1.2.12	<i>Zusammenfassende Bewertung</i> .....	52
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	52
2.2.1.	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft .....	52
2.2.2.	Konfliktanalyse .....	52
2.2.2.1	<i>Planungs-Prognose</i> .....	52
2.2.2.2	<i>Status-quo-Prognose</i> .....	57
2.2.3.	Artenschutz .....	57
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	58
2.3.1.	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung .....	58
2.3.1.1	<i>Vermeidungsmaßnahmen</i> .....	58
2.3.1.2	<i>Schutzmaßnahmen</i> .....	60
2.3.1.3	<i>Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung</i> .....	60
2.3.1.4	<i>Gestaltungsmaßnahme</i> .....	61
2.3.2.	Maßnahmen zum Immissionsschutz .....	62
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	62
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>62</b>
3.1.	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	62
3.1.1.	Methodik .....	62
3.1.2.	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	63
3.1.3.	Quellen.....	64
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....	65
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	66
3.4.	Anlagen .....	67

## Begründung

### Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

---

#### 1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

##### 1.1. Anlass

Mit dem Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Stadtrat im Oktober 2013 (Beschluss Nr. V/2013/11902) wurde die Stadtverwaltung beauftragt zu prüfen, ob und welche Standorte im Bereich der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf für die qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgung gemessen an den Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gegebenenfalls auch als Nahversorgungszentrum (NVZ) in Frage kommen.

Ergebnis der Prüfung war, dass die Einordnung eines Nahversorgungszentrums in dem Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf grundsätzlich möglich ist.

Der Standort an der Merseburger Straße (ehemaliges Straßenbahndepot mit umgebenden Flächen) wurde mit Stadtratsbeschluss vom 27.05.2015 als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aufgenommen.

Das ehemalige Straßenbahndepot liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße / Schachtstraße“ (Bebauungsplan Nr. 112).

Zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums Ammendorf ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auf einer Teilfläche zu ersetzen. Der restliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112, der nicht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 ersetzt wird, bleibt eigenständig funktions- und rechtswirksam. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112 setzt eine gewerbliche Nutzung für die Fläche des ehemaligen Straßenbahndepots fest. Die Realisierung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist nach bestehendem Planungsrecht nicht möglich.

Mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ wird das bestehende Planungsrecht für eine Teilfläche ersetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit mittels planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, unter Beachtung örtlicher und gesetzlicher Vorgaben, geregelt. Gleichzeitig ist eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 tritt der am 10.09.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 112 im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 außer Kraft. Falls der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 112.1 aus nicht zu erwartenden Gründen seine Rechtskraft verliert, lebt der darunterliegende Bebauungsplan Nr. 112 im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 wieder auf.

Die Vorhabenträgerin ist an die Stadt Halle mit der konkreten Absicht herangetreten, auf der Fläche des ehemaligen Straßenbahndepots einen Nahversorger (Vollsortimenter) mit ergänzenden Fachmärkten zu etablieren. Der Zugriff auf die Flächen des gesamten Plangebietes ist von der Vorhabenträgerin vertraglich gesichert. Die Vorhabenträgerin besitzt gleichzeitig eine Handlungsvollmacht für dieses Gebiet.

Durch den Stadtrat der Stadt Halle (Saale) wurde am 30.09.2015 der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ gefasst. Damit wurde dem Antrag der Vorhabenträgerin stattgegeben.

Da im Plangebiet großflächiger Einzelhandel mit ergänzenden Angeboten realisiert werden soll, ist eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (gemäß § 11 BauNVO) erforderlich, da großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten (z. B. in der Halleschen Altstadt) und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig sind.

Daraus resultiert das Planungserfordernis, für eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 112 die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Realisierung einer Sondergebietsfläche zu schaffen.

## **1.2. Ziele und Zwecke der Planung**

### Ziel

- Schaffung der Voraussetzung zur Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Anwohnerinnen und Anwohner in Ammendorf, Radewell und Osendorf
- Etablierung eines Nahversorgungszentrums mit maximal 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bestehend aus einem Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter), Drogeriemarkt und Fachmarkt
- Flächennachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche
- Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (Gebäude) nach dem von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen zertifizierten Green-Building-Konzept
- Integration von lokalen Anbietern (Bäcker)
- Nutzung eines Standortes mit integrierter Lage im städtischen Verkehrssystem und einer guten Anbindung an den ÖPNV, um vielen Nutzergruppen (motorisierte und nichtmotorisierte) gerecht zu werden
- Erzielen von Verteilungseffekten im Nahversorgungsbereich.

### Zweck

- Beseitigung eines Versorgungsdefizites im Bereich der Lebensmittelversorgung durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters
- Beseitigung eines städtebaulichen Mangels
- Realisierung eines Beispielobjektes nach dem von der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen zertifizierten Green-Building-Konzeptes
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Schaffung neuer Absatzmärkte für regionale Produkte bzw. Anbieter (Bäcker)
- Realisierung eines Nahversorgungszentrums in städtisch und verkehrlich integrierter Lage für alle Nutzergruppen (motorisierte und nicht motorisierte Nutzer)

## **2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

### **2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 3 der Gemarkung Ammendorf und hat eine Größe von ca. 1,5 Hektar. Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstückes 1336.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Halle, im Ortsteil Ammendorf östlich der Merseburger Straße auf dem Gelände eines ehemaligen Straßenbahndepots.

### **2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Die Grenzen des Geltungsbereiches des Plangebietes sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Das Plangebiet wird im Norden durch die südlich an die Schachtstraße angrenzenden bebauten Flächen, im Süden durch die Karl-Peter-Straße sowie eine Wohnbebauung, im Westen durch die Merseburger Straße und teilweise vorhandene Wohnbebauung und im Osten durch die Leo-Herwegen-Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem Gelände des seit dem Jahr 2003 geschlossenen Betriebshofes der Halleschen Verkehrs-AG (HAVAG) und ist mit brachliegenden Gebäuden bestanden. Der Standort soll revitalisiert und einer erforderlichen Nachnutzung im Sinne eines Nahversorgungszentrums zugeführt werden. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke, für die eine Verkaufsbereitschaft vorlag, welche für die Planung eines Nahversorgungszentrums den erforderlichen Flächenbedarf aufweisen sowie die infrastrukturellen Voraussetzungen mitbringen. Die Vorhabenträgerin hat Zugriff auf die Flächen des Geltungsbereiches. Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Teil des Flurstückes 1336 verbleibt im Eigentum der HAVAG, da sich hier Gebäude und Anlagen befinden (Trafostation), die noch einer Nutzung durch die HAVAG unterliegen.

### **3. Planverfahren**

Für das Plangebiet wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB) erstellt.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind identisch.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein mit der Stadt Halle abgestimmter Plan der Vorhabenträgerin zur Durchführung von Bauvorhaben und von Erschließungsmaßnahmen. Er wird im § 12 des Baugesetzbuches geregelt und verbindet städtebauliche Planung mit städtebaulichen Durchführungsmaßnahmen.

Die wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gegeben:

- die Vorhabenträgerin hat den Zugriff auf die Grundstücksfläche vertraglich gesichert und besitzt die Handlungsvollmacht
- die Vorhabenträgerin übernimmt alle mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Kosten (Planungskosten, Erschließungskosten)
- die Vorhabenträgerin ist in der Lage, das Vorhaben zu realisieren (Eignung, Finanzierbarkeit)

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird in einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle und der Vorhabenträgerin geregelt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 2 BauGB i.v.m. § 2a BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Dementsprechend wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes ermittelt und anschließend in einem Umweltbericht dargestellt.

Den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 hat der Stadtrat am 30.09.2015 gefasst (Beschluss Nr. VI/2015/00946).

Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 07.03.2016 bis zum 31.03.2016 im Stadtplanungsamt.

Der Aufstellungsbeschluss, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, wurden im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 4/2016 am 24.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Inhaltlich galt es, Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, der Stadt zur Verfügung zu stellen und sich über den nach ihrer Auffassung erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf werden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte haben, mit der Beschlussvorlage über den Entwurf (Billigungs- und Auslegungsbeschluss) dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Auslage des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung in der Zeit vom 06.04.2017 bis zum 08.05.2017 im Fachbereich Planen der Stadt Halle. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden im Amtsblatt der Stadt Halle Nr. 6/2017 am 29.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht, mit Integration der Bekanntgabe der verfügbaren, umweltbezogenen Informationen und deren wesentlichen Inhalten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschrieben und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf werden, soweit sie abwägungsrelevante Inhalte haben, mit der Beschlussvorlage (Abwägungsbeschluss) dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt.

Verfahrensablauf (Verfahren nach BauGB):

**VERFAHRENSSCHRITTE**

(§ 2 Abs.1 BauGB)	<b>Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes</b> (ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses )
<b>Vorentwurf</b>	Erarbeitung des Vorentwurfes mit Begründung mit Umweltbericht und integrierter Grünordnung
(§ 3 Abs.1 BauGB)	vorgezogene Bürgerbeteiligung (Information über die Planung; Gelegenheit zur Erörterung und Diskussion (öffentliche Auslegung))
(§ 4 Abs. 1 BauGB) Beteiligung zum Vorentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf (Abfrage bezüglich Umweltrelevanzen und Monitoring)
<b>Entwurf</b>	Überarbeitung des Vorentwurfs entsprechend den Hinweisen der TÖB/Bürger Erstellung des Planentwurfes
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	<b>Beschluss über die Billigung des Entwurfs/Beschluss über die öffentliche Auslegung,</b> ortsübliche Bekanntmachung von Ort und Zeit der Auslegung /Öffentliche Auslage
(§ 4 Abs. 2 BauGB) Beteiligung zum Planentwurf	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf
(§ 3 Abs. 2 BauGB)	Behandlung der Anregungen und Stellungnahmen; Entscheidung der Stadt über ihre Behandlung im weiteren Verfahren/ <b>Abwägungsbeschluss</b>



	Mitteilung des Abwägungsergebnisses
<b>Bebauungsplan</b> (§ 10 Abs. 1 BauGB)	<b>Satzungsbeschluss</b>
	Anzeige der Planung
(§ 10 Abs. 2-4 BauGB)	<b>Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / Genehmigung Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch die ortsübliche Bekanntmachung</b>

#### 4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

##### 4.1. Übergeordnete Planungen

###### 4.1.1. Landes- und Regionalplanung

Sowohl im **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010)** als auch im **Regionalen Entwicklungsplan** (REP Halle) der Planungsregion Halle ist die Stadt Halle (Saale) als Oberzentrum ausgewiesen.

In Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Halle entsprechend Kapitel 2 des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt befindet sich aktuell der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans "Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel" im Offenlageverfahren.

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO ist gemäß den Zielen des LEP an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.

Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren,
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Diese Voraussetzungen werden von dem geplanten Vorhaben am Standort erfüllt.

Folgende weitere landes- bzw. regionalplanerische Vorgaben sind für die Planung relevant:

- Ziel Z 25 des LEP: Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.
- Ziel Z 46 des LEP: Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Die Ausweisung von Sondergebieten für eine spezifische Form großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Hersteller-Direktverkaufszentren (Factory-Outlet-Center - FOC), ist nur an in-

- tegrierten Standorten in Zentralen Orten der oberen Stufe (Oberzentren) vorzusehen und darf die Attraktivität der Innenstädte nicht gefährden.
- Ziel Z 47 des LEP: Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.
  - Ziel Z 48 des LEP: Die in Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich stören, müssen sich städtebaulich integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Der Nachweis für die Verträglichkeit des Standortes ist unter Pkt. 6.1 dargestellt (integrierte Lage des Standortes, Anbindung an den ÖPNV, Anbindung an die städtische Verkehrsinfrastruktur, Festlegung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Pkt. 7.1)).

Durch die Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Standort, Sortimente usw.) wird ebenfalls den Zielstellungen des LEP entsprochen.

#### **4.1.2. Flächennutzungsplanung**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit 1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale) stellt den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ als gewerbliche Baufläche dar. Da im Plangebiet u.a. großflächiger Einzelhandel mit ergänzenden Angeboten realisiert werden soll, die den Kriterien eines Nahversorgungszentrums (gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle) entsprechen, setzt dies die Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Flächennutzungsplan voraus. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten (z. B. in der Halleschen Altstadt) und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig.

Daraus resultiert das Erfordernis, den Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplan zu ändern.

### **4.2. Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11, sowie §§ 136 bis 179 BauGB)**

#### **4.2.1. Landschaftsrahmenplan (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Der Landschaftsrahmenplan der kreisfreien Stadt Halle (Saale) wurde in seiner Erstfassung im Jahr 1997 vorgelegt und im Jahr 2013 fortgeschrieben.

Für das Plangebiet sind keine Detailinformationen bzw. konkrete Vorgaben oder Festsetzungen im Landschaftsrahmenplan enthalten. Konkrete Betrachtungen zum Umwelt- und Naturschutz das Plangebiet betreffend erfolgen im Umweltbericht.

#### **4.2.2. Verkehrspolitische Leitbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Das **Verkehrspolitische Leitbild** der Stadt Halle (Saale) ist seit 1998 gültig und weist die Merseburger Straße (Bundesstraße B 91) als Hauptverkehrsstraße aus. Mit Beschluss vom 24. Februar 2010 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, auf der Basis einer Zielüberprüfung des Leitbilds den **Stadtmobilitätsplan 2025** zu erstellen.

Seit 2011 läuft ein umfangreicher Beteiligungsprozess zum **Stadtmobilitätsplan 2025**, der aus fachlichen Teilplänen besteht. Der Teilplan zum Hauptstraßennetz wurde im I. Quartal 2017 beschlossen, zum Jahresende 2017 soll der erreichte Arbeitsstand für den Stadtmobilitätsplan in die verwaltungsinterne Abstimmung gehen.

#### **4.2.3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Für die Stadt Halle (Saale) wurde 2007 ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen. Das ISEK ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen. Im ISEK für die Gesamtstadt ist der Industriepark Ammendorf als einer der wichtigen Gewerbestandorte der Stadt genannt. Das ISEK wird als Integriertes Stadtentwicklungskonzept Halle 2025 (ISEK Halle 2025) derzeit fortgeschrieben. Der Stadtteil Ammendorf einschließlich des Gewerbe- und Industriegebiets wird dem Teilraum Hallescher Süden zugeordnet. Im Konzept werden verschiedene Handlungsschwerpunkte definiert. Ein Handlungsschwerpunkt lautet: „Stärkung der städtischen Zentren, des Einzelhandels und der Nahversorgung“. Untersetzend wurden teilraumspezifische Ziele und Leitlinien definiert. Eine Zielstellung besteht in der *„Schließung von Versorgungslücken (z.B. durch die Etablierung eines Nahversorgungszentrums für Ammendorf, Beesen, Radewell und Osendorf). Um die „Discounterlastigkeit“ der Nahversorgung abzubauen, werden Ansiedlungen von Supermärkten mit Vollsortiment unterstützt – soweit dies nicht den Zielen des Zentrenkonzeptes widerspricht.“*

Als konkretes Projektbeispiel wird der Neubau eines Nahversorgungszentrums in Ammendorf am ehemaligen HAVAG-Depot benannt.

Das Stadtbahnprogramm ist ein wichtiger Bestandteil des Handlungsschwerpunktes „Leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur und attraktiver ÖPNV“. Es beinhaltet u.a. die Ertüchtigung der ÖPNV-Trassen, so auch direkt angrenzende an das Plangebiet in der Merseburger Straße. Die Qualitätssteigerung des ÖPNV-Angebotes, in Verbindung mit der Neugestaltung der Merseburger Straße, wird sich positiv auf die Standortentwicklung des Nahversorgungszentrums auswirken.

#### **4.2.4. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Die Stadt Halle (Saale) hat ihr **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** fortgeschrieben (Stadtratsbeschluss Nr. V/2013/11902 vom Oktober 2013).

Der Planbereich an der Merseburger Straße wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 27.05.2015 als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle (Saale) aufgenommen.

Das Nahversorgungszentrum umfasst Flächen westlich und östlich der Merseburger Straße. Östlich der Merseburger Straße bildet die Schachtstraße überwiegend die nördliche Grenze, im Süden die Karl-Peter-Straße und im Osten die Leo-Herwegen-Straße. Es handelt sich im Wesentlichen um das ehemalige Straßenbahndepot der Halleschen Verkehrsbetriebe. Das Umfeld ist durch eine Mischnutzung geprägt, welche vorwiegend aus Kleingewerbe und Wohnen sowie Handel besteht. Es sind außerdem verschiedene Gewerbebetriebe vorhanden, welche zum großen Teil dem produzierenden Gewerbe zuzuordnen sind.

Westlich der Merseburger Straße gehört überwiegend die bestehende Einzelhandelsagglomeration zu dem Nahversorgungszentrum.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit integriertem Getränkemarkt) einschließlich Backshop und Cafe, eines Drogeriemarktes sowie eines ergänzenden Einzelhandelsbetriebes, dessen Sortimente den nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten der Halleschen Sortimentsliste entsprechen, vorgesehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt jedoch über die reine Einzelhandelsnutzung im Baufeld SO-EH3 auch Dienstleistungsnutzungen planungsrechtlich zu. Damit wird es ermög-

licht, im Rahmen der Verwirklichung des Vorhabens ergänzende Dienstleistungsnutzungen (z.B. Schuhreparatur, Reinigung) anzusiedeln. Eine multifunktionale Prägung des Standortes, unter Beachtung von Kundenwünschen, kann entstehen.

#### Karte: Abgrenzung Nahversorgungszentrum Ammendorf



Quelle: Darstellung Junker & Kruse auf Basis der digitalen Stadtgrundkarte. Kartengrundlage: Stadt Halle (Saale), FB Planen, Abt. Stadtvermessung

#### 4.2.5. Standortbezogene Auswirkungsanalyse (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Durch die BBE Handelsberatung GmbH wurde eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums an der Merseburger Straße in Halle (Saale) erstellt (Stand: 22 Juni 2016).

Im zusammenfassenden Ergebnis der Analyse werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Stadt Halle möchte die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur **Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums** an der Merseburger Straße in Halle-Ammendorf schaffen. An dem Projektstandort ist die Entwicklung eines Lebensmittelmarkts (ca. 2.000 m<sup>2</sup> VK), eines Drogeriemarkts (ca. 800 m<sup>2</sup> VK) und eines weiteren Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (ca. 700 m<sup>2</sup> VK) geplant. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 3.500 m<sup>2</sup>.
- Der **Projektstandort** befindet sich im Ortsteil Ammendorf östlich der Merseburger Straße zwischen Karl-Peter-Straße und Schachtstraße auf dem Gelände des bereits seit dem Jahr 2003 geschlossenen Straßenbahndepots der HAVAG. Das Projektgrundstück ist u.a. durch versiegelte Freiflächen und brachliegende Gebäude des ehemaligen Betriebshofes belegt. Die Immobilien befinden sich in einem maroden bzw. ruinösen Zustand und sind in ihrem derzeitigen Zustand nicht nutzbar. Mit der geplanten Inwertsetzung des Projektareals wird sowohl eine Neuordnung als auch eine städtebauliche Aufwertung dieses im südlichen Stadteingangsbereich liegenden Gebietes erreicht.
- Der Vorhabenstandort ist als **städtebaulich integriert** sowie als verbrauchernah einzustufen und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen her. Auf Grund der Lagequalität ist der Standort fußläufig aus den umliegenden Wohnquartieren erreichbar und leistet einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung seines Umfelds. Im fußläufigen Nahbereich des Standortes (800 m Laufweg) leben rd. 2.700

Einwohnerinnen und Einwohner, was einem Anteil von knapp 40 % der Einwohnerinnen und Einwohner des Ansiedlungsstadtteils Ammendorf/Beesen entspricht.

- Der Standort ist durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit bezüglich der direkten Lage an der Merseburger Straße geprägt. Die **ÖPNV-Anbindung** wird durch eine kombinierte Straßenbahn-/ Bushaltestelle direkt vor dem Projektgrundstück dargestellt, die in einer ortsüblichen Taktung bedient wird. Die fußläufige Erreichbarkeit ist durch drei Zugänge aus dem Umfeld des Vorhabenareals möglich.
- Das Projektvorhaben wird innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches **Nahversorgungszentrum Ammendorf** umgesetzt, so dass sich das Ansiedlungsvorhaben in die Zielsetzung des Zentrenkonzeptes der Stadt Halle einfügt bzw. mit den formulierten Ansiedlungsgrundsätzen kompatibel ist.
- Der **betriebliche Einzugsbereich** des Projektvorhabens erstreckt sich über die Stadtviertel Ortslage Ammendorf/Beesen und Radewell/Osendorf sowie Teilgebiete der Stadtviertel Silberhöhe und Damaschkestraße. In diesem Bereich leben ca. 23.000 Personen, die eine jährliche Nachfrage nach Lebensmitteln von rd. 47,5 Mio. EUR und nach Drogeriewaren von rd. 6,4 Mio. EUR haben.
- In dem Einzugsgebiet ist ein gut ausgeprägtes Angebot an **Lebensmittelmärkten** vorhanden, wobei eine attraktive Durchmischung von verschiedenen Betriebstypen (Verbrauchermarkt, Supermarkt, Discounter sowie verschiedene kleinteilige Anbieter) gegeben ist. Im Bereich **Drogeriewaren** besteht kein Angebot, so dass die wohnortnahe Versorgung in diesem Segment in dem abgegrenzten Einzugsgebiet nicht möglich ist. Grundsätzlich ist aktuell in dem gesamten Bezirk Süd für die hier lebenden rd. 67.000 Einwohnerinnen und Einwohner nur ein Drogeriemarkt (dm am Südstadtring) vorhanden. Ein weiterer Drogeriemarkt wird aktuell an der Beesener Straße im Stadtviertel Lutherplatz/Thüringer Bhf. errichtet.
- Der projektierte Supermarkt wird in seinem Einzugsgebiet einen **Marktanteil** von durchschnittlich ca. 12 % erzielen. Somit deckt der Markt nur anteilig die Nachfrage ab und kann keine marktbeherrschende Stellung einnehmen. Dies ist auf Grund der geplanten Gesamtverkaufsfläche (im Kontext zu dem bestehenden lokalen Lebensmittelangebot) und der Standortqualität nicht anderweitig möglich. Es verbleiben demnach auch nach der Ansiedlung offene Nachfragepotenziale, die von anderen Lebensmittelanbietern gebunden werden können. Für den Drogeriemarkt ist eine deutlich höhere Marktdurchdringung zu erwarten, da in dem Einzugsgebiet kein relevanter Mitbewerber vorhanden ist. Der Marktanteil ist auf rd. 42 % des relevanten Nachfragevolumens zu prognostizieren.
- Der Umsatz der geplanten Märkte wird vor allem aus **Verdrängungsumsätzen** zu Lasten von bestehenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbietern aus dem Umfeld des Vorhabenstandortes rekrutiert. Die prognostizierten Umsatzverluste im Segment **Lebensmittel** liegen über alle Anbieter hinweg bei durchschnittlich rd. 6 %. Eine einzelbetriebliche Bewertung der Auswirkungen hat ergeben, dass es nicht zu einer Geschäftsaufgabe von Lebensmittelanbietern kommen wird. Dies trifft sowohl auf strukturprägende Märkte, d.h. auf die bestehenden Verbraucher-/ Supermärkte und Discounter, als auch auf kleinteilige Lebensmittelanbieter im Einzugsgebiet zu.
- Die durchschnittlichen Umsatzverluste der **Drogeriemärkte** im Umfeld des Projektvorhabens sind auf rd. 13 % zu schätzen. Ein Rückzug bzw. eine Absiedlung von bestehenden Anbietern ist nicht zu erwarten, was auf die hohe Nachfrage- und somit Potenzialbasis für die Drogeriemärkte und insbesondere deren Leistungsfähigkeit zurückzuführen ist. Das Marktpotenzial im Bezirk Süd reicht perspektivisch für den rentablen Betrieb von minimal drei Drogeriemärkten aus.
- Für die **baurechtliche Bewertung** des Planvorhabens ist entscheidend, ob durch die erzeugten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder negative Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind. Eine negative Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen ist auf Basis der durchgeführten Analyse auszuschließen. Ebenso ist ein vorhabeninduzierter Abbau von verbrauchernahe Versorgung nicht zu erwarten, da eine Absiedlung von prägenden Lebensmittel- oder Drogeriemärkten in schützenswerten Lagen nicht anzunehmen ist.

- Prinzipiell sind mögliche Umsatzverlagerungen zu Lasten von umliegenden Lebensmittel- oder Drogeriewarenanbietern – insbesondere außerhalb zentraler Versorgungsbereiche – als hinnehmbar einzustufen, da das Projektvorhaben funktionsgerecht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angesiedelt und somit an einem städtebaulich wünschenswerten Standort etabliert wird.
- Von dem geplanten Fachmarkt (Bezeichnung gemäß Auswirkungsanalyse – entspricht SO-EH3), der auf rd. 700 m<sup>2</sup> VK mit sog. **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** belegt werden soll, sind bezüglich der Kerncharakteristika dieser Sortimentsgruppe keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten. Dies resultiert aus der Einstufung dieser Sortimente im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Halle, da diese Waren für zentrale Versorgungsbereiche nicht prägend sind und hier i.d.R. nicht angesiedelt sind. Somit sind keine bzw. nur sehr geringe Folgewirkungen für die zentralen Einkaufsbereiche zu erwarten.
- Für das Ansiedlungsvorhaben ist eine vollständige Kompatibilität mit den **Zielen der Landesplanung** (u.a. Konzentrationsgebot, Konkurrenzgebot, Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot) gegeben.

#### **4.3. Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung**

##### Planungsrechtliche Bestandssituation:

Die Planfläche (ehemalige Straßenbahndepot) befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße / Schachtstraße“ (Bebauungsplan Nr. 112), der derzeit noch der Entwicklung eines Nahversorgungszentrums entgegenstehende Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels enthält. Im Bereich des Plangebietes sind gewerbliche Nutzungen festgesetzt und Einzelhandelsbetriebe nur mit bestimmten Sortimenten und als nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kerngebieten und Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel zulässig.

Zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums Ammendorf ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auf einer Teilfläche zu ersetzen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 tritt der am 10.09.2003 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 112 im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 außer Kraft.

Der restliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 112, der nicht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 112.1 ersetzt wird, bleibt eigenständig funktions- und rechtswirksam. Falls der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 aus nicht zu erwartenden Gründen seine Rechtskraft verliert, lebt der darunterliegende Bebauungsplan Nr. 112 im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 112.1 wieder auf.

Mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ wird somit das bestehende Planungsrecht ersetzt.

Im gesamten Umfeld des Plangebietes bleibt der Bebauungsplan Nr. 112 mit seinen Festsetzungen rechtswirksam.

Unter Beachtung der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 festgesetzten Lärmpegelbereiche wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Schallprognose erstellt. Die Ergebnisse und die daraus folgenden Festsetzungen sind unter Pkt 7.1 der Begründung erläutert.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde die Erschließung des Plangebietes betrachtet. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung sind unter Pkt. 7.3.1 dargestellt. Im Ergebnis der Untersuchung wird von einem Abbinden der Schachtstraße, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 112 ausgegangen. Lediglich eine Befahrbarkeit für Ret-

tungsfahrzeuge (Sicherung durch Abpollern) und durch Radfahrer bzw. eine fußläufige Anbindung der Schachtstraße auf die Merseburger Straße werden realisiert.

Des Weiteren sind im Zusammenhang mit der Realisierung des Stadtbahnprogramms und dem damit verbundenen Ausbau der Merseburger Straße Veränderungen der Straßenraumgestaltung und der Ableitung der Verkehrsströme zu erwarten. Auswirkungen auf die Erschließung des Plangebietes können ebenfalls entstehen. Die Ergebnisse der Planung zum Umbau der Merseburger Straße und die damit verbundenen Veränderungen der Verkehrsströme wurden, gemäß ihrem Planungsfortschritt, in den Entwurf eingestellt (siehe Pkt. 7.3.1).

#### Stadtbahnprogramm Halle Bauvorhaben Merseburger Straße Süd, Abschnitt Kurt-Wüsteneck-Straße bis Ammendorf (Regensburger Straße)

Die HAVAG ist der Maßnahmenträger des Stadtbahnprogramms Halle. In der an das Plangebiet angrenzenden Merseburger Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 5. Im Rahmen des Stadtbahnprogramms Halle sind umfassende Veränderungen zum Ausbau der Stadtbahn in der Merseburger Straße vorgesehen.

Zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums Ammendorf ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auf einer Teilfläche zu ersetzen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 112 setzt eine gewerbliche Nutzung für die Fläche des ehemaligen Straßenbahndepots fest. Die Realisierung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist nach bestehendem Planungsrecht nicht möglich.

Mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ wird das bestehende Planungsrecht für eine Teilfläche ersetzt. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Bebaubarkeit mittels planungsrechtlicher Festsetzungen, unter Beachtung örtlicher und gesetzlicher Vorgaben, geregelt. Gleichzeitig ist eine Sondergebietsfestsetzung erforderlich.

Gesicherte Planungsergebnisse liegen voraussichtlich erst Ende 2017 vor. Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wird sich die HAVAG bezüglich der Erschließung aktiv einbringen,

#### Störfallbetriebe:

Im Rahmen der Planerarbeitung wurde der Fachbereich Umwelt zu den Auswirkungen der in der Nähe befindlichen Störfallanlage „Rheingas Halle-Saalegas GmbH“ befragt. Nachfolgend ist ein Auszug aus der Stellungnahme wiedergegeben:

*Der Standort der Störfallanlage "Rheingas Halle-Saalegas GmbH" befindet sich in der Eisenbahnstraße 9 und damit ca. 400 Meter entfernt vom Plangebiet. Es handelt sich um einen Störfallbetrieb mit Grundpflichten und einer Gesamtlagermenge von 72 Tonnen Flüssiggas. Da Flüssiggas (Propan) im Anhang 1 des KAS 18 (Achtungsabstände- Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse) direkt benannt und der Abstandsklasse 1 mit 200 Metern zugeordnet ist, sind nach unserem aktuellen Kenntnisstand keine Beeinflussungen für den Planbereich zu erwarten.*

## **5. Städtebauliche Bestandssituation**

### **5.1. Eigentumsverhältnisse**

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Dieser ist über die Grundstücksflächen verfügungsberechtigt. Der grundbuchliche Vollzug befindet sich in Bearbeitung.

## **5.2. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur**

Das Plangebiet stellt eine innerstädtische Brachfläche dar. Auf der Fläche befinden sich verschiedenen Gebäude des ehemaligen Straßenbahndepots, überwiegend als gewerbliche Funktionsbauten errichtet. Alle Bestandsgebäude sind leerstehend und funktionslos. Eine große Halle (Straßenbahndepot) prägt das Plangebiet. Sie wurde in Grenzbebauung zur Leo-Herwegen-Straße erbaut und weist eine Länge von 98 m auf. Sie stellt gleichzeitig die östliche Grundstücksbegrenzung dar. Der Bauzustand wird als desolat eingeschätzt.

Weiterhin befinden sich zwei kleinere Klinkerbauten (z.B. Pförtnerhäuschen) und zwei größere Putzgebäude (einstige Verwaltungsgebäude) auf dem Grundstück. Sie sind zur Merseburger Straße ausgerichtet und ebenfalls leerstehend. Die Gebäude weisen eine Ein- bis Zweigeschossigkeit auf.

Objekte des Denkmalschutzes befinden sich nicht im Plangebiet.

Das Umfeld ist durch eine Mischnutzung geprägt, welche vorwiegend aus Kleingewerbe, Wohnen und Handel besteht. Im Umfeld sind außerdem verschiedene Gewerbebetriebe vorhanden, welche zum großen Teil dem produzierenden Gewerbe angehören. Des Weiteren sind verschiedene Ärzte, Freizeitangebote (Sportplatz), Gaststätten und Cafés, Hotels und Pensionen, Schulen (Sekundarschule, Grundschule), ein Kindergarten, Angebote im Fitnessbereich sowie eine Kleingartenanlage im unmittelbaren Umfeld existent.

Östlich des Plangebietes treten verschiedene Brachflächen in Erscheinung. Diese bilden den Übergang zur östlich befindlichen Bahntrasse.

Die Handelsstruktur am Standort wird vor allem durch die Agglomeration nordwestlich des Standortes geprägt, welche aus einem Lebensmitteldiscounter, einem Textildiscounter und einem Getränkemarkt besteht. In Höhe des Plangebietes sind straßenbegleitend in den Erdgeschosszonen der Wohn- und Geschäftshäuser zahlreiche kleinteilige Ladeneinheiten (z.B. Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote, Gastronomie) vorhanden.

## **5.3. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung**

Der geplante Einzelhandelsstandort befindet sich in einer verkehrlich gut erreichbaren Lage. Er grenzt unmittelbar an die Merseburger Straße an.

Diese ist Bestandteil der B 91, welche die Stadt Halle (Saale) mit den südlich gelegenen Städten Merseburg und Weißenfels und der Gemeinde Schkopau, verbindet.

Damit ist der Einzelhandelsstandort innerörtlich und überörtlich über die Merseburger Straße erreichbar. Eine neue Grundstückszufahrt wird in Abstimmung mit dem Ausbau der Merseburger Straße im Rahmen des Stadtbahnprojektes hergestellt.

Östlich des geplanten Einzelhandelsstandortes führt die Leo-Herwegen-Straße parallel zur B 91 rückwärtig am Grundstück entlang. Diese ist mit der Merseburger Straße unmittelbar nördlich und südlich des Grundstückes über die Schachtstraße und Karl-Peter-Straße verknüpft. Eine zweite Grundstückszufahrt wird von der Leo-Herwegen-Straße realisiert. Darüber hinaus besteht eine Anbindung über die Willi-Brundert-Straße und die Hohe Straße.

Die Haltestelle Kurt-Wüsteneck-Straße der Straßenbahnlinie 5 befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes an der Merseburger Straße Ecke Kurt-Wüsteneck-Straße.

Eine Haltestelle der Buslinie 24 Südstadt - Genthiner Straße - Beesen - Ammendorf – Osendorf befindet sich ebenfalls direkt westlich an das Plangebiet angrenzend in der Merseburger Straße.

Die fußläufige Anbindung ist über die straßenbegleitenden Gehwege der umliegenden Verkehrsflächen möglich. Entsprechende Zugänge zum Grundstück werden ausgebildet.



Eine Anbindung für Fahrradfahrer ist mit den vorhandenen straßenbegleitenden Radwegen entlang der Merseburger Straße gewährleistet.

#### **5.4. Sonstige technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist bebaut und an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die gesamte stadttechnische Erschließung ist vollständig hergestellt. Anpassungen bzw. geringfügige Netzerweiterungen sind erforderlich.

##### Energieversorgung:

Die Energieversorgung des Plangebietes kann als gesichert und realisierbar bezeichnet werden. Zur stromseitigen Plangebietserschließung muss eine Ortsnetzstation errichtet werden.

Anlagen zur Gasversorgung sind auf der Planfläche sowie im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Anschlussmöglichkeiten bestehen.

Fernwärmeleitungen sind im Planbereich bzw. im Umfeld nicht vorhanden. Anschlussmöglichkeiten bestehen somit nicht.

##### Telekommunikation:

Anbindemöglichkeiten an vorhandene Leitungsnetze zur fernmeldetechnischen Erschließung des Gebietes bestehen in der Merseburger Straße sowie in der Leo-Herwegen-Straße.

##### Wasser/Abwasser:

Die Entwässerung (Regen- und Schmutzwasser) erfolgt über das bestehende Kanalnetz. Es besteht ein vollständig ausgebautes Kanalnetz für Schmutz- und Regenwasser. Die Behandlung der anfallenden Schmutzwässer wird in der Kläranlage Halle-Nord durchgeführt.

Anfallende Niederschläge auf den versiegelten Flächen werden überwiegend durch Entwässerungsanlagen gefasst und in die Kanalisation geleitet. Zum Teil fließen auf Verkehrsflächen anfallende Niederschläge in die angrenzenden Grünflächen.

#### **5.5. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten**

Ausführungen zu Natur- und Landschaft sowie den natürlichen Gegebenheiten sind unter Teil B – Umweltbericht detailliert enthalten.

#### **5.6. Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten**

##### Schall/Lärm:

Zur Beurteilung von Auswirkungen bezüglich Lärm/Schall wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis des Gutachtens werden Maßnahmen zum Schallschutz festgelegt, die eine Realisierung der Planung ohne Negativauswirkungen auf den umgebenden Bestand ermöglichen.

