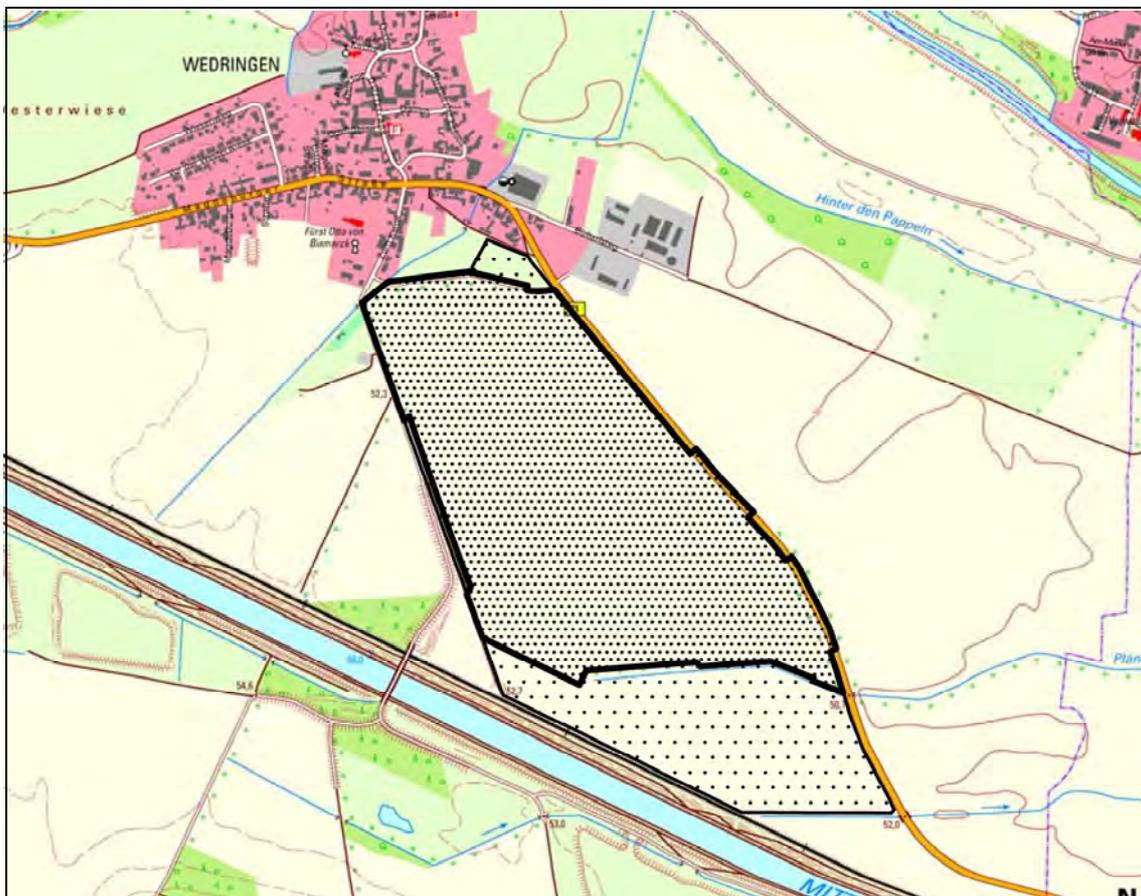


## 2.Änderung Bebauungsplan "Gewerbe- gebiet Wedringen Süd" in der Ortschaft Wedringen Stadt Haldensleben

Beschluss Nr.305-(VII.)/2022

Vorentwurf – Dezember 2022



## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes</b>                                  |           |
| 1. Rechtsgrundlagen   | 3         |
| 2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes                               | 3         |
| 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes | 3         |
| 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes     | 4         |
| 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan  | 5         |
| 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung  | 5         |
| 3. Bestandsaufnahme   | 6         |
| 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand                                | 6         |
| 3.2. Boden  | 6         |
| 4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes                         | 7         |
| 5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten                    | 10        |
| 6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange              | 11        |
| 6.1. Erschließung   | 11        |
| 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege          | 12        |
| 6.3. Belange der Landwirtschaft   | 14        |
| 7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange                  | 15        |
| 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange                         | 15        |
| 9. Flächenbilanz  | 16        |
| <b>Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes</b>                                 | <b>17</b> |

## **Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wedringen Süd" in der Ortschaft Wedringen - Stadt Haldensleben**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes 08.10.2022 (BGBl. I. S.1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### **2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wedringen Süd" wurde auf Grundlage des Beschlusses Nr.428-31-(II)/99 in den Jahren 1999 bis 2002 aufgestellt. Er wurde am 29.08.2002 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 06.09.2002 in Kraft. Ein bestehender Ausfertigungsmangel wurde am 15.01.2015 behoben. Der Plan wurde am 29.01.2015 erneut rückwirkend zum 06.09.2002 in Kraft gesetzt.

Ein 1.Änderungsverfahren für den Bebauungsplan wurde im Jahr 2004 eingeleitet, jedoch nicht durchgeführt. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wedringen Süd" ist derzeit in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.09.2002 rechtsverbindlich. Der Aufstellung des Bebauungsplanes lag ein konkretes Planvorhaben zugrunde, das nicht ausgeführt wurde. Das Plangebiet wurde nicht erschlossen und nicht bebaut. Im Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen für den Bedarf der Stadt Haldensleben vorgesehen.

Auf den Flächen beabsichtigt die Firma Schnellecke Real Estate Haldensleben GmbH die Errichtung eines Logistikzentrums und einer Produktionsstätte. Hierfür ist eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich. Die Änderung umfasst die Anzahl der Zufahrten zum Plangebiet. Bisher war eine Zufahrt vorgesehen, da aufgrund der Verkehrsbelastung der alten Bundesstraße B71 möglichst wenige Kreuzungspunkte eingeordnet werden sollten. Nach der Abstufung der alten Bundesstraße B71 zur Landesstraße L42 sind zwei Anschlüsse des Plangebietes an die Straße vorgesehen. Hierdurch kann die bisher vorgesehene Erschließungsstraße verkürzt werden. Weiterhin behindert die in der abweichenden Bauweise festgesetzte maximale Gebäudelänge von 150 Meter eine bedarfsgerechte Anordnung der Baukörper, die deutlich länger vorgesehen sind. Zusätzliche Änderungen betreffen die Festsetzung einer Geschossigkeit, die Erweiterung der überbaubaren Flächen, den Entfall von Flächen für einen Radweg und die Berücksichtigung eines hergestellten landwirtschaftlichen Weges.

