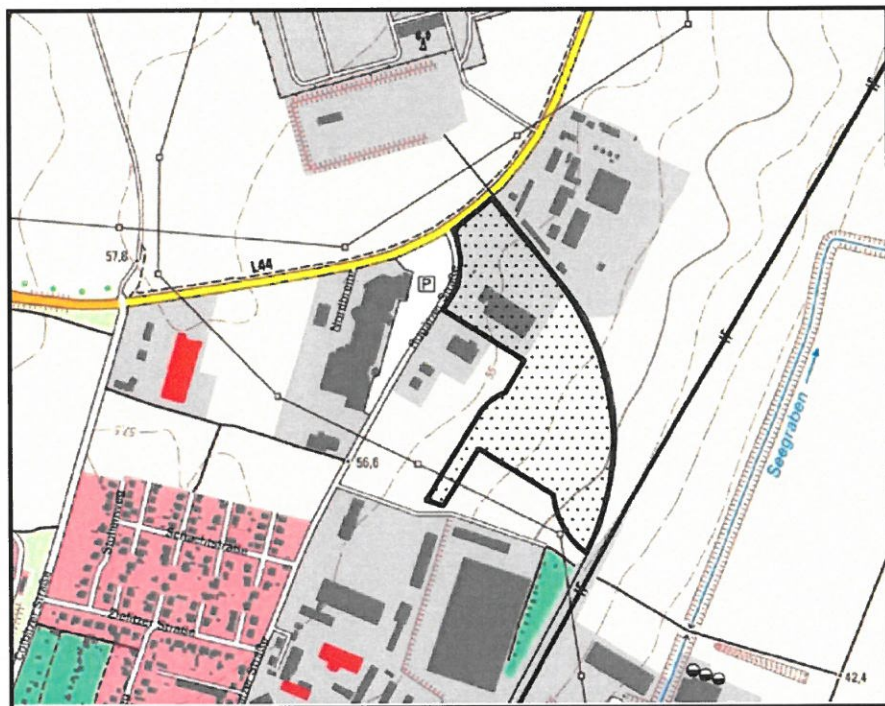




Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.7/92 "Gewerbegebiet Nord II" 5.Änderung

Vorentwurf – Juni 2022



[TK 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A 18/1 - 6021577 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
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. Beurteilungsrahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.6. Landschaftsplan der Stadt Wolmirstedt (Stadt Wolmirstedt)	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches	6
3.2. Nutzungen im Bestand	7
3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope	7
3.4. Untertägiger Bergbau	7
3.5. Archäologische Bodendenkmale	8
3.6. Schädliche Bodenveränderungen	8
3.7. Leitungen von Versorgungsträgern im Plangebiet	8
4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrerschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.2. Wirtschaftliche Belange	12
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.4. Belange der Landwirtschaft	15
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	16
TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan	17

TEIL A

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- 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 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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 Nr.7/92 "Gewerbegebiet Nord II" wurde gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 19.09.1990 in den Jahren 1992 (Vorentwurf) bis 1998 (Satzung) erarbeitet. Mit Beschluss vom 28.05.1998 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg vom 30.07.1998 erfolgte am 16.11.1998 die Inkraftsetzung durch öffentliche Bekanntmachung. Formelle Fehler der Planaufstellung wurden durch eine erneute, rückwirkende Inkraftsetzung zum 16.11.1998 am 01.02.2015 geheilt. Seit der Aufstellung wurden vier Änderungsverfahren begonnen. Die 1., 2. und 4. Änderung wurden abgeschlossen. Derzeit gilt der Bebauungsplan in der Fassung der 4. Änderung, die am 09.10.2011 in Kraft trat.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt in den Jahren 2017 bis 2019 wurde erkannt, dass die im Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord II festgesetzte Führung für die Umverlegung der Kreisstraße K1171 und die niveaufreie Führung über die Bahnlinie Magdeburg – Stendal nicht mehr umsetzbar ist. Die Erweiterung des Gewerbegebietes Glindenberger Straße östlich des Seegrabens und der Ansiedlungswunsch der Firma Exxelin im Gewerbegebiet Nord II stehen dieser Führung entgegen. Der Flächennutzungsplan sieht daher als Alternative eine Führung nördlich des Raiffeisen Baustoffhandels von der Landesstraße L44 vor. Eine zeitnahe Umsetzung dieses Vorhabens steht noch nicht in Aussicht. Das bereits im Rahmen der Ansiedlung der Firma Exxelin festgestellte Änderungserfordernis resultiert aus der fehlenden Umsetzbarkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen Umgehungsstraße für die Kreisstraße K1171. Durch den Erwerb der Flurstücke 4/1 und 4/2 der Flur 17 Gemarkung Wolmirstedt durch das Unternehmen Exxelin besteht weiterhin kein Erfordernis mehr, diese Flurstücke separat durch bisher im Bebauungsplan festgesetzte Straßen zu erschließen. Die Flächen sind für die langfristige Entwicklung des Unternehmens vorgesehen. Im ersten Schritt sollen auf den Flächen für Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie durch Freiflächenphotovoltaikanlagen für das Unternehmen