##### Sonstige Immissionen:

###### *Lichtimmissionen:*

Als relevante Anlagen können im Plangebiet Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen benannt werden. Im Rahmen der Objektplanung sind Ausführungen festzusetzen, die eine Blendung oder sonstige Beeinträchtigung des Fahrzeugverkehrs und der umgebenden Wohnnutzung ausschließen. § 33 Abs. 2 der Straßenverkehrsordnung ist zu beachten. Die Auswirkungen auf Tiere sind ebenfalls zu beachten (Verwendung besonderer Beleuchtungsmittel).

Elektromagnetische Felder ("Elektrosmog"):

Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Elektrosmog (Hochspannungsleitungen, Transformatoren usw.) sind nicht erkennbar.

Verschattung durch Neubebauung:

Eine Verschattung durch Neubebauung von schutzwürdigen Nutzungen (Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung) kann aufgrund der geplanten Gebäudeanordnung ausgeschlossen werden.

Generell sind bei der Bewertung von möglichen Immissionen die geltenden Vorschriften und Regelwerke zu beachten.

Niederschlagswasser:

Das anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserleitungen in das städtische Kanalsystem nach den Vorgaben der HWS abgeleitet.

Der im Plangebiet anstehende Baugrund (Terrassenschotter als oberster Grundwasserleiter) weist eine relativ hohe hydraulische Durchlässigkeit auf, die für Versickerungen in Rigolen ab einer Tiefe von 2,00 m geeignet ist.

Altlasten:

Auszug aus Untersuchungen zum Standort durch das Ingenieurbüro GEOTECH Bad Lauchstädt (Bericht aus dem Jahr 2003) – siehe Pkt. 2.1 des Umweltberichtes.

*„Großräumige umweltrelevante Bodenkontaminationen sind nicht vorhanden, lokal erhöhte Schadstoffwerte zwischen den Bohransatzpunkten können aber nicht sicher ausgeschlossen werden.“*

Die genannten Vorbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe sind im Rahmen von Bauarbeiten besonders zu berücksichtigen, damit keine neuen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen.

Kampfmittelgefährdung:

Das Vorhaben befindet sich im kampfmittelbelasteten Bereich (ehem. Bombenabwurfgebiet). In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist mindestens 16 Wochen vor Beginn ein Antrag an die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd; 06110 Halle, Merseburger Str. 06 als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

Baugrund:

Aussagen zu den Bodenverhältnissen werden innerhalb des Umweltberichtes, Teil B gegeben.

Artenschutz:

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten kommen im Untersuchungsraum nicht vor. Im Untersuchungsraum kommen potenziell Tierarten nach Anhang IV FFH-RL und Vogelarten nach Artikel 1 VSchRL (Vogelschutzrichtlinie) vor, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Kapitel 2.2.3 in Teil B der Begründung und Anlage 1 zur Begründung) näher zu untersuchen sind.

Des Weiteren kommen im Untersuchungsraum streng geschützte, auf Anhang 1 der VSchRL geführte oder gefährdete (Rote-Liste-Arten) Vogelarten vor, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 1) näher zu untersuchen sind.

Konkrete Ausführungen zum Thema Artenschutz werden unter Pkt. 2.2.3 des Umweltberichtes gegeben.

### Biotope:

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Schutzgebiet nach nationalem Recht noch im Bereich eines gesetzlich geschützten Biotops.

## **6. Planungskonzept**

### **6.1. Städtebauliches Zielkonzept**

Das grundlegende Ziel der Planung besteht in der Schaffung der Voraussetzungen für die Verbesserung der städtischen Nahversorgung der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf durch die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums in Ammendorf gemäß Fortschreibung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes. Die Planfläche bietet viele Vorteile. Die Flächengröße ermöglicht die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes, eine Flächenverfügbarkeit besteht und ein städtebaulicher Missstand kann mittels Neuordnung beseitigt werden. Durch die Beschränkung der Gesamtverkaufsfläche auf 3.500 m<sup>2</sup> wird einer Schädigung der vorhandenen Handelsstruktur im Umfeld des Plangebietes vorgebeugt.

Der Standort ist siedlungsstrukturell integriert, besitzt einen räumlichen Bezug zum umliegenden Wohnbereich und kann zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung in Bereich Ammendorf beitragen (Übernahme einer Nahversorgungsfunktion).

Durch seine siedlungsintegrierte Lage ist der Planbereich besonders für die nichtmotorisierte Bevölkerung, die auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind, interessant.

Das konkrete Vorhaben sieht derzeit keine Dienstleistungsnutzer als Mieter vor. Es wird eine Verkaufseinheit für einen Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer konkreten Größenvorgabe versehen. Ergänzende Angebote im Bereich Drogeriewaren und der nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gemäß Hallescher Sortimentsliste können vorgenommen werden, Die Gesamtverkaufsfläche darf nicht überschritten werden. Des Weiteren ist eine Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben und -einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung zulässig. Diese sind Gegenstand des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **6.2. Beschreibung des Vorhabens**

Dem Bebauungsplan liegt eine Objekt- und Freiraumplanung zu Grunde, in der die städtischen Vorgaben zur Gebäudeanordnung/ -gestaltung und damit verbunden zur Realisierung einer städtebaulich beabsichtigten Flächenbelegung Beachtung fanden. Teilweise wird eine straßenbegleitende Bebauung zur Merseburger Straße realisiert (Drogeriemarkt), die ihre Fortsetzung in einer „grünen Raumkante“ (Baumpflanzungen) finden wird.

Entlang der Leo-Herwegen-Straße werden ebenfalls die straßenbegleitenden Strukturen gemäß Altbestand realisiert (Lebensmittel-Vollsortimenter; Einzelhandelsbetrieb).

Entlang der Karl-Peter-Straße ist die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand erforderlich, die gleichzeitig die Funktion einer straßenbegrenzenden Raumkante übernimmt und somit zur Geschlossenheit des Quartiers beiträgt.

Die planerische Zielstellung besteht u.a. darin, die direkt angrenzende Wohnnutzung vor unzumutbaren Beeinträchtigungen zu schützen.

Die Freiraumplanung sieht die Realisierung der erforderlichen Stellflächen und deren Zufahrten sowie die Verkehrsführung für Lieferverkehr und die unterschiedlichen Nutzergruppen vor. Anbindungen für den motorisierten Verkehr bestehen zur Merseburger Straße und zur Leo-Herwegen-Straße.

Die Fahrbahnen erhalten eine Asphaltierung, während die Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Fugenpflaster) realisiert werden. Gestaltende Grünmaßnahmen werden sowohl plangebietsbegrenzend wie auch zur Plangebietsgliederung realisiert.

Separate fußläufige Anbindungen existieren zur Karl-Peter-Straße und zur Merseburger Straße (2 Anbindungen). Die Ausbildung der fußläufigen Anbindungen durch andersfarbige

Gehwegstreifen tragen zur funktionalen Zonierung der Verkehrsräume bei. Die Zugänglichkeit der einzelnen Märkte erfolgt vom Parkplatz aus.

Die konkreten Darstellungen zur Freiraum- und Verkehrserschließung sind im Plan 2 – Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Im Plangebiet ist die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters als Hauptkernutzer vorgesehen. Nach Aussagen der Vorhabenträgerin finden derzeit konkrete Gespräche mit einem Nutzer statt. Durch diesen ist nachfolgendes Konzept vorgesehen:

Das Gebäude wird als Green Building (Konzept des Nutzers) errichtet. So kommen neben energieeffizienter Tageslichtarchitektur und nachhaltigen Baumaterialien wie Holz auch Kälte- und Klimaanlage mit natürlichem Kältemittel zum Einsatz. Zudem werden Photovoltaik- und Geothermieanlagen für regenerative Energien und Regenwasser zur Fußbodenreinigung genutzt.

In Anlehnung an traditionelle Markthallen wird eine Architektursprache gewählt, die Tageslicht nutzt und unter einem Dach eine Vielzahl an Aufteilungen und Nutzungen ermöglicht.

Dank einer in sich geschlossenen Gebäudearchitektur werden im Green Building die Wärmeverluste stark reduziert. Ein langes, umlaufendes Fensterband sowie in die Dachfläche integrierte Lichtkuppeln sorgen dafür, dass in den großen Verkaufsraum helles Tageslicht fällt. Alle Kundenbereiche sind barrierefrei ausgestattet.

Innerhalb der Bauausführung werden überwiegend nachhaltige und schadstoffarme Baustoffe zum Einsatz kommen.

Das Regenwasser wird aufgefangen und internen Kreisläufen (Brauwater) zugeführt. Natürliche Kühlmittel und Kühlmöbel (z.B. Kältemittel CO<sub>2</sub>) sowie die Nutzung regenerativer Energien werden zum Einsatz kommen und so zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung beitragen. Gegenüber herkömmlichen Standardmärkten kann so eine Einsparung des Primärenergiebedarfes von rund 40 % erfolgen.

Der Markt wird seinen Kunden eine breite Auswahl an Produkten eines Vollsortimentes konzentriert an einem Standort anbieten. Im Vorkassenbereich werden die Integration eines Backshops (lokaler Anbieter) und eines Cafe's vorgesehen.

Neben dem Lebensmittel-Vollsortimenter ist die Realisierung eines Drogeriemarktes vorgesehen. Waren aus den Bereichen Heilmittel, Schönheits- und Körperpflege/Wellness, Kosmetik, biologische Reformprodukte sowie Artikel für die Sachpflege Haus und Garten (z.B. Möbelpflege, Waschmittel) sollen angeboten werden.

Des Weiteren ist ein Bereich der Errichtung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes vorbehalten (Gesamtverkaufsfläche 700 m<sup>2</sup>). Die zulässigen Sortimente sind in der Halleschen Sortimentsliste unter der Rubrik der nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt.

Das SO-EH3 stellt eine Ergänzung zum Lebensmittel-Vollsortimenter und dem Drogeriemarkt dar und rundet das Nahversorgungsangebot zukünftig ab.

### **6.3. Freiraum- und Grünordnungszielkonzept**

Im Aufstellungsbeschluss wurden folgende Planungsziele hinsichtlich der Grünordnung definiert:

- ➔ Entsiegelung von Teilflächen und Entwicklung neuer Grünflächen/Grünstrukturen (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, Klimaschutz, Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes)

Durch die Umgestaltung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des NVZ Ammendorf erfolgen eine Verringerung der Versiegelung und eine Durchgrünung der Planflächen mit

neuen Grünstrukturen (Einzelbäume, Grünflächen). Die Zielstellung des Aufstellungsbeschlusses wird damit umgesetzt.

→ Erhalt bzw. Schaffung straßenbegleitender Baumpflanzungen entlang der Merseburger Straße und Durchgrünung der Stellplatzanlage

Durch geplante Baumneupflanzungen sowie durch den geplanten Erhalt einiger vorhandener Bäume wird die Zielstellung in der Planung umgesetzt.

#### **6.4. Verkehrliches Zielkonzept**

Generell gilt es, eine Verkehrsanbindung der Planfläche unter Beachtung der Bedürfnisse aller am Verkehr Teilnehmenden und der bestehenden Verkehrsbedingungen umzusetzen.

Für die Anbindung des Einzelhandelsstandortes sind zwei kombinierte Ein- und Ausfahrten für den Kfz-Verkehr geplant. An der Westflanke wird das Grundstück unmittelbar an die Merseburger Straße angebunden. Rückwärtig ist eine zweite Anbindung an die Leo-Herwegen-Straße vorgesehen.

Für das mittel- bis langfristige Erschließungskonzept des Einzelhandelsstandortes bestehen starke Abhängigkeiten zu den Straßenausbauplanungen der Merseburger Straße in diesem Abschnitt. Im Zuge dieser Planung zum Umbau der Merseburger Straße wird die Möglichkeit der Anbindung des Grundstückes für alle Verkehrsströme über die Merseburger Straße geprüft. Ggf. wird sich im Ergebnis dieser Prüfung die Möglichkeit des Abfahrens in südlicher Richtung über die Merseburger Straße ergeben.

##### Übergangslösung:

Nach aktuellem Kenntnisstand ist es sehr wahrscheinlich, dass der geplante Einzelhandelsstandort vor Abschluss der Umbaumaßnahmen im Zuge der Merseburger Straße in Betrieb gehen wird. Damit ergibt sich ein Übergangszeitraum, für welchen die Erschließung im bestehenden Verkehrssystem erfolgt.

Die Haupteerschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr aus südlicher Richtung erfolgt über die Merseburger Straße und aus nördlicher Richtung über die Willi-Brundert-Straße und die Leo-Herwegen-Straße (Übergangsvariante gemäß Verkehrsuntersuchung). Das Verlassen des Plangebietes erfolgt ebenfalls über diese Straßen, wobei ein Ausfahren auf die Merseburger Straße nur in nördlicher Richtung möglich ist.

##### zukünftige Lösung:

Aufgrund der anstehenden Planungen zur Umgestaltung der Merseburger Straße im Abschnitt zwischen Kurt-Wüsteneck-Straße und Regensburger Straße und des derzeitigen Planungsstandes kann eine zukünftige Lösung zur Erschließung nicht abschließend definiert werden. Es musste daher für die Anbindung des Nahversorgungszentrums vom bestehenden Zustand aus geplant werden.

Die dauerhafte Anbindung des Standortes an die Merseburger Straße kann nur im Rahmen der tiefgründigen Vorplanung für den Straßenzug verbindlich untersucht werden. Angesichts der komplexen Rahmenbedingungen ist eine losgelöste Betrachtung nicht zielführend.

Prinzipiell kann die o.g. Übergangslösung auch als dauerhaftes Erschließungssystem gewählt werden.

Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger existieren von der Merseburger Straße, der Leo-Herwegen-Straße und der Karl-Peter-Straße. Im Vorhaben und Erschließungsplan erfolgt die Kennzeichnung von zwei Fußwegeverbindungen von der Merseburger Straße bis zum Nahversorger zur Vermeidung von Gefährdungen.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch Bus und Bahn gegeben. Die Haltestelle („Kurt-Wüsteneck-Straße“) befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Merseburger Straße. Beidseitig der Merseburger Straße sind Radverkehrsanlagen vorhanden, so dass das Nahversorgungszentrum für Radfahrerinnen und Radfahrer erreichbar ist. Auf dem Gelände sind Fahrradabstellmöglichkeiten gegeben. Somit kann auch die nichtmotorisierte Bevölkerung vom Nahversorgungszentrum profitieren.

## **6.5. Planungsalternativen**

### **6.5.1. Gesamtstädtisch**

Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde geprüft, ob und welche Standorte im Bereich der Ortslagen Ammendorf, Radewell und Osendorf für die qualitative und quantitative Verbesserung der Nahversorgung, gemessen an den Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes gegebenenfalls auch als Nahversorgungszentrum (NVZ) in Frage kommen.

Ergebnis der Prüfung war, dass die Einordnung eines Nahversorgungszentrums in dem Stadtbereich Ammendorf/Radewell/Osendorf grundsätzlich möglich ist. Als Standort favorisiert wird das Grundstück des ehemaligen Straßenbahndepots an der Merseburger Straße, vor allem aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Verfügbarkeit des Standortes. Von den untersuchten Standorten hat sich der aufgrund seiner integrierten Lage prioritär dafür in Betracht kommende Ortskern von Ammendorf als weniger geeignet erwiesen, da die für die Entwicklung notwendigen Flächen, z. B. für die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelmarktes, nicht vorhanden bzw. nicht ausreichend und schwer mobilisierbar sind. Zudem ist die Erschließung für den Kunden- und Lieferverkehr problematisch. Ohne einen größeren Magnetbetrieb aber kann der gewünschte Effekt, die Verbesserung der Nahversorgungssituation nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ (Vollversorger), nicht erreicht werden. Aufgrund dieser Standortvorteile wurde der Planbereich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich eingestuft.

Das Vorhaben erfüllt eine Kernversorgungsfunktion für den o.g. Einzugsbereich. Der Vorhabenstandort und seine Verkaufsflächengrößen sind nicht geeignet, ein überörtliches bzw. über den Stadtteil hinausgehendes Einzugsgebiet zu erschließen. Beeinträchtigungen des innerörtlichen Nahversorgungssystems der Stadt Halle sind nicht zu erwarten.

### **6.5.2. Innerhalb des Plangebietes**

Im Rahmen der Objektplanung wurden mehrere Planungsalternativen (Anordnung der Gebäude) auf dem Grundstück untersucht. Dabei spielte neben städtebaulichen Vorgaben (Raumkanten, Gebäudekubatur usw.) auch eine gebietsverträgliche Einordnung (Vermeidung von Störfwirkungen auf angrenzende Nutzungen) eine Rolle.

Im Ergebnis, unter Abwägungen aller relevanten Rahmenbedingungen, entstand der vorliegende Planentwurf, der die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet. Er beinhaltet eine optimierte Flächenausnutzung, städtebauliche Vorgaben (z.B. Gebäudeplatzierung eines Objektes an der Merseburger Straße, Raumkantenbildung entlang der Leo-Herwegen-Straße) und eine realisierbare Verkehrserschließung unter Beachtung aller am Verkehr Teilnehmenden. Des Weiteren flossen wirtschaftliche Betrachtungen in die Variantenbearbeitung ein.

## **7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **7.1. Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)**

Im Plangebiet ist die Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmittel-Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>), eines Drogeriemarktes (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und eines weiteren Einzelhandelsbetriebs (maximale Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>) mit Angeboten aus den nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Hallesche Sortimentsliste - z.B. Bettwaren, Möbel und weiteres) vorgesehen. Die Gesamtverkaufsfläche des Planbereiches beträgt 3.500 m<sup>2</sup>.

Das Nahversorgungszentrum mit seiner Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> stellt einen großflächigen Einzelhandelsstandort dar. Mittels vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr.

112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes durch die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen.

## **7.2. Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**

### **7.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)**

Das Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Textliche Festsetzung 1.1 (siehe Plan 1):

*Für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“, bestehend aus den Baufeldern SO-EH1, SO-EH2 und SO-EH3, wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.*

*SO-EH1: Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter, einschließlich Backshop und Cafe, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup>*

*SO-EH2: Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb für Drogeriewaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>.*

*SO-EH3: Zulässig sind ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> mit nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten Halleschen Sortimentsliste sowie der Versorgung der Bevölkerung dienende Dienstleistungsbetriebe.*

*Hallesche Sortimentsliste:*

<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>
<i>Back- und Fleischwaren Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel pharmazeutische Artikel, Reformwaren Schnittblumen Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor) Zeitungen/Zeitschriften</i>
<b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>
<i>Angler- und Jagdartikel Bettwaren/Matratzen Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware) Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Fahrräder und technisches Zubehör Farben/Lacke Kamine/Kachelöfen Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Möbel Tapeten Teppiche (Einzelware) Zoologische Artikel, lebende Tiere</i>

Das Plangebiet an der Merseburger Straße ist städtebaulich integriert und verbrauchernah und stellt räumliche und funktionale Bezüge zu den umliegenden Wohnbereichen im Stadtteil Ammendorf dar. Der Standort ist an den ÖPNV sowie das lokale Fußgänger- und Radwegnetz angebunden.

In der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt ist der Bereich Bestandteil des Nahversorgungszentrums Ammendorf.

Mittels dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll Planungsrecht für das Nahversorgungszentrum geschaffen und damit das Hallesche Einzelhandels- und Zentrenkonzept umgesetzt werden.

Die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche dient der Sicherung der Nahversorgungsfunktion und dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in ihrer städtebaulichen Funktion. Sie steht im Einklang mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Im Baufeld SO-EH1 ist die Realisierung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, einschließlich Backshop und Cafe, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dieser dient der gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept geforderten Sicherung einer räumlich und funktional abgestuften und ausgewogenen Nahversorgungsstruktur in Halle. Die Angebotsstruktur im Einzugsgebiet des Planbereiches ist deutlich discount orientiert, so dass mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter ein qualitativ höherwertiges Angebot geschaffen werden kann. Der qualifizierte Lebensmittelbedarf wird auf diese Weise abgedeckt. Durch die Integration eines Backshops und eines Cafes wird den örtlichen Anbietern eine Möglichkeit der Eröffnung einer Zweigstelle geboten. Des Weiteren ist in den Lebensmittelmarkt ein Getränkemarkt integriert, der Bestandteil der maximalen Verkaufsfläche ist.

Im Baufeld SO-EH2 ist ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Der Drogeriemarkt führt ein nahversorgungsrelevantes Sortiment und ist vorwiegend auf die Nahversorgung des Umfeldes des Plangebietes ausgerichtet. Ferner ist in den Stadtteilen Ammendorf und Radewell aktuell kein Drogeriemarkt ansässig. Innerhalb dieses Sortimentes besteht derzeit eine Unterversorgung, die es zu beseitigen gilt.

Im Baufeld SO-EH3 ist ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Halleschen Sortimentsliste, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup>, zulässig. Auf diese Weise wird eine Konzentration von Versorgungsangeboten unterstützt, eine Angebotsvielfalt erzeugt und der Nahversorgungsstandort attraktiver gestaltet. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente können auch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches angeboten werden und stellen eine willkommene Ergänzung am Standort dar. Zur Untersetzung des geplanten Nahversorgungszentrums werden im Baufeld SO-EH3 ebenfalls bestimmte nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen. Die Angebotsvielfalt im Nahversorgungsbereich kann auf diese Weise ergänzt und attraktiv gestaltet werden.

Gemäß Hallescher Sortimentsliste sind folgende nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig:

<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>
---

<i>Back- und Fleischwaren; Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel</i>
<i>Getränke; Nahrungs- und Genussmittel</i>
<i>pharmazeutische Artikel, Reformwaren</i>
<i>Schnittblumen; Topfpflanzen (Zimmerpflanzen)/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)</i>
<i>Zeitungen/Zeitschriften</i>



#### **Nicht zentrenrelevante Sortimente**

Angler- und Jagdartikel; Bettwaren/Matratzen  
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware); Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)  
Fahrräder und technisches Zubehör; Farben/Lacke  
Kamine/Kachelöfen; Lampen, Leuchten, Leuchtmittel  
Möbel; Tapeten  
Teppiche (Einzelware); Zoologische Artikel, lebende Tiere

*Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Stadt Halle – Auszug aus der Halleschen Sortimentsliste*

Des Weiteren sind im Baufeld SO-EH3 auch der Versorgung der Bevölkerung dienende Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Auf diese Weise wird es ermöglicht, im Rahmen der Verwirklichung des Vorhabens ergänzende Dienstleistungsnutzungen (z.B. Schuhreparatur) anzusiedeln. Eine multifunktionale Prägung des Standortes, unter Beachtung von Kundenwünschen, kann entstehen. Die Zulassung weiterer Dienstleistungsnutzungen ermöglicht es planungsrechtlich ebenfalls, nach der Verwirklichung des Vorhabens, zum Beispiel im Rahmen späterer Nutzungsänderungen, weitere Nutzungen aus dieser Struktur anzusiedeln. Dies dient der Stärkung und langfristigen Sicherung des Nahversorgungsstandortes und wird deshalb festgesetzt.

#### Textliche Festsetzung 1.2 (siehe Plan 1):

*Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.*

Das Plangebiet wird vorhabenbezogen als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Für die einzelnen Baufelder werden detaillierte Nutzungen festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag (zu schließender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 BauGB) verpflichtet. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Im Durchführungsvertrag werden die inhaltlichen Nutzungen der einzelnen Baufelder konkret geregelt.

Mit dieser Festsetzung sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Vorhabenträgerin plant die Realisierung der in den Baufeldern SO-EH1 und SO-EH2 festgesetzten Nutzungen. Auf der Planzeichnung sind, unter Bezugnahme auf den § 12 Abs. 3 BauGB abweichend vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB vorhabenkonkret ein „Lebensmittel-Vollsortimenter“ (SO-EH1) und ein Drogeriemarkt (SO-EH2) in den Baufeldern festgesetzt.

Im Baufeld SO-EH3 ist die Realisierung eines weiteren Einzelhandelbetriebes vorgesehen, der inhaltlich jedoch noch nicht abschließend konkretisiert werden kann (eingeschränktes Nutzungsspektrum gemäß Hallescher Sortimentsliste wird vorgegeben).

Der § 12 Abs.3a BauGB ermöglicht es, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf allgemeine Festsetzungen zu beschränken und durch einen entsprechenden Festsetzungsverweis auf den Durchführungsvertrag konkretisierende Zulässigkeitstatbestände in den Durchführungsvertrag zu regeln.

Der Durchführungsvertrag wird dadurch für die bauaufsichtliche Prüfung des Vorhabens relevant.

Werden Änderungen am konkreten, im Durchführungsvertrag fixierten Konzept erforderlich, die sich in den Rechtsrahmen des satzungsgebenden Teiles einfügen, bedarf es keiner erneuten Auslegung des Bebauungsplanes.

Die Änderung der Zulässigkeitstatbestände kann durch Änderung des Durchführungsvertrages erfolgen.

### **7.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) als Obergrenze festgesetzt.

#### Zeichnerische Festsetzung (siehe Plan 1):

*GRZ = 0,8*

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem zulässigen Höchstwert der BauNVO für Sondergebiete.

Ein entsprechender Versiegelungsgrad bis zu 0,8 war auch bisher schon im Bebauungsplan Nr. 112 für das Vorhabengrundstück festgesetzt. Durch die GRZ von 0,8 ist die optimale Flächenausnutzung einer innerstädtischen Brachfläche möglich.

#### Textliche Festsetzung (siehe Plan 1):

*Maximal zulässige Gebäudehöhe:*

*Gebäudehöhe: Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel (bei Pultdächern höchster Punkt des Dachschenkels mit der Außenfassade) dar. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z.B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die ausgewiesene Bezugshöhe von 96,09 m ü. NHN.*

Die festgesetzte Gebäudehöhe entspricht den Vorgaben des Bauvorhabens. Sie dient u.a. dazu, Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch untypische Gebäudehöhen auszuschließen. Die Gebäudehöhen sind so ausgelegt, dass sich die künftigen Objekte in den vorhandenen Bestand einfügen. Überformungen werden vermieden.

Die Festlegung der Gebäudehöhe bedingt sich aus den Höhen der bereits vorhandenen Gebäude. Diese sollten auch künftigen Objekten als Höhenbegrenzung dienen.

#### Textliche Festsetzung (siehe Plan 1):

*Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung ist pro Einzelgebäude flächenmäßig bis zu 10% zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist unter Beachtung des oberen Bezugspunktes bis maximal 1,50 m zulässig.*

Diese Festsetzung ist technisch bedingt erforderlich, um die Gebäude gemäß Anforderungen an den Stand der Technik ausrüsten zu können. Des Weiteren machen sich technologisch bedingte Anlagen für Arbeitsprozesse erforderlich, die Dachaufbauten zur Folge haben (z.B. Lüftungsanlagen).

#### Textliche Festsetzung (siehe Plan 1)

*Fahnenmaste, ein Pylon und eine Einfahrtsstele sind bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig.*

Mittels Höhenbegrenzung soll eine Realisierung überdimensionaler und massiver Werbeelemente vermieden werden, die das Straßenbild negativ beeinflussen können.

Weiterführende Festsetzungen zu Werbeanlagen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Die festgesetzten Werte wurden gemäß dem konkreten Vorhaben ermittelt und halten die zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO ein.

### **7.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB)**

Da im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein konkretes Bauvorhaben realisiert wird, welches auf einer Objekt- und Freiraumplanung basiert, wird auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie den Gebäudebestand definieren und geringfügige Spielräume zulassen.

### **7.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Fläche wird mittels Baugrenzen festgesetzt (zeichnerische Festsetzung (siehe Plan 1)).

Die Festsetzung der Baugrenzen entspricht nach Länge und Breite dem Vorhaben und lässt zusätzlich geringfügige Spielräume (+/- 50 cm) gegenüber den Außenmaßen des Grundrisses zu. Dies wird ermöglicht, um bei späteren Umbauten und baulichen Änderungen nicht zu enge Vorgaben zu setzen.

Mittels Baugrenzen soll die Anordnung der Gebäude gezielt gesteuert und entsprechend dem konkreten Vorhaben umgesetzt werden. Bebauungen über das notwendige, für das Vorhaben erforderliche Maß sollen vermieden werden. Die festgesetzten Baugrenzen stellen das Ergebnis einer Bebaubarkeitsprüfung des Standortes unter städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten dar.

Bei der Festlegung der Baugrenzen und damit verbunden der Gebäudeanordnung fand auch die Erschließung und Anlage von erforderlichen Stellplätzen im Plangebiet Beachtung.

### **7.2.5. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im Plangebiet sind Flächen für Stellplätze festgesetzt (zeichnerische Festsetzung (siehe Plan 1)).

In diesen Bereichen werden die für den jeweiligen Einzelhandelsbetrieb benötigten Stellplätze und die erforderlichen Erschließungswege der inneren Erschließung realisiert.

Diese Festsetzung beinhaltet eine gewisse Flexibilität innerhalb der Anordnung der Erschließungswege und Stellplätze. Auf Grund der Planung der HAVAG zur Neugestaltung der Merseburger Straße im Rahmen der Erneuerung der Stadtbahnlinie kann es zu einer Verschiebung des Einfahrtbereiches an der Merseburger Straße kommen, welches Auswirkung auf die Anordnung der Stellflächen besitzt.

## **7.3. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Zur Klärung der Gebietserschließung wurde eine „Verkehrsuntersuchung Neubau Einkaufsmarkt Merseburger Straße in Halle (Saale)“ durchgeführt (Planungsbüro SVU Dresden; Stand: 16.06.2016).

In dieser Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Einzelhandelsstandortes und die Grundstückserschließung untersucht und dargestellt.

Hierfür wurden die durch die Einkaufseinrichtungen entstehenden Verkehrsaufkommen sowie die richtungsbezogenen Verkehrsströme ermittelt. Die Basis dafür bilden die geplanten Verkaufsraumflächen sowie die Verteilung der Einwohnerinnen und Einwohner (die potenziell Nutzenden) in den angrenzenden Stadtgebieten.

Für den Knotenpunkt Merseburger Straße / Kurt-Wüsteneck-Straße wurde im Mai 2013 durch die Stadt Halle (Saale) im Zeitraum zwischen 6 und 22 Uhr eine Verkehrserhebung durchgeführt. Im Ergebnis konnte ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen (Mo-Fr) von

ca. 18.000 – 19.000 Kfz/24h abgeleitet werden. Die dominierenden Verkehrsströme können gemäß Gutachten der Merseburger Straße zugeordnet werden:

Knotenpunktarm	Rad (6-22 Uhr)	Kfz Spitze <sup>1</sup>	Kfz (6-22 Uhr)	Fz. SV (6-22 Uhr)	SV-Anteil [%]
Nord Merseburger Str.	254	1.579	16.656	1.031	6,2 %
Ost Schachtstr.	7	26	261	23	8,8 %
Süd Merseburger Str.	265	1.511	16.117	1.079	6,7 %
West K.-Wüsteneck- Str.	18	200	1.812	85	4,7 %

Tab. 1: Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt Merseburger Str. / Kurt-Wüstneck-Str.  
 Datenquelle: Stadt Halle (Saale), Verkehrszählung vom 30.05.2013

Anschließend erfolgt eine verkehrsplanerische Bewertung bzw. Gesamteinschätzung bezüglich der Rahmenbedingungen für die geplante Erschließung. Hierbei werden auch die Ein- und Ausfahrmöglichkeiten sowie die Notwendigkeit zusätzlicher Maßnahmen geprüft.

Die Abschätzung der zusätzlichen durch den Einkaufsmarkt entstehenden Verkehrsaufkommen erfolgt auf Grundlage der Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie unter Berücksichtigung der artverwandten Verfahrensansätze von Dr.-Ing. Bosserhoff (Hessischen Landesamtes für Straßen- und Verkehrswesen) zur Bestimmung der Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung und deren Auswirkungen auf die Anbindung auf das Straßennetz.

Ausgangsgröße für die Berechnungen bildet dabei die geplante Verkaufsraumfläche. Die Zahl der insgesamt zu erwartenden Ortsveränderungen durch den Neubau des Einzelhandelsstandortes ergibt sich aus Erfahrungswerten für das Kundenaufkommen pro m<sup>2</sup> und der Zahl der Wege pro Kunde bzw. Beschäftigten.

Im Ergebnis ergeben sich für die Summe der Ein- und Ausfahrten 1.050 Kfz/24h, die durch den Einzelhandelsstandort lokal tatsächlich neu induziert werden.

Die Ergebnisse des Gutachtens stellen den Nachweis für die Funktionsfähigkeit der beabsichtigten äußeren Erschließung des Plangebietes dar.

### 7.3.1. Äußere Erschließung

Für das mittel- bis langfristige Erschließungskonzept des Einzelhandelsstandortes auf dem ehemaligen Betriebshof Ammendorf bestehen starke Abhängigkeiten zu den Straßenausbauplanungen der Merseburger Straße. Das geplante Nahversorgungszentrum wird wahrscheinlich vor Abschluss der Baumaßnahmen in der Merseburger Straße in Betrieb gehen. Damit gilt es, eine gesicherte Verkehrserschließung innerhalb der Bestandssituation aufzuzeigen.

Die Verkehrsströme aus Richtung Süden und in Richtung Norden sind unproblematisch. Diese können dauerhaft über die geplante Ein- und Ausfahrt direkt in die Merseburger Straße eingebunden werden.

Für die Verkehrsströme aus Richtung Norden und in Richtung Süden bestehen keine Möglichkeiten einer direkten Einbindung. Im Bestand ist für die Ein- und Ausfahrt des Grundstückes zur Merseburger Straße lediglich eine „rechts-rein / rechts-raus“-Regelung möglich. Die Erschließung des Grundstückes für die beiden o. g. Fahrtbeziehungen ist im Bestand

(= Übergangszeitraum bis zum Abschluss der Sanierung der Merseburger Straße) wie folgt vorgesehen (siehe Abb. 6):

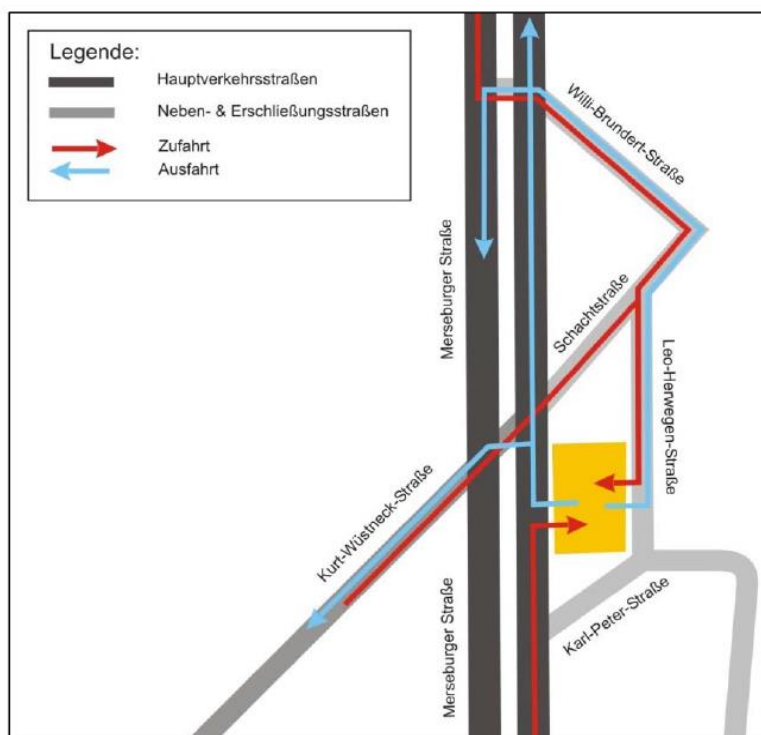


Abb. 6: kurzfristiges Erschließungskonzept

#### äußeres Erschließungssystem gemäß Ergebnis der Verkehrsuntersuchung

Aufgrund der anstehenden Planungen zur Umgestaltung der Merseburger Straße im Abschnitt zwischen Kurt-Wüsteneck-Straße und Regensburger Straße ist die gesicherte Erschließung im Rahmen der bestehenden Verkehrssituation zu gewährleisten.