Für den Plantagengraben wird eine Verlegung an die südliche Plangebietsgrenze in Erwägung gezogen. Hierfür ist jedoch ein wasserrechtliches Plangenehmigungs- oder ein Planfeststellungsverfahren erforderlich, welches den konkreten Verlauf festlegt. Weiterhin orientiert sich die südliche Begrenzung des Bebauungsplanes bisher schematisch an einem 90 Meter breiten für die Neuführung der Bundesstraße B71 freizuhaltenden Planungskorridor. Nach Herstellung der Straße kann die Abgrenzung an die tatsächliche Führung der Straße und eines parallel dazu errichteten landwirtschaftlichen Weges angepasst werden. Die betroffenen Flächen befinden sich noch im Bodenordnungsverfahren. Die Abgrenzung des Straßenraumes der Bundesstraße B71 ist noch nicht endgültig festgelegt. Die 2.Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wedringen Süd" beschränkt sich daher auf die Flächen nördlich des Plantagengrabens. Nach Vorliegen der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll der Südteil des Bebauungsplanes einschließlich des Plantagengrabens durch eine 3.Änderung den geplanten Entwicklungsabsichten angepasst werden.

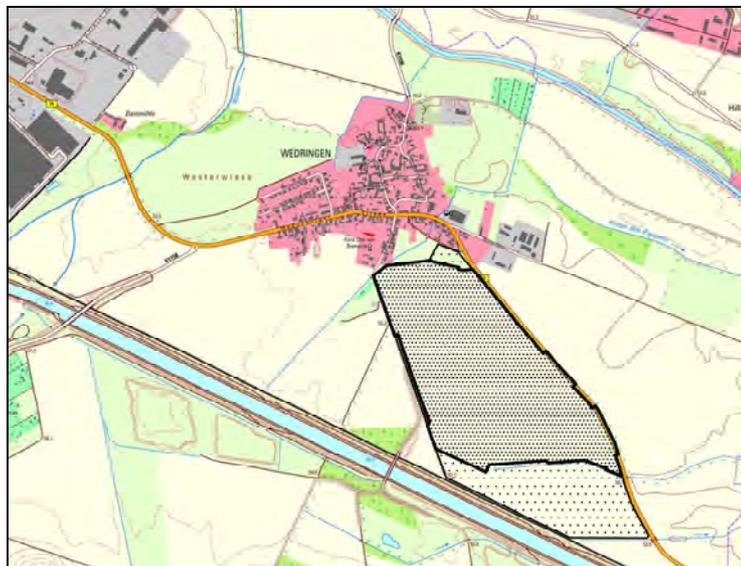
Zusätzlich beabsichtigt die Stadt Haldensleben wie bereits in den anderen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete in Haldensleben den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen, die nicht vorwiegend der Eigenversorgung dienen, zur Sicherung der Nutzung der Flächen für gewerbliche Zwecke, die die Belange der Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB fördern. Dies ist aufgrund der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen mittlerer Ertragsfähigkeit geboten.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und 8c BauGB.

Die Stadt Haldensleben hat einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Vorhabenträger geschlossen, der die Übernahme der im Zusammenhang mit der Planaufstellung entstehenden Kosten beinhaltet.

## 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Nordteil des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wedringen Süd" nördlich des Plantagengrabens.



[TK10 2017] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/  
A18/1-6001349/2011

Das Plangebiet der Änderung wird begrenzt:

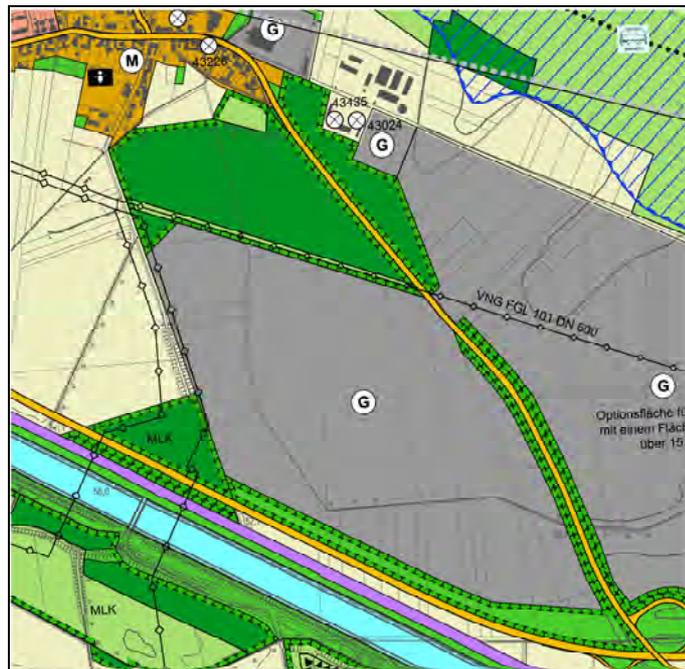
- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 311/137 und 138/1 der Flur 4, der Südostgrenze des Flurstücks 151/4 und der Südgrenze des Flurstücks 149 der Flur 1
- im Nordosten von der Südwestgrenze der Flurstücke 390, 359/161 und 358/161 der Flur 1 (Landesstraße L42), das Straßenflurstück jeweils in den für die Spuraufweitung benötigten Teilstücken in den Geltungsbereich mit einbeziehend

- im Süden von der Nordgrenze des Plantagengrabens einschließlich der grabenbegleitenden Grünfläche und von einer Parallelen im Abstand von 90 Meter nördlich der Südgrenze des Flurstücks 146/1 der Flur 4
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 144/1 der Flur 4

An das Plangebiet grenzen im Süden unveränderte Flächen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wedringen Süd" an, auf denen der Bebauungsplan eingeschränkte Industriegebiete festsetzt. Weitere Bebauungsplangebiete befinden sich nicht in der näheren Umgebung des Plangebietes. Konflikte mit den festgesetzten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben (Ortschaft Wedringen)



[ALK/TK10 2011] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/  
A18/1-6001349/2011

Der Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird auch in der geänderten Fassung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

### 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht betroffen. Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Bauleitplanung, die gemäß dem Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01 Punkt 3.3.n (veröffentlicht im MBl. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018) als nicht raumbedeutsam einzustufen ist. Die landesplanerische Stellungnahme wird hierfür durch die untere Landesentwicklungsbehörde abgegeben.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Für das Gebiet bestehen keine entgegensehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und somit von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ausgenommen.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 66,62 Hektar. Davon sind 49,64 Hektar von der Änderung betroffen. Die Flächen werden derzeit überwiegend noch landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

#### **3.2. Boden**

Für das Plangebiet liegt eine Bodenuntersuchung vom 18.01.2000 vor (IHU Stendal), die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet wurde.

Das Plangebiet befindet sich südlich von Wedringen in der Ohreniederung. Die oberflächennahen geologischen Verhältnisse werden durch saalezeitliche Schmelzwassersande geprägt. Bedingt durch die Randlage zum Flechtinger Höhenzug kommt es im Randbereich zur Aufpressung von tertiären Schichten. Diese oligozänen Tone (Rupelton) bzw. schluffigen Sande (Grünsande) waren vor allem im Südteil des Untersuchungsgebietes oberflächennah zu erwarten. Ansonsten bestimmen saalezeitlich Mittel- bis Grobsande unterhalb des relativ mächtigen Mutterbodens den oberflächennahen Schichtenaufbau. Sie bilden den regionalen Grundwasserleiter 1, der ab ca. 2 Meter unter Gelände wasserführend ist. Unterlagert wird der obere Grundwasserleiter von einem Geschiebemergel, der nördlich von Wedringen bis Hillersleben oberflächennah ansteht. Die regionale Grundwasserfließrichtung ist nach Nordost zur Ohre.