genutzt werden und gegebenenfalls die Einspeisung des nicht benötigten Stromes in das öffentliche Netz erfolgen.

Da die Umverlegung der Kreisstraße K1171 nicht mehr umsetzbar ist und die Erschließung des Ostteiles des Plangebietes aufgrund des einheitlichen Eigentums entfallen kann, besteht ein städtebauliches Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes. Die Änderung dient einer geordneten gewerblichen Entwicklung des Plangebietes. Hierdurch werden die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und c BauGB gefördert.

2.2. Beurteilungsrahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.7/92 "Gewerbegebiet Nord II" trat im Jahr 1998 in Kraft. In der Fassung der 4.Änderung hat der Bebauungsplan derzeit Bestandskraft. Diese Fassung bildet somit die Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der Veränderungen und die Begründung der 5.Änderung des Bebauungsplanes. Zu begründen sind im vorliegenden Änderungsverfahren ausschließlich die vorgenommenen Änderungen und nicht die bereits bisher wirksamen Festsetzungen. Diesbezüglich wird auf die Begründung zum Bebauungsplan aus den Jahren 1998 und 2011 verwiesen. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind nur die Auswirkungen maßgebend, die bisher nicht zulässig waren.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

Gemarkung Wolmirstedt, Flur 17, Flurstücke 4/1, 4/2, 4/6 (teilweise), 4/7 (teilweise), 4/8 (teilweise), 132, 133, 135, 136, 138 (teilweise), 139, 140 und