Die dauerhafte Anbindung des Standortes an die Merseburger Straße kann nur im Rahmen der tiefgründigen Vorplanung für den Straßenzug verbindlich untersucht werden. Angesichts der komplexen Rahmenbedingungen ist eine losgelöste Betrachtung nicht zielführend. Eine direkte Anbindung aller relevanten Verkehrsströme in die Merseburger Straße unmittelbar vom Grundstück aus ist im verkehrlichen Bestand nicht möglich. Die Erschließung ist jedoch rückwärtig über den Straßenzug Leo-Herwegen-Straße / Willi-Brundert-Straße gesichert und kann auch als dauerhafte Erschließung des Einzelhandelsstandortes angesehen werden.

Des Weiteren ist die Umsetzung folgender Begleitmaßnahmen zu prüfen bzw. zu empfehlen:

1. frühzeitige und durchgängige Wegweisung vom und zum Einzelhandelsstandort über die Willi-Brundert-Straße
2. Prüfung einer Einbahnstraßenregelung oder eines Abhängens bereits im Bestand im Zuge der Schachtstraße zwischen Merseburger Straße und Leo-Herwegen-Straße
3. Prüfung der Notwendigkeit eines Gummibordes zur Verhinderung unzulässiger Linksabbiege- bzw. Linkseinbiegevorgänge
4. Einrichtung einer Tempo-30-Zone im Bereich Kurt-Wüsteneck-Straße
5. Prüfung der Möglichkeiten zur Aufhebung des Wendeverbotes aus Fahrtrichtung Süden am Knotenpunkt Merseburger Straße / Am Sommerbad.

Im Rahmen der derzeit laufenden Planungen zum Ausbau der Merseburger Straße wurde ermittelt, dass voraussichtlich ein Linkseinbiegen aus dem Nahversorgungszentrum in die Merseburger Straße nach Aus- und Umbau der Merseburger Straße möglich sein könnte. Abschließende Ergebnisse liegen erst mit Abschluss der Planung zur Merseburger Straße vor.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 112 ist die Schachtstraße als Sackgasse ausgebildet. Es ist keine Anbindung der Schachtstraße an die Merseburger Straße vorgesehen. Die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes für die Schachtstraße erfolgte bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht. In einer Ergänzung des Gutachtens wurden die Planungsschritte zur Merseburger Straße eingestellt und das Abhängen der Schachtstraße betrachtet. Dies bedeutet, dass die entsprechenden Fahrbeziehungen mit leichten Umwegen linksabbiegend aus der Kurt-Wüsteneck-Straße über die Merseburger Straße und Willi-Brundert-Straße abgewickelt werden (siehe Abb. 8 des Gutachtens).

Durch das Abbinden der Schachtstraße muss dann jedoch der aus Richtung Kurt-Wüsteneck-Straße / Karl-Pilger-Straße zufließende Verkehr zwingend über die Merseburger Straße (Abschnitt nördlich der Schachtstraße) und die Willi-Brundert-Straße geführt werden (siehe Abb. 8).

Des Weiteren sind im Zusammenhang mit der Realisierung des Stadtbahnprogramms und dem damit verbundenen Ausbau der Merseburger Straße Veränderungen der Straßenraumgestaltung und der Ableitung der Verkehrsströme zu erwarten. Auswirkungen auf die Erschließung des Plangebietes können ebenfalls entstehen. Gesicherte Ergebnisse der Planung zum Umbau der Merseburger Straße und die damit verbundenen Veränderungen der Verkehrsströme liegen voraussichtlich erst Ende 2017 vor. Im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgte daher die Kennzeichnung einer Fläche als "möglicher Anpassungsbereich in Verbindung mit der Planung zum Ausbau der Merseburger Straße".

Zur Zeit stellt die durch das Gutachten vorgeschlagene Erschließung des Gebietes noch keine abschließende Lösung dar. Im Ergebnis des Gutachtens wird jedoch die Funktionsfähigkeit der Erschließungsvariante aufgezeigt.

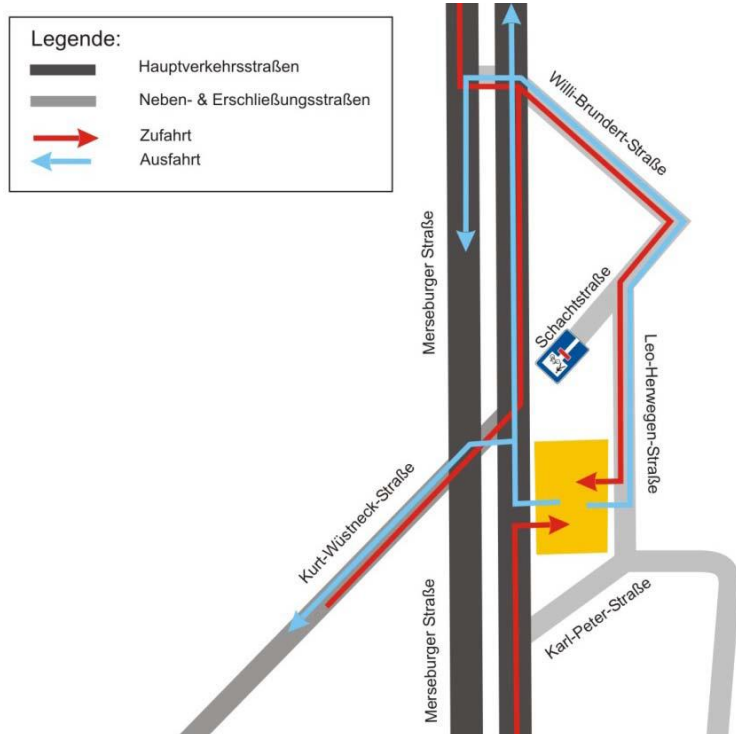


Abb. 8: kurzfristiges Erschließungskonzept mit abgehängener Schachtstraße

Unter Beachtung der o.g. Planungen (Stadtbahnprogramm, Bebauungsplan Nr. 112) wurde das Verkehrsgutachten angepasst und das Ergebnis der Abhängung der Schachtstraße in dieses integriert.

### **7.3.2. Innere Erschließung**

Für die Anbindung des Einzelhandelsstandortes sind zwei kombinierte Ein- und Ausfahrten für den Kfz-Verkehr geplant (zeichnerische Festsetzung – siehe Plan 1). An der Westflanke wird das Grundstück unmittelbar an die Merseburger Straße angebunden. Rückwärtig ist eine zweite Anbindung an die Leo-Herwegen-Straße vorgesehen.

In der Planzeichnung sind die entsprechenden Ein- und Ausfahrtsbereiche dargestellt (siehe Plan 1).

Die „Fläche für Stellplätze“ beinhaltet neben den Stellplätzen selbst auch die Verkehrswege der inneren Erschließung. Die Verkehrsflächen der inneren Erschließung sind für die jeweiligen Nutzergruppen ausgelegt und wurden unter Beachtung des Lieferverkehrs im Objektplan (Plan 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan) dargestellt.

### **7.3.3. Geh- und Radwege**

Das Plangebiet ist an die Gehwege des umliegenden Straßennetzes angebunden. Es bestehen drei fußläufige Zugangsmöglichkeiten, zwei zur Merseburger Straße und eine zur Karl-Peter-Straße.

Im Plangebiet selbst (privates Grundstück) werden zwei Fußwegeverbindungen durch Ausbildung andersfarbiger Gehwegstreifen realisiert, die durch Bordsteine von den Stellflächen abgegrenzt werden.

Entlang der Merseburger Straße verlaufen beidseitig straßenbegleitende Geh- und Radwege. Eine direkte Anbindung an das Plangebiet ist möglich.

Vor den jeweiligen Einzelhandelsbetrieben sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen. Die Planung dieser Anlagen erfolgt nach der "Richtlinie zur Gestaltung von Fahrradabstellplätzen in der Stadt Halle".

### **7.3.4. Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr kann im Plangebiet realisiert werden. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Flächen für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt.

Entsprechend den Vorgaben der Bauordnung werden im Plangebiet 162 Stellplätze und 9 Behindertenstellplätze vorgesehen. Damit stehen sowohl für die Mitarbeiter wie auch die Kunden ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

### **7.3.5. ÖPNV**

In der Merseburger Straße verkehrt die Straßenbahnlinie 5, welche von Kröllwitz über das Stadtzentrum alle 15 Minuten bis nach Halle-Ammendorf, sowie ausgedünnt auf einem 30-Minuten-Takt weiter nach Bad Dürrenberg verkehrt. Unmittelbar in Höhe des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Kurt-Wüsteneck-Straße“. Diese wird parallel auch durch Buslinie 24 bedient, welche zwischen Osendorf und Südstadt verkehrt. Während die Straßenbahn die Nord-Süd-Erschließung gewährleistet, sichert die im 30-Minuten-Takt verkehrende Buslinie die Ost-West-Verknüpfung. Die Buslinie 24 nutzt hierbei lediglich zwischen Kurt-Wüsteneck-Straße und Regensburger Straße die B 91. Im Nachtverkehr wird die Haltestelle durch die Straßenbahnlinie 95S und die Buslinie 97 bedient.

Eine ausreichende Anbindung des Standortes an den ÖPNV ist gewährleistet und besonders für die nichtmotorisierte Bevölkerung bzw. den Nahbereich von Bedeutung.

#### **7.4. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

Das Freiraumkonzept für das Nahversorgerzentrum gliedert sich in drei Teilbereiche:

- Schutz von erhaltungswürdigen Bäumen, die nicht aufgrund der Neuplanung gefällt werden müssen
- Kompensationspflanzungen gemäß Baumschutzsatzung für zu fällende, schutzwürdige Bäume
- Gestaltungsmaßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes im Bereich der nicht überbaubaren Flächen und der Stellplätze

##### **Schutz zu erhaltender Bäume**

Für einige im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstück 1336, Flur 3, Gemarkung Ammendorf) vorhandene Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen (gesamt 5 Stück), wird gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB festgesetzt, diese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die Bäume nicht beeinträchtigt werden. Die DIN 18920 und die RAS LP-4 sind zu beachten. Bei einem eventuellen Abgang eines der Bäume sind Ersatzpflanzungen standortgerechter Bäume durchzuführen.

##### **Pflanzung von 33 hochstämmigen Laubbäumen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Anpflanzung von insgesamt 33 hochstämmigen Laubbäumen als Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung für die im Plangebiet zu rodenden Bäume festgesetzt. Auf diese Weise wird der Verlust kompensiert und gleichzeitig ein Beitrag zum Kleinklima (Verhinderung des Aufheizeffektes) sowie zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes geleistet.

##### **nichtüberbaubaren Fläche :**

Im Plangebiet sind die neu geplanten Grünflächen (nicht überbaubare Fläche) mit Landschaftsrasen anzusäen. Alternativ kann auch eine Bepflanzung mit Bodendeckern erfolgen. Bezüglich Rasenmischung oder Verwendung von Gehölzarten werden keine weitergehenden Festsetzungen getroffen.

Auf diese Weise wird in den nicht überbaubaren Bereichen ein Beitrag zu Erhaltung der Bodenfunktion, des Kleinklimas sowie der Gestaltung des Gebietes geleistet.

##### **Stellplätze**

Im Plangebiet wird die Pflanzung von je einem kleinkronigen Laubbaum als Hochstamm für jeweils 6 Stellplätze festgesetzt. Die Standorte der Einzelbäume können frei gewählt werden. Die Bäume sind den Stellflächen gliedernd oder begleitend zuzuordnen. Die zu pflanzenden Bäume werden bei den erforderlichen 33 Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung angerechnet.

Die Stellplätze selbst sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Die Maßnahme trägt sowohl zur Gestaltung der Stellplatzanlage wie auch zur Verschattung dieser bei. Ein Beitrag zur Minimierung des Aufheizeffektes, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur gestalterischen Durchgrünung des Plangebietes wird geleistet.

Im Rahmen der Ausführungsplanung können aus gestalterischen Gründen weitere Bäume geplant werden, sofern dies nicht anderen Planungszielen sowie technischen Anforderungen (Leitungen, Sichtachsen, etc.) entgegensteht. Insbesondere zur weiteren Begrünung der Stellflächen können zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen umgesetzt werden.

##### **Begrünung der Lärmschutzwand LSW 1**

Zwischen LSW und Karl-Peter-Straße sind Bepflanzungen vorzunehmen. Es sind alle 5 m geeignete Klettergehölze zu pflanzen. Neben einer optischen und gestalterischen Aufwertung wird auf diese Weise auch ein Beitrag zum Mikroklima des Standortes geleistet.



## **7.5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)**

### **7.5.1. Wasserversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt in Zuständigkeit der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS).

Die Versorgung mit Trinkwasser ist von den vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Straßen aus grundsätzlich sichergestellt.

Bei der Neuerschaffung des Erschließungsnetzes können Leitungen des ehemals betriebsinternen Wasserleitungsnetzes nur eingeschränkt übernommen werden. Grundsätzlich wird von einem erforderlichen Neubau des Netzes und der Herstellung entsprechender Anschlusspunkte / Übergabestellen ausgegangen.

Aufgrund von geplanten Änderungen im Trinkwasserversorgungsnetz wird die zukünftige Trinkwasserversorgung über die Trinkwasserleitung in der Leo-Herwegen-Straße erfolgen.

Die Herstellung eines neuen Hausanschlusses ist erforderlich. Dieser ist bei der HWS GmbH zum gegebenen Zeitpunkt durch den Anschlussnehmer abzustimmen und zu beantragen.

### **7.5.2. Entwässerung**

Die Abwasserentsorgung des Gebietes erfolgt in Zuständigkeit der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS).

Das Plangebiet ist derzeit direkt über zwei Grundstücksanschlusskanäle erschlossen. Diese Anschlüsse sind für die Abwasserentsorgung des Plangebietes zu nutzen. Ein Anschluss DN 150 erfolgt an den Mischwasserkanal in der Merseburger Straße. Ein weiterer Anschluss DN 200 erfolgt an den Mischwasserkanal in der Karl-Peter-Straße.

Die Abwassereinleitungen (bestehend aus Abwasser und Niederschlagswasser) sind zu begrenzen. In den Mischwasserkanal der Merseburger Straße sind maximal 15 l/s und den Mischwasserkanal der Karl-Peter Straße maximal 20 l/s einzuleiten.

Die maximalen Einleitmengen sind im Rahmen des Entwässerungsantrages für ein Niederschlagsereignis von 15 min Dauer mit einer statistischen Wiederkehrhäufigkeit von einmal in 5 Jahren nachzuweisen.

Mit Einstau und Rückstau in der öffentlichen Abwasserbeseitigungsanlage ist zu rechnen. Es sind entsprechend den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen Abwasser der HWS GmbH Rückstausicherungen in gefährdeten Bereichen vorzusehen.

### **7.5.3. Energieversorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie und Gas erfolgt in Zuständigkeit der Energieversorgung Halle Netz GmbH.

#### Elektroenergieversorgung

Im Planbereich befinden sich Leitungsbestände (Kommunikations-, Mittel- und Niederspannungskabelanlagen) des Energieversorgers. Eine ausreichende Erschließung des Plangebietes mit Elektroenergie kann grundsätzlich erfolgen.

Zur Erschließung des Gebietes muss eine Ortsnetzstation errichtet werden.

Die EVH und Netzgesellschaft Halle sind frühzeitig in Vor- und Detailplanungen, auch zum Schutz der Versorgungsanlagen, einzubeziehen. Für die eigentliche Versorgung ist zwischen dem Erschließungsträger und der Netzgesellschaft Halle gegebenenfalls eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen oder die Art und Form der Versorgung vertraglich zu vereinbaren.

### Gasversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 112.1 befinden sich Gasversorgungsleitungen (bestehende Hausanschlussleitung Merseburger Str. 401). Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich (südl.: Karl-Peter-Str., westl.: Merseburger Str.) befinden sich Gasniederdruckleitungen (im Bestand).

Der Leitungsbestand ist gemäß Weisung NA-44 "Schutz von Versorgungsleitungen der Energieversorgung Halle Netz GmbH" zu schützen.

Grundsätzlich besteht für das betreffende Areal die Versorgung mit Erdgas. Für die Gebietserschließung ist die Erstellung eines Anschlusskonzepts erforderlich.

Die Versorgungsanfragen sind gemäß Anmeldeverfahren einzureichen.

### Fernwärme

Fernwärmeversorgungsleitungen befinden sich nicht im Plangebiet. Eine Versorgung mit Fernwärme ist derzeit nicht vorgesehen.

#### **7.5.4. Telekommunikation**

Zuständiges Unternehmen für den Bereich der Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Halle.

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsleitungen. Eine Gebietsversorgung mit Telekommunikationsleistungen ist generell möglich.

#### **7.5.5. Abfallentsorgung**

Das Gebiet wird an die Müllentsorgung der Stadt Halle angebunden. Standorte für Entsorgungsbehälter werden auf dem Grundstück vorgesehen.

Folgende Vorschriften laut Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Halle (Saale) (AbfWS) sind künftig zu beachten:

Entsprechend der Abfallwirtschaftssatzung Halle (Saale) (AbfWS) § 6 Abs. 1 Anschluss- und Benutzungszwang ist ein Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Überdies müssen die Müllstandplätze nach den Anforderungen gemäß § 26 Abs. 7 Bereitstellung und Abfuhr der Abfallbehälter am Abfuhrtag, Standplätze Anlage 3 der AbfWS Halle (Saale) geplant und errichtet werden.

Konkrete und weiterführende Abstimmungen zur Abfallentsorgung erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung (nachfolgende Planungsebene).

### **7.6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23-24 BauGB)**

#### **7.6.1. Lärm**

##### Lärmaktionsplan

Die Stadt Halle (Saale) ist mit über 230.000 Einwohnerinnen und Einwohnern und ca. 1.700 Personen pro km<sup>2</sup> Ballungsraum der Stufe 2 entsprechend EU-Umgebungslärmrichtlinie. Als solcher ist sie verpflichtet, eine Lärmaktionsplanung mit Information und Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Dieser Lärmaktionsplan der Stufe 2 basiert auf einer Lärmkartierung von 2012 und liegt mit Stand 19. 06. 2016 vor. Die Erarbeitung erfolgt durch das Büro LK Argus Kassel GmbH.

Als Inhaltsschwerpunkte sind der Straßen- und Straßenbahnverkehr und die von diesen ausgehenden Lärmemissionen benannt. Im Ergebnis wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt.

Untersetzende und konkretisierende Betrachtungen zur Lärmsituation am Planstandort erfolgten im Rahmen eines standortbezogenen Gutachtens und sind im Nachfolgenden dargestellt.

#### Schalltechnischen Gutachten zum Neubau des Nahversorgungszentrums Ammendorf, Merseburger Straße

Im Rahmen der „Schalltechnischen Gutachten zum Neubau des Nahversorgungszentrums Ammendorf, Merseburger Straße, in Halle (Saale) nach TA Lärm“ (AKUSTIK ROSENHEINRICH UND HARNISCH GBR 26.10.2015, mit Ergänzung vom 15.02.2016) wurde ermittelt, mit welchen schalltechnischen Belastungen an der umgebenden Wohnbebauung gerechnet werden muss. Dazu erfolgten schalltechnische Modellrechnungen für insgesamt 15 im Umfeld des neu geplanten Standortes angrenzende relevante Immissionsorte. Die Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung der unmittelbar an den Standort angrenzenden überlagernden Lärmemissionen der Merseburger Straße (KFZ-Verkehr und ÖPNV-Trassen).

Im Bereich der Immissionsorte IO 7 und IO8 (beide westlich der Merseburger Straße gegenüber dem Plangebiet) werden die Immissionsrichtwert-Anteile Tags um 2 dB und nachts um 3 dB überschritten. Des Weiteren wurde festgestellt, dass die Lärmimmission, herrührend von der Merseburger Straße (öffentlicher Kfz-Verkehr und Straßenbahn) in 100% der Betriebszeit des Marktes die Schalimmission, herrührend vom Betrieb des Marktes, um mindestens 15 – 20 dB überschreitet. Somit liegt ein ständig vorherrschendes Fremdgeräusch gemäß Abschnitt 3.2.1 der TA-Lärm vor.

Aufgrund der Überlagerung sowie aus städtebaulichen Gründen kann auf die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen entlang der Merseburger Straße verzichtet werden. Mit der Zentrenausweisung des Standortes (Nahversorgungszentrum) für die Bevölkerung des im Einzelhandelskonzept definierten Versorgungsbereiches ist eine hohe Akzeptanz des Standortes in der Bevölkerung gegeben. Mit der Ausweisung des Nahversorgungszentrums wurde auf die vorhandenen Bedürfnisse der Bevölkerung eingegangen.

Des Weiteren sind folgende, städtebauliche Gründe zu nennen, die aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) entlang der Merseburger Straße ausschließen:

- historisch belegbar ist die Einsehbarkeit des Standortes; das Areal wurde straßenseitig nicht durch Mauern/Gebäude gefasst (es existierte keine geschlossene, straßenbegleitende Raumkante)
- das Depot präsentierte sich zur Merseburger Straße offen, über einen vorgelagerten Platz mit der Merseburger Straße verbunden
- die Erschließung des Plangebietes von der Merseburger Straße (Einfahrt) bedarf sehr großer Einfahrtswinkel, so dass nur eine geringe Länge einer Lärmschutzwand verbleiben würde, die keinerlei Schutzfunktion mehr übernehmen könnte; die Realisierung wäre uneffektiv.

#### Zusammenfassung:

Die Immissionskontingente werden am Tag und in der ungünstigsten Nachtstunde eingehalten bzw. sind als nicht relevant anzusehen. Eine straßenbegleitende Lärmschutzwand entlang der Merseburger Straße ist nicht erforderlich, wenn folgende Aspekte berücksichtigt werden.

- Die Befahrung des Parkplatzes durch Pkw erfolgt ausschließlich über die beiden Ein- und Ausfahrten der Merseburger Straße und der Leo-Herwegen-Straße  
⇒ Dies ist gemäß Erschließungssystem nicht anders möglich.
- Die Befahrung der Anlieferung durch Lkw erfolgt ebenfalls über die beiden Ein- und Ausfahrten der Merseburger Straße und der Leo-Herwegen-Straße  
⇒ Dies ist gemäß Erschließungssystem nicht anders möglich.

- Alle Fahrwege der Pkw und Lkw sind zu asphaltieren.  
⇒ Festsetzung erfolgt im Durchführungsvertrag
- Eine Befahrbarkeit des Parkplatzes durch Pkw nach Schließung des Marktstandortes in der Nachtzeit ist durch geeignete Maßnahmen (Beschilderung oder Beschränkung) auszuschließen.  
⇒ Festsetzung erfolgt im Durchführungsvertrag
- Gemäß dem bisherigen Planstand sind Anlieferungen mittels Lkw an allen Anlieferzonen (Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Fachmarkt) tags möglich.  
⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Nachts sind Anlieferungen sowie dazugehörige Be- und Entladetätigkeiten für den Standort generell nicht zulässig.  
⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Technische Anlagen und Geräte sind stets zu warten und bei defekt auszutauschen, um erhöhte Lärmemissionen zu vermeiden.  
⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag
- Fahnenmaste und ähnliche Werbeträger sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend auszuführen. Insbesondere sind sie so zu gestalten, dass das Klappern von Beschlägen und das Schlagen von Fallen an den Masten vermieden werden.  
⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag

Ist der Lebensmittelmarkt bis 22.00 Uhr geöffnet, was ein Leerfahren des Parkplatzes durch die letzten Pkw (Kunden, Mitarbeiter) nach 22.00 Uhr nach sich zieht, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Nachts ist das Ausfahren der Pkw über die Ausfahrt der Leo-Herwegen-Straße möglich. Die Ausfahrt auf die Merseburger Straße ist ab 22.00 Uhr nicht möglich (Beschränkung erforderlich).  
⇒ deklaratorische Übernahme in den Durchführungsvertrag (*vorzugsweise Regelung über automatisches Schließsystem*)

#### textliche Festsetzungen (siehe Plan 1)

*Es werden folgender Lärmschutzwände festgesetzt:*

- LSW 1: *straßenbegleitende Lärmschutzwand - südliche Grundstücksgrenze und abgewinkelt; Höhe 3,50 m, Länge 60 m, erforderliche Schallabsorption auf der Straßenseite (Karl-Peter-Straße)  $\geq 4$  dB < 8 dB (Schallabsorptionsgrad 0,6 bis 0,85)*
- LSW 2: *Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 403, Höhe 2,0 m, Länge 20 m; Absorption nicht erforderlich*
- LSW 3: *Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 393, Höhe 2,2 m, Länge 29 m, Absorption nicht erforderlich*
- LSW 4: *Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Schachtstraße 19, Höhe 2,5 m, Länge 18 m, Absorption nicht erforderlich*

*Die Einkaufswagen-Sammelboxen sind dreiseitig einzuhausen und zu überdachen, dass deren Schallemission gegenüber der Bestandsbebauung westlich der Merseburger Straße abgeschirmt wird.*

*Die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen (Lüftung, Kühlung) dürfen nicht überschritten werden. Die Geräusche dürfen nicht tonhaltig im Sinne von DIN 4581 sein.*

*Tabelle: maximal zulässige Schalleistungspegel der technischen Anlagen*

EZ	Schallquelle	Höhe <sup>(1)</sup> [in m]	Art der Schallquelle	max. zulässige Schalleistg. <sup>(2)</sup>	
				L <sub>WA,max</sub> tags [dB(A)]	L <sub>WA,max</sub> nachts [dB(A)]
24 h	SO-EH1)	Dach	2x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 70	je 65
24 h	SO-EH3)	Dach	4x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 70	je 65
24 h	SO-EH2)	Dach	2x (Fort- u. Zuluft) Lüftg.	je 65	je 60
24 h	SO-EH1)	Dach	2x Verflüssiger/Lüfter	je 75	je 70
24 h	SO-EH1)	Dach	VRV-Anlage	70	65

1) Höhe über Gelände zum akustischen Mittelpunkt der Schallquelle

2) Max. zulässige Schalleistung (tags zw. 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und nachts zw. 22.00 Uhr und 6.00 Uhr)

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass unter Zuhilfenahme von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) die festgesetzten Immissionskontingente eingehalten wird.

Die Festsetzungen beruhen auf der gutachterlichen Ermittlung zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen und somit zur Konfliktvermeidung der geplanten Nutzung mit dem umgebenden Bestand.

### **7.6.2. Luft**

Festsetzungen zur Luftreinhaltung usw. werden nicht getroffen. Im Baugenehmigungsverfahren ist im Rahmen der Objektplanung auf die Einhaltung von vorgegebenen Werten bei Lüftungsanlagen/ Absauganlagen usw. zu achten.

Die im "Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle 2011" der Stadt Halle definierten Zielstellungen fanden im Bebauungsplangebiet im Rahmen folgender Maßnahmen Beachtung:

- integrierte Lage des Standortes, ÖPNV-Anbindung, Anbindung an das Radwegenetz
- Nutzung regenerativer Energie im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens
- Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien
- Bepflanzung/Gestaltung der Freiflächen als Beitrag zum Kleinklima.

Bei der Neugestaltung der Merseburger Straße fanden die Zielstellungen des Luftreinhalteplanes ebenfalls im Rahmen des Stadtbahnprogramms Beachtung.

### **7.6.3. Licht**

Als relevante Anlagen können im Plangebiet Werbeanlagen und Beleuchtungsanlagen benannt werden. Im Rahmen der Objektplanung sind Ausführungen festzusetzen, die eine Blendung und damit Beeinträchtigung der umgebenden Wohnnutzung ausschließen. Die Auswirkungen auf Tiere sind ebenfalls zu beachten (Verwendung besonderer Beleuchtungsmittel).

Im Rahmen der Objekt- und Freiraumplanung sollten die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Beachtung finden.

## 8. Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m <sup>2</sup>	%
Geltungsbereich	14.433	100,00
<u>davon:</u>		
Baufläche	5.564	38,55
Flächen für Stellplätze / Stellplatzzufahrten	7.124	49,35
Nichtüberbaubare Fläche	1.745	12,10

## 9. Planverwirklichung

Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit einem Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Halle und der Vorhabenträgerin abgesichert. Für die Stadt Halle (Saale) ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin (auf ihre Kosten) zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Vertrag regelt zwingend:

- das durch den Plan hinreichend bestimmte Vorhaben (z. B. Herstellung des Lebensmittel-Vollsortimenters und der ergänzenden Einzelhandelsbetriebe, Realisierung der Erschließung des Gebietes (Stellplätze, Zufahrten mit der Anpassung an angrenzende Verkehrsflächen, Bepflanzungen, Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen),
- die zeitliche Realisierung.

Daneben sind regelmäßig auch vertragliche Nebenpflichten Gegenstand des Vertrages. Das sind u.a.:

- Regelungen zum Immissionsschutz  
(Asphaltierung der Fahrwege, zeitliche Begrenzung der Befahrbarkeit des Parkplatzes, Beschränkung des Parkplatzes, keine Anlieferungen in der Nacht (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr), auf die Tageszeit, Wartung der technischen Geräte)
- Anpassung der Erschließungsanlagen,
- Regelungen zur Entwässerung, Freiflächengestaltung
- Versetzen der Leuchte im Einfahrtsbereich zum Nahversorgungszentrum von der Merseburger Straße aus in Abhängigkeit des Stadtbahnprogramms
- **die Errichtung einer Lichtsignalanlage vom Privatparkplatz des künftigen Nahversorgungszentrums in die Merseburger Straße nach Inbetriebnahme des Lebensmittel-Vollsortimenters einjähriges Monitoring zur Prüfung der Erforderlichkeit der Anpassung der Lichtsignalanlage zur Sicherung des Fahrgastwechsels in der Haltestelle "Kurt-Wüsteneck-Straße" (Zeitinselschaltung)**

Der Durchführungsvertrag muss vor Satzungsbeschluss rechtswirksam sein.

## 10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1-12 BauGB)

### 10.1. Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)

Mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums wird die Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Anwohnerinnen und Anwohner in Ammendorf, Radewell und Osendorf entscheidend verbessert. Den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird entsprochen.

Die städtisch integrierte Lage des Standortes und die gute ÖPNV-Anbindung sind besonders für die Bewohner des angrenzenden Einzugsbereiches und die nichtmotorisierte Bevölkerung von Vorteil.

Die Gebäudeanordnung basiert auf einer Objekt- und Grundrissplanung, die unter dem Aspekt der Schaffung von gesunden Arbeitsbedingungen entstand.

### **10.2. Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4, 5 und 11 BauGB)**

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine derzeit brach liegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und ein städtebaulicher Missstand beseitigt. Objekte des Denkmalschutzes befinden sich nicht im Plangebiet.

Die künftige Baukörperanordnung im Plangebiet basiert auf den Vorgaben der Bestandsobjekte (Anordnung der Baukörper entlang der Leo-Herwegen-Straße; Anordnung eines Gebäudes entlang der Merseburger Straße). Ergänzende Raumkanten werden durch Baumreihen gebildet.

### **10.3. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden insbesondere im Umweltbericht (Teil B der Begründung) detailliert abgearbeitet. Nachfolgend werden die relevanten Umweltbelange zusammenfassend kurz dargestellt:

- Verlust schutzwürdiger Gehölze gemäß Baumschutzsatzung
  - ➔ Kompensationspflanzungen sind geplant, Schutz nicht zwingend zu rodender Gehölze
- Beeinträchtigung artenschutzrechtlich relevanter Artenvorkommen (Vögel, Fledermäuse) in den zu rodenden Gehölzen
  - ➔ Vermeidungsmaßnahmen sind geplant (Bauzeitenregelung, Baumkontrolle)
- Beeinträchtigung artenschutzrelevanter Artenvorkommen (Fledermäuse, Vögel) in den abzureißenden Gebäuden
  - ➔ Vermeidungsmaßnahmen sind geplant (Gebäudekontrolle, ggf. Bauzeitenregelung und Ausgleichsmaßnahmen in Form neuer Quartiere)
- Umgestaltung und Neuplanung von Grünflächen, Vergrößerung des Grünflächenanteils
  - ➔ Gestaltungsmaßnahmen dienen zur Einbindung in das Stadtbild
- Verbesserung der Umweltsituation hinsichtlich Boden und Grundwasser (Verringerung der Versiegelung)
- Realisierung des Einkaufszentrums als Green Building unter Ausnutzung von Energiekreisläufen.

### **10.4. Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Durch die Umnutzung in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel geht diese Fläche für andere gewerbliche Nutzungen prinzipiell verloren.

Eine Bereitstellung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet durch Neuausweisung ist angesichts der engen Grenzen des Stadtgebietes und der Restriktionen für die Inanspruchnahme z. B. bisher un bebauter Flächen im Außenbereich derzeit kaum noch möglich. Das Angebot von gewerblichen Bauflächen wird explizit im Zusammenhang mit der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht. Mit dem Ausbau der Erschließungsanlagen im Ge-

werbebestandsgebiet Halle-Ost und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 155 wurden die Voraussetzungen dafür geschaffen, die dort noch verfügbaren Flächen, u. a. Brachflächen, künftig für Gewerbeansiedlungen wieder zu nutzen.

Die Belange der Wirtschaft werden mit der geplanten Umstrukturierung dennoch gefördert. Für die umgebende Wohnbevölkerung entsteht keine problematische Nachbarschaft, maßgebliche Immissionsrichtwerte werden eingehalten. Zudem ist die Neuansiedlung wohnungsnaher Arbeitsplätze und Dienstleistungsbetriebe von Vorteil.

Gleichzeitig entsteht die Möglichkeit für ortsansässige Anbieter eine Filiale (Bäcker, Cafe usw.) am Standort zu integrieren.

Durch die Nachnutzung einer innerstädtischen Fläche wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbunden ein Entzug landwirtschaftlicher Produktionsflächen vermieden.

#### **10.5. Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über zwei Grundstückszufahrten (Merseburger Straße, Leo-Herwegen-Straße) gewährleistet. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist von der Merseburger Straße aus gegeben.

Eine Funktionsfähigkeit der geplanten Verkehrserschließung wurde mittels Verkehrsuntersuchung geprüft und bestätigt.

#### **10.6. Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

Belange des Hochwasserschutzes sind für das Plangebiet aufgrund seiner Lage fernab von Gewässern nicht relevant.

#### **10.7. Belange des städtischen Haushaltes**

Durch die Planung ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt Halle (Saale). Alle Planungskosten einschließlich Fachgutachten und weiterer Untersuchungen werden unter Wahrung der städtischen Planungshoheit durch die Investorin (Vorhabenträgerin) übernommen. Zur Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Sofern während des Bebauungsplanverfahrens aus städtebaulichen o. a. Gründen ein Planungsmehraufwand als sachgerecht erscheint, wird die Investorin die daraus resultierenden Kosten ebenfalls übernehmen.

Die Betreuung des Planverfahrens und die damit verbundene Wahrnehmung hoheitlicher Aufgaben erfolgen durch den Fachbereich Planen. Die daraus entstehenden Kosten sind im Produkt Räumliche Planung 1.51101 eingestellt.

Insgesamt werden im Nahversorgungszentrum Ammendorf ca. 50 Arbeitsplätze durch die Vorhabenträgerin mit der Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen geschaffen. Die Steuern der jeweiligen Unternehmen werden in der Stadt Halle entrichtet.



## **Teil B - Umweltbericht**

(nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz Nr. 2 BauGB)

### **1. Einleitung**

#### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans**

Mit der Planung sollen folgende Zielstellungen/Planungszwecke verfolgt werden:

- Schaffung der Voraussetzung für die Verbesserung der städtischen Nahversorgung für die Anwohnerinnen und Anwohner in Ammendorf, Radewell und Osendorf durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums in Ammendorf,
- Beschränkung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet auf maximal 3.500 m<sup>2</sup> und Schwerpunktsetzung auf nahversorgungsrelevante Sortimente auf der Grundlage einer Verträglichkeitsanalyse zum Schutz bestehender Versorgungsgebiete
- Flächennachnutzung einer innerstädtischen Brachfläche und Beseitigung eines städtebaulichen Mangels
- Nutzung eines Standortes mit integrierter Lage im städtischen Verkehrssystem und einer guten Anbindung an den ÖPNV, um vielen Nutzergruppen (motorisierte und nichtmotorisierte) gerecht zu werden.

#### **1.2. Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt und darüber hinaus die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Des Weiteren ist der Schutz der Naturgüter in den einzelnen Fachgesetzen geregelt wie z. B. dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Als weitere Umweltbelange sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB zu beachten:

- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, und die Belange der Land- und Forstwirtschaft.