Zusammenfassend stellt der Gutachter in der Bodenuntersuchung fest: Die durchgeführten Untersuchungsarbeiten durch 23 Rammkernsondierungen und der hydrogeologischen Auswertung von vorhandenem Datenmaterial erbrachte Aussagen zu den Versickerungsmöglichkeiten auf dem zukünftigen Gewerbegebiet Wedringen Süd. Das Areal kann hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten in drei Teilgebiete eingeteilt werden:

- Versickerung generell möglich
- Versickerung auf Grund des Flurabstandes eingeschränkt möglich
- Versickerung nicht möglich.

Auf Grund der angetroffenen Verhältnisse wird empfohlen, Regenwasser von befestigten Flächen (Parkplätze, Straßen etc.) über eine Flächenversickerung zu entwässern. Für das Regenwasser der Dachflächen wird die Ableitung über eine Muldenversickerung empfohlen. Hierfür sollen die Waldflächen im Norden des Plangebietes zur Verfügung stehen. Eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung ist hierdurch möglich. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen.

#### Archäologie

Im Rahmen des Neubaus der Bundesstraße B71 wurden archäologische Kulturdenkmale festgestellt, die sich auch in das Plangebiet erstrecken. Das Gebiet befindet sich in einem archäologisch besonders relevantem Bereich der Ohreaue, der seit der Jungsteinzeit (ca. 5500 v.Chr.) durchgehend besiedelt war. Aufgrund der vorhandenen archäologischen Kulturdenkmäler wurde zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und dem zukünftigen Bauherrn eine Grabungsvereinbarung abgeschlossen, nach der bis zum 31.03.2023 eine umfangreiche

archäologische Untersuchung mit Fundbergung und Dokumentation stattfindet. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege werden hierdurch berücksichtigt.

#### Altlasten

Im Plangebiet ist laut dem Altlastenkataster des Landkreises Börde ein inzwischen archivierter altlastenverdächtiger Standort erfasst (ehemaliger Agrarflugplatz). Eine Beeinflussung des Vorhabens durch Kontaminationen in Boden und Grundwasser kann trotz Archivierung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Laut dem Mitteldeutschen Altlasten-Informationssystem liegt der Mittelpunkt der Altlastenverdachtsflächen nördlich der Gasleitung und damit außerhalb der Baugebiete und erstreckt sich über einen Bereich von 5 Hektar. Die möglichen Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen wurden nicht geprüft. Es ist jedoch bekannt, dass schädliche Streugüter auf dem Flugplatz nicht gelagert wurden. Da die Lage und Größe des Bereiches nur grob erfasst wurden, lässt sich hieraus keine Gewähr ableiten, dass sich Altlasten nur in dem angegebenen Bereich befinden. Umgekehrt besteht die Möglichkeit, dass Altlasten nicht mehr oder nur in sehr begrenzten Umfang nachgewiesen werden können. Es sollte im Zuge von Erd- und Bauarbeiten besondere Aufmerksamkeit auf eventuelle Bodenverunreinigungen gelegt werden. Werden im Zuge der weiteren Planungen und der Realisierung Altlasten entdeckt oder werden Tatsachen benannt, die einen solchen Verdacht begründen, so ist die zuständig Behörde des Landkreises Börde zu informieren.

#### Leitungen

Das Plangebiet wird an der Nordgrenze des Gewerbegebietes durch die Ferngasleitung FGL 101.00 der ONTRAS Gastransport GmbH mit einer Nennweite von 600 mm gequert. Die Breite der Schutzstreifen für Ferngasleitungen DN 600 beträgt 10 Meter, jeweils 5 Meter beiderseits der Leitungssachse.

An der Westgrenze des Plangebietes verläuft die Ferngasleitung FGL 102.00 der ONTRAS Gastransport GmbH mit einer Nennweite von 750 mm. Der Schutzstreifen der Ferngasleitung beträgt 10 Meter, jeweils 5 Meter beiderseits der Leitungssachse.

Die Schutzstreifen sind als Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Die betroffenen Bereiche wurden nicht geändert.

## **4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes**

Die Änderungen des Bebauungsplanes beinhalten:

1. die Einordnung von zwei Straßenanbindungen zum Plangebiet an die Landesstraße L42 einschließlich der hierfür erforderlichen Straßenaufweitungen für Abbiegespuren sowie die Verkürzung der bisher festgesetzten Erschließungsstraße auf den Bereich der Querung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen
2. die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein Vollgeschoss mit Ausnahmeregelungen für untergeordnete Gebäude
3. den Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise im Änderungsbereich
4. die Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Norden und nach Westen bis auf einen Abstand von 20 Meter von den Ferngasleitungen
5. den Entfall einer im Änderungsbereich festgesetzten Fläche für einen Radweg und die damit verbundene Verschiebung der öffentlichen Grünflächen bis an den Straßenraum
6. die Aufnahme eines planfestgestellten landwirtschaftlichen Weges abgehend von der Landesstraße L42 im Änderungsbereich
7. die Einordnung von Flächen für eine Bushaltestelle an der Landesstraße L42 an der südlichen Straßenanbindung

8. die textliche Festsetzung einer Anbindung der im Westen des Plangebietes gelegenen Flurstücke, die nicht Bestandteil des einheitlichen Baugrundstücks sind, an eine öffentliche Straße
9. die Aufnahme der Zulässigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
10. den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen mit Ausnahme von Anlagen, die überwiegend der Eigenversorgung dienen

Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes:

zu 1.

Die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßennetz war bisher durch eine Anbindung an die Bundesstraße B71 festgesetzt. Nach der Verkehrsfreigabe der Bundesstraße B71 (neu) südlich des Plangebietes wurde am Ostrand befindliche Bundesstraße B71 (alt) als Landesstraße L42 abgestuft. Die bisher vorgesehene Anbindung gemäß dem Bebauungsplan in der rechtsverbindlichen Fassung ist für die Erschließung eines 41 Hektar großen Gewerbe- und Industriegebietes nicht ausreichend. Durch die Konzentration auf eine Zufahrt wird die erforderliche Havariesicherheit nicht gewährleistet. Im Fall einer Havarie im Zufahrtsbereich würden keine alternativen Möglichkeiten der Zufahrt oder der Evakuierung bestehen. Die Inbetriebnahme der neuen Bundesstraße B71 und die Abstufung der alten Bundesstraße B71 als Landesstraße L42 ist mit einer erheblichen Reduzierung des Verkehrs verbunden. Der Möglichkeit von Überholvorgängen in dem entlang des Plangebietes führenden, gut einsehbaren Straßenabschnittes kommt nicht mehr die Bedeutung zu wie vor der Umwidmung, so dass die Einordnung einer zweiten Anbindung zur Vermeidung zusätzlichem Verkehr und der Gewährleistung einer Havariesicherheit möglich ist. Die Anbindung ist in einem gut einsehbaren Bereich vorgesehen. Die zwei vorgesehenen Straßenanbindungen erfolgen als öffentliche Straßen im Bereich der Querung der öffentlichen Grünflächen. Eine unmittelbare Anbindung durch private Zufahrten an die Landesstraße L42 sichert nicht die für eine dauerhafte gewerbliche Nutzung uneingeschränkte Zufahrt zum Plangebiet, da sie als Sondernutzung im Sinne des § 18 des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt widerrufbar sind. Die Anbindungen erfordern eine Aufweitung des Straßenraumes der Landesstraße L42. Derzeit wird durch eine Verkehrsuntersuchung geprüft, wie die Zufahrten zum Plangebiet verkehrssicher angeordnet werden können. Das Ergebnis der Untersuchung soll in den Entwurf der vorliegenden Bebauungsplanänderung einfließen. Die Gestaltung der Zufahrtsbereiche soll so gestaltet werden, dass Abbiegevorgänge von Lastzügen in Richtung Wedringen ausgeschlossen werden und die Zufahrt ausschließlich über den Knotenpunkt der Landesstraße L42 mit der Bundesstraße B71 erfolgt. Die bisher auf einer Länge von ca. 200 Meter in das Plangebiet hineinführende Straße, die mit einem Wendehammer abschließt, ist nicht in dieser Länge erforderlich. Das Plangebiet wird überwiegend durch einen Eigentümer und Entwicklungsträger entwickelt. Dieser erschließt die inneren Bereiche nach den betrieblichen Erfordernissen.