Gemarkung Mose, Flur 7, Flurstücke 15/2, 140, 141

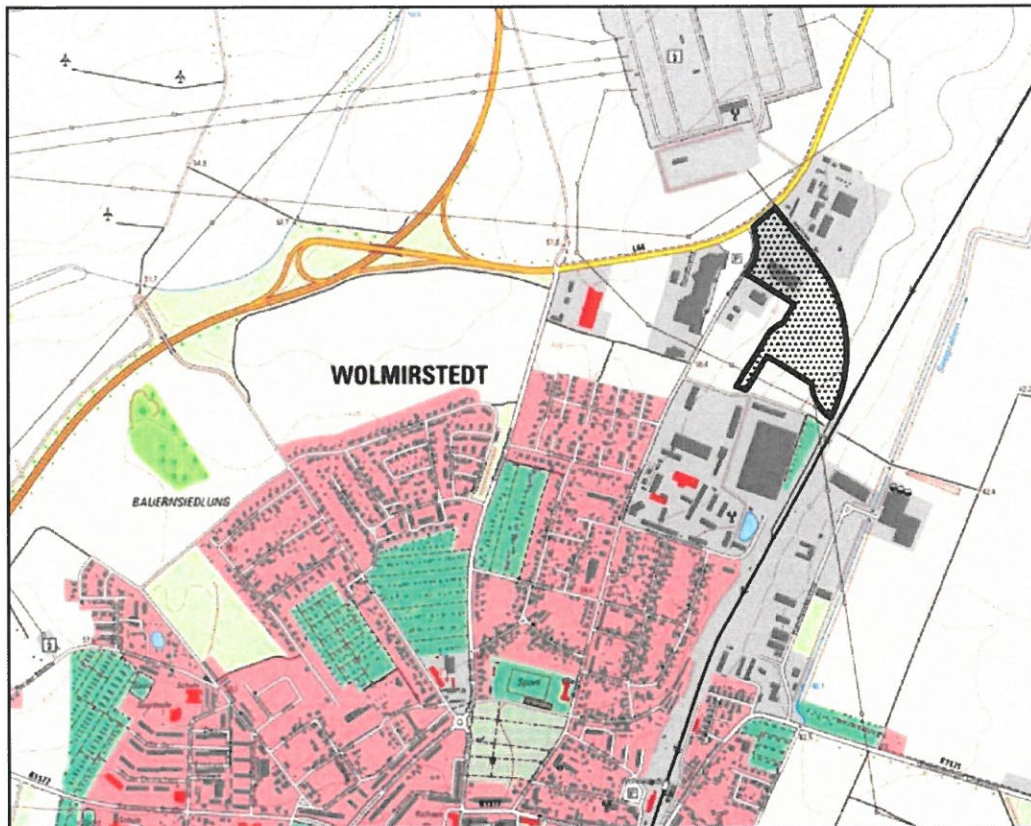
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen unmittelbar die weiterhin rechtsverbindlichen Teile des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord II" an, die nördlich des Plangebietes das Anschlussgleis des Umspannwerkes und nördlich davon Industriegebiete und südlich Gewerbegebiete umfassen. Westlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord I" mit dem Sondergebiet für das Einkaufszentrum. Im Südosten wird das Plangebiet von der Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg – Stendal und im Nordwesten von der Landesstraße L44 begrenzt.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Nordosten das Anschlussgleis des Umspannwerkes an die Bahnstrecke Magdeburg – Stendal und daran angrenzend die Raiffeisen Baustoffhandel Wolmirstedt GmbH
- im Südosten die Bahnstrecke Magdeburg - Stendal
- im Süden bisher noch nicht genutzte Gewerbeflächen auf den Flurstücken 4/6 und 4/8 (die Flurstücke 4/6 und 4/8 werden von einer Hochspannungsfreileitung gequert) und südlich davon Gewerbebauten
- im Westen ein Discountmarkt östlich der Rogätzer Straße, ein Landhandelsbetrieb und ein Fensterbaubetrieb, westlich davon die Rogätzer Straße und angrenzend das Einkaufszentrum Lindenpark
- im Nordwesten die Landesstraße L44 und nordwestlich das Umspannwerk Wolmirstedt

Lage in der Stadt



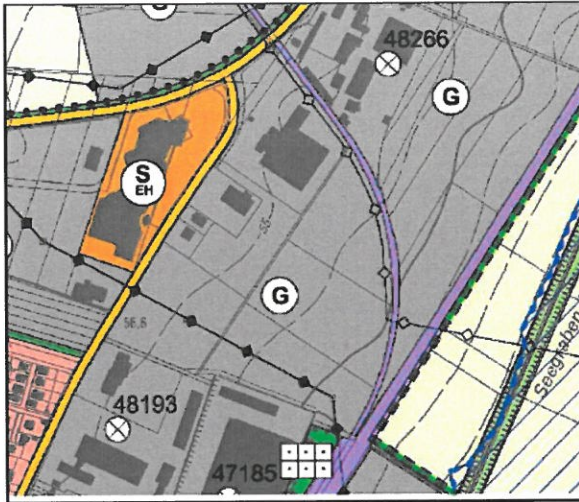
[TK10 07/2019] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 - 6021577 / 2011

Folgende schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes:

- südwestlich im Abstand von ca. 300 Meter das Wohngebiet an der Schachtstraße
- südlich im Abstand von ca. 500 Meter das Wohngebiet an der Seegrabenstraße
- südlich hinter dem Lagerhaus die Kleingartenanlage "Sonnenblick"

Auswirkungen auf die maßgeblichen Immissionsorte wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes untersucht. Der Bebauungsplan in der rechtsverbindlichen Fassung setzt zur Begrenzung der Auswirkungen flächenbezogene Schallleistungspegel fest. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Änderung nicht wesentlich geändert.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die 5.Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord II" wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt

[TK10 07/2019] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 - 6021577 / 2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Art der baulichen Nutzung wird im Verfahren nicht geändert. Die Änderung fällt daher unter die Regelungen des Rderl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01 Nr.3.3.n. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 2.Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und daher von Vorrang- und Vorbehaltsnutzungen ausgenommen. Es befindet sich innerhalb des zentralen Ortes der Stadt Wolmirstedt. Erfordernisse der Raumordnung, die der Planung entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

2.6. Landschaftsplan der Stadt Wolmirstedt

Der Landschaftsplan (Stand 2003) weist das Plangebiet als bebauten Bereich aus. Maßnahmen sind für den Bereich der Änderung im Landschaftsplan nicht vorgesehen. Es bestehen somit keine Zielkonflikte mit der 5.Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord II".