Die wesentlichen zu berücksichtigenden Zielaussagen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind der Schutz, die Erhaltung, Pflege des Lebensraumes und der Artenvielfalt von Tieren und Pflanzen sowie die Entwicklung und ggf. Wiederherstellung ihres Lebensraumes.

## 2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

### 2.1. Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 2.1.1. Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 befindet sich im Süden der Stadt Halle im Stadtteil Ammendorf. Der Bebauungsplan wird im Westen durch die B 91 (Merseburger Straße), im Norden durch die Grenzen der Wohn- und Gewerbebebauung an der Schachtstraße (Flurstücke 1150/60, 1151/60, 1333), im Osten durch die Leo-Herwegen-Straße und im Süden durch die Karl-Peter-Straße und das hier liegende Grundstück 1335 begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

#### 2.1.2. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

##### 2.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturlandhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Vorschlagsgebiete nach Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) (Rat der Europäischen Gemeinschaft, 1992), Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, (EG-Richtlinie RL 92/43/EWG vom 21.05.1992) oder nach der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) befinden sich nicht im Plangebiet. Das Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem Schutzgebiet nach nationalem Recht. Zudem sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Durch die gegenwärtige Nutzung bzw. Versiegelung/Bebauung des Untersuchungsraumes wurde das gesamte Gebiet anthropogen überprägt. Somit ist eine naturnahe Vegetation im Änderungsgebiet nicht mehr vorhanden. Auf den befestigten Flächen haben sich infolge der aufgelassenen Nutzung verschiedene, mosaikartige Ruderalstrukturen vom Trittrasen, über Ruderalfluren bis hin zu jungen Gehölzaufkommen entwickelt. Weitere Grünstrukturen sind durch kleine Grünflächen mit Einzelbäumen und ruderalisierten Rasenflächen vertreten. Die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Halle schützenswerten Gehölze werden nachfolgend aufgeführt und sind im Bestands- und Konfliktplan (Anlage 3) dargestellt. An der Südostgrenze (Grenze zur Karl-Peter-Straße) befindet sich ein ruderales Sukzessionsgebüsch. Ein Vorkommen gefährdeter oder besonders bzw. streng geschützter Pflanzenarten liegt nicht vor.

**Tabelle 1: Im Bebauungsplangebiet vorkommender schützenswerter Einzelbäume gemäß Baumschutzsatzung**

Baum-Nr.	Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Biotopkürzel	Altersstufe	Fällung	Erhalt
1	Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	HEX	c		X
2	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	HEX	b		X
3	Walnuß	<i>Juglans regia</i>	HEX	b		X

Baum-Nr.	Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	Biotopkürzel	Altersstufe	Fällung	Erhalt
4	Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	HEX	b		X
5	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	HEX	b	X	
6	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	HEX	c	X	
7	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	HEX	c	X	
8	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	HEX	c	X	
9	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	HEX	b	X	
10	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	HEX	b	X	
11	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	HEX	b	X	
12	Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	HEX	b	X	
13	Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	HEX	a	X	
14	Steinweichsel	<i>Prunus mahaleb</i>	HEX	b	X	
15	Silberweide	<i>Salix alba</i>	HEX	b	X	
16	Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	HEX	a	X	
17	Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	HEX	a	X	
18	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	HEX	b	X	
19	Mirabelle	<i>Prunus domestica subsp. syriaca</i>	HEX	c	X	
20	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	HEX	b	X	
21	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	HEX	b		X
22	Sauerkirsche (abgängig)	<i>Prunus cerasus</i>	HEX	b	X	

\* Biotopkürzel gemäß SCHUBOTH (2004): HEX – Sonstiger Einzelbaum

\*\* Altersstufen gemäß SCHUBOTH (2004): a – Altbestand (ab dem 20. Jahr); b – 9 bis 20 Jahre; c – 0-9 Jahre

Die Gehölze sind potenzieller Lebensraum für in städtischen Grünanlagen vorkommende Arten der Avifauna und der Fledermäuse. Die auf dem Gelände stehenden Gebäude sind weiterhin potenzieller Lebensraum für gebäudebrütende Vogelarten sowie für gebäudebewohnende Fledermausarten. Bei den Fledermäusen wurden in der Stadt Halle insgesamt 9 Fledermausarten nachgewiesen (UMWELTATLAS HALLE 2013). Das sind:

**Tabelle 2: Im Stadtgebiet Halle vorkommende Fledermäuse**

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	RL LSA*	RL D**
Breitflügel-Fledermaus	<i>Epitesicus serotinus</i>		G
Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	1	V
Wasserfledermaus	<i>Myotis daubentoni</i>	3	
Fransenfledermaus	<i>Myotis natteri</i>	2	
Bartfledermaus	<i>Myotis mystacinus</i>	2	V
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	V
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	3	
Graues Langohr	<i>Plecotus austriacus</i>	3	2

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	RL LSA*	RL D**
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	3	V

\* RL LSA: Rote Liste der Säugetiere (Mammalia) des Landes Sachsen-Anhalt (HEIDECHE et al. 2004)

\*\* RL D: Rote Liste / Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands (MEINIG et al. 2008 in BFN 2009)

RL Kategorien: 0-ausgestorben/verschollen; 1-Vom Aussterben bedroht; 2-Stark gefährdet; 3-Gefährdet; G-Gefährdung anzunehmen; r-Extrem selten; V-Vorwarnliste; D-Daten unzureichend

Im UMWELTATLAS HALLE (2013) sind konkret die stadtnahen Siedlungsräume, Türme und Industrieruinen als Wohn- und Nahrungsraum für Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Mausohr und Wasserfledermaus angegeben. Insbesondere mit diesen Arten ist also in den Gebäuden des ehemaligen Straßenbahndepots zu rechnen.

Neben den Fledermäusen sind auch gebäudebrütende Vogelarten im Untersuchungsraum nicht auszuschließen. Dies sind insbesondere:

**Tabelle 3: Potenziell im Bebauungsplangebiet vorkommende gebäudebrütende Vogelarten**

Artnamen deutsch	Artnamen wissenschaftlich	RL LSA*	RL D**
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	V	
Rauschschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	V
Mehlschwalbe	<i>Delichon urbicum</i>		V
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		

\* RL LSA: Rote Liste der Vögel (Aves) des Landes Sachsen-Anhalt (LAU 2004)

\*\* RL D: Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007 in BFN 2009)

RL Kategorien: 0-ausgestorben/verschollen; 1-vom Aussterben bedroht; 2-stark gefährdet; 3-gefährdet; G- Gefährdung anzunehmen; r-extrem selten; V-Vorwarnliste; D-Daten unzureichend

In den Gehölzstrukturen auf dem Gelände des Bebauungsplangebietes sind zudem Vorkommen von in Siedlungsgehölzen brütenden Vogelarten möglich. Die hier relevanten Arten (z. B. Amsel, Türkentaube, Rabenkrähe, Elster) sind in der Regel häufige und unempfindliche Arten (hinsichtlich Störungswirkungen aus den umgebenden Flächen). Alle Arten sind als europäische Brutvögel besonders geschützt.

Ein Vorkommen weiterer relevanter Arten der Fauna ist nicht zu erwarten.

### Bewertung

Der Planungsraum ist insgesamt stark anthropogen überprägt, somit haben sich keine ökologisch wertvollen Bereiche herausgebildet. Aufgrund der seit einigen Jahren nicht mehr stattfindenden Nutzung des Geländes und der vergleichsweise geringen Störintensität im bebauten Bereich sind die Grünstrukturen auf dem Gelände von geringer bis mittlerer Bedeutung für die Avifauna und für Fledermäuse. Auch die Gebäudestrukturen weisen eine

geringe bis mittlere Bedeutung als Standort für Nischen- und Gebäudebrüter bzw. gebäudebewohnende Fledermäuse auf.

Die Vorgaben des Artenschutzes werden gesondert in Kapitel 2.2.3 Artenschutz des Umweltberichtes abgearbeitet. Erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Artengruppe Vögel und Fledermäuse werden in Kapitel 2.3 festgesetzt.

#### Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Der zuvor beschriebene Planungsraum ist ein gewerblicher Altstandort. Aufgrund der fast flächigen Bebauung und Versiegelung sind die ursprünglichen Strukturen hier völlig überformt.

Durch die im Gelände befindlichen Grünstrukturen und die Potenziale als Lebensraum für Avifauna und Fledermäuse ist die biologische Vielfalt im betrachteten Bereich etwas aufgewertet.

Die ökologische Wertigkeit ist aufgrund der überwiegenden Vorbelastungen durch Industrie und Gewerbe dennoch insgesamt als gering einzuschätzen. Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe ist von untergeordneter Bedeutung, hinsichtlich Strukturvielfalt und Artenvielfalt von geringer bis mittlerer Bedeutung.

#### **2.1.2.2 Boden**

Regionalgeologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet auf der Merseburger Buntsandsteinplatte südlich der Halleschen Störung. Das Plangebiet liegt im Bereich des Mittleren Buntsandsteines. Dieser wurde durch das eiszeitliche Geschehen überprägt. Über den so gebildeten Schichten aus Geschiebemergel lagern sandige Lößdecken auf. Im südlichen Plangebiet schließen sich an diese Formationen Basalschotter und untere Terrassenkiese der Saalehauptterrasse an. Die Überdeckung mit Sandlöß liegt auch hier vor. Die Grenze zwischen Geschiebemergel einerseits und Basalschotter und Terrassenkiesen andererseits liegt auf Höhe der Kreuzung Schachtstraße/ Merseburger Straße. Der Geologische Übergangsbereich liegt also genau im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in Höhe des Straßenbahndepotgeländes.

Durch die Nutzung als Gewerbefläche haben sich aus der natürlichen Untergrundsichtung aus saalezeitlichen Sedimenten (Geschiebelehm/-mergel, Sande und Kiese) anthropogen veränderte Oberflächen entwickelt. In der Bodenkarte für Halle und Umgebung (LAGB 2015) sind im Bereich des F-Plangebietes folgende Bodentypen dargestellt:

- Bodentyp 33.3: Siedlungsböden über lehmigen Hochflächenbildungen (Löss, Geschiebemergel, tertiärer Ton)
- Bodentyp 33.4: Siedlungsböden über sandigen Hochflächenbildungen (glazifluviatile, fluviatile, tertiäre Sande)

Im Geotechnischen Bericht (Baugrunduntersuchung) der GEOTECHNIK – LANDSCHAFT – UMWELT GLU GMBH JENA (2015) werden folgende Details zur geologischen Situation und zum Baugrund wiedergegeben:

*„Im Untersuchungsgebiet sind als oberste Schicht anthropogene Auffüllung mit variierender Mächtigkeit und Zusammensetzung bis in Tiefen von 0,50 – 1,50 m, im Maximum bis 2,00 m (Bereich ehemalige Tankstelle), vorhanden. Die Oberflächenbefestigungen bestehen in den Gebäuden überwiegend aus Beton mit ca. 10 cm Dicke, in den Hofbereichen überwiegend aus Großpflaster in Sandbettung mit 20 – 25 cm Dicke. Die Auffüllungen schwanken in ihrer Zusammensetzung zwischen schwach schluffigen bis stark schluffigen Kiessanden und partiell auch kiesigen, sandigen Schluffen. ... Bedingt durch die vorhandene Bebauung und die langjährige Nutzung können im Untergrund bis ca. 2,00 m Tiefe alte Fundamente oder Grundmauern (s. BS 3) vorhanden sein, welche von Auffüllungen und Oberflächenbefestigungen überdeckt sind.*

*Unter den Auffüllungen sind holozäne Auelehme aus stark sandigen, schwach kiesigen, tonigen Schluffen bis in Tiefen von 1,50 – 2,00 m u. GOK vorhanden. ... In begrenzten Bereichen wurden auch Reste pleistozäner Geschiebemergel (BS 6 und BS 12) in Tiefen von*

0,30 – 1,50 m festgestellt, welche aus halbfesten, sandigen, schwach kiesigen, tonigen Schluffen bestehen. Unter den quartären Deckschichten stehen ab ca. 1.0 – 2.0 m Tiefe die Schotter der frühsaalekaltzeitlichen Hauptterrasse an. Die Mächtigkeit der lithologisch aus Kiesen und Sanden bestehenden Terrassenschotter beträgt i.d.R. etwa 5 bis 8 m. In den Terrassenschottern sind Stein- und Geröllanteile bis Ø 150 mm bis 30 Masse-% möglich. Unter den Terrassenschottern folgt ab ca. 8 – 9 m Tiefe die Verwitterungszone des Mittleren Buntsandsteins, welche mit den Bohrungen und Sondierungen aber nicht erreicht werden konnte. Diese besteht je nach Ausgangsmaterial aus tonigen und sandig-schluffigen Bereichen und ist bis 2 – 3 m Mächtigkeit meist völlig entfestigt und zersetzt. Durch Kaolinisierung sind diese Materialien meist weißgrau gefärbt. Nach unten geht die Schichtenfolge in unverwitterte Buntsandsteinsedimente über. Das Bearbeitungsgebiet ist der Erdbebenzone 0 zuzuordnen. Über untertägiges Bergwesen ist im engeren Bearbeitungsgebiet nichts bekannt.“

Weitere Details zum Baugrund und zu bautechnischen Empfehlungen sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

Aufgrund der historischen Nutzung als Straßenbahndepot mit mehreren Betriebsteilen, in denen umweltgefährdende Substanzen verwendet wurden, wurde der Standort im „Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen der Stadt Halle (Saale)“ unter der Nummer 51206 erfasst. Im Jahr 2003 erfolgten durch das Ingenieurbüro GEOTECH BAD LAUCHSTÄDT (2003) Untersuchungen dieses Standortes.

Im 1. Teilbericht (Historische Recherche und Orientierende Untersuchung des Altstandortes „Merseburger Str. 401“ in Halle (Saale)) erfolgte eine historische Beschreibung der Anlage und eine erste Bewertung der Flächen, die durch vertiefende Untersuchungen (Ortsbegehungen und Bohrsondierungen) in einem 2. Teilbericht fachlich unterfüttert wurden. Als Ergebnis wurde folgende Handlungsempfehlung herausgegeben:

*„Großräumige umweltrelevante Bodenkontaminationen sind nicht vorhanden, lokal erhöhte Schadstoffwerte zwischen den Bohransatzpunkten können aber nicht sicher ausgeschlossen werden. ... Beim gegenwärtigen Zustand sowie bei einer gewerblichen Nutzung entsprechend B-Plan 112 geht von dem Altstandort keine Umweltgefährdung aus. Eine Notwendigkeit von Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr oder von Sanierungsmaßnahmen besteht derzeit nicht. Der Altstandort sollte im Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtiger Flächen erfasst bleiben, weitergehende Erkundungsmaßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht erforderlich. Tiefbauarbeiten ... sollten fachtechnisch begleitet werden. Bodenaushub muss deklariert und dementsprechend verwertet oder entsorgt werden. Die Aussage, dass von dem Altstandort keine Umweltgefährdung ausgeht, bedeutet nicht, dass keine erhöhten Kosten für die Entsorgung von Bodenaushub anfallen können. Eine Kennzeichnung des Altstandortes „Merseburger Straße 401“ im B-Plan Nr. 112 (Industrie und Gewerbepark Halle-Ammendorf) gemäß § 9 Abs. 5 Pkt. 3 BauGB ist nicht erforderlich.“* (GEOTECH BAD LAUCHSTÄDT 2003)

### Bewertung

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die Vorbelastungen als stark anthropogen überprägt einzustufen. Da folglich die natürlichen Bodenfunktionen gestört sind, ist ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens im oberen Bodenbereich nicht zu erwarten. Die oben genannten Vorbelastungen durch umweltgefährdende Stoffe sind im Rahmen von Bauarbeiten besonders zu berücksichtigen, damit keine neuen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden entstehen.

### **2.1.2.3 Wasser**

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Als bedeutende Funktionen sind die Grundwasserdargebots-, -schutz- und -neu-

bildungsfunktion, die Abflussregulations- sowie Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern zu nennen.

Hydrologisch gehört der Standort zum Einzugsgebiet der Weißen Elster, die ca. 2 km westlich des Bebauungsplangebietes in die Saale entwässert.

### Grundwasser

Die Hauptgrundwasserleiter im Gebiet sind Lockergesteine (Poren-Grundwasserleiter), im nördlichen Bereich in quartären Sanden und Kiesen unter Geschiebemergel bzw. lokal unter Decksanden und Grundwasservorkommen, nach Süden übergehend in unterlagernden tertiären Schichten (Tertiäre Grundwasserleiter) aus Feinsanden und Beckenschluffen, lokal durchsetzt mit Braunkohleflözen (LAGB 2015).

Im Geotechnischen Bericht (Baugrunduntersuchung) der GEOTECHNIK – LANDSCHAFT – UMWELT GLU GMBH JENA (2015) werden folgende Details zum Grund- und Schichtenwasser wiedergegeben:

*„Grundwasser wurde in keiner Rammkernbohrung oder Rammsondierung angeschnitten. Partielle Aufweichungen in den Auelehmen deuten auf Sicker- oder Schichtwasserzutritte oder Staunässebildungen hin, welche vermutlich aus anthropogenen Quellen (undichte Wasserleitungen und Abwassersammler o. ä.) stammen. Der oberste freie Grundwasserspiegel in den Terrassenkiesen wird auf etwa 6 bis 7 m unter GOK geschätzt. Er ist witterungsbedingten Schwankungen unterworfen, welche im Hochwasserfall aber die gründungsrelevanten Baugrundbereiche bis 3,0 m u. GOK nicht erreichen werden.*

*Die regionale Grundwasserfließrichtung ist nach Süden bis Südwesten zur Saale-Elster-Aue hin gerichtet. Die anthropogenen Auffüllungen im Untersuchungsgebiet wirken je nach Zusammensetzung wasserleitend bis -hemmend. Die darunter lagernden Auelehme und Geschiebemergel wirken grundwasserhemmend, Diese können aber lokal fehlen. Ein durchgehender Stauer über den liegenden Kiessanden ist daher nicht vorhanden.*

*Die anstehenden Terrassenschotter bilden den obersten Grundwasserleiter und weisen relativ hohe hydraulische Durchlässigkeiten auf. ... Die Verwitterungszone des Buntsandsteins wirkt wiederum überwiegend grundwasserstauend. Im unverwitterten Buntsandstein ist die Grundwasserführung meist an geklüftete Sandsteinbänke gebunden.“*

In der Landesbohrdatenbank des LAGB (Stand 2016) sind Daten für im Ostteil des Plangebietes abgeteufte Baugrundbohrungen aus dem Jahr 1983 vorhanden. In Tiefen zwischen 4,10 m und 4,90 m wurde dabei gespanntes Grundwasser angetroffen. Ruhewasserspiegel stellten sich in Tiefen zwischen 3,80 m und 4,90 m ein.

Weiterhin befindet sich an der Südostecke des Plangebietes ein Grundwasserpegel, für den ein Grundwasserpegel von 4,90 m unter Gelände (1994) belegt ist (UMWELTATLAS HALLE, 2013).

Gemäß der Gefährdungsabschätzung für den Wirkpfad Boden-Grundwasser in der von GEOTECH BAD LAUCHSTÄDT 2003 durchgeführten Untersuchung (Historische Recherche und Orientierende Untersuchung des Altstandortes „Merseburger Str. 401“ in Halle (Saale)) wird folgendes ausgeführt: *„Das Grundwasser im Raum Ammendorf ist durch Schadstoffeinträge von außerhalb des Altstandortes belastet und daher nicht zur Trinkwassergewinnung geeignet. Eine signifikante Verschlechterung der Grundwasserqualität durch Schadstoffeinträge aus dem Untersuchungsgebiet ist den Ergebnissen der Orientierenden Untersuchung zufolge nicht zu erwarten.“* (GEOTECH BAD LAUCHSTÄDT 2003).

Auch liegen keine Angaben zur Grundwasserneubildungsrate vor, jedoch kann eingeschätzt werden, dass die Grundwasserneubildungsrate aufgrund fehlender Versickerungsmöglichkeit (überwiegende Versiegelung) im Plangebiet sehr gering sein wird.

Im Planungsgebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

### Oberflächenwasser

Im Plangebiet bzw. im Umfeld sind keine Vorfluter vorhanden. Der Landschaftsraum entwässert in die Weiße Elster, die wiederum etwas weiter westlich in die Saale mündet.

Innerhalb des Planungsraumes sind keine dauerhaften Fließ- und Stillgewässer vorhanden. Lediglich nach Starkregenfällen können temporäre Kleinstgewässer angetroffen werden.

#### Bewertung

Der Planungsraum ist bereits nahezu voll versiegelt. Aufgrund der oben genannten Vorbelastungen ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser nur eine sehr geringe Bedeutung gegeben. Die aus den Vornutzungen bekannten Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen sind im Rahmen von Bauarbeiten besonders zu berücksichtigen, damit keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser entstehen.

#### **2.1.2.4 Luft, Klima**

Die Stadt Halle (Saale) liegt ostsüdöstlich des Harzes und damit in dessen Regenschatten (Luv-Effekt). Der Regenschatten wirkt sich mindernd auf die durchschnittliche Niederschlagsmenge im Stadtgebiet aus. Der mittlere jährliche Niederschlag beträgt 498 mm. Das Gebiet der Stadt Halle (Saale) und der umliegenden Gemeinden wird daher zum „Mitteldeutschen Trockengebiet“ gezählt.

Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel 9 °C. Der kälteste Monat ist der Januar mit einer mittleren Lufttemperatur von 0,2 °C, der wärmste Monat ist der Juli mit ca. 18 °C. Die unterschiedlichen Stadtbereiche sind kleinklimatisch zu beurteilen. Es bildet sich je nach Durchgrünungsfaktor und Bebauungsstrukturen ein spezifisches Lokalklima heraus. Der Standort des geplanten Nahversorgungszentrums Ammendorf weist eine starke Versiegelung und Bebauung und im Komplex mit den umgebenden Baustrukturen und Flächenversiegelungen ein ausgeprägtes Stadtklima auf.

Lufthygienische Vorbelastungen ergeben sich durch den Verkehr auf den erschließenden Straßen (insbesondere B 91, Merseburger Straße) sowie durch Emissionen der umliegenden Gewerbegebiete.

Messungen zur Feinstaubbelastung des Plangebietes liegen nicht vor. Lärmbelastungen erfolgen insbesondere durch den Straßenverkehr und die Straßenbahn entlang der Bundesstraße 91 und durch den Schienenverkehr der Deutschen Bahn - Strecke östlich des Bebauungsplangebietes. Weitere Lärmbelastungen entstehen durch das Anfahren der Gewerbeflächen im Umfeld des Vorhabens.

#### Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen sowie hinsichtlich Kaltluftentstehungspotenzialen ist von untergeordneter Bedeutung.

#### **2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-2.1.2.4**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Es sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Es bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Klima und Luft. An dieser Stelle soll auf wesentliche Wechselwirkungen eingegangen werden: Die starke anthropogene Überprägung des Bodens wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

Die fast vollständige Versiegelung hat einen erheblichen Einfluss auf die Ausprägung bzw. Veränderung der vorkommenden Biotope und bildet die Ursache für das Nichtvorkommen von Vegetationsbeständen. Es fehlen fast ausschließlich Lebensräume für Flora und Fauna.

Die Versiegelung des Bodens beeinflusst das Klima, da dies zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt. Des Weiteren ist eine geringere Grundwasserneubildungsrate aufgrund fehlender Versickerungsmöglichkeit zu nennen.



Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft und Pflanzen ab. Diese sind durch die Lärmbelastigung sowie den geringen Anteil an Grünflächen sehr beeinträchtigt.

### **2.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung, Ortsbild)**

Bei der Betrachtung der Landschaft stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden.

Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetische Qualität diese Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich sie ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt. Der Planungsraum ist geprägt durch die brachliegenden Gebäude und versiegelten Flächen des ehemaligen Straßenbahndepots. Die Flächen werden durch einzelne Gehölze durchgrünt. Im Umfeld des Geländes befinden sich die stark frequentierte Verkehrsstrasse der B 91 sowie weitere Gewerbeflächen, im Norden des Gebietes sind auch Wohngebäude vorhanden. Im Osten befindet sich eine Brachfläche im Bereich ehemaliger Gewerbebebauung (abgerissen). Freizeit- und Erholungsfunktionen sind nicht vorhanden, da das Gebiet des Straßenbahndepots ein umzäuntes Grundstück ist und nicht von Unbefugten betreten werden darf. Im Umfeld des Gebietes sind ebenso keine relevanten Einrichtungen zur Freizeit bzw. Erholung vorhanden.

#### Bewertung

Das Plangebiet ist insgesamt gewerblich überprägt. Die Umgebung wird bestimmt durch Hauptverkehrsstrassen, weitere Gewerbeflächen und einzelne Wohngebäude. Das Plangebiet weist keinerlei Erholungsfunktion auf. Sichtbeziehungen zu kulturhistorisch wertvollen Gebäuden oder Bereichen besonderer Landschaftskultur existieren nicht. Der Standort ist durch die Altgewerbe (Straßenbahndepot) geprägt und weist keine naturräumlichen Eigenarten auf. Der Standort selbst ist daher für das Landschaftsbild von sehr geringer Bedeutung, die auf dem Gelände befindlichen Bäume tragen jedoch zur Durchgrünung des Stadtteils Ammendorf bei und weisen somit zumindest eine mittlere Bedeutung auf.

### **2.1.2.7 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)**

Dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zur Bewertung zugeordnet.

Bei dem Betrachtungsraum handelt es sich um einen Altgewerbebestandort. Die Gebäude liegen brach, sie sind derzeit einem sukzessiven Verfall ausgesetzt. Sie stellen dabei langfristig eine Gefahr für die angrenzenden Grundstücke und Nutzungen dar (z.B. durch zusammenstürzende Gebäudeteile oder ähnliches).

Unmittelbar angrenzend zum Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 befinden sich Gebäude mit Wohnnutzung. Diese Wohngebäude sind von Lärmemissionen von den benachbarten Gewerbegebieten (vorh. Bebauungsplan Nr. 112, siehe unten) sowie den angrenzenden Straßen (v.a. Merseburger Straße) und dem östlich liegendem Bahngelände betroffen. Für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße/Schachtstraße“ wurden bei dessen Aufstellung (2003) im Rahmen eines Schallgutachtens (2002) Immissionskontingente festgesetzt, die auch dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes des Nahversorgerzentrums zu Grunde liegen.

Da die umgebenden Wohnbebauungen einen besonderen Schutz hinsichtlich der Lärmemissionen genießen, wurde ein „Schalltechnisches Gutachten zum Neubau des Nahversorgungszentrums Ammendorf, Merseburger Straße, in Halle (Saale) nach TA Lärm“ (AKUSTIK ROSENHEINRICH UND HARNISCH GBR 2015 und 2016) beauftragt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 „Nahversorgungszentrum Ammendorf - Merseburger Straße“ hinsichtlich des Themas Lärm und dessen Einwirkung auf das Schutzgut Mensch in den umgebenden Wohngebäuden analysiert und entsprechende Maßnahmen (Lärmschutzwände) zur Einhaltung der Vorgaben der Immissionskontingente aus Bebauungsplan Nr. 112 ermittelt. Detaillierte Ergebnisse sind dem oben genannten Gutachten zu entnehmen.

Der Standort ist gut an die ÖPNV angebunden, unmittelbar neben der überplanten Fläche befindet sich an der B 91 die Haltestelle „Kurt-Wüsteneck-Straße“ der Stadtbahnlinie 5 bzw. der Buslinie 24 (Osendorf-Südstadt) sowie die Straßenbahnlinie 95S und die Buslinie 97 im Nachtverkehr. Weiterhin verlaufen parallel zur B 91 Radwege, sodass auch die Radfahrerinnen und Radfahrer den Standort gut erreichen können.

Auf der B 91 liegt derzeit ein Verkehrsaufkommen von ca. 18.000 – 19.000 Kfz/24h mit einem Schwerverkehr von ca. 6-7% (zwischen 6 und 22 Uhr) (SVU Dresden 2015).

Im Auftrag der Vorhabenträgerin erfolgte die Erstellung der „Verkehrsuntersuchung Neubau Einkaufsmarkt Merseburger Straße in Halle (Saale)“ (SVU Dresden 2015) zur Ermittlung der Bestandssituation der Verkehrsströme und eines Erschließungskonzeptes für den Standort. Im Ergebnis werden durch das Gutachten folgende Aussagen getroffen: *„Im Ergebnis ist festzustellen, dass in Summe der Ein- und Ausfahrten mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 1.500 Fahrzeugen zu rechnen ist. ... Werden bereits heute stattfindende Verkehrsbeziehungen (sog. Mitnahmeeffekt) abgezogen, ergeben sich ca. 1.050 Kfz/24h, die durch den Einkaufsstandort lokal tatsächlich neu induziert werden. Diese konzentrieren sich zu großen Teilen auf die Merseburger Straße.“*

*Aufgrund der anstehenden Planungen zur Umgestaltung der Merseburger Straße im Abschnitt zwischen Kurt-Wüsteneck-Straße und Regensburger Straße gliedert sich das Erschließungskonzept in zwei zeitliche Ebenen. Die dauerhafte Anbindung des Standortes an die Merseburger Straße kann nur im Rahmen der tiefgründigen Vorplanung für den Straßenzug verbindlich untersucht werden. Angesichts der komplexen Rahmenbedingungen ist eine losgelöste Betrachtung nicht zielführend.*

*Mindestens für einen Übergangszeitraum ist eine Erschließung im bestehenden Straßennetz zu gewährleisten. Eine direkte Anbindung aller relevanten Verkehrsströme in die Merseburger Straße unmittelbar vom Grundstück aus ist aktuell nicht möglich. Die Erschließung ist jedoch rückwärtig über den Straßenzug Leo-Herwegen-Straße / Willi-Brundert-Straße gesichert.*

*Sollte mittel- bis langfristig eine direkte Anbindung aller Fahrtrichtungen an die Merseburger Straße nicht möglich sein, ist die Übergangslösung durchaus geeignet auch dauerhaft eine Erschließung des Einzelhandelsstandortes sichern zu können.“*

#### Bewertung

Die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebietes hat hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/Gesundheit nur eine sehr geringe Bedeutung. Die sich im Umfeld befindlichen Wohngebiete weisen nutzungsbedingt eine sehr hohe Wertigkeit auf.

#### **2.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter sind Gebäude, oder Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche, im Boden verborgene Anlagen usw., die geschichtlich, wissenschaftlich und von archäologischem Wert sind. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen. Innerhalb des Planungsraumes des Bebauungsplanes und angrenzend sind keine Baudenkmale und archäologischen Fundstellen bekannt.

### Bewertung

Die Planfläche ist durch die Vornutzung als Gewerbestandort bereits erheblich vorbelastet und daher als Standort für Kulturgüter von sehr geringer Bedeutung. Dennoch ist ein unerwartetes Auftreten archäologischer Funde nicht auszuschließen, in diesem Falle ist die Bodendenkmalbehörde unverzüglich zu informieren.

#### **2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben. Aus der folgenden Tabelle geht hervor, in welcher Weise einzelne Schutzgüter sich im Gebiet untereinander beeinflussen sowie verknüpft sein können.

**Tabelle 4: Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Wirkung durch Wirkung auf	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur-/ u. Sachgüter
<b>Mensch</b>		+	+	0	0	-	-	-	0
<b>Pflanzen</b>	-		0	-	-	0	0	-	0
<b>Tiere</b>	-	+		-	0	0	0	0	0
<b>Boden</b>	-	+	0		+	0	0	0	0
<b>Wasser</b>	-	+	0	-		0	0	0	0
<b>Klima</b>	-	+	0	-	0		0	+	0
<b>Luft</b>	-	+	0	0	0	+		+	0
<b>Landschaft</b>	-	+	0	0	0	0	0		0
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig. Im Plangebiet besteht eine sehr hohe Flächenversiegelung. Das Landschaftsbild im betroffenen Bereich wird als nicht sensibel betrachtet und dient nicht zu Erholungszwecken. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Es gibt keine Biotope besonderer Bedeutung im Betrachtungsraum. Somit wirken sich die stark anthropogen überprägten Bereiche negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da die Tiere und Pflanzen keinen angemessenen, naturnahen Lebensraum finden.

Eine relativ starke Versiegelung und Bodenverunreinigungen beherrschen die Situation im Plangebiet. Die starke Versiegelung und die anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus. Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zu Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Landschaftsbild und Pflanzen ab. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen (Hauptverkehrs- und Bundesstraßen, Bahnstrecken) und den geringen Anteil an Grünflächen mit landschaftsgestalterischer Qualität beeinträchtigt.

Im Hinblick auf den Menschen sind keine Wechselwirkungen zu ermitteln, da Ausstattungen beispielsweise für eine Erholungsnutzung fehlen.

### **2.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete**

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 112.1 sind weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) noch Europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

### **2.1.2.11 Weitere Schutzgebiete**

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden.

### **2.1.2.12 Zusammenfassende Bewertung**

Der im Plangebiet durch die gewerbliche Überprägung vorherrschende hohe Versiegelungsgrad von mehr als 80 % bedingt, dass keine natürlichen Bodenverhältnisse vorhanden sind. Damit ist auch die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Das Gebiet trägt durch seinen hohen Versiegelungsgrad nicht zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei.

Die leer stehenden und zunehmend verfallenden Gebäudeteile auf dem Grundstück beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ. Positiv sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu betrachten.

Eine Entwicklungsmöglichkeit des Raumes hinsichtlich Vernetzung mit benachbarten, für den Naturschutz wertvollen Flächen bestehen durch die trennende Wirkung der umgehenden Verkehrsstrassen kaum. Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsimmissionen festgestellt werden.

Schlussfolgernd ist festzustellen, dass aufgrund der Vornutzung das Plangebiet insgesamt für alle Schutzgüter eine eher geringe bis mittlere Bedeutung hat. Gleiches gilt in Bezug auf die Empfindlichkeit bezüglich äußerer Einwirkungen.

## **2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **2.2.1. Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft**

Durch die Umgestaltung der erheblich durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung als Gewerbestandort vorbelasteten Flächen werden zum einen vorhandene Gehölzstrukturen und Grünflächen beseitigt, andererseits jedoch auch neue Grünflächen und neue Baumpflanzungen angelegt. Ziel dabei ist, einen im Vergleich zum Bestand mindestens gleichhohen Grünflächenanteil zu entwickeln und alle zu rodenden Bäume im Sinne der Baumschutzsatzung auszugleichen. Zudem ist geplant, durch weitere auflockernde Maßnahmen im Bereich befestigter Flächen (Baumpflanzungen zwischen Stellflächen) den Grünanteil weiter zu steigern.

### **2.2.2. Konfliktanalyse**

#### **2.2.2.1 Planungs-Prognose**

##### Arten/ Biotope/ Biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung der Planung wird sich aufgrund der bestehenden erheblichen Vorbelastung die ökologische Wertigkeit des Gebietes nicht wesentlich verringern. Dennoch gehen mit der Planung Gehölzverluste (zugleich Verlust von potenziellem Lebensraum von Avifauna und Fledermäusen) einher, zum anderen werden durch den Gebäudeabriss potenzielle

Lebensraumstrukturen von gebäudebrütenden Vogelarten und gebäudebewohnenden Fledermäusen (Microchiroptera) beseitigt (pot. Sommer- und/oder Winterquartiere). Neben den Einzelbaumverlusten gehen im Plangebiet auch einzelne sonstige Grünflächen verloren, die nur eine sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen. Einige Einzelbäume können auch in die neue Planung integriert werden und werden während der Bauzeit durch festgelegte Schutzmaßnahmen vor Beeinträchtigungen geschützt.

Im Rahmen der Neuplanung werden neue Grünstrukturen geschaffen, die in Summe mehr Fläche einnehmen als die bisherigen Grünstrukturen.

Derzeit sind 22 erhaltenswerte Bäume und 1.124 m<sup>2</sup> Grünfläche auf dem Gelände vorhanden (siehe nachstehende Tabelle). Im Südosten kommen noch 193 m<sup>2</sup> Sukzessionsgebüsch im Bereich teilversiegelter Flächen hinzu. Insgesamt gehen durch die Planung 17 Bäume verloren (Konflikt K1, vgl. Anlage 3: Bestands- und Konfliktplan). Durch die neue Planung entstehen insgesamt 1.719 m<sup>2</sup> Grünfläche und mindestens 33 neue Bäume (Neupflanzungen gemäß Baumschutzsatzung). 5 der vorhandenen Bäume können zudem erhalten bleiben.