Die Einzelgrundstücke im Westen des Plangebietes wurden bisher nicht durch den Betrieb erworben. Ihre Zuwegung wird durch eine textliche Festsetzung gesichert. Die öffentlichen Straßenanbindungen dienen daher nur der Querung der öffentlichen Grünflächen bis zum Betriebsgelände.

zu 2.

Bisher ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für das Plangebiet keine Geschossigkeit festgesetzt. Dies ist für die vorgesehene bauliche Nutzung durch Lager- und Produktionshallen mit einem Vollgeschoss unzweckmäßig, da dies zu Anschlussbeiträgen für die Medien der Ver- und Entsorgung führt, die außer Verhältnis zum tatsächlichen Umfang der Nutzung der Flächen stehen. Um dies zu verhindern, wird als Maß der baulichen Nutzung ein Vollgeschoss festgesetzt. Um für von der Grundfläche untergeordnete Sozialgebäude eine zweigeschossige Bauweise zulassen zu können, wurde deren ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt. Dies soll nur zulässig sein, soweit diese von der Grundfläche einen Anteil von maximal 20% einnehmen. Dies ist für die im Plangebiet anzusiedelnden Produktions- und Logistikbetriebe ausreichend.

zu 3.

Bisher ist im Plangebiet eine abweichende Bauweise mit einer Beschränkung der Gebäudelänge auf 150 Meter festgesetzt. Dies ist für die vorgesehenen Produktions- und Logistikhallen nicht ausreichend. Am Standort können städtebaulich geordnet größere Hallen vorgesehen werden. Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde daher im Änderungsbereich verzichtet. Die Gebäude können nach der Änderung nach dem betrieblichen Erfordernis ohne Längenbegrenzung vorgesehen werden, wie dies für gewerbliche Gebiete dem Regelfall entspricht.

zu 4.

Bisher war gegenüber den Ferngasleitungen der ONTRAS Gastransport GmbH nach Norden und im Westen ein Abstand zu den überbaubaren Flächen von 50 Meter festgesetzt. Dieser geht über die Forderungen des Netzbetreibers und die gesicherten Grunddienstbarkeiten hinaus. Die Breite der Schutzstreifen beträgt 10 Meter, jeweils 5 Meter beiderseits der Leitungssachse. Daran schließt sich ein Pflanzstreifen in einer Breite von 10 Meter an. Der Abstand der überbaubaren Flächen zur Ferngasleitung wurde auf 20 Meter verringert.

zu 5.

Der Bebauungsplan enthält auf der Westseite der Landesstraße L42 eine Fläche für einen Radweg entlang der Straße. Im Rahmen der Planfeststellung für den Neubau der Bundesstraße B71 wurde der Radweg auf der östlichen Straßenseite bereits hergestellt. Die Fläche für den Radweg im Änderungsbereich kann daher entfallen. Hierdurch verschiebt sich die festgesetzte öffentliche Grünfläche in einer Breite von 30 Meter und 15 Meter um 5 Meter in Richtung der Straße. Die Flächengröße wurde nicht wesentlich geändert. Die Flächen des bisher vorgesehenen Radweges werden teilweise für die Spuraufweitung der Landesstraße L42 in den Zufahrtsbereichen benötigt, da diese Aufweitung nach Westen erfolgen soll, um den hergestellten Radweg nicht umverlegen zu müssen. In den anderen Bereichen bewirkt die Verlagerung der Grünflächen eine Vergrößerung der Baugebiete.

zu 6.

Im Rahmen der Planfeststellung für die Bundesstraße B71 (neu) ist auf deren Nordseite ein landwirtschaftlicher Weg vorgesehen, der nördlich des Plantagengrabens an die Landesstraße L42 anbindet. Der Bereich der Anbindung befindet sich im Plangebiet der Bebauungsplanänderung. Die Führung des landwirtschaftlichen Weges wurde in die Planzeichnung übernommen. Der Bebauungsplan im Bereich der Flächen südlich des Plantagengrabens soll erst nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens in der 3.Änderung des Bebauungsplanes überplant werden.

zu 7.

Aufgrund der geplanten Schaffung von Arbeitsplätzen soll eine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr offen gehalten werden. Hierfür werden Flächen für Bushaltebuchten an der südlichen Zufahrt zum Plangebiet im öffentlichen Verkehrsraum freigehalten.

zu 8.

Die in einheitlichem Eigentum befindlichen Flächen umfassen nicht die Flurstücke 1256, 580/142 und 143/2. Um diese Flächen einer eigenständigen gewerblichen Nutzung zuführen zu können,

sind hierfür Zufahrtsrechte von der Landesstraße L42 erforderlich. Diese werden textlich festgesetzt. Die Einordnung der Zufahrt hat unter Berücksichtigung der Bauvorhaben auf den Flurstücken 143/1, 147, 155/1, 156/1 und 159/1 zu erfolgen.

zu 9.

Die für das Plangebiet ermittelten Untergrundverhältnisse gestatten eine Versickerung des Niederschlagswassers überwiegend nur im nördlichen Teil des Plangebietes, da hier im Untergrund Grob- und Mittelsande vorhanden sind. Eine Zuführung des Niederschlagswassers zu diesen Flächen und dessen großflächige Versickerung beeinträchtigt nicht die Ziele der Waldentwicklung für diese Flächen, so dass dies ausdrücklich zugelassen werden soll. Auf den Flächen können Sickermulden zwischen den Gehölzbereichen eingeordnet werden.

zu 10.