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 7,82 Hektar. Von dieser Fläche sind 7,48 Hektar als Gewerbegebiet 0,21 als private Grünfläche und 0,13 Hektar als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Änderungsbereich umfasst Flächen östlich der Rogätzer Straße und südlich des Anschlussgleises des Umspannwerkes im mittleren Teil des Plangebietes.

3.2. Nutzungen im Bestand, Bodenaufbau

Die Nutzungen im Bestand sind als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht heranzuziehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes als Beurteilungsgrundlage (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Eine landschaftsplanerische Bestandskartierung war somit nicht erforderlich. Der Änderungsbereich wird im Bestand teilweise gewerblich und teilweise landwirtschaftlich genutzt. Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zum Flächennutzungsplan sind vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht bekannt.

Im Plangebiet stehen oberflächennah Geschiebemergel mit geringmächtigen Decksandschichten an. Aufgrund der bindigen Eigenschaften der Geschiebemergel kann es in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen zur Entstehung von Staunässe kommen. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. 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. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Straße 5) eingeholt werden.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes. Zu den nächst gelegenen FFH-Gebieten Elbaue südlich Rogätz mit Ohre-mündung und Colbitzer Lindenwald bestehen Abstände von mehr als vier Kilometer. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Ein Schutzgebiet im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes ist das Landschaftsschutzgebiet "Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbniederung". Es grenzt östlich an die Bahnlinie Magdeburg – Stendal an. Die Art der baulichen Nutzung und die zulässigen Bauhöhen werden nicht geändert, so dass Auswirkungen auf das Landschaftsbild mit der Planänderung nicht verbunden sind. Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht bekannt.

3.4. Untertägiger Bergbau

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Kali GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m ±50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Planung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

3.5. Archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Anlage 2 der Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt sind im Plangebiet archäologische Bodendenkmale bekannt. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation und aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen durch Bauvorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Zahlreiche Beobachtungen und Untersuchungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Tiefbauarbeiten in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht ist zu gewährleisten, dass gemäß § 14 Abs. 9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang ist rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen. Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, zum Beispiel in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10).

3.6. Schädliche Bodenveränderungen

Im Gebiet der Planänderung wurden bisher keine schädlichen Bodenveränderungen festgestellt.

3.7. Leitungen von Versorgungsträgern im Plangebiet

Das Gebiet der Planänderung wird im Süden von der 220 kV Hochspannungsfreileitung Wolmirstedt / Glindenberger Weg Nr. 337/338 der Avacon Netz GmbH gequert, die derzeit mit 110 kV betrieben wird. Die erforderlichen Nutzungseinschränkungen wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes abgestimmt. Sie wurden nicht geändert.

Weiterhin verläuft südwestlich des Anschlussgleises parallel zum Anschlussgleis eine Kabelschutzrohranlage der Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB GmbH) mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln. Gemäß der Stellungnahme des Leitungseigentümers zum Flächennutzungsplan besteht ein Schutzstreifen für die Leitung in einer Breite von 2 Meter. Inwieweit diese Leitungstrasse dinglich gesichert ist, wird im Aufstellungsverfahren geprüft. Sie soll erhalten bleiben und wird nach Zuarbeit des Leitungseigentümers in hinreichend genauem Verlauf nachgetragen.

4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. den Entfall der in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für eine Umverlegung der Kreisstraße K1171 einschließlich einer Anrampung für die Überführung über die Bahnlinie Magdeburg – Stendal und die Einbeziehung der Fläche in die festgesetzten Gewerbegebiete und überbaubaren Flächen
2. den Entfall von Erschließungsstraßen im Plangebiet und deren Einbeziehung in die festgesetzten Gewerbegebiete einschließlich des Entfalls der an den Straßen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und die Einbeziehung in die überbaubaren Flächen
3. den Entfall der festgesetzten öffentlichen Niederschlagswasserrückhaltung im Osten des Plangebietes
4. die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes und einer privaten Grünfläche für ein im Plangebiet befindliches Feldgehölz
5. die Festsetzung der Herstellung einer Scherrasenfläche oder sonstigen Grünfläche auf überbaubaren Flächen der Flurstücke 4/1 und 4/2 der Flur 17, Gemarkung Wolmirstedt bis zur Sicherung der Umsetzung einer extensiven Kompensation der im Änderungsbereich gemäß der Punkte 1 bis 3 vorgesehenen Eingriffe

Begründung:

zu 1.