Je 6 Stellplätze ist insgesamt ein Baum zu pflanzen. Für die geplanten 171 Stellplätze ist somit das Anpflanzen von 29 Bäumen erforderlich. Diese Bäume können bei der erforderlichen Ersatzpflanzungen (33) gemäß Baumschutzsatzung angerechnet werden. Zusätzlich zu den erforderlichen Parkplatzbäumen (29 Stück) sind somit 4 weitere Bäume zwingend zu pflanzen (29 Bäume + 4 Bäume = 33 Bäume, dies entspricht dem Bedarf der Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung).

Im Rahmen der Ausführungsplanung können aus gestalterischen Gründen weitere Bäume geplant werden, sofern diese nicht anderen Planungszielen sowie technischen Anforderungen (Leitungen, Sichtachsen, etc.) entgegensteht. Insbesondere zur weiteren Begrünung der Stellflächen können zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen realisiert werden.

Die neu zu pflanzenden und die zu erhaltenden Bäume sind auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan 2) dargestellt.

In nachfolgende Tabelle erfolgt eine Gegenüberstellung der Bestandsgrünflächen mit den Plangrünflächen:

**Tabelle 5: Gegenüberstellung von Bestand und Planung für Biotoptypen im Bebauungsplangebiet**

<b>Biotop* / Altersstufe **</b>	<b>Bestand</b>	<b>Verlustschützenswerter Bäume</b>	<b>Bilanzfaktor</b>	<b>Kompensationsbedarf aus Baumschutzsatzung</b>	<b>Planung (NVZ Ammendorf)</b>
Sonstige Grünanlage, nicht Parkartig (PYY)	1.124 m <sup>2</sup>	-	-	-	1.916 m <sup>2</sup>
Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten) (HYB)	193 m <sup>2</sup>	-	-	-	-
Sonstiger Einzelbaum, Altersstufe a (HEX a)	3 Stück (1 Stieleiche, 1 Roteiche, 1 Esche)	3 Stück	1:3	9 Stück	-

<b>Biotop* / Altersstufe **</b>	<b>Bestand</b>	<b>Verlustschützenswerter Bäume</b>	<b>Bi-lanz-faktor</b>	<b>Kompensationsbedarf aus Baumschutzsatzung</b>	<b>Planung (NVZ Ammendorf)</b>
Sonstiger Einzelbaum, Altersstufe b (HEX b)	14 Stück ( 1 Walnuß, 1 Kastanie, 1 Sauerkirsche, 1 Mirabelle, 1 Silberweide, 1 Steinweichsel, 4 Robinien, 4 Bergahorn)	10 Stück	1:2	20 Stück	4 Stück Erhalt (1 Walnuß, 1 Kastanie, 1 Robinie, 1 Bergahorn)
Sonstiger Einzelbaum, Altersstufe c (HEX c)	5 Stück (3 Bergahorn, 1 Holunder, 1 Mirabelle)	4 Stück	1:1	4 Stück	1 Stück Erhalt (1 Holunder)
Je 6 Stellplätze 1 kleinkroniger Baum: Sonstiger Einzelbaum, Altersstufe c (HEX c)	-	-	-	-	mindestens 33 Stück neu
<b>Gesamt</b>	<b>1.317 m<sup>2</sup> + 22 Bäume</b>	<b>17 Stück</b>		<b>33 Stück</b>	<b>1.916 m<sup>2</sup> + 38 Bäume</b>

\* Biotopkürzel gemäß SCHUBOTH (2004)

\*\* Altersstufen gemäß SCHUBOTH (2004):

a – Altbestand (ab dem 20. Jahr); b – 9 bis 20 Jahre; c – 0-9 Jahre

Es wird insgesamt keine Verschlechterung hinsichtlich der Biotoptypen verursacht und damit kein erheblicher Eingriff diesbezüglich durchgeführt. Als Lebensraum für Vögel- und Fledermäuse können durch die neu geplanten Gehölze die Verluste von Gehölzen kompensiert werden. Die Verluste potenzieller Gebäudequartiere sind nicht erheblich. Nach einer entsprechenden Vorabkartierung der Gebäude vor ihrem Abriss werden bei einem positivem Befund (Vorkommen von Fledermäusen) entsprechende Rettungs-, Umsiedlungs- und Neuanstellungsmaßnahmen durch eine fachlich qualifizierte Person geplant und unter Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle umgesetzt. Die Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden im Kapitel Artenschutz unter 2.2.2.3 abgehandelt.

### Boden

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zusätzlich beeinträchtigt, da der Boden des Planungsraumes bereits nahezu voll versiegelt ist. Nachfolgende Tabelle stellt die Versiegelten Flächen vor und nach der Planung gegenüber.

**Tabelle 6: Gegenüberstellung von Bestand und Planung von Versiegelungen im Bebauungsplangebiet**

Versiegelte Fläche	Bestand (Straßenbahndepot)	Planung (NVZ Ammendorf)
Gewerbegebiet (BID)	13.226 m <sup>2</sup>	12.688 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>13.287 m<sup>2</sup></b>	<b>12.688 m<sup>2</sup></b>

Insgesamt wird in der Planung demnach weniger Fläche neu versiegelt als im Bestand. Es tritt somit keine Verschlechterung für das Schutzgut Boden und keine erhebliche Beeinträchtigung ein.

#### Wasser

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zusätzlich beeinträchtigt, da keine Oberflächengewässer betroffen sind und der Planungsraum bereits nahezu voll versiegelt ist. Wie unter Schutzgut Boden bereits ausgeführt, erfolgt durch die Neuplanung eine geringere Versiegelung als im Bestand, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### Klima/Luft

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zusätzlich beeinträchtigt, da der Planungsraum bereits nahezu voll versiegelt ist und somit bereits eine erhöhte Belastung des Lokalklimas vorherrscht.

Der Charakter des Stadtklimas wird erhalten bleiben. Wie unter Schutzgut Arten/ Biotope bereits ausgeführt, erfolgt durch die Neuplanung eine Vergrößerung der Grünflächen und eine Neuanlage von Gehölzen, die umfänglicher als im Bestand ausfallen, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Einen weiteren Beitrag zur Aufwertung des Schutzgutes Klima/Luft stellt die Möglichkeit der Realisierung einer Dach- und Fassadenbegrünung dar. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist diese Zulässigkeit gegeben. Durch die von der Vorhabenträgerin vertraglich gesicherte Zusage, für das Vorhaben des Lebensmittelmarktes ein sogenanntes „Green building“ als nachhaltiges, CO<sub>2</sub> neutrales Gebäude zu erbauen (Nutzung von Geothermie, Solarenergie und Regenwasser, Verringerung des Energiebedarfes durch optimierte Ausstattung und Einbeziehung sogenannter „Tageslichtarchitektur“) sind ebenso positive Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

#### Landschaftsbild/ Erholung/ Ortsbild

Das Schutzgut wird in seinen Funktionen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zusätzlich beeinträchtigt. Der Planungsraum weist weder eine naturräumliche Eigenart noch Funktionen für die Freizeit/ Erholung auf. Die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Nahversorgerzentrum stellt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Die mit der Überplanung der Fläche einhergehenden Gehölzverluste werden durch Neupflanzungen von Gehölzen auf neu geplanten Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Insgesamt können von 22 schützenswerten Bäumen auf dem Gelände 5 Stück erhalten werden. 17 weitere gehen durch die Planung verloren, dafür werden jedoch mindestens 33 neue Bäume angepflanzt. Insgesamt ist somit nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung für das Ortsbild zu rechnen.

#### Mensch/Gesundheit

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt nicht zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch. Mögliche Gefahren durch die brach liegenden Gebäude werden beseitigt. Die gefahrlose Erschließung des Standortes ist über das bestehende Straßennetz, Radwegenetz und den ÖPNV gesichert.

Im Zuge von externen Planungen zum Ausbau der B 91 (Merseburger Straße) wird eine optimale Erschließung des Grundstückes angestrebt und damit eine Verbesserung im Vergleich zur Erschließung im bestehenden Straßennetz erreicht.

Im Rahmen der „Schalltechnischen Gutachten zum Neubau des Nahversorgungszentrums Ammendorf, Merseburger Straße, in Halle (Saale) nach TA Lärm“ (AKUSTIK ROSENHEINRICH UND HARNISCH GBR 2015 und 2016) wurde ermittelt, mit welchen Schalltechnischen Belastungen an der umgebenden Wohnbebauung gerechnet werden muss. Dazu erfolgten schalltechnische Modellrechnungen für insgesamt 15 im Umfeld des neu geplanten Standortes angrenzende relevante Immissionsorte. Die Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung der unmittelbar an den Standort angrenzenden überlagernden Lärmemissionen der Merseburger Straße (KFZ-Verkehr und ÖPNV-Trassen).

Im Rahmen der Berechnungen wurde ermittelt, dass unter Zuhilfenahme von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) ein Großteil der festgesetzten Immissionskontingente eingehalten wird. Dazu werden 4 Lärmschutzwände installiert (Auszug: AKUSTIK ROSENHEINRICH UND HARNISCH GBR 2015).

- Lärmschutzwand 1: südliche Grundstücksgrenze und abgewinkelt; Höhe 3,50 m, Länge 60 m, erforderliche Schallabsorption auf der Straßenseite (Karl-Peter-Straße)  $\geq 4 \text{ dB} < 8 \text{ dB}$  (Schallabsorptionsgrad 0,6 bis 0,85)
- Lärmschutzwand 2: an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 403, Höhe 2,0 m, Länge 20 m; Absorption nicht erforderlich
- Lärmschutzwand 3: an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Merseburger Straße 393, Höhe 2,2 m, Länge 29 m, Absorption nicht erforderlich
- Lärmschutzwand 4: an der Grundstücksgrenze zum Grundstück Schachtstraße 19, Höhe 2,5 m, Länge 18 m, Absorption nicht erforderlich

Im Bereich der Immissionsorte IO7, IO8 und IO9 (westlich der Merseburger Straße) werden teilweise die Immissionsrichtwert-Anteile sowie die Nacht-Spitzenpegel überschritten, da eine Lärmschutzwand an der Merseburger Straße aus städtebaulichen Gründen (Ziel der Zentrenbildung, Sichtbarkeit und Erreichbarkeit des Nahversorgerzentrums, Lage der Einfahrt und für die Erschließung erforderliche Mindestbreiten, historisch bedingt baulich offener Abschnitt mit zurückgesetzten Gebäudekubaturen) nicht umsetzbar ist. (Detailberechnungen siehe AKUSTIK ROSENHEINRICH UND HARNISCH GBR 2016).

Die Überschreitung der Immissionsrichtwerte kann im vorliegenden Fall aber vernachlässigt werden, da durch ein Fremdgeräusch (Merseburger Straße, KFZ-Verkehr und Straßenbahn) gemäß Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm die Schallimmissionen des Marktes zu mehr als 95 % der Betriebszeit überlagert werden.

Gemäß den aktuellen Berechnungen ist sogar von einer Überlagerung durch das Fremdgeräusch zu 100 % mit einer starken Überschreitung von jeweils ca. 15-20 dB auszugehen (AKUSTIK ROSENHEINRICH UND HARNISCH GBR 2016).

Somit kann abgeleitet werden, das sich auch durch die veränderten Lärmbelastungen am Standort des Nahversorgerzentrums keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch (hier: Wohnen) ergibt.

#### Kultur-/ Sachgüter

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da die vorgefundene Situation einer gewerblichen Baufläche grundsätzlich beibehalten wird und keine besonders zu schützenden Kultur- und Sachgüter betroffen sind.

#### Wechselwirkungen

Eine über das bisherige Maß hinausgehende Beeinträchtigung der Umwelt durch Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Durch eine geringere Versiegelung und eine Erhöhung der Grünstrukturen werden auch die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild positiv beeinflusst.



### **2.2.2.2 Status-quo-Prognose**

Durch den bereits hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad des Plangebietes sind die meisten naturräumlichen Potentiale und Schutzgüter bereits sehr eingeschränkt funktionsfähig. Als allgemeine Zielvorstellung gilt es deshalb, diesen Zustand bei einer Nichtdurchführung der Planung des Nahversorgerzentrums Ammendorf, wenn nicht zu verbessern, dann jedoch zumindest nicht weiter zu verschlechtern.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten einige Gehölze auf dem Gelände erhalten bleiben. Auch die Gebäude als potenzielle Lebensräume für Avifauna und Fledermäuse blieben erhalten. Der Verfall der Gebäude würde jedoch weiter voranschreiten, die Sukzession sich weiter ausbreiten. Eine erhebliche Verbesserung oder Verschlechterung des ökologischen Zustandes wäre somit auch ohne die Planung nicht zu erwarten.

### **2.2.3. Artenschutz**

Die rechtliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 in Verbindung mit der EU-Vogelschutzrichtlinie (RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) und der FFH-Richtlinie (RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Nach § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 4 BNatSchG sind Schädigungen der wild lebenden Tiere und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (Nrn. 1 bis 3) sowie der wild lebenden Pflanzen und ihrer Standorte (Nr. 4) verboten (Zugriffsverbote). Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand (EHZ) einer lokalen Population einer Art verschlechtert.

Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie (VSRL) verbietet zum Schutz der europäischen, wildlebenden, heimischen Vogelarten nach Artikel 1 das absichtliche Töten (5a), Zerstören oder Beschädigen von Nestern und Eiern (5b) sowie Stören während der Brut- und Aufzuchtzeit (5d). Dabei wird der Verbotstatbestand des Störens erfüllt, wenn sich die Störung erheblich auf die Zielsetzung der Richtlinie auswirkt.

Mit den Artikeln 12 und 13 fordert die EU von ihren Mitgliedsstaaten die Implementierung eines strengen Schutzsystems für die Tierarten des Anhangs IV Buchstabe a) in deren natürlichem Verbreitungsgebiet und für die Pflanzenarten nach Anhang IV Buchstabe b) der Richtlinie (FFH-RL). Hierzu sind die Verbote nach Artikel 12 a) bis d) und 13 a) und b) einzuhalten, wobei 13 b) als Besitz-, Transport- und Handelsverbot bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht zum Tragen kommt.

Die Auswahl der artenschutzrechtlich näher zu betrachtenden Arten erfolgt anhand der in Sachsen-Anhalt gültigen „Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten (Liste ArtSchRFachB)“ (Landesbetriebes Bau Sachsen-Anhalt, 2006).

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

#### Tierarten nach Anhang IV FFH-RL:

Im Untersuchungsraum können potenziell folgende Arten nach Anhang IV FFH-RL vorkommen, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 1) näher zu untersuchen sind:

Breitflügelfledermaus, Mausohr, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Graues Langohr, Braunes Langohr

#### Europäische Vogelarten nach Artikel 1 VSch-RL:

Im Untersuchungsraum können potenziell folgende streng geschützte, auf Anhang 1 der VSCHRL geführte oder gefährdete (Rote-Liste-Arten) Vogelarten vorkommen, die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 1) näher zu untersuchen sind:

### **Gebäudebrütende Vogelarten**

Rauschschwalbe, Mehlschwalbe

In Anlage 1 zur Begründung wurden die relevanten Arten in entsprechenden Formblättern zum Artenschutz abgearbeitet, hierbei wird geprüft, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können und inwiefern solche durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Die artenschutzrechtlich relevanten Vermeidungsmaßnahmen sind unter Kapitel 2.3 der Begründung detailliert dargestellt.

Insgesamt ist bei einer Einhaltung aller vorgegebenen Maßnahmen ein Eintritt von Verbotsstatbeständen nach § 44 BNatSchG derzeit auszuschließen. Auch § 19 Absatz 1 Satz 1 BNatSchG tritt somit nicht ein.

## **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **2.3.1. Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung**

#### **2.3.1.1 Vermeidungsmaßnahmen**

#### **Gebäudekontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten vor Gebäudeabriss, Umsetzung (V<sub>ASB</sub> 1)**

Vor dem Abriss der im überplanten Bereich liegenden Gebäude sind diese auf ein Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten zu prüfen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Bauwerke durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologe/-in) unmittelbar vor deren Abriss. **Werden keine Vögel und keine Fledermäuse festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.**

**Werden die oben genannten Brutvögel an den Gebäuden festgestellt,** ist der Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit (ab September) durchzuführen. **Werden Brutvögel mit dauerhaften Niststätten (z.B. Schwalbennester) an den Gebäuden festgestellt,** sind unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatznestern zu planen.

**Werden Fledermäuse festgestellt,** so ist zunächst zu prüfen, ob es sich hierbei um Winterquartiere oder Wochenstubengesellschaften (jeweils essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten) oder lediglich um Tagesverstecke der potenziell vorkommenden Arten handelt (siehe oben).

Werden Vorkommen (Sommerquartiere, keine Wochenstuben) festgestellt, so ist der Abriss der Gebäude möglichst auf einen Zeitraum außerhalb dessen Nutzung als Quartier zu verlegen (z.B. Tagesversteck im Sommer: Abriss im Winterhalbjahr zwischen November und Februar).

Sind essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen (Wochenstube, Winterquartier), so sind zusätzlich zur Verlegung des Abrisszeitraumes auf möglichst außerhalb der Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. weitere Maßnahmen zur Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt festzulegen.

Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen.

**Werden essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten von Fledermäusen (Wochenstube, Winterquartier) an Gebäuden festgestellt,** so sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzhabitaten durchzuführen. Ersatzhabitate können ggf. an den neu geplanten Gebäuden im Geltungsbereich des Nahversorgerzentrums angebracht werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie der Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt.

### **Bauzeitenregelung der Gehölzfällung und Baumhöhlenkontrolle (V<sub>ASB</sub> 2)**

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (einschl. Eier, Nestlinge) sowie Fledermäusen in ihren potenziellen Sommerquartieren (Gehölze) wird festgelegt, dass die Rodung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende Februar erfolgt und somit außerhalb der Brutzeiten der Vögel und der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchgeführt wird.

Vor der Beseitigung der Gehölze ist zu prüfen, ob diese ein Vorkommen von essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen (Winterquartier, Wochenstube) aufweisen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Gehölzbestände durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologe/-in). **Werden keine Fledermäuse festgestellt**, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Werden Fledermäuse in essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt** (Wochenstube, Winterquartier), so sind unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie der Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt je nach Befund weitere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und ggf. zur Umsetzung zu planen.

Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen.

**Werden essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten von Fledermäusen (Wochenstube, Winterquartier) in Gehölzen festgestellt**, so sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzhabitaten durchzuführen. Ersatzhabitate können ggf. an den zu erhaltenen Gehölzen im Geltungsbereich des Nahversorgerzentrums angebracht werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie der Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt.

### **Umweltschonende Bauweise (V 3)**

Nachfolgend werden allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes aufgeführt:

- Minimierung der Flächeninanspruchnahme (flächeneffizient, bedarfsgerecht) durch Reduzierung der Versiegelung
- Nutzung der Möglichkeiten der Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikro- und Kleinklimas
- unerwartete Funde bei Erdarbeiten: Treten Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u.ä. auf, sind diese gemäß § 14 DenkmSchG LSA unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist (bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige) im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren zu schützen.
- entsprechend § 9 Abs. 3 DSchG ST sind archäologische und bauarchäologische Bodenfunde zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes während der Bauphase: Einhaltung der Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm), Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 Schallschutz, der TA Lärm, der TA Luft sowie des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
- Schutz des Bodens (insb. Oberboden) während der Bauphase (z.B. durch sachgemäße Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen), Vermeidung von Stoffeinträgen in den Boden (z.B. durch Baumaschinen), anfallender Oberboden ist gesondert von anderen Bodenbewegungen mit geeignetem Gerät abzutragen und sachgerecht zwischen zu lagern (gemäß Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV), fachgerechter (Wieder-) Auftrag von Oberboden auf neuen Grünflächen, ordnungsgemäße Entsorgung anfallender Bodenüberschussmassen
- Einhaltung der Gesetze zum Schutz des Bodens vor schädlichen Verunreinigungen/Altlasten: Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Bundes-Bodenschutz- und Alt-

lastenverordnung (BBodSchV), Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz

(Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA)

- Vermeidung von Eintrag wassergefährdender Stoffe (Öle, Treibstoffe, etc.), Verschmutzungen und stofflicher Einträge in das Grundwasser, Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nach Möglichkeit im Bereich der Grünflächen (Zuführung in den Wasserkörper), teils Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

### **2.3.1.2 Schutzmaßnahmen**

Textliche Festsetzung 4.5 (siehe Plan 1):

#### **Schutz zu erhaltender Bäume**

*Bäume die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung mittels eines standortgerechten Baumes in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm durchzuführen.*

Für einige im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstück 1336, Flur 3, Gemarkung Ammendorf) vorhandene Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen (gesamt 5 Stück), wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB festgesetzt, diese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die Bäume nicht beeinträchtigt werden. Die geltenden Vorschriften sind zu beachten. Bei einem eventuellen Abgang eines der Bäume sind Ersatzpflanzungen standortgerechter Bäume mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm durchzuführen.

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten orientiert sich dabei an der Baumschutzsatzung Halle. Gemäß § 9 Abs. 3 der Satzung sind für Ersatzstandorte auf Flächen privater Eigentümer (hier: Firmengelände) Mindestqualitäten der Hochstämme von 3 x v., Ballen oder im Container, Stammumfang 10-12 bzw. 12-14 gefordert. Die oben genannten Ersatzpflanzungen auf den Grünflächen des Firmengeländes des Nahversorgerzentrums werden mit der höheren der in der Satzung genannten Mindestqualität von 12-14 festgesetzt.

#### Allgemeingültig Aussage für Pflanzfestsetzungen:

In der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde von der fachlich zuständigen Behörde darauf hingewiesen, dass die Pflanzqualität 2 x v. handelsüblich nicht mehr angeboten wird. Daraus resultiert Klarstellung der Pflanzqualität in den Festsetzungen zur Grünordnung im Satzungsexemplar, welche inhaltlich von dem Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, welcher öffentlich ausgelegen hat, abweicht. Die Klarstellung entspricht dem gemeindlichen Planungswillen des Entwurfsplanes.

### **2.3.1.3 Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung**

Textliche Festsetzung 4.1 (siehe Plan 1):

#### **Pflanzung von 33 hochstämmigen Laubbäumen**

*Es wird das Anpflanzen von insgesamt 33 hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Der Abstand zwischen 2 Bäumen muss mindestens 10 m betragen. Für die straßenbegleitenden Bäume entlang der Merseburger Straße und Leo-Herwegen-Straße wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Ballen, StU 16-18 cm festgesetzt. Für alle weiteren im Plangebiet zu pflanzenden Bäume wird die Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm festgesetzt.*

*Die Größe der Baumscheiben wird auf mindestens 6 m<sup>2</sup> festgesetzt. Geringfügige Abweichungen der Pflanzstandorte von wenigen Metern sind zulässig.*

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Anpflanzung von insgesamt 33 hochstämmigen Laubbäumen als Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung für die im Plangebiet zu rodenden Bäume festgesetzt. Auf diese Weise wird der Verlust

kompensiert und gleichzeitig ein Beitrag zum Kleinklima (Verhinderung des Aufheizeffektes) sowie zur Ein- und Durchgrünung des Gebietes geleistet.

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten orientiert sich dabei an der Baumschutzsatzung Halle. Gemäß § 9 Abs. 3 der Satzung sind für Ersatzstandorte entlang von Straßen, Wegen und Plätzen Mindestqualitäten von Hochstämmen, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Ballen oder im Container, Stammumfang 16- 18 oder gleichwertig, gefordert.

Für Ersatzstandorte auf Flächen privater Eigentümer (hier: Firmengelände) sind Mindestqualitäten der Hochstämmen von 3 x v., Ballen oder im Container, Stammumfang 10-12 bzw. 12-14 gefordert.

Die neu geplanten Bäume entlang der Merseburger Straße und Leo-Herwegen-Straße werden als Bäume entlang öffentlicher Straßen der Qualität 16-18 zugeordnet. Die übrigen Bäume auf den Grünflächen des Firmengeländes des Nahversorgerzentrums werden mit der höheren der in der Satzung genannten Mindestqualität von 12-14 festgesetzt.

Damit hier der durchwurzelbare Raum auf der Seite zur öffentlichen Verkehrsfläche eingeschränkt wird, ist hier zum Schutz der vorhandenen Kabel im Gehweg der Merseburger Straße und der befestigten Verkehrsfläche entsprechend dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 Wurzelschutz einzuplanen

### **2.3.1.4 Gestaltungsmaßnahme**

Textliche Festsetzung 4.3 (siehe Plan 1):

#### **nichtüberbaubaren Fläche:**

*Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO belegt sind, mit einer Rasenmischung oder Bodendeckern zu versehen.*

Im Plangebiet sind die neu geplanten Grünflächen (nicht überbaubare Fläche) mit Landschaftsrasen anzusäen. Alternativ kann auch eine Bepflanzung mit Bodendeckern erfolgen. Bezüglich Rasenmischung oder Verwendung von Gehölzarten werden keine weitergehenden Festsetzungen getroffen.

*Auf diese Weise wird in den nicht überbaubaren Bereichen ein Beitrag zu Erhaltung der Bodenfunktion, dem Kleinklima sowie der Gestaltung des Gebietes geleistet.*

Textliche Festsetzung 4.2 (siehe Plan 1):

#### **Stellplätze**

*Für die Flächen für Stellplätze wird die Pflanzung von je einem kleinkronigen Laubbaum als Hochstamm für jeweils 6 Stellplätze festgesetzt. Die Standorte der Einzelbäume im Bereich der Stellplätze können frei gewählt werden, sie müssen die Stellflächen gliedernd oder diesen begleitend zugeordnet werden. Die für die Stellflächen zu pflanzenden Bäume sind Bestandteil der 33 Baumersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung. Für die den Stellplätzen räumlich zugeordneten Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Ballen, StU 12-14 cm) sind mindestens 5 verschiedenen Arten aus folgender Liste zu verwenden:*

- *Kegel-Feldahorn (Acer campestre ‚Elsrijk‘)*
- *Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus ‚Fastigiata‘)*
- *Kleinkronige Winterlinde (Tilia cordata ‚Rancho‘)*
- *Blumen-Esche (Fraxinus ornus)*
- *Hopfen-Buche (Ostrya carpinifolia)*
- *Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata ‚Amanogawa‘)*
- *Purpur-Erle (Alnus spaethii)*
- *Stadt-Linde (‘Tilia cordata ‘Roelvo‘)*

*Die Stellplätze selbst sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.*

Durch die Baumpflanzungen erfolgt eine gestalterische Gliederung und Einfassung der Stellplatzanlage. Die Festsetzung der Pflanzqualitäten orientiert sich dabei an der Baumschutzsatzung Halle. Gemäß § 9 Abs. 3 der Satzung sind für Ersatzstandorte auf Flächen privater Eigentümer (hier: Firmengelände) Mindestqualitäten der Hochstämmen von 3 x v., Ballen oder

im Container, Stammumfang 10-12 bzw. 12-14 gefordert. Die Bäume auf den Grünflächen des Firmengeländes des Nahversorgerzentrums werden mit der höheren der in der Satzung genannten Mindestqualität von 12-14 festgesetzt.

Bäume, die gleichzeitig auch als straßenbegleitende Bäume entlang der Merseburger Straße und Leo-Herwegen-Straße fungieren, sind entsprechend Kapitel 2.3.1.3 in einer höheren Pflanzqualität mit einem Stammumfang von 16-18 vorgesehen.

Die Baumpflanzungen tragen zur Verbesserung des Kleinklimas und Minimierung des Aufheizeffektes bei.

Die Purpur-Erle soll eher nachrangig zur Pflanzung vorgesehen werden, um die Pollenbelastung gering zu halten. Mit den anderen in der Pflanzliste aufgeführten Arten kann eine entsprechende Artenvielfalt gesichert werden.

Im Rahmen der Ausführungsplanung können aus gestalterischen Gründen weitere Bäume geplant werden, sofern deren Anpflanzung nicht anderen Planungszielen sowie technischen Anforderungen (Leitungen, Sichtachsen, etc.) entgegensteht. Insbesondere zur weiteren Begrünung der Stellflächen können zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen umgesetzt werden.

Textliche Festsetzung 4.4 (siehe Plan 1):

**Begrünung der Lärmschutzwand LSW 1**

*Zwischen LSW 1 und Karl-Peter-Straße sind alle 5 m geeignete Klettergehölze zu pflanzen.*

Bei der Realisierung der Maßnahme ist auf die Verwendung geeigneter Rankhilfen für die jeweilige Art zu achten bzw. es sind Selbstklimmer zu verwenden.

Die Begrünung der Lärmschutzwand stellt neben einer optischen Aufwertung auch einen Beitrag zum Mikroklima des Standortes sowie zur Durchgrünung des Straßenraumes dar.

### **2.3.2. Maßnahmen zum Immissionsschutz**

Gemäß den Berechnungen zum Lärmschutz sind für das Nahversorgerzentrum Ammendorf die unter Pkt. 7.6.1. der Begründung dargestellten Maßnahmen erforderlich. Diese wurden teilweise als Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen bzw. sind im Baugenehmigungsverfahren zu sichern.

## **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Pkt. 6.4. der Begründung wurden bereits Planungsalternativen, sowohl gesamtstädtisch als auch plangebietsbezogen geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für das Vorhaben und der damit verbundenen Zielstellung keine Planungsalternativen existieren.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1. Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### **3.1.1. Methodik**

Die Beschreibung der Umwelt erfolgt schutzgutbezogen über die wesentlichen Wert- und Funktionselemente des Untersuchungsraumes. Für die Bewertung werden entsprechende Bedeutungsskalen herangezogen bzw. erfolgt sie verbal-argumentativ. Die Kartierung der Biotope wurde während einer Begehung am 5. Mai 2015 durchgeführt.

Zur Beurteilung der Biotope fand die Übersicht der Kartiereinheiten (SCHUBOTH 2014) das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN-ANHALT 2004, 2009) Anwendung.

Die Ermittlung der Umweltauswirkungen bzw. der Beeinträchtigung infolge des Eingriffs erfolgt schutzgut- und einzelfallbezogen verbal-argumentativ. Folgende Beeinträchtigungen können vorliegen:

- **Baubedingte Auswirkungen** wie Baustelleneinrichtung oder Lärm stellen i.d.R. keine Eingriffe in Natur und Landschaft dar und müssen somit nicht ausgeglichen werden.
- **Anlagenbedingte Auswirkungen** auf den Naturhaushalt werden durch Flächenbeanspruchung hervorgerufen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann durch Veränderung des Landschaftsbildraumes / Störung von Sichtbeziehungen entstehen.
- **Betriebsbedingte Auswirkungen** können ggf. durch Schall- und Schadstoffimmissionen auf den Naturhaushalt bzw. dessen Leistungsfähigkeit entstehen.

Die genannten sowie alle weiteren Quellenangaben sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen. Zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden außerdem folgende Datengrundlagen mit berücksichtigt:

- **Vorhandener Bebauungsplan**  
Bebauungsplan Nr. 112 „Industrie- und Gewerbepark Ammendorf, Merseburger Straße / Schachtstraße (2003)
- **Flächennutzungsplan** der Stadt Halle/S. (1998)

### **3.1.2. Hinweise auf Schwierigkeiten**

Bei der Bearbeitung der Unterlagen traten keine nennenswerten Schwierigkeiten auf.

Nachfolgend soll auf einige Sachverhalte hingewiesen werden, die im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) bzw. zum Entwurf (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) zur Kenntnis gegeben wurden:

#### GRUNDWASSER:

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Bruckdorf und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.

Dies ist bei künftigen Baumaßnahmen zu beachten.

#### KAMPFMITTELGEFÄHRDUNG:

Das Vorhaben befindet sich im kampfmittelbelasteten Bereich (ehem. Bombenabwurfgebiet). In diesem Gebiet sind somit Funde von Kampfmitteln, insbesondere von Bombenblindgängern, möglich. Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sind die Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder ein geeignetes Privatunternehmen überprüfen zu lassen.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist mindestens 16 Wochen vor Beginn ein Antrag an die Polizeidirektion Sachsen-Anhalt Süd; 06110 Halle, Merseburger Str. 06 als zuständige Gefahrenabwehrbehörde zu stellen, um die weitere Verfahrensweise abzustimmen.

### 3.1.3. Quellen

#### Literatur, Karten, sonstige Daten und Mitteilungen

- AKUSTIK ROSENHEINRICH UND HARNISCH GBR (2016): Bericht Nr.: 2016-056-002 Schalltechnisches Gutachten Neubau „Nahversorgungszentrum Ammendorf“ Merseburger Straße Halle (Saale) nach TA Lärm – Ergänzung , Stand 15.02.2016
- BOYE, P, DENSE, C. & U. RAHMEL (2004): *Myotis brandtii* (EVERSAMN, 1845). In: PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BLESS, R., BOYE, P., SCHRÖDER, E. & SSYMANK, A. (Bearb.): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. – Bonn (Bundesamt für Naturschutz). – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 69/2: 395- 401.
- BOYE, P., DIETZ, M. & WEBER, M. (1999): Fledermäuse und Fledermausschutz in Deutschland – Bats and Bat Conservation in Germany. – Bonn: 112 S.
- BRINKMANN, R.; BIEDERMANN, M.; BONTADINA, F.; DIETZ, M.; HINTEMANN, G.; KARST, I. ; SCHMIDT, C.; SCHORCHT, W. (2012): Planung und Gestaltung von Querungshilfen für Fledermäuse. – Ein Leitfaden für Straßenbauvorhaben im Freistaat Sachsen. Sächsisches Staatsministerium für Wirtschaft und Arbeit, 116 S.
- DIETZ, C., O. VON HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas · Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. (399 S.) Franckh-Kosmos, Stuttgart.
- FLADE M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands: Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. 879 Seiten. Eching: IHW-Verlag.
- FNP HALLE (1998): Flächennutzungsplan der Stadt Halle (Saale). <http://www.halle.de/de/Verwaltung/Stadtentwicklung/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplan/>
- GEDEON, K., C. GRÜNEBERG, A. MITSCHKE, C. SUDFELDT, W. EICKHORST, S. FISCHER, M. FLADE, S. FRICK, I. GEIERSBERGER, B. KOOP, BERND, M. KRAMER, T. KRÜGER, N. ROTH, T. RYSLAVY, S. STÜBING, S. R. SUDMANN, R. STEFFENS, F. VÖKLER, K. WITT (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten – Atlas of German Breeding Birds. Herausgegeben von der Stiftung Vogelmonitoring und dem Dachverband Deutscher Avifaunisten. Münster.
- GEOTECH BAD LAUCHSTÄDT (2003): Historische Recherche und Orientierende Untersuchung des Altstandortes „Merseburger Str. 401“ in Halle (Saale). Unveröff. Gutachten.
- GEOTECHNIK – LANDSCHAFT – UMWELT GLU GMBH JENA (2015): Geotechnischer Bericht nach DIN 4020. Hauptuntersuchung. Bauvorhaben Nahversorgungszentrum Halle-Ammendorf vom 09.12.2015. Unveröff. Gutachten.
- HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & PAULY, A. (RED.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz, Bonn-Bad Godesberg. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1). 386 S.
- HEIDECHE, D., HOFMANN, T., JENTZSCH, M., OHLENDORF, B., & W. WENDT (2004): Rote Liste der Säugetiere (Mammalia) des Landes Sachsen-Anhalt. Berichte d. Landesamtes f. Umweltschutz Sachsen-Anhalt 39, S. 132-137
- KIEFER, A. & P. BOYE (2004): *Plecotus Austriacus* (J. B. FISCHER, 1829). In: PETERSEN, B., ELLWANGER, G., BLESS, R., BOYE, P., SCHRÖDER, E. & SSYMANK, A. (Bearb.): Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000. Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-Richtlinie in Deutschland. Band 2: Wirbeltiere. – Bonn (Bundesamt für Naturschutz). – Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz 69/2: 587-592.
- LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN (LAGB, 2015): Digitale Fachdaten des LAGB (Geologie, Boden, Hydrologie). <http://www.lagb.sachsen-anhalt.de/service/geo-fachdaten/>





teilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt in der Stadt Halle gemeinsam durch die Fachbereiche Planen und Umwelt. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Biotopkartierung, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und –berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

Die Kontrolle soll spätestens 5 Jahre nach Verfahrensbeginn einsetzen, bei nichtstädtischen Vorhaben spätestens 5 Jahre nach Planreife. In der Regel werden innerhalb dieses Zeitraums auch die routinemäßigen Messungen und Erhebungen im Plangebiet vorgenommen.