Die gewerblichen Bauflächen im Osten der Stadt Haldensleben, zu denen Wedringen Süd gehört, sind Bestandteil des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen gemäß dem Ziel Z 58 des Landesentwicklungsplanes. Gemäß dem Grundsatz G 48 des Landesentwicklungsplanes 2010 sollen landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen nicht für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Verfügung stehen. Die Umsetzung dieses Grundsatzes der Raumordnung erfordert den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen im Bebauungsplan. Der Ausschluss erfolgt durch eine Gliederung der Baugebiete nach den Betriebseigenschaften von Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs.4 BauNVO mit besonderem Bezug auf flächenintensive Freiflächenphotovoltaikanlagen im Verhältnis mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Haldensleben untereinander. Keine Einschränkungen diesbezüglich weisen die gewerblichen Bauflächen in Süplingen, Hundisburg und Althaldensleben auf. Sie sind ausdrücklich Bestandteil dieser Gliederung.

Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Freiflächenphotovoltaikanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Kleinflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

## **5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der Aufweitung der Knotenpunkte mit der Landesstraße L42 und der öffentlichen Straßenfläche im Bereich der Straßenanbindungen an die Landesstraße L42 auf Grundlage der hierfür erforderlichen Knotenpunktvereinbarungen mit der Landesstraßenbaubehörde
- die Prüfung der Einordnung einer Bushaltestelle und deren Herstellung einschließlich der Einordnung der Busbuchten
- den Anschluss des Gebietes an die Schmutzwasserkanalisation
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikationslinien, gegebenenfalls Gasleitungen)
- die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft
- die Herstellung der öffentlichen Grünflächen

Die Maßnahmen sind bisher noch nicht umgesetzt. Soweit die Finanzierung nicht durch die Träger der Ver- und Entsorgung oder die öffentlichen Verkehrsunternehmen erfolgt, wird ihre

Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Grundeigentümer geregelt, in dem die Kostenträgerschaft geregelt wird.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## **6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist für das Plangebiet auch nach der Änderung gewährleistet.

#### Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt von der Landesstraße L42 durch die Einordnung von zwei Knotenpunkten, an die die öffentliche Erschließung des Gebietes angeschlossen wird. Ausfahrten von Lastzügen in Richtung Wedringen sollen dabei verhindert werden. Die Zufahrten sollen vom Knotenpunkt mit der Bundesstraße B71 erfolgen. Hierdurch kann eine geordnete Verkehrerschließung gesichert werden.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das Wasserversorgungsnetz muss zum Anschluss des Gebietes erweitert werden. In diesem Zusammenhang ist die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser zu prüfen. Die Abstimmungen mit den Stadtwerken Haldensleben erfolgen im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Das Mittelspannungsnetz muss zum Anschluss des Gebietes erweitert werden. Die Abstimmungen mit den Stadtwerken Haldensleben erfolgen im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben (SWH). Ob ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz vorgesehen wird, ist durch den Erschließungsträger zu prüfen.
- Telekommunikationsnetze werden in Haldensleben durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die VGG betrieben. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträgern erfolgen im

Rahmen der Erschließungsplanung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung sind über betriebliche Vereinbarungen mit dem Kommunalservice des Landkreises Börde AöR zu den Standplätzen der Abfallentsorgung zu regeln.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre Haldensleben. Für das Plangebiet ist ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erforderlich. Die weiteren Abstimmungen mit dem Abwasserverband Untere Ohre Haldensleben erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Abwasserverband Untere Ohre Haldensleben. Das Niederschlagswasser ist im Plangebiet durch geeignete Anlagen zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation ist nicht vorgesehen.

## **6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet.

Gegenstand der Beurteilung im Rahmen der Eingriffsregelung ist bei Änderungen eines Bebauungsplanes der Vergleich zwischen der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes und dem Bebauungsplan in der geänderten Fassung. Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung bleibt der Plan in der bisherigen Fassung wirksam.

### Anwendung der Eingriffsregelung

Die Änderung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-

argumentativ ergänzt. Die beurteilungsrelevanten Eingriffe ergeben sich aus dem Vergleich zwischen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan und dem Bebauungsplan in der Fassung der 2.Änderung.

| bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes im beurteilungsrelevanten Änderungsbereich   | Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell | Bezugswert             | Wertpunkte |
|--|--|------------------------|------------|
| Gewerbe- und Industriegebiete, überbaubare und versiegelbare Flächen Grundstücksfläche x GRZ 323.799 m <sup>2</sup> x 0,8 (Biotoptyp BG) | 0  | 259.039 m <sup>2</sup> | 0          |
| Gewerbe- und Industriegebiete, Flächen für das Anpflanzen, Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Arten (Biotoptyp HHB)                    | 16   | 13.339 m <sup>2</sup>  | 213.424    |
| Gewerbe- und Industriegebiete, nicht versiegelbare Flächen, Pflegegrünflächen (Biotoptyp PYA)  | 6  | 51.421 m <sup>2</sup>  | 308.526    |
| Straßenverkehrsflächen, im Bebauungsplan festgesetzte neue Erschließungsstraße (Biotoptyp VSB)   | 0  | 3.154 m <sup>2</sup>   | 0          |
| Straßenverkehrsflächen Landesstraße L42 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Biotoptyp VSB)   | 0  | 2.776 m <sup>2</sup>   | 0          |
| Straßenverkehrsflächen Landesstraße L42 außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Biotoptyp VSB)                              | 0  | 4.299 m <sup>2</sup>   | 0          |
| Radweg an der Landesstraße L42 (Biotoptyp VWD)   | 0  | 5.647 m <sup>2</sup>   | 0          |
| planfestgestellter landwirtschaftlicher Weg (Biotoptyp VWC)  | 0  | 442 m <sup>2</sup>     | 0          |
| öffentliche Grünflächen, Planungsziel Ruderalflächen (Biotoptyp URA)   | 13   | 20.220 m <sup>2</sup>  | 262.860    |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Biotoptyp XQV)                                    | 16   | 129.768 m <sup>2</sup> | 2.076.288  |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Planungsziel Extensivgrünland (Biotoptyp GMA)     | 16   | 7.270 m <sup>2</sup>   | 116.320    |
| Summe  |  | 497.375 m <sup>2</sup> | 2.977.418  |

Bei der Umsetzung des vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

| Planwert im beurteilungsrelevanten Bereich der Änderung des Bebauungsplanes  | Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell | Bezugswert             | Wertpunkte |
|--|--|------------------------|------------|
| Gewerbe- und Industriegebiete, überbaubare und versiegelbare Flächen Grundstücksfläche x GRZ 327.734 m <sup>2</sup> x 0,8 (Biotoptyp BG) | 0  | 262.187 m <sup>2</sup> | 0          |
| Gewerbe- und Industriegebiete, Flächen für das Anpflanzen, Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Arten (Biotoptyp HHB)                    | 16   | 13.339 m <sup>2</sup>  | 213.424    |
| Gewerbe- und Industriegebiete, nicht versiegelbare Flächen, Pflegegrünflächen (Biotoptyp PYA)  | 6  | 52.208 m <sup>2</sup>  | 313.248    |
| Straßenverkehrsflächen (Biotoptyp VSB)   | 0  | 9.496 m <sup>2</sup>   | 0          |

| Planwert im beurteilungsrelevanten Bereich der Änderung des Bebauungsplanes   | Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell | Bezugswert             | Wertpunkte |
|---|--|------------------------|------------|
| planfestgestellter landwirtschaftlicher Weg (Biototyp VWC)  | 0  | 442 m <sup>2</sup>     | 0          |
| öffentliche Grünflächen, Planungsziel Ruderalflächen (Biototyp URA)   | 13   | 20.125 m <sup>2</sup>  | 261.625    |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Biototyp XQV)                                | 16   | 132.308 m <sup>2</sup> | 2.116.928  |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, Planungsziel Extensivgrünland (Biototyp GMA) | 16   | 7.270 m <sup>2</sup>   | 116.320    |
| Summe   |  | 497.375 m <sup>2</sup> | 3.021.545  |

### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 2.977.418 Wertpunkten vor der Planung stehen 3.021.545 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt entsteht damit eine Aufwertung des Naturhaushaltes um 44.127 Wertpunkte. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Die sich im Änderungsverfahren gegenüber dem Bestand ergebende Verbesserung des Zustandes für Natur und Landschaft um 44.127 Wertpunkte kann im Rahmen der 3.Änderung des Bebauungsplanes für gegebenenfalls nach Süden mögliche Erweiterungen von Bauflächen nach der konkreten Abgrenzung der neuen Bundesstraße B71 genutzt werden.

### Belange des Artenschutzes

Die im Änderungsbereich festgesetzten Baugebietsflächen sind Bestandteil einheitlich bewirtschafteter Ackerflächen, die vom Weg im Norden des Plangebietes bis zum Plantagengraben reichen. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Ein Vorkommen der Feldlerche kann nicht ausgeschlossen werden. Da mit der Änderung des Bebauungsplanes kein stärkerer Eingriff in die Belange des Artenschutzes gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes zu erwarten ist, wird ein Untersuchungsbedarf im vorliegenden Änderungsverfahren nicht erkannt.

### Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

## **6.3. Belange der Landwirtschaft**

Für das Plangebiet ist bereits im Bestand ein Bebauungsplan rechtsverbindlich, der für die Fläche Gewerbe- und Industriegebiete festsetzt. Der Plan wurde bisher noch nicht umgesetzt. Bei der Änderung des Bebauungsplanes ist der Vergleich zwischen dem bisher wirksamen Planungs-

recht und der Planrealisierung auf Grundlage des Bebauungsplanes abzustellen. Da auf Grundlage des bisher wirksamen Bebauungsplanes der Eingriff in die noch landwirtschaftlich genutzte Fläche zulässig ist, ist der Flächenentzug nicht dem aktuellen Planverfahren anzulasten. Die Inanspruchnahme der Fläche wurde mit dem Bewirtschafter abgestimmt.

## **7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Reduktion der zulässigen Geschossigkeit sind die Belange des Grundeigentümers betroffen. Dieser hat die Herabsetzung der Geschossigkeit bei der Stadt Haldensleben beantragt, so dass eine Beeinträchtigung dieser privaten Belange nicht vorliegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes schränkt die Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet für Freiflächenphotovoltaikanlagen ein. Private Belange werden durch die Einschränkung beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die gewichtigen Belange der Vorhaltung von Flächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen an geeigneten Standorten diese Beeinträchtigung. Eine Grundstücksverwertung für andere zulässige gewerbliche Nutzungen bietet den Grundeigentümern ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Nutzung der Grundstücke.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wedringen Süd" in der Ortschaft Wedringen stehen die Belange einer geordneten verdichteten Nutzung des Plangebietes im Vordergrund. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung des Bebauungsplanes unverträglich erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

|   | <u>Flächen in der bisher<br/>wirksamen Fassung</u> | <u>Flächen in der ge-<br/>änderten Fassung</u> |
|---|--|--|
| Gesamtfläche  | 497.375 m <sup>2</sup>                             | 497.375 m <sup>2</sup>                         |
| - Gewerbe- und Industriegebiete   | 323.799 m <sup>2</sup>                             | 327.734 m <sup>2</sup>                         |
| - Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich<br>des Bebauungsplanes                            | 5.930 m <sup>2</sup>                               | 9.496 m <sup>2</sup>                           |
| - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  |  |  |
| - Radweg  | 5.647 m <sup>2</sup>                               | 0 m <sup>2</sup>                               |
| - landwirtschaftlicher Weg  | 442 m <sup>2</sup>                                 | 442 m <sup>2</sup>                             |
| - öffentliche Grünflächen   | 20.220 m <sup>2</sup>                              | 20.125 m <sup>2</sup>                          |
| - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur<br>Pflege und Entwicklung von Natur und<br>Landschaft | 137.038 m <sup>2</sup>                             | 139.578 m <sup>2</sup>                         |
| - bisher nicht überplante Flächen der Landes-<br>straße L42                                   | 4.299 m <sup>2</sup>                               | 0 m <sup>2</sup>                               |

## **Umweltbericht zur 2.Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wedringen Süd" in der Ortschaft Wedringen - Stadt Haldensleben**

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| 1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes   | 18           |
| 1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes  | 18           |
| 1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes   | 18           |
| 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben   | 19           |
| 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes                      | 19           |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden  | 23           |
| 2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden | 23           |
| 2.1.1. Schutzgut Mensch  | 23           |
| 2.1.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope  | 23           |
| 2.1.3. Schutzgut Boden / Fläche  | 24           |
| 2.1.4. Schutzgut Wasser  | 24           |
| 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild   | 25           |
| 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft   | 25           |
| 2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter  | 25           |
| 2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen   | 26           |
| 2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt  | 26           |
| 2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung  | 26           |
| 2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen  | 27           |
| 2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 28           |
| 3. Ergänzende Angaben  | 28           |
| 3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren   | 28           |
| 3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt   | 29           |
| 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung   | 29           |

## **1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

### **1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

- Anpassung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, in dem die Festsetzungen vorhabenkonkret getroffen wurden, an den Bedarf für Logistik und Produktionsbetriebe

### **1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Einordnung von zwei Straßenanbindungen zum Plangebiet an die Landesstraße L42 einschließlich der hierfür erforderlichen Straßenaufweitungen für Abbiegespuren sowie die Verkürzung der bisher festgesetzten Erschließungsstraße auf den Bereich der Querung der festgesetzten öffentlichen Grünflächen
2. die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf ein Vollgeschoss mit Ausnahmeregelungen für untergeordnete Gebäude
3. den Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise im Änderungsbereich
4. die Erweiterung der überbaubaren Flächen nach Norden und nach Westen bis auf einen Abstand von 20 Meter von den Ferngasleitungen
5. den Entfall einer im Änderungsbereich festgesetzten Fläche für einen Radweg und die damit verbundene Verschiebung der öffentlichen Grünflächen bis an den Straßenraum
6. die Aufnahme eines planfestgestellten landwirtschaftlichen Weges abgehend von der Landesstraße L42 im Änderungsbereich
7. die Einordnung von Flächen für eine Bushaltestelle an der Landesstraße L42 an der südlichen Straßenanbindung
8. die textliche Festsetzung einer Anbindung der im Westen des Plangebietes gelegenen Flurstücke, die nicht Bestandteil des einheitlichen Baugrundstücks sind, an eine öffentliche Straße
9. die Aufnahme der Zulässigkeit der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
10. den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen mit Ausnahme von Anlagen, die überwiegend der Eigenversorgung dienen

Da im Plangebiet derzeit der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wedringen Süd" rechtsverbindlich ist, ist zur Ermittlung der plangegebenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Wedringen Süd" und den Festsetzungen in der geänderten Fassung vorzunehmen.