Die planende Stelle (Fachbereich Planen) bleibt für das Monitoring verantwortlich und sammelt daher alle dahingehenden Informationen von anderen Fachbereichen, Behörden und Bürgern und fasst diese in der Verfahrensakte in einem Monitoringdokument zusammen.

Dadurch ist gewährleistet, dass ggf. auftretende Probleme erkannt und die notwendigen Konsequenzen für künftige Planungen gezogen werden, um erhebliche nachteilige Umweltfolgen zu vermeiden.

Überwachungsmaßnahmen	Weitere Angaben
Sicherung, Behandlung ggf. auftretender <b>archäologischer Funde</b> – Anzeige von Zufallsfunden (gesetzliche Pflicht)	während der Baumaßnahme
<b>Boden, Altlasten</b> , sonstige Bodenverunreinigungen - Anzeige weiterer Zufallsfunde (gesetzliche Pflicht)/ bei Erfordernis Sanierung des Standortes (Altlastverdacht)	während der Baumaßnahmen
Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung, Überwachen der Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen/ <b>grünordnerische Festsetzungen</b> (Funktionskontrolle) einschl. zeitliche Umsetzung	vor/ während/ nach der Baumaßnahme (während der Herstellung, nach der Fertigstellungs-/ Entwicklungspflege)
Schutz von Bäumen, <b>Pflanzenbeständen</b> (wie Laubgebüsch) und Vegetationsflächen	während der Baumaßnahmen
Einhaltung der <b>Immissionswerte</b> und Vorkehrungen zum Schutz gegen Umwelteinwirkungen (Einhaltung der Orientierungswerte zum Baulärm und dem Schallschutz im Städtebau, TA Lärm, TA Luft)	während der Baumaßnahmen sowie bei Betrieb der Nutzungen
ist eine Schädigung von Arten, natürlichen Lebensräumen, Boden, Gewässer eingetreten, hat der Verantwortliche die Pflicht, Schadenbegrenzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen (Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von <b>Umweltschäden</b> gemäß USchadG)	während/ nach der Baumaßnahme

### 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich des „Nahversorgungszentrum Ammendorf – Merseburger Straße“ werden die Rahmenbedingungen für neue Ansiedlungen großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungs- und nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Stadtteil Ammendorf geschaffen.

Die vorgesehene Fläche ist weitestgehend bebaut und liegt seit der Aufgabe der Nutzung als Straßenbahndepot brach. Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mit erheblichen Auswirkungen für Natur und Umwelt verbunden. Es werden keine weiteren Flächen versiegelt. Demzufolge bleiben weitere Verdichtungen des Bodens aus.

Da sich im Geltungsbereich der Änderung potenzielle Lebensräume von Tieren (Avifauna, Fledermäuse) befinden, erfolgen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes spezielle artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von hier potenziell vorkommenden Arten.

Eine negative Beeinflussung des Menschen, des Klimas und der Luft, z. B. durch Emissionen, ist nicht zu erwarten, da das vorhandene Nutzungsspektrum im Wesentlichen beibehalten wird bzw. auf versiegelten Flächen Erweiterungen oder Ersatzneubauten entstehen können. Die Zunahme des Kfz-Verkehrs um ca. 1.000 KFZ/24h wird bei im Bestand täglich ca. 18.000 – 19.000 Kfz/24h auf der Merseburger Straße nicht als erheblich bewertet.

### **3.4. Anlagen**

- *Anlage 1 - Formblätter Artenschutz*
- *Anlage 2 - Übersichtsplan (unmaßstäblich)*
- *Anlage 3 - Bestands- und Konfliktplan (M 1 : 500)*
- *Anlage 4 – Ansichten (unmaßstäblich)*

## **Anlage 1 – Formblätter Artenschutz**

### **BESTAND UND BETROFFENHEIT DER ARTEN NACH ANHANG IV DER FFH-RICHTLINIE**

#### **PFLANZENARTEN NACH ANHANG IV B) DER FFH-RICHTLINIE**

Bezüglich der Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgendes Verbot:

**Schädigungsverbot:** Beschädigen oder Zerstören von Standorten wild lebender Pflanzen oder damit im Zusammenhang stehendes vermeidbares Beschädigen oder Zerstören von Exemplaren wild lebender Pflanzen bzw. ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion des von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Standortes im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Im Untersuchungsraum sind keine Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL bekannt.

#### **TIERARTEN DES ANHANG IV A) DER FFH-RICHTLINIE**

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) FFH-RL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot** (s. Nr. 2.1 der Formblätter): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.  
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot** (s. Nr. 2.2 der Formblätter): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.  
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot** (s. Nr. 2.3 der Formblätter): Gefahr von Kollisionen durch die Baumaßnahme, wenn sich durch das Vorhaben das Kollisionsrisiko für die jeweilige Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen *signifikant* erhöht.  
Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Aus den in Kapitel 2.2.3 (Begründung Teil B, Absatz Artenschutz) sind folgende Vorkommen artenschutzrechtlich relevant und daher hinsichtlich des § 44 BNatSchG zu prüfen:

#### **Tierarten nach Anhang IV FFH-RL:**

Breitflügelfledermaus, Großes Mausohr, Wasserfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus, Graues Langohr, Braunes Langohr

Art nach Anhang IVa FFH-RL Großer Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )		
1. Gefährdungsstatus		
Gefährdungsgrad	Erhaltungszustand Sachsen-Anhalt	Zukunftsprognosen Sachsen-Anhalt (ist der Fortbestand der Art langfristig gesichert?)
<input checked="" type="checkbox"/> RL D, Kat. V	<input type="checkbox"/> FV günstig	<input type="checkbox"/> gute Aussichten
<input checked="" type="checkbox"/> RL LSA, Kat. 3	<input checked="" type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend	<input checked="" type="checkbox"/> unzureichend
	<input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht	<input type="checkbox"/> schlechte Aussichten
	<input type="checkbox"/> XX unbekannt	<input type="checkbox"/> unbekannt
<b>1.1 Hauptsächliche Gefährdungsursachen:</b> (LANUV 2016)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume im Wald (v.a. Umbau von alten Laub- und Mischwäldern in strukturarme Bestände (z.B. Nadel- oder Altersklassenwälder), Entfernen von Alt- und Totholz)</li> <li>- Zerschneidung der Lebensräume und Flugrouten (v.a. Straßen- und Wegebau, Siedlungen o.ä. flächenhafte Baumaßnahmen)</li> <li>- Verlust von (potenziellen) Quartieren durch Entnahme von Höhlenbäumen sowie alten, kranken, toten Bäumen (auch im Winter)</li> <li>- Verlust oder Beeinträchtigung von Felsspaltenquartieren (z.B. Klettersport) sowie von Quartieren in Bauwerken durch Beseitigung von Spalten, Hohlräumen, Einflugmöglichkeiten</li> <li>- Verlust oder Entwertung von Nahrungsflächen im Wald, in strukturreichen Parklandschaften sowie im Siedlungsbereich durch den Rückgang von Nahrungsinsekten infolge des Einsatzes von Bioziden sowie forsthygienische Maßnahmen bzw. infolge der Umsetzung der Verkehrssicherungspflicht</li> <li>- Tierverluste durch Kollision an Windenergieanlagen und im Straßenverkehr</li> </ul>		
2. Charakterisierung		
<b>2.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen</b> (LANUV 2016; DIETZ et al. 2007, verändert und ergänzt)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- typische Baum- und Waldfledermaus, Sommerlebensräume sind wald- oder gehölzreiche, gut strukturierte Landschaften</li> <li>- Jagdgebiet meist an oder über Gewässern, Waldrändern, Kahlschlägen, in Wäldern wird meist nicht im Bestand, sondern über den Baumkronen oder an den Grenzlinien gejagt</li> <li>- der überwiegende Teil der Sommerquartiere einschließlich der Wochenstuben befindet sich in Baumhöhlen (Specht- und Fäulnis- höhlen, Stammsisse), die ein größeres Raumvolumen und einen freien Anflug besitzen müssen, Fledermauskästen werden gern bezogen, ebenso hohle Betonmasten sowie Spaltenquartiere an höheren Gebäuden, Winterquartiere bezieht die Art in dickwan- digen Baumhöhlen, tiefen Felsspalten und auch in bzw. an menschlichen Bauwerken</li> <li>- Bezug der Wochenstuben ab Ende April, meist jedoch im Mai, Weibchen gebären ab Mitte Juni 1-2 Junge, Auflösen der Wochen- stuben im August, Bezug der Paarungsquartiere Ende Juli bis Anfang September, Paarungen bis in den Oktober hinein, der Wegzug wird meist bis Mitte Oktober abgeschlossen, in den Winterquartieren ab Ende September</li> <li>- Baumquartiere werden häufig gewechselt, Quartierwechsel in einer Entfernung bis zu 12 km, Entfernung zwischen Quartier und Jagdhabitat bis zu 2,5 km, aber meist mehrere Kilometer, auch bis zu 26 km nachgewiesen, Sommer- und Winterquartiere kön- nen identisch sein</li> <li>- saisonal weit wandernd, der Frühjahrszug liegt schwerpunktmäßig im Zeitraum zwischen Mitte April und Mitte Mai, nach Auflö- sung der Wochenstuben im August wandern die in Sachsen-Anhalt heimischen Tiere vorwiegend nach Südwesten ab, parallel setzt hierzu der Überflug von Durchzüglern aus Skandinavien oder dem Baltikum ein</li> <li>- fliegt schnell in / über Baumwipfelhöhe, geradliniger Flug, oft in 10-50 m Höhe, vor allem während des Zuges auch deutlich höher</li> </ul>		
<b>2.2 Verbreitung in Deutschland / in Sachsen-Anhalt</b>		
<u>Deutschland</u>		
- Vorkommen in ganz Deutschland, jedoch aufgrund Zugaktivität saisonal unterschiedlich, Schwerpunktgebiet der Wochenstuben im Norden und Nordosten Deutschlands		
<u>Sachsen-Anhalt</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Reproduktionsschwerpunkte liegen in den Tieflandbereichen im Nordostteil des Landes (vgl. auch VOLLMER &amp; OHLENDORF 2004), nach Süden scheint die Wochenstubendichte auszudünnen, das Auftreten auch zur Wochenstubenzeit lässt hier jedoch vermuten, dass männliche Tiere übersommern und ggf. auch gelegentlich Wochenstuben gebildet werden</li> <li>- der Abendsegler überfliegt Sachsen-Anhalt während seiner saisonalen Wanderungen in großer Zahl und, abgesehen von den Hochlagen des Harzmassives, flächendeckend</li> <li>- zusätzlich werden in den Spätsommer- und Herbstmonaten in vielen Bereichen auch Paarungsquartiere bezogen, Nachweise von Überwinterungen kommen gelegentlich vor, Sachsen-Anhalt scheint jedoch eine untergeordnete Bedeutung in der Überwinte- rungsstrategie der Spezies zu besitzen</li> </ul>		

**Art nach Anhang IVa FFH-RL**  
**Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)**

**2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum**

nachgewiesen  potenziell möglich

Der Abendsegler kommt gemäß UMWELTALTAS HALLE (2013) im Stadtgebiet vor. Im Untersuchungsraum ist ein Vorkommen in ggf. vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen.

**3. Prognose der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 (Zugriffsverbote)**

**3.1 Schädigungstatbestände**

Folgende Schädigungen sind zu erwarten:

**3.1.1 Fangen/Entnahme wild lebender Tiere**

Verbotstatbestand Fangen/Entnahme wild lebender Tiere (ausgenommen zu deren Schutz) tritt ein

ja  nein

**3.1.2 Verletzung/Tötung wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 1)**

ja  nein

Vermeidungsmaßnahmen

CEF-Maßnahmen

konfliktvermeidende Bauzeitenregelung und Baumkontrolle:

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Individuen des Großen Abendseglers in seinen potenziellen Sommerquartieren (Gehölze) wird festgelegt, dass die Rodung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende Februar erfolgt und somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchgeführt wird. Vor der Beseitigung der Gehölze ist zu prüfen, ob diese ein Vorkommen von essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Großen Abendseglers (Winterquartier, Wochenstube) aufweisen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Gehölzbestände durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen). **Werden keine Vorkommen des Großen Abendseglers festgestellt**, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Werden Vorkommen des Großen Abendseglers in essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt** (Wochenstube, Winterquartier), so sind unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt je nach Befund weitere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und ggf. zur Umsetzung zu planen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen.

Die Maßnahme ist als **V<sub>ASB</sub> 2** festgesetzt.

Eine baubedingte Verletzung/ Tötung einzelner Individuen kann somit vermieden werden.

Ein betriebsbedingtes systematisches Kollisionsrisiko kann ausgeschlossen werden. Der Abendsegler jagt gelegentlich über erwärmten Asphaltdecken und kann hierbei fallweise mit dem Zuliefer-/ bzw. Kundenverkehr kollidieren. Die Kollisionen erfolgen jedoch unspezifisch und unabhängig von Strukturen in Fahrbahnnahe. Sie liegen damit im allgemeinen Lebensrisiko und stellen auch keine systematische Gefährdung im Rahmen des Projektes dar.

Verbotstatbestand Verletzung/Tötung wild lebender Tiere tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein

ja  nein

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b> <b>Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)</b>	
<b>3.1.3 Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen	
<input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktionalität)	
Werden im Rahmen der <b>Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 2</b> essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten des Großen Abendseglers (Wochenstube, Winterquartier) in Gehölzen festgestellt, so sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzhabitaten durchzuführen. Ersatzhabitats können an den zu erhaltenen Gehölzen im Geltungsbereich des Nahversorgerzentrums angebracht werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt.	
<b>a) Ökologische Funktion der Lebensstätte wird weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>b) Verbotstatbestand Beschädigung/Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>3.2 Störungstatbestände wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 2)</b>	
Potenzielle Jagdgebiete der Art liegen vor allem im Süden von Halle in der Aue der Saale- und Weiße Elster. Durch die Planung im Bebauungsplangebiet gehen keine bedeutenden Nahrungsraumstrukturen verloren. Auch bau- und betriebsbedingte Schalleinwirkungen und Lichtreize sind artspezifisch nicht relevant (BRINKMANN et al. 2012).	
<b>Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt ein</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen	
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen sind erforderlich	
<b>Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b>	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>4. Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> nein (Verbotstatbestände treten nicht ein)	⇒ Prüfung endet hier!
<input type="checkbox"/> ja (Verbotstatbestände treten ein)	⇒ Ausnahmevoraussetzungen sind zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b> <b>Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)</b>		
<b>1. Gefährdungsstatus</b>		
Gefährdungsgrad	Erhaltungszustand Sachsen-Anhalt	Zukunfts Aussichten Sachsen-Anhalt (ist der Fortbestand der Art langfristig gesichert?)
<input checked="" type="checkbox"/> RL D, Kat. V	<input type="checkbox"/> FV günstig	<input type="checkbox"/> gute Aussichten
<input checked="" type="checkbox"/> RL LSA, Kat. 2	<input checked="" type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend	<input checked="" type="checkbox"/> unzureichend
	<input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht	<input type="checkbox"/> schlechte Aussichten
	<input type="checkbox"/> XX unbekannt	<input type="checkbox"/> unbekannt
<b>Hauptsächliche Gefährdungsursachen (LANUV 2016)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume im Wald (v.a. Umbau von alten Laub- und Mischwäldern in strukturarme Bestände (z.B. Nadelwälder oder Altersklassenbestände), Entfernen Alt- und Totholz); im Siedlungsbereich durch zunehmende Siedlungsverdichtung und Abnahme der Strukturvielfalt</li> <li>- Entwertung von Nahrungsflächen im Wald und Umgebung sowie an Gewässern durch den Rückgang von Nahrungsinsekten infolge des Einsatzes von Bioziden, forsthygienische Maßnahmen sowie Störungen durch Lärm- und Lichtimmissionen</li> <li>- Zerschneidung der Lebensräume und Flugrouten (v.a. Straßen- und Wegebau, Siedlungen, u.a.)</li> <li>- Verlust von (potenz.) Quartieren durch Entnahme von Höhlenbäumen sowie alten, kranken oder toten Bäumen (auch im Winter)</li> <li>- Verlust oder Entwertung von Gebäudequartieren durch Umnutzung oder Beseitigung von Spalten, Hohlräumen, Verschluss der Einflugöffnungen in Dachräume</li> <li>- Beeinträchtigung von unterirdischen Schwarm- und Winterquartieren (v.a. Behinderung der Zugänglichkeit für Fledermäuse, Erosion, Mikroklimaänderung, Freizeitnutzung, Störungen, Vandalismus)</li> <li>- Tierverluste durch Vergiftung (v.a. Einsatz von Holzschutzmitteln in Gebäuden, Insektenbekämpfung im Gartenbau bzw. der Land- und Forstwirtschaft sowie Störungen in den Quartieren, durch Kollisionen an Windenergieanlagen und im Straßenverkehr</li> </ul>		
<b>2. Charakterisierung</b>		
<b>2.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen (LANUV 2016)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- typische Waldart; Sommerlebensräume sind Waldungen aller Art, größere Flurgehölze und stark durchgrünte Siedlungsbereiche</li> <li>- bevorzugte Jagdgebiete sind unterholzreiche (Laub)Waldbestände, Siedlungsbereiche mit einem hohen Grünanteil (Parkanlagen, Gärten, Streuobstgebiete mit Altbaumbestand und ähnliche Strukturen), Entfernung zwischen Quartieren und Jagdgebiet meist wenige hundert Meter bis 2 km, nach der Wochenstubenzeit auch weiter, Jagdgebiet überwiegend nur wenige ha groß, individuelle Kernjagdgebiete häufig kleiner als 1 ha, die Teiljagdgebiete können mehrfach pro Nacht gewechselt werden</li> <li>- Sommerquartiere befinden sich bevorzugt in Baumhöhlen oder Fledermauskästen, angenommen werden aber auch Dachböden, gelegentlich Felshöhlen oder Keller bzw. Fensterläden oder Spalten an Gebäude, die Winterquartiere befinden sich bevorzugt in Kellern, Stollen, Höhlen oder anderen unterirdischen Hohlräumen (SCHOBER &amp; GRIMMBERGER 1998), Nachweise für Überwinterungen in Baumhöhlen liegen ebenfalls vor und scheinen nicht selten zu sein</li> <li>- Bezug der Wochenstuben überwiegend im Mai, Weibchen gebären ab Mitte Juni 1 Junges, bei Baumquartieren kann alle 2-3 Tage das Quartier gewechselt werden, Auflösen der Wochenstuben Ende August, Paarung September bis Oktober, Bezug der Winterquartiere im Oktober</li> <li>- Kurzstreckenwanderer, es werden selten Entfernungen über 20 km zurückgelegt (maximal. &lt; 100 km) (vgl. Steffens et al. 2004)</li> <li>- agiert stark strukturgebunden, langsamer wendiger Flug in der Regel in 3-6 m Höhe, Jagd der Beute vegetationsnah, sucht dabei im Flug vertikal Strauch- und Baumblätter ab, lokalisiert Beute anhand von Geräuschen</li> </ul>		
<b>2.2 Verbreitung in Deutschland / in Sachsen-Anhalt</b>		
<u>Deutschland</u>		
- in ganz Deutschland vertreten, Vorkommen vorwiegend in gehölzreichen Lebensräumen, Schwerpunkt vorkommen in der collinen und submontanen Stufe, jedoch auch in den Tiefländern großflächig verbreitet		
<u>Sachsen-Anhalt</u>		
- sowohl in den Tief- und Hügelländern als auch im Harz in den Wäldern und auch in den Siedlungsbereichen verbreitet (OHLENDORF 1999, VOLLMER & OHLENDORF 2004), überwiegend Einzelnachweise, Anzahl der bekannten Reproduktionsquartiere gering, Fänge laktierender Tiere belegen jedoch eine durchgehende Verbreitung in allen walddreichen Landschaften, im Bereich der großen Agrarsteppen, nur punktuell in den Ortschaften		



**Art nach Anhang IVa FFH-RL**  
**Braunes Langohr (*Plecotus auritus*)**

**2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum**

nachgewiesen  potenziell möglich

Das Braune Langohr kommt gemäß UMWELTALTAS HALLE (2013) im Stadtgebiet vor. Im Untersuchungsraum ist ein Vorkommen in ggf. vorhandenen Baumhöhlen sowie in den brach liegenden Gebäuden nicht auszuschließen.

**3. Prognose der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 (Zugriffsverbote)**

**3.1 Schädigungstatbestände**

Folgende Schädigungen sind zu erwarten:

**3.1.1 Fangen/Entnahme wild lebender Tiere**

Verbotstatbestand Fangen/Entnahme wild lebender Tiere (ausgenommen zu deren Schutz) tritt ein

ja  nein

**3.1.2 Verletzung/Tötung wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 1)**

ja  nein

Vermeidungsmaßnahmen

CEF-Maßnahmen

für potenzielle Baumquartiere: konfliktvermeidende Bauzeitenregelung und Baumkontrolle:

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Individuen des Braunen Langohres in ihren potenziellen Sommerquartieren (Gehölze) wird festgelegt, dass die Rodung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende Februar erfolgt und somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchgeführt wird.

Vor der Beseitigung der Gehölze ist zu prüfen, ob diese ein Vorkommen von essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Braunen Langohres (Winterquartier, Wochenstube) aufweisen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Gehölzbestände durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen). **Werden keine Individuen des Braunen Langohres festgestellt**, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Werden Individuen des Braunen Langohres in essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt** (Wochenstube, Winterquartier), so sind unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt je nach Befund weitere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und ggf. zur Umsetzung zu planen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen.

Die Maßnahme ist als V<sub>ASB</sub> 2 festgesetzt.

für potenzielle Gebäudequartiere: Gebäudekontrolle und ggf. konfliktvermeidende Bauzeitenregelung:

Vor dem Abriss der im überplanten Bereich liegenden Gebäude sind diese auf ein Vorkommen von Braunen Langohren zu prüfen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Bauwerke durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen) unmittelbar vor deren Abriss. **Werden keine Hinweise Individuen des Braunen Langohres festgestellt**, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Werden Hinweise auf Individuen des Braunen Langohres festgestellt**, so ist zunächst zu prüfen, ob es sich hierbei um Winterquartiere oder Wochenstubengesellschaften (jeweils essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten) oder lediglich um Tagesverstecke der Art handelt. Werden Vorkommen (Sommerquartiere, keine Wochenstuben) festgestellt, so ist der Abriss der Gebäude auf einen Zeitraum außerhalb dessen Nutzung als Quartier zu verlegen (z.B. Tagesversteck im Sommer: Abriss im Winterhalbjahr zwischen November und Februar).

**Sind essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen** (Wochenstube, Winterquartier), so sind zusätzlich zur Verlegung des Abrisszeitraumes auf außerhalb der Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. weitere Maßnahmen zur Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt festzulegen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3).

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b> <b>Braunes Langohr (<i>Plecotus auritus</i>)</b>	
<p>Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen. Die Maßnahme ist als <b>V<sub>ASB</sub> 1</b> festgesetzt.</p> <p>Eine baubedingte Verletzung/ Tötung einzelner Individuen kann somit vermieden werden.</p> <p>Ein betriebsbedingtes systematisches Kollisionsrisiko kann ausgeschlossen werden. Ein lokal erhöhtes Kollisionsrisiko besteht für das Braune Langohr nur bei einer Beeinträchtigung bedeutender Flugrouten, da die Art stark strukturgebunden fliegt. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht der Fall.</p>	
<b>Verbotstatbestand Verletzung/Tötung wild lebender Tiere tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>3.1.3 Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktionalität )	
<p><b>Werden zudem im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 1 und V<sub>ASB</sub> 2 essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten von Braunen Langohren (Wochenstube, Winterquartier) an Gebäuden oder in Gehölzen festgestellt</b>, so sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzhabitaten durchzuführen. Ersatzhabitats können ggf. an den neu geplanten Gebäuden und an den zu erhaltenden Gehölzen im Geltungsbereich des Nahversorgerzentrums angebracht werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt.</p>	
<b>a) Ökologische Funktion der Lebensstätte wird weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<b>b) Verbotstatbestand Beschädigung/Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>3.2 Störungstatbestände wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 2)</b>	
<b>Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt ein</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen sind erforderlich	
<p>Potenzielle Jagdgebiete der Art liegen vor allem im Süden von Halle in der Aue der Saale- und Weiße Elster. Durch die Planung im Bebauungsplangebiet gehen keine bedeutenden Nahrungsraumstrukturen verloren.</p> <p>Ggf. in umgebenden Siedlungsbereichen und Grünstrukturen vorkommende Individuen des Braunen Langohres werden durch das geplante NVZ Ammendorf nicht über den im bisherigen städtischen Kontext vorhandenen Störungspegel hinaus beeinträchtigt. Eine erhebliche Störung ist somit nicht ableitbar.</p>	
<b>Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>4. Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>nein (Verbotstatbestände treten nicht ein)</b> ⇒ Prüfung endet hier! <input type="checkbox"/> <b>ja (Verbotstatbestände treten ein)</b> ⇒ Ausnahmeveraussetzungen sind zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen	

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b> <b>Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)</b>		
<b>1. Gefährdungsstatus</b>		
Gefährdungsgrad	Erhaltungszustand Sachsen-Anhalt	Zukunftsaussichten Sachsen-Anhalt (ist der Fortbestand der Art langfristig gesichert?)
<input checked="" type="checkbox"/> RL D, Kat. G	<input type="checkbox"/> FV günstig	<input type="checkbox"/> gute Aussichten
<input checked="" type="checkbox"/> RL LSA, Kat. 2	<input checked="" type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend	<input checked="" type="checkbox"/> unzureichend
	<input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht	<input type="checkbox"/> schlechte Aussichten
	<input type="checkbox"/> XX unbekannt	<input type="checkbox"/> unbekannt
<b>Hauptsächliche Gefährdungsursachen (LANUV 2016)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume in der freien Landschaft durch Umwandlung strukturreicher Waldbestände in Altersklassenwald, Entzug und Trockenlegung von Gewässern, Entfernung von Flurgehölzen und linearen Strukturelementen, Entfernung von Alt- und Totholz</li> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume im Siedlungsbereich durch zunehmende Siedlungsverdichtung und Abnahme der Strukturvielfalt, Entfernung von Alt- und Totholz</li> <li>- Verlust oder Entwertung von Nahrungsflächen im Wald, in strukturreichen Parklandschaften sowie im Siedlungsbereich durch den Rückgang von Nahrungsinsekten infolge des Einsatzes von Bioziden sowie forsthygienische Maßnahmen bzw. infolge der Umsetzung der Verkehrssicherungspflicht</li> <li>- Verlust oder Entwertung von Sommer- und Winterquartieren in und an Gebäuden durch Umnutzung, Sanierung oder Abriss bzw. Beseitigung von Spalten, Hohlräumen, Einflugmöglichkeiten</li> <li>- Beeinträchtigung von unterirdischen Winterquartieren (v.a. Behinderung der Zugänglichkeit für Fledermäuse, Erosion, Mikroklimateänderung, Freizeitnutzung, Störungen, Vandalismus)</li> <li>- Zerschneidung der Lebensräume und Flugrouten (Straßen- und Wegebau, Siedlungen, Windparks, flächige Baumaßnahmen)</li> <li>- Tierverluste durch Vergiftung (v.a. Holzschutzmittel), Einschluss von Tieren bei Sanierungsarbeiten, Kollisionen mit Windenergieanlagen oder dem Straßenverkehr</li> </ul>		
<b>2. Charakterisierung</b>		
<b>2.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen (LANUV 2016)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- typische Gebäudefledermaus, die vorwiegend im Siedlungsbereich und siedlungsnahen Räumen mit hohem Anteil an Gehölzen, Grünland, Gewässern, Parks und Gärten vorkommt</li> <li>- Jagdgebiete liegen im Offenland oder der halboffenen Landschaft im Bereich von Gewässern, Dauergrünland, im Wald und an Waldrändern, Hecken, Baumgruppen und Streuobstwiesen, oft jagen die Tiere im Siedlungsbereich auch im Umfeld von Straßenlaternen, zwischen dem Quartier und dem Jagdlebensraum können Entfernungen von mehrere Kilometern (nachgewiesen: maximal 12 km ) zurückgelegt werden</li> <li>- bevorzugte Hangplätze der Wochenstuben sind Hausverkleidungen, Fugen von Plattenbauten, Fensterläden sowie Zwischenböden, charakteristisch sind häufige Quartierwechsel, Männchenquartiere häufig auch in Baumhöhlen und -spalten, als Winterquartiere werden oberirdische Gebäudeteile, seltener Höhlen, Stollen, Keller genutzt</li> <li>- Bezug der Wochenstuben ab Ende April bis Mitte Mai, Weibchen gebären ab Mitte Juni 1 Junges, Auflösen der Wochenstuben im August, Paarung ab Ende August, kälteresistente Art, daher Einflug in der Winterquartiere erst spät ab November</li> <li>- weitgehend ortstreue Art, nur gelegentlich auch Wanderungen über 100 km, meist dürften sich die Überwinterungsplätze im räumlichen Zusammenhang zu den Sommerlebensräumen befinden, Sommer- und Winterquartiere können auch identisch sein</li> <li>- langsamer, behäbiger Jagdflug meist in Baumwipfelhöhe (10-15 m), seltener dicht über dem Boden bzw. in großer Höhe im freien Luftraum, lockere Orientierung an terrestrischen Strukturen, in Waldgebieten oft linearer Flug entlang von Wegen und Schneisen, Schalleinwirkungen und Lichtreize sind artspezifisch nicht relevant</li> </ul>		
<b>2.2 Verbreitung in Deutschland / in Sachsen-Anhalt</b>		
<u>Deutschland</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- in Deutschland verbreitet, wobei der Verbreitungsschwerpunkt in der Norddeutschen Tiefebene liegt und die Spezies in den Mittelgebirgen seltener als im Tiefland auftritt (ROSENAU &amp; BOYE 2004)</li> <li>- in vielen Bundesländern neben der Zwergfledermaus die häufigste Fledermausart im Siedlungsbereich (BOYE et al. 1999)</li> </ul>		
<u>Sachsen-Anhalt</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- in Sachsen-Anhalt gehört die Spezies zu den häufigsten und am weitesten verbreiteten Spezies mit deutlichen Schwerpunkten in den urbanen bzw. auch industriell überprägten Räumen (VOLLMER &amp; OHLENDORF 2004), höhere Harzlagen werden gemieden.</li> </ul>		

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b> <b>Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)</b>	
<b>2.3</b>	<b>Verbreitung im Untersuchungsraum</b> <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich
Die Breitflügelfledermaus kommt gemäß UMWELTALTAS HALLE (2013) im Stadtgebiet vor. Im Untersuchungsraum ist ein Vorkommen in ggf. vorhandenen Baumhöhlen sowie in den brach liegenden Gebäuden nicht auszuschließen.	
<b>3. Prognose der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 (Zugriffsverbote)</b>	
<b>3.1</b>	<b>Schädigungstatbestände</b> Folgende Schädigungen sind zu erwarten:
<b>3.1.1</b>	<b>Fangen/Entnahme wild lebender Tiere</b> Verbotstatbestand Fangen/Entnahme wild lebender Tiere (ausgenommen zu deren Schutz) tritt ein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>3.1.2</b>	<b>Verletzung/Tötung wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 1)</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen
<u>für potenzielle Baumquartiere: konfliktvermeidende Bauzeitenregelung und Baumkontrolle:</u> Trotz der eindeutigen Bevorzugung von Gebäudequartieren ist durch eine Entnahme von Höhlenbäumen, die von Männchen als Tagesquartier genutzt werden können, die Verletzung oder Tötung von Individuen bei der Baufeldberäumung in Gehölzbeständen nicht vollständig auszuschließen. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen wird daher festgelegt, dass die Rodung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende Februar erfolgt und somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchgeführt wird. Vor der Beseitigung der Gehölze ist zu prüfen, ob diese ein Vorkommen von essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Breitflügelfledermäusen (Winterquartier, Wochenstube) aufweisen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Gehölzbestände durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen). <b>Werden keine Breitflügelfledermäuse festgestellt</b> , sind keine weiteren Maßnahmen notwendig. <b>Werden Individuen der Breitflügelfledermaus in essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt</b> (Wochenstube, Winterquartier), so sind unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt je nach Befund weitere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und ggf. zur Umsetzung zu planen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A <sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen. Die Maßnahme ist als <b>V<sub>ASB</sub> 2</b> festgesetzt.	
<u>für potenzielle Gebäudequartiere: Gebäudekontrolle und ggf. konfliktvermeidende Bauzeitenregelung:</u> Vor dem Abriss der im überplanten Bereich liegenden Gebäude sind diese auf ein Vorkommen von Breitflügelfledermäusen zu prüfen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Bauwerke durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen) unmittelbar vor deren Abriss. <b>Werden keine Breitflügelfledermäuse festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.</b> <b>Werden Breitflügelfledermäuse festgestellt</b> , so ist zunächst zu prüfen, ob es sich hierbei um Winterquartiere oder Wochenstubengesellschaften (jeweils essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten) oder lediglich um Tagesverstecke der Art handelt. Werden Vorkommen (Sommerquartiere, keine Wochenstuben) festgestellt, so ist der Abriss der Gebäude auf einen Zeitraum außerhalb dessen Nutzung als Quartier zu verlegen (z.B. Tagesversteck im Sommer: Abriss im Winterhalbjahr zwischen November und Februar). <b>Sind essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen</b> (Wochenstube, Winterquartier), so sind zusätzlich zur Verlegung des Abrisszeitraumes auf außerhalb der Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. weitere Maßnahmen zur Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt festzulegen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A <sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen. Die Maßnahme ist als <b>V<sub>ASB</sub> 1</b> festgesetzt.	

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b>	
<b>Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>)</b>	
Eine baubedingte Verletzung/ Tötung einzelner Individuen kann somit vermieden werden.	
Das Kollisionsrisiko ist durch den arttypischen Flug in größerer Höhe (10-15 m) und die nicht strukturgebundene Flugweise vergleichsweise gering. Eine systematische Gefährdung durch Kollisionen mit dem Zuliefer-/ bzw. Kundenverkehr ist nicht gegeben. Die betriebsbedingte Verletzung/ Tötung einzelner Individuen liegt innerhalb des allgemeinen Lebensrisikos (keine wesentliche Veränderung zur bestehenden Situation, v.a. an der Merseburger Straße) und ist daher nicht als erheblich zu bewerten.	
<b>Verbotstatbestand Verletzung/Tötung wild lebender Tiere tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>3.1.3 Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen	
<input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktionalität )	
<b>Werden im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 1 und V<sub>ASB</sub> 2 essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten der Breitflügelfledermaus (Wochenstube, Winterquartier) an Gebäuden oder in Gehölzen festgestellt</b> , so sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzhabitaten durchzuführen. Ersatzhabitats können ggf. an den neu geplanten Gebäuden und an den zu erhaltenden Gehölzen im Geltungsbereich des Nahversorgerzentrums angebracht werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt.	
<b>a) Ökologische Funktion der Lebensstätte wird weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<b>b) Verbotstatbestand Beschädigung/Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>3.2 Störungstatbestände wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 2)</b>	
Potenzielle Jagdgebiete der Art liegen vor allem im Süden von Halle in der Aue der Saale- und Weiße Elster. Durch die Planung im Bebauungsplangebiet gehen keine bedeutenden Nahrungsraumstrukturen verloren.	
Ggf. in umgebenden Siedlungsbereichen und Grünstrukturen vorkommende Individuen der Breitflügelfledermaus werden durch das geplante NVZ Ammendorf nicht über den im bisherigen städtischen Kontext vorhandenen Störungspegel hinaus beeinträchtigt. Eine erhebliche Störung ist somit nicht ableitbar.	
<b>Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt ein</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen	
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen sind erforderlich	
<b>Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>4. Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> nein (Verbotstatbestände treten nicht ein)	⇒ Prüfung endet hier!
<input type="checkbox"/> ja (Verbotstatbestände treten ein)	⇒ Ausnahmeveraussetzungen sind zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b> <b>Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>)</b>		
<b>1. Gefährdungsstatus</b>		
Gefährdungsgrad	Erhaltungszustand Sachsen-Anhalt	Zukunftsaussichten Sachsen-Anhalt (ist der Fortbestand der Art langfristig gesichert?)
<input type="checkbox"/> RL D, Kat.	<input type="checkbox"/> FV günstig	<input type="checkbox"/> gute Aussichten
<input checked="" type="checkbox"/> RL LSA, Kat. 2	<input checked="" type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend	<input checked="" type="checkbox"/> unzureichend
	<input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht	<input type="checkbox"/> schlechte Aussichten
	<input type="checkbox"/> XX unbekannt	<input type="checkbox"/> unbekannt
<b>Hauptsächliche Gefährdungsursachen:</b> (LANUV 2016)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume im Wald (v.a. Umbau von alten Laub- und Mischwäldern in strukturarme Bestände (z.B. Nadelwälder oder Altersklassenbestände), Entfernen Alt- und Totholz)</li> <li>- Entwertung von Nahrungsflächen im Wald und Umgebung sowie an Gewässern durch den Rückgang von Nahrungsinsekten infolge des Einsatzes von Bioziden, forsthygienische Maßnahmen sowie Störungen durch Lärmemissionen</li> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume im Siedlungsbereich durch zunehmende Siedlungsverdichtung und Abnahme der Strukturvielfalt, Entfernung von Alt- und Totholz</li> <li>- Zerschneidung der Lebensräume und Flugrouten (v.a. Straßen- und Wegebau, Siedlungen o.ä. flächenhafte Baumaßnahmen), Verlust von Nahrungshabitaten und Transfermöglichkeiten durch Reduzierung von Gehölzen in der Agrarlandschaft</li> <li>- Verlust von (potenziellen) Quartieren durch Entnahme von Höhlenbäumen/ alten, kranken oder toten Bäumen (auch im Winter)</li> <li>- Verlust oder Entwertung von Gebäudequartieren durch Umnutzung oder Beseitigung von Spalten, Hohlräumen, Verschluss Einflugöffnungen in Stallungen und Dachböden</li> <li>- Beeinträchtigung von unterirdischen Schwarm- und Winterquartieren (v.a. Behinderung der Zugänglichkeit für Fledermäuse, Erosion, Mikroklimaänderung, Freizeitnutzung, Störungen, Vandalismus)</li> <li>- Tierverluste durch Vergiftung (v.a. Holzschutzmittel) oder durch Fliegenklebefallen bzw. elektrische Fliegenfallen in Viehställen, Störungen in den Wochenstuben sowie durch Kollisionen im Straßenverkehr und bei Baumfällungen</li> </ul>		
<b>2. Charakterisierung</b>		
<b>2.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen</b> (LANUV 2016)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- typische Waldart; Sommerlebensräume sind neben Wäldern strukturreiche Landschaften mit Flurgehölzen und Dörfern bzw. Höfen (Viehhaltung), Parkanlagen, Streuobstwiesen, Friedhöfe und Gärten in städtischen Siedlungen, lichte Laub- und Nadelwälder und deren Randgebiete</li> <li>- bevorzugte Jagdgebiete sind unterholzreiche (Laub)Waldbestände, Siedlungsbereiche mit einem hohen Grünanteil (Parkanlagen, Gärten, Streuobstgebiete mit Altbaumbestand und ähnliche Strukturen), Fransenfledermäuse jagen sehr gern im Inneren von Rinderställen, Entfernung zwischen Quartieren und Jagdgebiet meist wenige hundert Meter, individuell jedoch auch weiter,</li> <li>- Sommerquartiere befinden sich bevorzugt in Baumhöhlen oder Fledermauskästen, angenommen werden aber auch Dachböden, gelegentlich Felshöhlen oder Keller bzw. Fensterläden oder Spalten an Gebäuden, die Winterquartiere befinden sich bevorzugt in Kellern, Stollen, Höhlen oder anderen unterirdischen Hohlräumen (SCHOBER &amp; GRIMMBERGER 1998), Nachweise für Überwinterungen in Baumhöhlen liegen ebenfalls vor, die Art kann als vergleichsweise kälteresistent eingestuft werden</li> <li>- Bezug der Wochenstuben überwiegend im -Mai, Weibchen gebären ab Mitte Juni/Anfang Juli 1 Junges, alle 2-3 Tage wird bei Baumquartieren das Quartier gewechselt, Auflösen der Wochenstuben im August, Bezug der Winterquartiere) im Oktober</li> <li>- mehr oder weniger großer Aktionsraum, vollzieht keine gerichteten Wanderungen (STEFFENS et al. 2004), von den in Ostdeutschland markierten Tieren liegen bislang nur wenige Funde in Entfernungen über 100 km vor</li> <li>- die Fransenfledermaus agiert im Jagdhabitat stark strukturgebunden und sucht Beute an der Vegetationsoberfläche ab</li> <li>- das strukturgebundene Flugverhalten begründet mitunter eine Barrierewirkung sowie Kollisionsgefährdung an Verkehrswegen; betriebsbedingte Lichtreize sind artspezifisch relevant</li> </ul>		
<b>2.2 Verbreitung in Deutschland / in Sachsen-Anhalt</b>		
<u>Deutschland</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- in fast allen Bundesländern mit Wochenstuben nachgewiesen, wobei keine besondere Bevorzugung bestimmter Naturräume erkennbar ist, in walddreichen Gebieten jedoch flächendeckend vorkommend</li> </ul>		
<u>Sachsen-Anhalt</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- weit verbreitet, wobei noch deutliche Kenntnislücken bezüglich der Vorkommen bestehen, Reproduktionsquartiere schwerpunktmäßig aus der Altmark, dem Urstromtal der Elbe, den Laubwäldungen im Süden bekannt; im Harz vor allem in den mittleren Höhenstufen, in großen Eiskellern im Tiefland ist die Art oft dominant anzutreffen, in den südlichen Landesteilen im Winter seltener.</li> </ul>		

**Art nach Anhang IVa FFH-RL**  
**Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)**

**2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum**  
 nachgewiesen  potenziell möglich

Die Fransenfledermaus kommt gemäß UMWELTALTAS HALLE (2013) im Stadtgebiet vor. Im Untersuchungsraum ist ein Vorkommen in ggf. vorhandenen Baumhöhlen sowie in den brach liegenden Gebäuden nicht auszuschließen.

**3. Prognose der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 (Zugriffsverbote)**

**3.1 Schädigungstatbestände**  
Folgende Schädigungen sind zu erwarten:

**3.1.1 Fangen/Entnahme wild lebender Tiere**  
**Verbotstatbestand Fangen/Entnahme wild lebender Tiere (ausgenommen zu deren Schutz) tritt ein**  ja  nein

**3.1.2 Verletzung/Tötung wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 1)**  ja  nein  
 Vermeidungsmaßnahmen  
 CEF-Maßnahmen

für potenzielle Baumquartiere: konfliktvermeidende Bauzeitenregelung und Baumkontrolle:  
Eine Verletzung oder Tötung von Individuen bei der Baufeldberäumung in Gehölzbeständen ist nicht vollständig auszuschließen. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen wird daher festgelegt, dass die Rodung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende Februar erfolgt und somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchgeführt wird. Vor der Beseitigung der Gehölze ist zu prüfen, ob diese ein Vorkommen von essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fransenfledermäusen (Winterquartier, Wochenstube) aufweisen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Gehölzbestände durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen). **Werden keine Fransenfledermäuse festgestellt**, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Werden Individuen der Fransenfledermaus in essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt** (Wochenstube, Winterquartier), so sind unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt je nach Befund weitere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und ggf. zur Umsetzung zu planen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen.  
Die Maßnahme ist als **V<sub>ASB</sub> 2** festgesetzt.

für potenzielle Gebäudequartiere: Gebäudekontrolle und ggf. konfliktvermeidende Bauzeitenregelung:  
Vor dem Abriss der im überplanten Bereich liegenden Gebäude sind diese auf ein Vorkommen von Fransenfledermäusen zu prüfen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Bauwerke durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen) unmittelbar vor deren Abriss. **Werden keine Fransenfledermäuse festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.**

**Werden Fransenfledermäuse festgestellt**, so ist zunächst zu prüfen, ob es sich hierbei um Winterquartiere oder Wochenstubengesellschaften (jeweils essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten) oder lediglich um Tagesverstecke der Art handelt. Werden Vorkommen (Sommerquartiere, keine Wochenstuben) festgestellt, so ist der Abriss der Gebäude auf einen Zeitraum außerhalb dessen Nutzung als Quartier zu verlegen (z.B. Tagesversteck im Sommer: Abriss im Winterhalbjahr zwischen November und Februar).

**Sind essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen** (Wochenstube, Winterquartier), so sind zusätzlich zur Verlegung des Abrisszeitraumes auf außerhalb der Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. weitere Maßnahmen zur Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt festzulegen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen. Die Maßnahme ist als **V<sub>ASB</sub> 1** festgesetzt.

Eine baubedingte Verletzung/ Tötung einzelner Individuen kann somit vermieden werden.

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b>	
<b>Fransenfledermaus (<i>Myotis nattereri</i>)</b>	
Ein betriebsbedingtes systematisches Kollisionsrisiko kann ausgeschlossen werden. Ein lokal erhöhtes Kollisionsrisiko besteht für die Fransenfledermaus nur bei einer Beeinträchtigung bedeutender Flugrouten, da die Art stark strukturgebunden fliegt. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht der Fall.	
Verbotstatbestand Verletzung/Tötung wild lebender Tiere tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>3.1.3 Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen	
<input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktionalität)	
<b>Werden zudem im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 1 und V<sub>ASB</sub> 2 essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten der Fransenfledermaus (Wochenstube, Winterquartier) an Gebäuden oder in Gehölzen festgestellt</b> , so sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzhabitaten durchzuführen. Ersatzhabitats können ggf. an den neu geplanten Gebäuden und an den zu erhaltenden Gehölzen im Geltungsbereich des Nahversorgungszentrums angebracht werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt.	
a) Ökologische Funktion der Lebensstätte wird weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
b) Verbotstatbestand Beschädigung/Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>3.2 Störungstatbestände wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 2)</b>	
Potenzielle Jagdgebiete der Art liegen vor allem im Süden von Halle in der Aue der Saale- und Weiße Elster. Durch die Planung im Bebauungsplangebiet gehen keine bedeutenden Nahrungsraumstrukturen verloren. Ggf. in umgebenden Siedlungsbereichen und Grünstrukturen vorkommende Individuen der Fransenfledermaus werden durch das geplante NVZ Ammendorf nicht über den im bisherigen städtischen Kontext vorhandenen Störungspegel hinaus beeinträchtigt. Eine erhebliche Störung ist somit nicht ableitbar.	
Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt ein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen	
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen sind erforderlich	
Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>4. Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> nein (Verbotstatbestände treten nicht ein)	⇒ Prüfung endet hier!
<input type="checkbox"/> ja (Verbotstatbestände treten ein)	⇒ Ausnahmeveraussetzungen sind zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen



<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b>		
<b>Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>)</b>		
<b>1. Gefährdungsstatus</b>		
Gefährdungsgrad	Erhaltungszustand Sachsen-Anhalt	Zukunftsaussichten Sachsen-Anhalt (ist der Fortbestand der Art langfristig gesichert?)
<input checked="" type="checkbox"/> RL D, Kat. 2	<input type="checkbox"/> FV günstig	<input type="checkbox"/> gute Aussichten
<input checked="" type="checkbox"/> RL LSA, Kat. 2	<input checked="" type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend	<input checked="" type="checkbox"/> unzureichend
	<input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht	<input type="checkbox"/> schlechte Aussichten
	<input type="checkbox"/> XX unbekannt	<input type="checkbox"/> unbekannt
<b>Hauptsächliche Gefährdungsursachen (LANUV 2016)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume im Siedlungsbereich durch zunehmende Siedlungsverdichtung und Abnahme der Strukturvielfalt</li> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume in der Offenlandschaft durch Abnahme der Strukturvielfalt und Beseitigung verbindender Strukturelemente</li> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume im Wald (v.a. Umbau von alten Laub- und Mischwäldern in strukturarme Bestände, z.B. Nadelwälder oder Altersklassenbestände)</li> <li>- Entwertung von Nahrungsflächen durch den Rückgang von Nahrungsinsekten infolge des Einsatzes von Bioziden, forsthygienische Maßnahmen sowie Störungen durch Lichtimmissionen</li> <li>- Zerschneidung der Lebensräume und Flugrouten (v.a. Straßen-/Wegebau, Siedlungen, Windparks, flächenhafte Baumaßnahmen)</li> <li>- Verlust oder Entwertung von Gebäudequartieren durch Umnutzung oder Beseitigung von Einflugmöglichkeiten, Hangplätzen, Spalten, Hohlräumen; Schließung von Dachböden</li> <li>- Tierverluste durch Vergiftung (v.a. Einsatz von Holzschutzmitteln in Gebäuden, Insektenbekämpfung im Gartenbau bzw. der Land- und Forstwirtschaft) sowie Störungen in den Quartieren, durch Kollisionen an Windenergieanlagen und im Straßenverkehr</li> <li>- Beeinträchtigung von unterirdischen Winterquartieren (v.a. Behinderung der Zugänglichkeit für Fledermäuse, Erosion, Mikroklimateänderung, Freizeitnutzung, Störungen, Vandalismus)</li> </ul>		
<b>2. Charakterisierung</b>		
<b>2.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen (LANUV 2016; DIETZ et al 2007, verändert)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- typische „Dorffledermaus“, thermophile Art der planaren und collinen Höhenstufe, Sommerlebensräume sind neben dörflichen und durchgrüntem städtischen Siedlungen strukturreiche Landschaften mit Flurgehölzen, Parkanlagen, Streuobstwiesen, Friedhöfe und Gärten, lichte Laub- und Nadelwälder</li> <li>- Jagdgebiete sind neben Ortschaften und Wäldern vor allem Grünländer, Brachen, Flurgehölze, Gärten und Gehölzränder, Entfernung zwischen Quartier und Jagdgebiete meist gering, beträgt aber oftmals auch mehrere Kilometer, individuelle Jagdgebiete können mit bis zu 75 ha sehr groß sein, innerhalb dieser wird kleinräumig gejagt und die Teiljagdgebiete werden häufig gewechselt (über 10 Wechsel pro Nacht möglich)</li> <li>- Gebäudefledermaus, Sommerquartiere einschließlich der Wochenstuben in Dachräumen, Hohlräumen im Mauerwerk sowie seltener in Spalten hinter Wandverkleidungen und im Deckenbereich, solitär lebende männliche Tiere nutzen auch im Sommer Höhlen, Stollen und Keller, sehr selten auch Fledermauskästen oder Baumhöhlen, auch Quartiere außen an Gebäuden oder Felsen haben für die Art eine hohe Bedeutung, hierzu gehören vor allem Spalten in Bruchsteinmauern oder an historischen Gebäuden wie Kirchen, Überwinterung kalt und trocken in unterirdischen Quartieren wie Kellern, Stollen, Höhlen, Überwinterungen an oder in Bäumen sind nicht belegt, können aufgrund der Kältetoleranz der Art jedoch nicht ausgeschlossen werden.</li> <li>- Bezug der Wochenstuben (Gebäudequartiere) ab Ende April, Weibchen gebären ab Mitte/Ende Juni 1 Junges, Auflösen der Wochenstuben Mitte August - Ende September, Paarung September bis Oktober, Einflug in die Winterquartiere schon teilweise ab September, regional ausgeprägtes Schwärmverhalten</li> <li>- das Graue Langohr legt zwischen seinen Sommerlebensräumen und den Überwinterungsquartieren keine langen Wanderungen zurück und ist als ausgesprochen ortstreu zu bezeichnen, aus den Wiederfunden der Fledermauszentrale (FMZ) Dresden lässt sich ein noch geringerer Entfernungsbereich für Ortswechsel (maximal 15 km) und ein noch höherer Anteil nichtwandernder Tiere (75 % der Funde) ableiten als beim Braunen Langohr (STEFFENS et al. 2004)</li> <li>- Graue Langohren besitzen zwei Jagdstrategien, ein vergleichsweise schneller Flug im freien Luftraum, wesentlich häufiger ist jedoch eine langsame Jagd in der Vegetation zu beobachten, wobei die Tiere auch auf engen Räumen sehr geschickt manövrieren, Graue Langohren fliegen meist niedrig, gelegentlich nur wenige cm über dem Boden, die Art kann jedoch auch in hohen Baumkronen jagend angetroffen werden.</li> <li>- das strukturgebundene Flugverhalten begründet eine Barrierewirkung sowie Kollisionsgefährdung an Verkehrswegen; betriebsbedingte Schalleinwirkungen und Lichtreize sind artspezifisch relevant (BRINKMANN et al. 2012)</li> </ul>		

**Art nach Anhang IVa FFH-RL**  
**Graues Langohr (*Plecotus austriacus*)**

**2.2 Verbreitung in Deutschland / in Sachsen-Anhalt**

Deutschland

- in Deutschland ist die Art mit Ausnahme des nordwestdeutschen Tieflandes weit verbreitet, aber fast überall selten (KIEFER & BOYE 2004), Vorkommensschwerpunkte in wärmebegünstigten Lagen (BOYE et al. 1999), oberhalb von 300 m ü. NN. sehr selten, in den nördlichen Bundesländern nur punktuell vorkommend und in weiten Bereichen auch fehlend

Sachsen-Anhalt

- Verbreitungsangaben von VOLLMER & OHLENDORF (2004) von Erfassungslücken überprägt, gehäufte Reproduktionsnachweise im Saale-Unstrut-Triasland, in der Elbeniederung und den Heidegebieten östlich von Dessau sowie in der Colbitz-Letzlinger Heide, thermophile Art, die die höheren Harzlagen; meidet, Winternachweise mit Ausnahme des Harzes landesweit, im Süden und in der Mitte aber erkennbar häufiger

**2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum**

nachgewiesen  potenziell möglich

Das Graue Langohr kommt gemäß UMWELTALTAS HALLE (2013) im Stadtgebiet vor. Im Untersuchungsraum ist ein Vorkommen vor allem in den brach liegenden Gebäuden, unter Umständen auch in ggf. vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen.

**3. Prognose der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 (Zugriffsverbote)**

**3.1 Schädigungstatbestände**

Folgende Schädigungen sind zu erwarten:

**3.1.1 Fangen/Entnahme wild lebender Tiere**

Verbotstatbestand Fangen/Entnahme wild lebender Tiere (ausgenommen zu deren Schutz) tritt ein  ja  nein

**3.1.2 Verletzung/Tötung wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 1)**

ja  nein

Vermeidungsmaßnahmen

CEF-Maßnahmen

für potenzielle Baumquartiere: konfliktvermeidende Bauzeitenregelung und Baumkontrolle:

Eine Verletzung oder Tötung von Individuen bei der Baufeldberäumung in Gehölzbeständen ist nicht vollständig auszuschließen. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen wird daher festgelegt, dass die Rodung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende Februar erfolgt und somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchgeführt wird. Vor der Beseitigung der Gehölze ist zu prüfen, ob diese ein Vorkommen von essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Grauen Langohren (Winterquartier, Wochenstube) aufweisen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Gehölzbestände durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen). **Werden keine Grauen Langohren festgestellt**, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Werden Individuen des Grauen Langohrs in essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt** (Wochenstube, Winterquartier), so sind unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt je nach Befund weitere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und ggf. zur Umsetzung zu planen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen. Die Maßnahme ist als V<sub>ASB</sub> 2 festgesetzt.

für potenzielle Gebäudequartiere: Gebäudekontrolle und ggf. konfliktvermeidende Bauzeitenregelung:

Vor dem Abriss der im überplanten Bereich liegenden Gebäude sind diese auf ein Vorkommen von Grauen Langohren zu prüfen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Bauwerke durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen) unmittelbar vor deren Abriss. **Werden keine Grauen Langohren festgestellt**, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Werden Graue Langohren festgestellt**, so ist zunächst zu prüfen, ob es sich hierbei um Winterquartiere oder Wochenstubengesellschaften (jeweils essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten) oder lediglich um Tagesverstecke der Art handelt.

Werden Vorkommen (Sommerquartiere, keine Wochenstuben) festgestellt, so ist der Abriss der Gebäude auf einen Zeitraum außerhalb dessen Nutzung als Quartier zu verlegen (z.B. Tagesversteck im Sommer: Abriss im Winterhalbjahr zwischen November und Februar).

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b>	
<b>Graues Langohr (<i>Plecotus austriacus</i>)</b>	
<p><b>Sind essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen</b> (Wochenstube, Winterquartier), so sind zusätzlich zur Verlegung des Abrisszeitraumes auf außerhalb der Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. weitere Maßnahmen zur Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt festzulegen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahme genehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen. Die Maßnahme ist als V<sub>ASB</sub> 1 festgesetzt.</p> <p>Eine baubedingte Verletzung/ Tötung einzelner Individuen kann somit vermieden werden.</p> <p>Ein betriebsbedingtes systematisches Kollisionsrisiko kann ausgeschlossen werden. Ein lokal erhöhtes Kollisionsrisiko besteht für Graue Langohren nur bei einer Beeinträchtigung bedeutender Flugrouten, da die Art stark strukturgebunden fliegt. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht der Fall.</p>	
<p><b>Verbotstatbestand Verletzung/Tötung wild lebender Tiere tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p><b>3.1.3 Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktionalität )</p>	
<p><b>Werden zudem im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 1 und V<sub>ASB</sub> 2 essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten von Grauen Langohren (Wochenstube, Winterquartier) an Gebäuden oder in Gehölzen festgestellt</b>, so sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzhabitaten durchzuführen. Ersatzhabitats können ggf. an den neu geplanten Gebäuden und an den zu erhaltenden Gehölzen im Geltungsbereich des Nahversorgerzentrums angebracht werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt.</p>	
<p>a) <b>Ökologische Funktion der Lebensstätte wird weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>b) <b>Verbotstatbestand Beschädigung/Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p><b>3.2 Störungstatbestände wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 2)</b></p> <p><b>Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt ein</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p> <p><input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen</p> <p><input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen sind erforderlich</p> <p>Potenzielle Jagdgebiete der Art liegen vor allem im Süden von Halle in der Aue der Saale- und Weiße Elster. Durch die Planung im Bebauungsplangebiet gehen keine bedeutenden Nahrungsraumstrukturen verloren.</p> <p>Ggf. in umgebenden Siedlungsbereichen und Grünstrukturen vorkommende Individuen des Grauen Langohrs werden durch das geplante NVZ Ammendorf nicht über den im bisherigen städtischen Kontext vorhandenen Störungspegel hinaus beeinträchtigt. Eine erhebliche Störung ist somit nicht ableitbar.</p>	
<p><b>Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p><b>4. Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> nein (Verbotstatbestände treten nicht ein) ⇒ Prüfung endet hier!</p> <p><input type="checkbox"/> ja (Verbotstatbestände treten ein) ⇒ Ausnahmeveraussetzungen sind zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen</p>	

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b> <b>Große Bartfledermaus (<i>Myotis brandtii</i>)</b>		
<b>1. Gefährdungsstatus</b>		
Gefährdungsgrad	Erhaltungszustand Sachsen-Anhalt	Zukunftsaussichten Sachsen-Anhalt (ist der Fortbestand der Art langfristig gesichert?)
<input checked="" type="checkbox"/> RL D, Kat. V	<input type="checkbox"/> FV günstig	<input type="checkbox"/> gute Aussichten
<input checked="" type="checkbox"/> RL LSA, Kat. 2	<input checked="" type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend	<input checked="" type="checkbox"/> unzureichend
	<input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht	<input type="checkbox"/> schlechte Aussichten
	<input type="checkbox"/> XX unbekannt	<input type="checkbox"/> unbekannt
<b>Hauptsächliche Gefährdungsursachen (LANUV 2016)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume im Wald (v.a. Umbau von alten Laub- und Mischwäldern, Feucht- und Auwäldern in strukturarmer Bestände, Entfernen von Alt- und Totholz)</li> <li>- Entwertung der Sommerlebensräume durch Veränderung des Wasserhaushaltes von Feucht-, Auwäldern, Feuchtgebieten (Grundwasserabsenkung, Entwässerung) und Verringerung der Strukturdiversität im Offenland (Entnahme linearer Gehölze)</li> <li>- Entwertung von Nahrungsflächen im Wald und Umgebung sowie an Gewässern durch den Rückgang von Nahrungsinsekten infolge des Einsatzes von Bioziden sowie forsthygienische Maßnahmen</li> <li>- Zerschneidung der Lebensräume und Flugrouten (v.a. Straßen- und Wegebau, Siedlungen o.ä. flächenhafte Baumaßnahmen)</li> <li>- Verlust von (potenziellen) Quartieren durch Entnahme von Höhlen- und Spaltenbäumen sowie alten, kranken oder toten Bäumen (v.a. im Herbst und Winter)</li> <li>- Verlust oder Entwertung von Gebäudequartieren durch Umnutzung oder Beseitigung von Spalten, Hohlräumen oder Einflugöffnungen in Dachböden</li> <li>- Beeinträchtigung von unterirdischen Schwarm- und Winterquartieren (v.a. Behinderung der Zugänglichkeit für Fledermäuse, Erosion, Mikroklimaänderung, Freizeitnutzung, Störungen, Vandalismus)</li> <li>- Tierverluste durch Vergiftung (v.a. Holzschutzmittel), Störungen, bei Baumfällungen sowie durch Kollisionen an Verkehrswegen</li> </ul>		
<b>2. Charakterisierung</b>		
<b>2.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen (LANUV 2016)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- typische Waldart; Sommerlebensräume sind strukturreiche Landschaften mit hohem Wald- und Gewässeranteil</li> <li>- bevorzugte Jagdgebiete sind unterholzreiche (Laub)Waldbestände, eingeschränkt auch Siedlungsbereiche mit einem hohen Grünanteil (Parkanlagen, Gärten, Streuobstgebiete mit Altbaumbestand und ähnliche Strukturen, Entfernung zwischen Quartieren und Jagdgebiet vielfach mehrere Kilometer, seltener bis 11 Kilometer)</li> <li>- Sommerquartiere bevorzugt in Baumhöhlen oder Fledermauskästen, angenommen werden aber auch Dachböden, gelegentlich Felshöhlen oder Keller bzw. Fensterläden oder Spalten an Gebäude, die Winterquartiere befinden sich bevorzugt in Kellern, Stollen, Höhlen oder anderen unterirdischen Hohlräumen, Nachweise für Überwinterungen in Baumhöhlen liegen ebenfalls vor,</li> <li>- Bezug der Wochenstuben überwiegend im Mai, Weibchen gebären im Juni 1 Junges, Auflösen der Wochenstuben Ende Juli, Bezug der Winterquartiere im Oktober</li> <li>- wanderfähig, Funde, die eine Saisonwanderung zwischen den Sommer- und Winterquartieren belegen, sind selten (Steffens et al. 2004), von den in Ostdeutschland markierten Tieren liegen Rückmeldungen aus maximal 228 km (♀♀) und 308 km (♂♂) Entfernung vor, insgesamt besteht noch erheblicher Klärungsbedarf</li> <li>- die Art fliegt sehr strukturgebunden bevorzugt nahe an der Vegetation, z.B. entlang von linearen Gehölzstrukturen; der Flug erfolgt überwiegend in verhältnismäßig geringen Höhen, aber nicht bodennah; möglicherweise überquert die Art offene Flächen, wie z.B. Acker in nur geringer Höhe</li> <li>- das strukturgebundene Flugverhalten begründet mitunter eine Barrierewirkung sowie Kollisionsgefährdung an Verkehrswegen; betriebsbedingte Lichtreize sind artspezifisch relevant</li> </ul>		
<b>2.2 Verbreitung in Deutschland / in Sachsen-Anhalt</b>		
<b>Deutschland</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- In fast allen Bundesländern nachgewiesen, aus einigen Bundesländern stehen Fortpflanzungsnachweise noch aus, es wird jedoch vermutet, dass die Art flächendeckend verbreitet ist (BOYE, DENSE &amp; RAHMEL 2004), es sind keine gesicherten Angaben zur Bestandsentwicklung möglich</li> </ul>		

**Art nach Anhang IVa FFH-RL**  
**Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*)**

Sachsen-Anhalt

- Vorkommen in allen größeren (Laub)Wäldern des Tieflandes und der kollinen Stufe, in den höheren Harzregionen wird die Art bevorzugt in den Flusstälern angetroffen; untertägige Winterquartiere überwiegend im Harz, der Verbleib der meisten Individuen im Winter ist jedoch unklar, es wird daher davon ausgegangen, dass erhebliche Teile der Population in Bäumen überwintern.

**2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum**

nachgewiesen  potenziell möglich

Die Große Bartfledermaus kommt gemäß UMWELTALTAS HALLE (2013) im Stadtgebiet vor. Im Untersuchungsraum ist ein Vorkommen in den brach liegenden Gebäuden oder in ggf. vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen.

**3. Prognose der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 (Zugriffsverbote)**

**3.1 Schädigungstatbestände**

Folgende Schädigungen sind zu erwarten:

**3.1.1 Fangen/Entnahme wild lebender Tiere**

Verbotstatbestand Fangen/Entnahme wild lebender Tiere (ausgenommen zu deren Schutz) tritt ein  ja  nein

**3.1.2 Verletzung/Tötung wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 1)**

ja  nein

Vermeidungsmaßnahmen

CEF-Maßnahmen

für potenzielle Baumquartiere: konfliktvermeidende Bauzeitenregelung und Baumkontrolle:

Eine Verletzung oder Tötung von Individuen bei der Baufeldberäumung in Gehölzbeständen ist nicht vollständig auszuschließen. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen wird daher festgelegt, dass die Rodung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende Februar erfolgt und somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchgeführt wird. Vor der Beseitigung der Gehölze ist zu prüfen, ob diese ein Vorkommen von essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Großen Bartfledermäuse (Winterquartier, Wochenstube) aufweisen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Gehölzbestände durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen). **Werden keine Individuen der Großen Bartfledermaus festgestellt**, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Werden Individuen der Großen Bartfledermaus in essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt** (Wochenstube, Winterquartier), so sind unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt je nach Befund weitere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und ggf. zur Umsetzung zu planen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen. Die Maßnahme ist als V<sub>ASB</sub> 2 festgesetzt.

für potenzielle Gebäudequartiere: Gebäudekontrolle und ggf. konfliktvermeidende Bauzeitenregelung:

Vor dem Abriss der im überplanten Bereich liegenden Gebäude sind diese auf ein Vorkommen von Großen Bartfledermäusen zu prüfen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Bauwerke durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen) unmittelbar vor deren Abriss. **Werden keine Individuen der Großen Bartfledermaus festgestellt**, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Werden Großen Bartfledermäuse festgestellt**, so ist zunächst zu prüfen, ob es sich hierbei um Winterquartiere oder Wochenstubengesellschaften (jeweils essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten) oder lediglich um Tagesverstecke der Art handelt. Werden Vorkommen (Sommerquartiere, keine Wochenstuben) festgestellt, so ist der Abriss der Gebäude auf einen Zeitraum außerhalb dessen Nutzung als Quartier zu verlegen (z.B. Tagesversteck im Sommer: Abriss im Winterhalbjahr zwischen November und Februar).

**Sind essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen** (Wochenstube, Winterquartier), so sind zusätzlich zur Verlegung des Abrisszeitraumes auf außerhalb der Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. weitere Maßnahmen zur Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale)

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b>	
<b>Große Bartfledermaus (<i>Myotis brandtii</i>)</b>	
<p>sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt festzulegen.                  Weiterhin tritt dann Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen. Die Maßnahme ist als V<sub>ASB</sub> 1 festgesetzt.</p> <p>Eine baubedingte Verletzung/ Tötung einzelner Individuen kann somit vermieden werden.</p> <p>Ein betriebsbedingtes systematisches Kollisionsrisiko kann ausgeschlossen werden. Ein lokal erhöhtes Kollisionsrisiko besteht für Große Bartfledermäuse nur bei einer Beeinträchtigung bedeutender Flugrouten, da die Art stark strukturgebunden fliegt. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht der Fall.</p>	
Verbotstatbestand Verletzung/Tötung wild lebender Tiere tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
3.1.3	Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3) <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktionalität )
<p><b>Werden zudem im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 1 und V<sub>ASB</sub> 2 essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten von Großen Bartfledermäusen (Wochenstube, Winterquartier) an Gebäuden oder in Gehölzen festgestellt, so sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzhabitaten durchzuführen.</b> Ersatzhabitats können ggf. an den neu geplanten Gebäuden und an den zu erhaltenden Gehölzen im Geltungsbereich des Nahversorgerzentrums angebracht werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt.</p>	
a) Ökologische Funktion der Lebensstätte wird weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
b) Verbotstatbestand Beschädigung/Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
3.2	Störungstatbestände wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 2)
Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt ein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen sind erforderlich	
<p>Potenzielle Jagdgebiete der Art liegen vor allem im Süden von Halle in der Aue der Saale- und Weißen Elster. Durch die Planung im Bebauungsplangebiet gehen keine bedeutenden Nahrungsraumstrukturen verloren.</p> <p>Ggf. in umgebenden Siedlungsbereichen und Grünstrukturen vorkommende Individuen der Großen Bartfledermaus werden durch das geplante NVZ Ammendorf nicht über den im bisherigen städtischen Kontext vorhandenen Störungspegel hinaus beeinträchtigt. Eine erhebliche Störung ist somit nicht ableitbar.</p>	
Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
4.	<b>Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG</b>
<input checked="" type="checkbox"/>	nein (Verbotstatbestände treten nicht ein) ⇒ Prüfung endet hier!
<input type="checkbox"/>	ja (Verbotstatbestände treten ein) ⇒ Ausnahmevoraussetzungen sind zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b> <b>Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)</b>		
<b>1. Gefährdungsstatus</b>		
Gefährdungsgrad	Erhaltungszustand Sachsen-Anhalt	Zukunftsprognosen Sachsen-Anhalt (ist der Fortbestand der Art langfristig gesichert?)
<input checked="" type="checkbox"/> RL D, Kat. 3	<input type="checkbox"/> FV günstig	<input type="checkbox"/> gute Aussichten
<input checked="" type="checkbox"/> RL LSA, Kat. 1	<input type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend	<input checked="" type="checkbox"/> unzureichend
	<input checked="" type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht	<input type="checkbox"/> schlechte Aussichten
	<input type="checkbox"/> XX unbekannt	<input type="checkbox"/> unbekannt
<b>Hauptsächliche Gefährdungsursachen:</b> (LANUV 2016) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust oder Entwertung von Gebäudequartieren durch Umnutzung oder Beseitigung von Einflugmöglichkeiten, Hangplätzen, Spalten, Hohlräumen; Schließung von Dachböden und Kirchtürmen</li> <li>- Tierverluste durch Vergiftung (v.a. Holzschutzmittel) sowie Störungen in den Wochenstuben</li> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume im Wald (v.a. Umbau von alten Laub- und Mischwäldern in strukturarme Bestände [z.B. Nadelwälder], großflächige Kahlhiebe &gt;0,3 ha], Entfernen von starkem Alt- und Totholz)</li> <li>- Verlust von (potenziellen) Quartierbäumen durch Entnahme von Höhlenbäumen</li> <li>- Verlust oder Entwertung von Nahrungsflächen im Wald und im Offenland sowie von linearen Landschaftselementen (u.a. Biozide)</li> <li>- Zerschneidung der Lebensräume und Flugrouten (v.a. Straßen- und Wegebau, Siedlungen, Windparks o.ä. flächenhafte Baumaßnahmen)</li> <li>- Tierverluste durch Kollision an Straßen und Windenergieanlagen</li> <li>- Beeinträchtigung von unterirdischen Schwarm- und Winterquartieren (v.a. Behinderung der Zugänglichkeit für Fledermäuse, Erosion, Mikroklimaänderung, Freizeitnutzung, Störungen, Vandalismus)</li> </ul>		
<b>2. Charakterisierung</b>		
<b>2.1 Lebensraumsprüche und Verhaltensweisen</b> (LANUV 2016; DIETZ et al 2007, ergänzt und verändert) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Große Mausohren sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften mit einem hohen Wald-, Gewässeranteil leben</li> <li>- die Jagdgebiete liegen meist in geschlossenen Waldgebieten, wobei Altersklassen-Laubwälder mit geringer Kraut- und Strauchschicht und einem hindernisfreien Luftraum bis in 2 m Höhe (z.B. Buchenhallenwälder) bevorzugt werden; seltener werden auch andere Waldtypen oder kurzgrasige Grünlandbereiche bejagt</li> <li>- im langsamen Jagdflug werden Großinsekten (v.a. Laufkäfer) direkt am Boden oder in Bodennähe erbeutet</li> <li>- die Jagdgebiete der Weibchen sind 30-35 ha groß, liegen innerhalb eines Radius´ von 10 km (maximal 25 km) um die Quartiere und werden über feste Flugrouten (z.B. entlang linearer Landschaftselemente) erreicht</li> <li>- die traditionell genutzten Wochenstuben werden Anfang Mai bezogen und befinden sich auf warmen, geräumigen Dachböden von Kirchen, Schlössern und anderen großen Gebäuden; Standorte müssen frei von Zugluft und ohne Störungen sein</li> <li>- ab Ende Mai/Anfang Juni Geburt Jungtieres; ab Anfang August Auflösung der Wochenstuben</li> <li>- die Männchen sind im Sommer einzeln oder in kleinen Gruppen in Dachböden, Gebäudespalten, Baumhöhlen oder Fledermauskästen anzutreffen</li> <li>- Winterquartiere in unterirdischen Höhlen, Stollen, Eiskellern etc.; Bezug ab Oktober, Verlassen im April</li> <li>- Wanderungen zwischen Sommer- und Winterquartier meist &lt;50 km (maximal 390 km)</li> <li>- Flugverhalten im Jagdgebiet boden- und strukturnah, jagt auch auf völlig offenen Flächen, bei Flügen zwischen Quartier und Jagdgebiet oft linearen Strukturen folgend, Transferflüge zwischen Jagdgebieten oder Quartieren auch in größerer Höhe</li> <li>- das strukturgebundene Flugverhalten begründet eine Barrierewirkung sowie Kollisionsgefährdung an Verkehrswegen; betriebsbedingte Licht- und Lärmreize sind artspezifisch relevant</li> </ul>		
<b>2.2 Verbreitung in Deutschland / in Sachsen-Anhalt</b>		
<b>Deutschland</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Art ist in Deutschland weit verbreitet und in allen Bundesländern anzutreffen. Ihr Bestand wird deutschlandweit auf über 350.000 geschätzt. In den südlichen Bundesländern ist das Große Mausohr nicht selten. Die nördlichen Vorkommen sind in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Niedersachsen (nördlichste Vorkommen in den Landkreisen Cuxhaven und Harburg). Die Hauptvorkommen liegen in wärmebegünstigten Mittelgebirgsbereichen.</li> </ul>		

**Art nach Anhang IVa FFH-RL**  
**Großes Mausohr (*Myotis myotis*)**

Sachsen-Anhalt

- In Sachsen-Anhalt ist eine von Süden nach Norden abnehmende Wochenstubendichte und damit eine deutliche Präferenz für walddreiche und klimatisch begünstigte Regionen im Südteil auffallend. Der Landesbestand betrug 2004 in den Wochenstuben etwa 3.300 adulte weibliche und ca. 2.700 juvenile Tiere. Überwinterungen sind aus dem gesamten Land belegt, zu räumlichen Konzentrationen kommt es vor allem im Harz

**2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum**

nachgewiesen  potenziell möglich

Das Große Mausohr kommt gemäß UMWELTALTAS HALLE (2013) im Stadtgebiet vor. Im Untersuchungsraum ist ein Vorkommen in den brach liegenden Gebäuden oder in ggf. vorhandenen Baumhöhlen nicht auszuschließen.