Beurteilungsrelevant ist der Sachverhalt der Verminderung des Umfangs der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Hiermit ist die Verminderung des Versiegelungsgrades verbunden, da die Verkehrsflächen zu 100% und die Baugebiete zu 80% versiegelt werden dürfen.

### 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

|   | <u>Flächen in der bisher wirksamen Fassung</u> | <u>Flächen in der geänderten Fassung</u> |
|---|--|--|
| Gesamtfläche  | 497.375 m <sup>2</sup>                         | 497.375 m <sup>2</sup>                   |
| - Gewerbe- und Industriegebiete   | 323.799 m <sup>2</sup>                         | 327.734 m <sup>2</sup>                   |
| - Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes                         | 5.930 m <sup>2</sup>                           | 9.496 m <sup>2</sup>                     |
| - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  |  |  |
| - Radweg  | 5.647 m <sup>2</sup>                           | 0 m <sup>2</sup>                         |
| - landwirtschaftlicher Weg  | 442 m <sup>2</sup>                             | 442 m <sup>2</sup>                       |
| - öffentliche Grünflächen   | 20.220 m <sup>2</sup>                          | 20.125 m <sup>2</sup>                    |
| - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft | 137.038 m <sup>2</sup>                         | 139.578 m <sup>2</sup>                   |
| - bisher nicht überplante Flächen der Landesstraße L42                                  | 4.299 m <sup>2</sup>                           | 0 m <sup>2</sup>                         |

### 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch  
 gesetzliche Grundlagen:  
 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
 Ziel des Umweltschutzes:  
 Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen  
 Art der Berücksichtigung:  
 Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert Gewerbe- und Industriegebiet. Die Festsetzungen zur Einschränkung der Industriegebiete werden nicht geändert. Ein planerisches Untersuchungserfordernis für Lärmimmissionen resultiert somit aus der Planung nicht.
- Schutzgut Arten und Biotope  
 gesetzliche Grundlagen:  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
 planerische Grundlagen:  
 Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1996 (Büro Schube und Westhus), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung 2008 (Büro Schube und Westhus)

Ziel des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad insbesondere

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

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Aus dem Landschaftsrahmenplan sind für das Plangebiet keine gesonderten Zielsetzungen ableitbar. Der Landschaftsplan berücksichtigt das Gebiet als Gewerbe- und Industrieflächen.

Art der Berücksichtigung:

Eine Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet ist nicht erforderlich, da sich der Eingriff in das Schutzgut aus einem Vergleich der wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den geänderten Festsetzungen ergibt. Die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert. Artenschutzrechtliche Maßnahmen für die Feldlerche sind nach Erfordernis zu berücksichtigen.

- Schutzgut Boden / Fläche  
gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1996 (Büro Schube und Westhus), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung 2008 (Büro Schube und Westhus)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Art der Berücksichtigung:

Zusätzliche Versiegelungen sind im Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der Umfang der zulässigen Versiegelungen vermindert sich durch den Entfall von Verkehrsflächen, des Radweges und der Erschließungsstraße geringfügig. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut gemindert.

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1996 (Büro Schube und Westhus), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung 2008 (Büro Schube und Westhus)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Art der Berücksichtigung:

Zum Schutzgut Grundwasser gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Es tritt eine geringfügige Verminderung der Eingriffsintensität durch eine Verminderung des zulässigen Versiegelungsgrades ein.

- Schutzgut Luft / Klima  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1996 (Büro Schube und Westhus), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung 2008 (Büro Schube und Westhus)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas  
Aussagen der planerischen Grundlagen: keine  
Art der Berücksichtigung:  
Zum Schutzgut Luft / Klima gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Die geringfügige Verminderung des Versiegelungsgrades wird sich kaum auf das Schutzgut auswirken.
- Schutzgut Landschaftsbild  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1996 (Büro Schube und Westhus), Landschaftsplan Haldensleben Fortschreibung 2008 (Büro Schube und Westhus)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Art der Berücksichtigung:  
Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die festgesetzten zulässigen Bauhöhen und die Eingrünung des Baugebietes bleiben unverändert.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung:  
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch geeignete Maßnahmen der Sekundärerhaltung von archäologischen Denkmälern, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA  
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

### 2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

#### 2.1.1. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum. Der im Westen das Plangebiet begrenzende Feldweg hat eine Bedeutung für das Erreichen der südlich des Mittellandkanals gelegenen Landschaftsräume. Beurteilungsrelevante Auswirkungen auf den Weg hat die Bebauungsplanänderung nicht.

#### Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Südlich grenzt an das Plangebiet die Bundesstraße B71 an, von der Lärmemissionen ausgehen. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Lärmerzeugung.

#### 2.1.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope



Luftbild des Plangebietes (Stand 2018)

DOP 2011 © VermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6001349/2011

#### Bestand

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Der Bereich der Änderung reicht von Norden bis an die Grünflächen des Plantagengrabens. Die Gehölzbestände am Grabenrand befinden sich außerhalb des Änderungsbereiches. Im Nordwesten des Gebietes ist ein geschotterter Platz vorhanden, von dem aus ein Weg zur Kanalstraße verläuft. Maßgeblich für die Bewertung des Ausgangszustandes ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan, der für das Gebiet Gewerbe- und Industrieflächen, Erschließungsanlagen, Grünflächen, Pflanzflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festsetzt.

Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche kein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Für die Gehölze ist eine Funktion als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte europäischer Vogelarten anzunehmen. Die Gehölze bleiben erhalten. An Bodenbrütern kann ein Vorkommen der Feldlerche nicht ausgeschlossen werden.

Für die anderen nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie - geschützten Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

#### Bewertung

Für das Schutzgut haben die ackerbaulich genutzten Flächen nur eine geringe Bedeutung. Es wird auf die bestehenden Baurechte durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hingewiesen.

### 2.1.3. Schutzgut Boden / Fläche

#### Bestand

Das Plangebiet befindet sich südlich von Wedringen in der Ohreniederung. Die oberflächennahen geologischen Verhältnisse werden durch saalezeitliche Schmelzwassersande geprägt. Bedingt durch die Randlage zum Flechtinger Höhenzug kommt es im Randbereich zur Aufpressung von tertiären Schichten. Diese oligozänen Tone (Rupelton) bzw. schluffigen Sande (Grünsande) sind vor allem im Südteil des Untersuchungsgebietes oberflächennah vorhanden.