**3. Prognose der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 (Zugriffsverbote)**

**3.1 Schädigungstatbestände**

Folgende Schädigungen sind zu erwarten:

**3.1.1 Fangen/Entnahme wild lebender Tiere**

Verbotstatbestand Fangen/Entnahme wild lebender Tiere (ausgenommen zu deren Schutz) tritt ein  ja  nein

**3.1.2 Verletzung/Tötung wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 1)**

ja  nein

Vermeidungsmaßnahmen

CEF-Maßnahmen

für potenzielle Baumquartiere: konfliktvermeidende Bauzeitenregelung und Baumkontrolle:

Eine Verletzung oder Tötung von Individuen bei der Baufeldberäumung in Gehölzbeständen ist nicht vollständig auszuschließen. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen wird daher festgelegt, dass die Rodung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende Februar erfolgt und somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchgeführt wird. Vor der Beseitigung der Gehölze ist zu prüfen, ob diese ein Vorkommen von essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Großen Mausohren (Winterquartier, Wochenstube) aufweisen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Gehölzbestände durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen). **Werden keine Individuen des Großen Mausohres festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.**

**Werden Individuen des Großen Mausohres in essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt** (Wochenstube, Winterquartier), so sind unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt je nach Befund weitere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und ggf. zur Umsetzung zu planen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen. Die Maßnahme ist als V<sub>ASB</sub> 2 festgesetzt.

für potenzielle Gebäudequartiere: Gebäudekontrolle und ggf. konfliktvermeidende Bauzeitenregelung:

Vor dem Abriss der im überplanten Bereich liegenden Gebäude sind diese auf ein Vorkommen von Großen Mausohren zu prüfen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Bauwerke durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen) unmittelbar vor deren Abriss. **Werden keine Großen Mausohren festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.**

**Werden Großen Mausohren festgestellt**, so ist zunächst zu prüfen, ob es sich hierbei um Winterquartiere oder Wochenstubengesellschaften (jeweils essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten) oder lediglich um Tagesverstecke der Art handelt. Werden Vorkommen (Sommerquartiere, keine Wochenstuben) festgestellt, so ist der Abriss der Gebäude auf einen Zeitraum außerhalb dessen Nutzung als Quartier zu verlegen (z.B. Tagesversteck im Sommer: Abriss im Winterhalbjahr zwischen November und Februar).

**Sind essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen** (Wochenstube, Winterquartier), so sind zusätzlich zur Verlegung des Abrisszeitraumes auf außerhalb der Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. weitere Maßnahmen zur Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt festzulegen.

Weiterhin tritt dann Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3).



<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b> <b>Großes Mausohr (<i>Myotis myotis</i>)</b>	
Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen. Die Maßnahme ist als <b>V<sub>ASB</sub> 1</b> festgesetzt. Eine baubedingte Verletzung/ Tötung einzelner Individuen kann somit vermieden werden. Ein betriebsbedingtes systematisches Kollisionsrisiko kann ausgeschlossen werden. Ein lokal erhöhtes Kollisionsrisiko besteht für das Große Mausohr nur bei einer Beeinträchtigung bedeutender Flugrouten, da die Art stark strukturgebunden fliegt. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht der Fall.	
Verbotstatbestand Verletzung/Tötung wild lebender Tiere tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>3.1.3 Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktionalität )	
<b>Werden zudem im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 1 und V<sub>ASB</sub> 2 essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten von Großen Mausohren (Wochenstube, Winterquartier) an Gebäuden oder in Gehölzen festgestellt</b> , so sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzhabitaten durchzuführen. Ersatzhabitats können ggf. an den neu geplanten Gebäuden und an den zu erhaltenden Gehölzen im Geltungsbereich des Nahversorgerzentrums angebracht werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt.	
a) Ökologische Funktion der Lebensstätte wird weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
b) Verbotstatbestand Beschädigung/Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>3.2 Störungstatbestände wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 2)</b> Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt ein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Ggf. in umgebenden Strukturen vorkommenden Individuen des Großen Mausohres werden durch das geplante NVZ Ammendorf nicht über den im bisherigen städtischen Kontext vorhandenen Störungspegel hinaus beeinträchtigt. Eine erhebliche Störung ist somit nicht ableitbar.	
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen sind erforderlich	
Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>4. Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> nein (Verbotstatbestände treten nicht ein)	⇒ Prüfung endet hier!
<input type="checkbox"/> ja (Verbotstatbestände treten ein)	⇒ Ausnahmeveraussetzungen sind zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b> <b>Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>)</b>		
<b>1. Gefährdungsstatus</b>		
Gefährdungsgrad	Erhaltungszustand Sachsen-Anhalt	Zukunftsansichten Sachsen-Anhalt (ist der Fortbestand der Art langfristig gesichert?)
<input type="checkbox"/> RL D, Kat.	<input type="checkbox"/> FV günstig	<input checked="" type="checkbox"/> gute Aussichten
<input checked="" type="checkbox"/> RL LSA, Kat. 3	<input checked="" type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend	<input type="checkbox"/> unzureichend
	<input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht	<input type="checkbox"/> schlechte Aussichten
	<input type="checkbox"/> XX unbekannt	<input type="checkbox"/> unbekannt
<b>Hauptsächliche Gefährdungsursachen (LANUV 2016)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume im Wald (v.a. Umbau von alten Laub- und Mischwäldern in strukturarme Bestände (z.B. Nadelwälder), Entfernen von Alt- und Totholz)</li> <li>- Entwertung der Sommerlebensräume durch Veränderung des Wasserhaushaltes in Feuchtgebieten sowie im Bereich von Feucht- und Auwäldern (v.a. Grundwasserabsenkung, Entwässerung)</li> <li>- Entwertung von Nahrungsflächen im Wald und Umgebung sowie an Gewässern durch den Rückgang von Nahrungsinsekten infolge des Einsatzes von Bioziden sowie forsthygienische Maßnahmen</li> <li>- Verlust von (potenziellen) Quartieren durch Entnahme von Höhlen- und Spaltenbäumen sowie alten, kranken oder toten Bäumen, Verlust von Quartieren in Tunneln, Brücken, Bachverrohrungen etc. durch Sanierungsmaßnahmen und Ersatzneubauten</li> <li>- Zerschneidung der Lebensräume und Flugrouten (v.a. Straßen- und Wegebau, Siedlungen o.ä. flächenhafte Baumaßnahmen) sowie durch Beseitigung linearer Landschaftselemente im Agrarraum</li> <li>- Tierverluste durch Kollision an Straßen, Vergiftungen und bei Baumfällungen</li> <li>- Beeinträchtigung von unterirdischen Schwarm- und Winterquartieren (v.a. Behinderung der Zugänglichkeit für Fledermäuse, Erosion, Mikroklimaänderung, Freizeitnutzung, Störungen, Vandalismus)</li> </ul>		
<b>2. Charakterisierung</b>		
<b>2.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen (LANUV 2016; DIETZ et al 2007, ergänzt und verändert)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sommerlebensraum: gewässer- und gehölzreiche Landschaften, Hinsichtlich des Raum-Zeit-Verhaltens ist eine räumliche Trennung zwischen den Wochenstubengemeinschaften und den Männchengesellschaften zur Reproduktionszeit charakteristisch</li> <li>- Jagdgebiet meist über Gewässern und Feuchtflächen, entlang von Bachläufen, an Vegetationsrändern und im Wald, zwischen Quartier und Jagdgebiet Ausbildung typischer Flugstraßen, Jagdgebiete liegen in Radius von bis zu 7-8 km um die Quartiere</li> <li>- die Wochenstubengesellschaften besiedeln flächige Spaltenquartiere oder Raumhöhlen meist in Baumspalten und Fledermauskästen, seltener auch an Gebäuden, häufig in Brückenbauwerken, sonstige Tagesquartiere auch unter abstehender Rinde, Winterquartiere in Höhlen, Bunkern, Kellern, alten Brunnen u.a.</li> <li>- ab Ende Mai gebären die Weibchen in größeren Kolonien mit 20-50 Tieren jeweils 1 Junges, Auflösen der Wochenstuben im August, Aufsuchen der Winterquartiere ab September, Verlassen der Winterquartiere Mitte März/April</li> <li>- fliegt im offenen Landschaftsraum bevorzugt in der Nähe und im Windschutz von Vegetationsstrukturen, an Gewässern schneller wendiger Jagdflug meist in 5-40 cm Höhe über dem Wasser</li> <li>- bei den saisonalen Wanderungen zu und von den Winterquartieren werden oft Entfernungen von über Hundert und bis maximal 304 km (♂♂) bzw. 262 km (♀♀) zurückgelegt (STEFFENS et al. 2004)</li> <li>- das strukturgebundene Flugverhalten begründet mitunter eine Barrierewirkung sowie Kollisionsgefährdung an Verkehrswegen; betriebsbedingte Lichtreize sind artspezifisch relevant</li> </ul>		
<b>2.2 Verbreitung in Deutschland / in Sachsen-Anhalt</b> <p><u>Deutschland</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorkommen in Deutschland durchgehend, schwerpunktmäßig jedoch in gewässerreichen Landschaften, hohe Populationsdichte daher insbesondere in den nördlichen Bundesländern Schleswig-Holstein, Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern</li> </ul> <p><u>Sachsen-Anhalt</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auch in Sachsen-Anhalt sind die kopfstarken Vorkommen an Gebiete mit einem hohen Gewässeranteil gebunden, die Art ist jedoch in nahezu allen Landschaftseinheiten vertreten</li> <li>- fehlt vermutlich nur in stark gewässerarmen oder -freien Landschaften, die Reproduktionsschwerpunkte lokalisieren sich in den großen Flusstälern der Niederungen und an größeren Stillgewässern (VOLLMER &amp; OHLENDORF 2004),</li> </ul>		

**Art nach Anhang IVa FFH-RL**

**Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*)**

- Winterquartiere sind vom gesamten Landesterritorium bekannt, ein deutlicher Schwerpunkt liegt jedoch im Harz

**2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum**

nachgewiesen  potenziell möglich

Die Wasserfledermaus kommt gemäß UMWELTALTAS HALLE (2013) im Stadtgebiet vor. Im Untersuchungsraum ist daher ein Vorkommen in ggf. vorhandenen Baumhöhlen und Baumspalten nicht auszuschließen. Ein Vorkommen in Gebäuden ist sehr unwahrscheinlich und wird daher nicht weiter betrachtet.

**3. Prognose der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 (Zugriffsverbote)**

**3.1 Schädigungstatbestände**

Folgende Schädigungen sind zu erwarten:

**3.1.1 Fangen/Entnahme wild lebender Tiere**

Verbotstatbestand Fangen/Entnahme wild lebender Tiere (ausgenommen zu deren Schutz) tritt ein  ja  nein

**3.1.2 Verletzung/Tötung wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 1)**

ja  nein

Vermeidungsmaßnahmen

CEF-Maßnahmen

konfliktvermeidende Bauzeitenregelung und Baumkontrolle:

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Individuen der Wasserfledermaus in seinen potenziellen Sommerquartieren (Gehölze) wird festgelegt, dass die Rodung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende Februar erfolgt und somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchgeführt wird. Vor der Beseitigung der Gehölze ist zu prüfen, ob diese ein Vorkommen von essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Wasserfledermaus (Winterquartier, Wochenstube) aufweisen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Gehölzbestände durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen). **Werden keine Vorkommen der Wasserfledermaus festgestellt**, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Werden Vorkommen der Wasserfledermaus in essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt** (Wochenstube, Winterquartier), so sind unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt je nach Befund weitere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und ggf. zur Umsetzung zu planen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen.

Die Maßnahme ist als **V<sub>ASB</sub> 2** festgesetzt.

Ein betriebsbedingtes systematisches Kollisionsrisiko kann ausgeschlossen werden. Ein lokal erhöhtes Kollisionsrisiko besteht für die Wasserfledermaus nur bei einer Beeinträchtigung bedeutender Flugrouten, da die Art stark strukturgebunden fliegt. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht der Fall.

Verbotstatbestand Verletzung/Tötung wild lebender Tiere tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein  ja  nein

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b>	
<b>Wasserfledermaus (<i>Myotis daubentonii</i>)</b>	
<b>3.1.3 Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen	
<input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktionalität )	
<p><b>Werden zudem im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 2 essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten der Wasserfledermaus (Wochenstube, Winterquartier) an Gebäuden oder in Gehölzen festgestellt</b>, so sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzhabitaten durchzuführen. Ersatzhabitats können ggf. an den neu geplanten Gebäuden und an den zu erhaltenden Gehölzen im Geltungsbereich des Nahversorgerzentrums angebracht werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt.</p>	
a) <b>Ökologische Funktion der Lebensstätte wird weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
b) <b>Verbotstatbestand Beschädigung/Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>3.2 Störungstatbestände wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 2)</b>	
<b>Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt ein</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Ggf. in umgebenden Strukturen vorkommenden Individuen der Wasserfledermaus werden durch das geplante NVZ Ammendorf nicht über den im bisherigen städtischen Kontext vorhandenen Störungspegel hinaus beeinträchtigt. Eine erhebliche Störung ist somit nicht ableitbar.	
<input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen	
<input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen sind erforderlich	
<b>Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein</b>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>4. Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> nein (Verbotstatbestände treten nicht ein)	⇒ Prüfung endet hier!
<input type="checkbox"/> ja (Verbotstatbestände treten ein)	⇒ Ausnahmeveraussetzungen sind zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b> <b>Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)</b>		
<b>1. Gefährdungsstatus</b>		
Gefährdungsgrad	Erhaltungszustand Sachsen-Anhalt	Zukunftsaussichten Sachsen-Anhalt (ist der Fortbestand der Art langfristig gesichert?)
<input type="checkbox"/> RL D, Kat.	<input checked="" type="checkbox"/> FV günstig	<input type="checkbox"/> gute Aussichten
<input checked="" type="checkbox"/> RL LSA, Kat. 2	<input type="checkbox"/> U1 ungünstig – unzureichend	<input checked="" type="checkbox"/> unzureichend
	<input type="checkbox"/> U2 ungünstig – schlecht	<input type="checkbox"/> schlechte Aussichten
	<input type="checkbox"/> XX unbekannt	<input type="checkbox"/> unbekannt
<b>Hauptsächliche Gefährdungsursachen (LANUV 2016)</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume in der freien Landschaft durch Umwandlung strukturreicher Waldbestände in Altersklassenwald, Entfernung von Flurgehölzen und linearen Strukturelementen, Entfernung von Alt- und Totholz</li> <li>- Verlust oder Entwertung der Sommerlebensräume im Siedlungsbereich durch zunehmende Siedlungsverdichtung und Abnahme der Strukturvielfalt, Entfernung von Alt- und Totholz</li> <li>- Verlust oder Entwertung von Nahrungsflächen im Wald, in strukturreichen Parklandschaften sowie im Siedlungsbereich durch den Rückgang von Nahrungsinsekten infolge des Einsatzes von Bioziden sowie forsthygienische Maßnahmen bzw. infolge der Umsetzung der Verkehrssicherungspflicht</li> <li>- Verlust oder Entwertung von Sommer- und Winterquartieren in und an Gebäuden durch Umnutzung, Sanierung oder Abriss bzw. Beseitigung von Spalten, Hohlräumen, Einflugmöglichkeiten</li> <li>- Beeinträchtigung von unterirdischen Schwarm- und Winterquartieren (v.a. Behinderung der Zugänglichkeit für Fledermäuse, Erosion, Mikroklimaänderung, Freizeitnutzung, Störungen, Vandalismus)</li> <li>- Zerschneidung der Lebensräume und Flugrouten (v.a. Straßen- und Wegebau, Siedlungen, Windparks o.ä. flächenhafte Baumaßnahmen)</li> <li>- Tierverluste durch Vergiftung (v.a. Holzschutzmittel), Einschluss von Tieren bei Sanierungsarbeiten, bei Invasionen in Gebäude (z.B. Verenden in Doppelfenstern, Entlüftungsrohren, Vasen, Fliegenklebefallen), Kollisionen mit Windenergieanlagen oder dem Straßenverkehr</li> </ul>		
<b>2. Charakterisierung</b>		
<b>2.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- typische Fledermausart des Siedlungsraumes, Sommerlebensräume sind neben den Siedlungen struktur- und gehölzreiche Landschaften</li> <li>- bevorzugte Jagdgebiete sind Gehölzbestände in Gewässerrandnähe, Waldränder, Hecken, Laub- und Mischwälder, parkartig aufgelockerte Gehölzbestände im Siedlungsbereich, Gärten, jagt gern um Laternen, die Jagdgebiete befinden sich meist im Umfeld der Sommerquartiere (Entfernung 1-3 km)</li> <li>- die Wochenstubengesellschaften besiedeln flächige, von außen zugängliche Spaltenquartiere meist an Gebäuden (hohle Wandverkleidungen, offene Hohlblocksteine, Dachkantbleche, Fugen, Rollläden etc.) und Fledermauskästen, seltener auch in Baumspalten, Männchen häufiger in Bäumen, Wochenstubengesellschaften sind ausgesprochen quartiertreu, Winterquartiere in unterirdischen Objekten (Höhlen, Keller, Stollen etc.), gelegentlich auch überirdisch in Gebäudespalten</li> <li>- Bezug der Sommerquartiere/Wochenstuben im April/Mai, Geburtszeit Mitte Juni bis Anfang Juli, Weibchen verlassen im August die Wochenstuben, Paarungszeit Mitte August bis Ende September, Bezug der Winterquartiere ab Oktober</li> <li>- offensichtlich überwiegend ortstreu, Abstand zwischen Winter- und Sommerquartier meist 10-20 (-50) km</li> <li>- agiert stark strukturgebunden, fliegt bevorzugt in der Nähe und im Windschutz von Vegetationsstrukturen in etwa 2-15 m Höhe und orientiert sich an leitlinienhaften Strukturen wie Hecken, Alleen, Grenzlinien oder sonstigen linearen Gehölzen (vgl. Arbeitsgemeinschaft Querungshilfen 2003),</li> <li>- das strukturgebundene Flugverhalten begründet mitunter eine Barrierewirkung sowie Kollisionsgefährdung an Verkehrswegen; betriebsbedingte Lichtreize sind artspezifisch nicht relevant (<a href="#">BRINKMANN et al. 2012</a>)</li> </ul>		
<b>2.2 Verbreitung in Deutschland / in Sachsen-Anhalt</b>		
<u>Deutschland</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- in allen Bundesländern nachgewiesen, Wochenstubennachweise in hoher Zahl, oftmals regional häufigste Art</li> </ul>		

**Art nach Anhang IVa FFH-RL**  
**Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)**

Sachsen-Anhalt

- Kenntnisstand zur Verbreitung in Sachsen-Anhalt noch unzureichend
- bekannte Vorkommensschwerpunkte bestehen im Harz und den Vorländern sowie in der Colbitz-Letzlinger Heide, gebietsweise kann die Art jedoch auch großflächig selten sein oder fehlen, es liegen insgesamt nur wenige Nachweise von Wochenstuben vor
- zwischen dem zumindest gebietsweise häufigen Auftreten im Sommer und dem nahezu vollständigen Fehlen im Winter bestehen erhebliche Diskrepanzen, der Verbleib der Tiere im Winter ist daher weitgehend unklar, es sind nur vergleichsweise wenige Winterquartiere bekannt

**2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum**

nachgewiesen  potenziell möglich

Die Zwergfledermaus kommt gemäß UMWELTALTAS HALLE (2013) im Stadtgebiet vor. Im Untersuchungsraum ist daher ein Vorkommen in Gebäuden und ggf. vorhandenen Baumhöhlen und Baumspalten nicht auszuschließen.

**3. Prognose der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 (Zugriffsverbote)**

**3.1 Schädigungstatbestände**

Folgende Schädigungen sind zu erwarten:

**3.1.1 Fangen/Entnahme wild lebender Tiere**

Verbotstatbestand Fangen/Entnahme wild lebender Tiere (ausgenommen zu deren Schutz) tritt ein  ja  nein

**3.1.2 Verletzung/Tötung wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 1)**

ja  nein

Vermeidungsmaßnahmen

CEF-Maßnahmen

für potenzielle Baumquartiere: konfliktvermeidende Bauzeitenregelung und Baumkontrolle:

Eine Verletzung oder Tötung von Individuen bei der Baufeldberäumung in Gehölzbeständen ist nicht vollständig auszuschließen. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen wird daher festgelegt, dass die Rodung von Gehölzbeständen im Zeitraum vom 15. Oktober bis Ende Februar erfolgt und somit außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchgeführt wird. Vor der Beseitigung der Gehölze ist zu prüfen, ob diese ein Vorkommen von essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zwergfledermäusen (Winterquartier, Wochenstube) aufweisen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Gehölzbestände durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen). **Werden keine Individuen der Zwergfledermaus festgestellt**, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Werden Individuen des Zwergfledermaus in essentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt** (Wochenstube, Winterquartier), so sind unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt je nach Befund weitere Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und ggf. zur Umsetzung zu planen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen. Die Maßnahme ist als **V<sub>ASB</sub> 2** festgesetzt.

für potenzielle Gebäudequartiere: Gebäudekontrolle und ggf. konfliktvermeidende Bauzeitenregelung:

Vor dem Abriss der im überplanten Bereich liegenden Gebäude sind diese auf ein Vorkommen von Zwergfledermäusen zu prüfen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Bauwerke durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen) unmittelbar vor deren Abriss. **Werden keine Zwergfledermäuse festgestellt**, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

**Werden Zwergfledermäuse festgestellt**, so ist zunächst zu prüfen, ob es sich hierbei um Winterquartiere oder Wochenstubengesellschaften (jeweils essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten) oder lediglich um Tagesverstecke der Art handelt. Werden Vorkommen (Sommerquartiere, keine Wochenstuben) festgestellt, so ist der Abriss der Gebäude auf einen Zeitraum außerhalb dessen Nutzung als Quartier zu verlegen (z.B. Tagesversteck im Sommer: Abriss im Winterhalbjahr zwischen November und Februar).

<b>Art nach Anhang IVa FFH-RL</b> <b>Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)</b>	
<b>Sind essentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen</b> (Wochenstube, Winterquartier), so sind zusätzlich zur Verlegung des Abrisszeitraumes auf außerhalb der Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. weitere Maßnahmen zur Umsetzung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt festzulegen. Weiterhin tritt dann Maßnahme A <sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3). Für jede Umsetzungsmaßnahme ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) zu beantragen. Die Maßnahme ist als V <sub>ASB</sub> 1 festgesetzt.  Eine baubedingte Verletzung/ Tötung einzelner Individuen kann somit vermieden werden.  Ein betriebsbedingtes systematisches Kollisionsrisiko kann ausgeschlossen werden. Ein lokal erhöhtes Kollisionsrisiko besteht für die Zwergfledermaus nur bei einer Beeinträchtigung bedeutender Flugrouten, da die Art stark strukturgebunden fliegt. Dies ist im vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht der Fall.	
Verbotstatbestand Verletzung/Tötung wild lebender Tiere tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>3.1.3 Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen <input checked="" type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Erhalt der durchgängigen ökologischen Funktionalität )	
<b>Werden zudem im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 1 und V<sub>ASB</sub> 2 essentielle Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten der Zwergfledermaus (Wochenstube, Winterquartier) an Gebäuden oder in Gehölzen festgestellt</b> , so sind Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatzhabitaten durchzuführen. Ersatzhabitats können ggf. an den neu geplanten Gebäuden und an den zu erhaltenden Gehölzen im Geltungsbereich des Nahversorgerzentrums angebracht werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) sowie Landesreferenzstelle für Fledermausschutz in Sachsen-Anhalt. a) Ökologische Funktion der Lebensstätte wird weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein b) Verbotstatbestand Beschädigung/Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>3.2 Störungstatbestände wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 2)</b> Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt ein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein  Ggf. in umgebenden Strukturen vorkommenden Individuen der Zwergfledermaus werden durch das geplante NVZ Ammendorf nicht über den im bisherigen städtischen Kontext vorhandenen Störungspegel hinaus beeinträchtigt. Eine erhebliche Störung ist somit nicht ableitbar.  <input type="checkbox"/> Vermeidungsmaßnahmen <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahmen sind erforderlich  Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<b>4. Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> nein (Verbotstatbestände treten nicht ein)	⇒ Prüfung endet hier!
<input type="checkbox"/> ja (Verbotstatbestände treten ein)	⇒ Ausnahmegenehmigungen sind zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen

**BESTAND UND BETROFFENHEIT DER ARTEN NACH ANHANG I DER VOGELSCHUTZRICHTLINIE**

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach VRL ergibt sich aus § 44 Abs.1 Nrn. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

**Schädigungsverbot** (s. Nr. 2.1 der Formblätter): Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.  
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot** (s. Nr. 2.2 der Formblätter): Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.  
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot** (s. Nr. 2.3 der Formblätter): Gefahr von Individuenverlusten durch Bauarbeiten und Nutzung der Flächen (z.B. Kollision mit Lieferfahrzeugen und Besucherverkehr. Das Tötungsrisiko wird für die jeweiligen Arten dahingehend betrachtet, ob eine signifikante Erhöhung im Vergleich zur bestehenden Situation, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen, entsteht.  
Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Aus den in Kapitel 2.2.3 (Begründung Teil B, Absatz Artenschutz) sind folgende Vorkommen von Vogelarten artenschutzrechtlich relevant und daher hinsichtlich des § 44 BNatSchG zu prüfen:

**Europäische Vogelarten nach Artikel 1 VSch-RL:** Rauschschwalbe, Mehlschwalbe (Gebäudebrüter)



<b>Art nach Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie Gebäudebewohnende Nischenbrüter (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe)</b>
<b>1. Gefährdungsstatus</b>
Die zwei relevanten Arten unterliegen folgenden Schutzkategorien und Gefährdungen: <b>Rauchschwalbe:</b> in Deutschland Vorwarnliste, in Sachsen Anhalt gefährdet (3), besonders geschützt gemäß BNatSchG <b>Mehlschwalbe:</b> in Deutschland Vorwarnliste, in Sachsen Anhalt ungefährdet, besonders geschützt gemäß BNatSchG
<u>Hauptsächliche Gefährdungsursachen:</u> - Abriss von Gebäuden und dadurch Verlust von Brutplätzen - Neubauten mit glatten Fassaden ohne geeignete Strukturen für den Nestplatzbau - Sanierung und Umnutzung von Gebäuden und damit verbunden Verlust von Brutplätzen - Verlust von Nahrungsflächen (durch Bebauung und Versiegelung sowie intensive Landwirtschaft) - Beseitigung von Gebäudezugängen zur Taubenabwehr und damit auch Beeinträchtigung von Brutplätzen wertgebender Vogelarten (aus: NABU BERLIN (2016))
<b>2. Charakterisierung</b>
<b>2.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen</b> Die Nistplatzwahl der betroffenen Arten ist eng an Siedlungsstrukturen (Gebäude) gebunden. Die Arten sind, aufgrund ihrer Lebensweise im Siedlungsbereich vergleichsweise wenig empfindlich gegenüber Störungen durch den Menschen, die Fluchtdistanzen liegen weit unterhalb von 50 m (FLADE 1994).
<b>2.2 Verbreitung in Deutschland / in Sachsen-Anhalt</b> <u>Deutschland:</u> Die Arten sind in Deutschland weit verbreitet besiedeln nahezu flächendeckend die ganze BRD. Die Mehlschwalbe weist eine moderate, die Rauchschwalbe eine geringe Bestandsabnahme auf (GEDEON et. al 2014). <u>Sachsen-Anhalt:</u> Die Arten sind in Sachsen-Anhalt ebenso weit verbreitet. Im Norden Sachsen-Anhalts besteht für die Rauchschwalbe ein Verbreitungsschwerpunkt in Deutschland (als Teil des Schwerpunktes im Norddeutschen Tiefland).
<b>2.3 Verbreitung im Untersuchungsraum</b> <input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich  Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die beiden Schwalbenarten an bzw. in Gebäuden des ehemaligen Straßenbahndepots nisten.
<b>3. Prognose der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG Abs. 1 (Zugriffsverbote)</b>
<b>3.1 Schädigungstatbestände</b> Folgende Schädigungen sind zu erwarten:
<b>3.1.1 Fangen/Entnahme wild lebender Tiere</b> Verbotstatbestand Fangen/Entnahme wild lebender Tiere (ausgenommen zu deren Schutz) tritt ein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>3.1.2 Verletzung/Tötung wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 1)</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Für die unter Punkt 2.3 aufgeführten Arten liegen keine konkreten Nachweise von Fortpflanzungsstätten vor, da die Arten nicht quantitativ erfasst worden sind. Es wird von potenziellen Fortpflanzungsstätten im Untersuchungsraum ausgegangen. Eine Tötung von Individuen infolge des Abrisses von Gebäuden kann daher nicht ausgeschlossen werden.

**Art nach Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie**  
**Gebäudebewohnende Nischenbrüter**  
**(Rauchschwalbe, Mehlschwalbe)**

Eine nicht vollständig auszuschließende Tötung einzelner Individuen in der Betriebsphase des Nahversorgungszentrums stellt dagegen ein allgemeines Lebensrisiko dar. Eine systematische Gefährdung ist hierbei nicht gegeben.

Vermeidungsmaßnahmen

**Gebäudekontrolle auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten vor Gebäudeabriss, Umsetzung (V<sub>ASB</sub> 1)**

Vor dem Abriss der im überplanten Bereich liegenden Gebäude sind diese auf ein Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten zu prüfen. Dies erfolgt durch eine einmalige Begehung der Bauwerke durch eine fachlich qualifizierte Person (Biologen/-innen) unmittelbar vor deren Abriss. **Werden keine Vögel festgestellt, sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.**

**Werden die oben genannten Brutvögel an den Gebäuden festgestellt, ist der Abriss der Gebäude außerhalb der Brutzeit (ab September) durchzuführen.** Werden dabei dauerhafte Niststätten (z.B. Schwalbennester) festgestellt, tritt zudem Maßnahme A<sub>CEF</sub> 2 in Kraft (siehe Kapitel 2.3.1.3).

CEF-Maßnahmen

Verbotstatbestand Verletzung/Tötung wild lebender Tiere tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein  ja  nein

**3.1.3 Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 (1) Nr. 3)**  ja  nein

Die Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Zuge der Baufeldfreimachung kann nicht ausgeschlossen werden.

**Aussagen zum Brutplatz**

Die Art benutzt den Brutplatz regelmäßig nur einmal. Eine Zerstörung des (einmal genutzten) Brutplatzes bleibt ohne Beeinträchtigung der Art

Die Art benutzt den Brutplatz im Einzelfall wiederholt; jedoch gehört Ausweichen auf andere Brutplätze zum normalen Verhaltensrepertoire.

Die Art benutzt den Brutplatz wiederholt. Ausweichen tritt v.a. als Folge anthropogener Beeinträchtigungen/Störungen auf. Der Brutplatz bzw. mehrere Brutplätze im engen räumlichen Zusammenhang sind obligatorisch.

Vermeidungsmaßnahmen

CEF-Maßnahmen)

**Ausgleichsmaßnahme: Bereitstellung von Ersatzhabitaten für die Avifauna**

**Werden im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme V<sub>ASB</sub> 1 Brutvögel mit dauerhaften Niststätten (z.B. Schwalbennester) an den Gebäuden festgestellt, sind unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Halle Ausgleichsmaßnahmen zur Bereitstellung von Ersatznestern zu planen.**

a) Ökologische Funktion der Lebensstätte wird weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt  ja  nein

b) Verbotstatbestand Beschädigung/Zerstörung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein  ja  nein

**Art nach Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie  
Gebäudebewohnende Nischenbrüter  
(Rauchschwalbe, Mehlschwalbe)**

**3.2 Störungstatbestände wild lebender Tiere (§ 44 (1) Nr. 2)**

Erhebliche Störungen von ggf. im Umfeld des Vorhabens vorhandenen Individuen sind nicht zu erwarten. Die Arten sind an ein Leben im Siedlungsbereich angepasst und sind daher vom Nahversorgerzentrum nicht durch Störungen betroffen. Zudem liegt das Gebiet innerhalb der bebauten Siedlungsflächen auf einem ehemaligen Gewerbestandort, wodurch nicht mit einer erheblichen Erhöhung von Störfaktoren auszugehen ist.

**Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt ein**

ja  nein

Vermeidungsmaßnahmen

CEF-Maßnahmen sind erforderlich

**Verbotstatbestand der erheblichen Störung tritt trotz Maßnahmen weiterhin ein**

ja  nein

**4. Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG**

nein (Verbotstatbestände treten nicht ein)

⇒ Prüfung endet hier!

ja (Verbotstatbestände treten ein)

⇒ Ausnahmevoraussetzungen sind zu prüfen und die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen

**Anlage 2 – Übersichtsplan (unmaßstäblich)**