Die Böden im Plangebiet sind derzeit noch weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind Braunschwarzerden bis Salmtieflehm-Gleye vorhanden. Die Ertragsfähigkeit beträgt zwischen 35 und 47 Bodenpunkten. Im Süden des Plangebietes sind kleinflächige Teilbereiche mit bis zu 70 Bodenpunkten vorhanden.

#### Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine allgemeine Bedeutung, resultierend aus der durchschnittlichen Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenumbbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind überdurchschnittlich ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenumbbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen. Für die Bewertung ist die Beurteilung des derzeitigen Zustandes nicht maßgeblich, da das Gebiet durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wedringen Süd" überplant ist und dieser Baugebiete und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festsetzt. Die bestehenden Baurechte ermöglichen Versiegelungen von bis zu 80% in den Gewerbe- und Industriegebieten und die vollständige Versiegelung im Bereich der Straßen- und Wegeflächen.

### 2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Der Plantagengraben befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches. Die Randbereiche des Grabens werden nicht geändert.

#### Bestand Grundwasser

Das im Süden der Ortschaft Wedringen gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 2 Meter auf. Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf

Schadstoffe sind durchschnittlich. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser gering geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süd in Richtung Ohre.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung Grundwasser:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung beeinträchtigt.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes nicht vorgesehen.

Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine weitgehende Versiegelung des Gebietes im Bereich der Bauflächen gestatten und somit die Grundwasserneubildung einschränken.

#### 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild ist durch die beurteilungsrelevanten Änderungen des Bebauungsplanes nicht betroffen. Es wurde daher keine Bestandserhebung durchgeführt.

#### 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zu zuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut und wird überwiegend durch Freiflächen geprägt. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Versiegelung des Gebietes zulassen, so dass sich die Fläche zu einem Überwärmungsbereich entwickeln kann.

#### 2.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Rahmen des Neubaus der Bundesstraße B71 wurden archäologische Kulturdenkmale festgestellt, die sich auch in das Plangebiet erstrecken. Das Gebiet befindet sich in einem archäologisch besonders relevantem Bereich der Ohreaue, der seit der Jungsteinzeit (ca. 5500 v.Chr.) durchgehend besiedelt war. Aufgrund der vorhandenen archäologischen Kulturdenkmäler wurde zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und dem zukünftigen Bauherrn eine Grabungsvereinbarung abgeschlossen, nach der bis zum 31.03.2023 eine umfangreiche archäologische Untersuchung mit Fundbergung und Dokumentation stattfindet. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege werden hierdurch berücksichtigt.

## 2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

### 2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Die Änderung des Bebauungsplanes hat folgende umweltrelevante, dauerhafte Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Hierbei ist der Vergleich zu ziehen zwischen den bestehenden Rechten des Bebauungsplanes und dem geänderten Bebauungsplan. Auswirkungen auf die Schutzgüter betreffen die Verminderung des Umfangs der festgesetzten Straßenverkehrsflächen durch die Verkürzung der Erschließungsstraße und den Entfall einer festgesetzten Fläche für einen Radweg westlich der Landesstraße L42. Die Flächen für Verkehrsanlagen werden hierdurch von 16.318 m<sup>2</sup> auf 9.938 m<sup>2</sup> um 6.380 m<sup>2</sup> vermindert. Die Fläche der Baugebiete erhöht sich um 3.935 m<sup>2</sup>. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft erhöhen sich um 2.540 m<sup>2</sup>. Hierdurch wird der zulässige Umfang der Versiegelung um 3.232 m<sup>2</sup> vermindert.

Aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihres Umfangs und ihrer Intensität bewertet werden.

### 2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Mensch

Da die Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete und eingeschränkte Industriegebiete nicht geändert wird, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Die Einwohner der Ortschaft Wedringen haben darauf hingewiesen, dass eine mögliche Querung der Ortsdurchfahrt durch Fahrzeuge der Speditionsbetriebe mit Lärmemissionen verbunden ist, die durch die Ortsumgehung vermieden werden sollen. Durch eine entsprechende Gestaltung des Knotenpunktes soll erreicht werden, dass Lkw nur vom Knotenpunkt mit der Bundesstraße B71 zum Plangebiet zufahren.

- Biotop und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen oder zu mindernden Eingriffe gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan. Nicht im Rahmen der vorstehenden Änderung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung alle bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Die Änderung beinhaltet eine geringfügige Aufwertung der Belange des Schutzgutes durch den größeren Flächenanteil von unversiegelten Flächen und die Erhöhung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Der Artenschutz ist von der Änderung nicht betroffen. Auch bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanänderung gehen die Flächen durch eine bauliche Nutzung als potentieller Lebensraum für Bodenbrüter verloren.

- Boden / Fläche

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit einer geringfügigen Verminderung der zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Die bisher zulässige Versiegelung von Bodenoberflächen wird um ca. 3.232 m<sup>2</sup> gemindert. Bereits zulässige Eingriffe in das Schutzgut werden hierdurch minimiert. Die Inanspruchnahme von Fläche wird nicht geändert.

- Wasser

Der zum Schutzgut Boden dargelegte Sachverhalt trifft auch auf das Schutzgut Grundwasser zu. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades vermindert sich der bereits zulässige Eingriff in das Schutzgut.

- Klima/Luft

Durch die geringfügige Verminderung des Umfangs der zulässigen Versiegelung sind keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

- Landschaftsbild

Die Bauhöhen und festgesetzten Eingrünungen der Baugebiete werden nicht geändert. Das Schutzgut ist durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Die geplante Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der archäologischen Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmales im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht wurde dem Vorhaben zugestimmt, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Die Ausgrabung und Dokumentation erfolgt parallel zur Bebauungsplanänderung

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

festgesetzte Maßnahmen:

- Verringerung des Umfangs der versiegelbaren Flächen durch die Verminderung des Umfangs der Straßenverkehrsflächen bei Beibehaltung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im Vergleich mit den bisher bestehenden Baurechten nicht mit Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Die Festsetzung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

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

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes setzt die Stadt Haldensleben die Planungsziele des Flächennutzungsplanes um. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden alternative Standorte geprüft. Eine erneute Prüfung ist daher nicht erforderlich. Das Plangebiet eignet sich für eine gewerbliche Nutzung. Der wirksame Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wedringen Süd" setzt verbindlich Gewerbe- und Industriegebiete fest. Planungsalternativen, die im Rahmen der Bebauungsplanung zu untersuchen wären, sind nicht erkennbar.

### **3. Ergänzende Angaben**

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

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen natur-schutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen des bauplanungsrechtlich relevanten Ausgangszustandes. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung am 30.11.2022. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Überwachung der Einhaltung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken
- Überwachung der Einhaltung der festgesetzten Anpflanz- und Kompensationsmaßnahmen

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

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet eine Änderung bestehender Festsetzungen des Bebauungsplanes, die mit einer Verminderung des Versiegelungsgrades verbunden ist. Durch die Änderung entstehen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Natur- und Umweltschutzes bereits baulich gesicherte Flächen vorrangig einer Nutzung zu zuführen.

Stadt Haldensleben, Dezember 2022