In den allgemeinen Zielen zur Änderung des Bebauungsplanes wurde angeführt, dass ein wesentliches Planungsziel der Entfall der für eine Umverlegung der Kreisstraße K1171 festgesetzten Flächen einschließlich der Anrampung zur Überführung über die Bahnlinie ist. Diese Straßenverbindung ist seit der Entscheidung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Glindenberger Straße auf die Flächen östlich des Seegrabens nicht mehr umsetzbar. Mit der Ansiedlung der Firma Exxelin Linear GmbH & Co.KG im Nordwesten des vorliegenden Änderungsbereiches ist diese Führung nicht mehr zu realisieren. Grundlage der Entscheidung war, dass seitens des Landkreises seit dem Jahr 1992 keine Anstrengungen zur Realisierung des Vorhabens der Umverlegung der Kreisstraße K 1171 erkennbar waren und somit eine Umsetzung nicht zu erwarten war. Alternativen stehen nur mit einer Führung weiter nördlich zur Verfügung, wie sie als Vermerk in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden.

Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung sah vor, dass diese Straße langfristig an die Landesstraße L44 angebunden wird und die Rogätzter Straße davon abzweigt. Auch diese Lösung entfällt. Die Rogätzter Straße wird einschließlich des im Änderungsbereich hergestellten Radweges bestandsorientiert festgesetzt. Die Flächen der entfallenden Straßenführung wurden in die Gewerbegebiete einbezogen. Die festgesetzten Anpflanzgebote gründeten auf der geplanten Straßenführung, so dass auch diese entfallen und in die baulich nutzbaren Flächen einbezogen werden.

zu 2.

Die Flächen der Flurstücke 4/1 und 4/2 der Flur 17 wurden durch die Exxelin Linear GmbH & Co.KG erworben. Sie dienen der langfristigen Vorhaltung von Flächen für die Entwicklung des Betriebes und sollen kurzfristig für Freiflächenphotovoltaikanlagen genutzt werden. Aufgrund der einheitlichen Eigentümerschaft der Flächen ist eine gesonderte Erschließung der Flächen durch öffentliche Straßen nicht mehr erforderlich. Auf die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzten Planstraße 2, die von Süden die Flurstücke 4/1 und 4/2 erschließt, kann damit verzichtet werden. Die Teilflächen nördlich der Querung des Anschlussgleises für das Umspannwerk sollen von Norden aus separat erschlossen werden. Die Planstraße 3 im Süden des Plangebietes bleibt zunächst ungeändert.

Die von der Planstraße 2 im Abschnitt zwischen der Planstraße 3 und der Querung des Anschlussgleises betroffenen Flächen sowie die Randflächen mit Anpflanzgeboten bis zu den bisher festge-

setzten Baugrenzen werden in die Gewerbegebiete und in die überbaubaren Flächen einbezogen. Hierzu ist die Baugrenze entlang des Anschlussgleises und der Planstraße 3 zu schließen. An der Planstraße 3 wurde das entlang der Planstraße festgesetzte Anpflanzgebot für Bäume ergänzt, so dass dieses geschlossen den Straßenzug begleitet.

zu 3.

Im Osten des Plangebietes ist bisher eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die von der Festsetzung einer Maßnahmenfläche für eine Niederschlagswasserrückhaltung überlagert wird. Diese Rückhaltung sollte das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen aufnehmen, rückhalten und gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss in Richtung Seegraben abführen. Da auf die Erschließung des Ostteiles des Plangebietes verzichtet wird, ist die Niederschlagswasserabführung für die öffentlichen Flächen nicht mehr erforderlich. Das Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke ist auf den Gewerbeflächen rückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen. Gemäß § 79b des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) ist zunächst der Grundstückseigentümer zur Rückhaltung und Versickerung verpflichtet. Die Untersuchungen der Firma Exxelin zur Ansiedlung im Plangebiet haben gezeigt, dass eine geordnete Niederschlagswasserbeseitigung durch die Betriebe möglich ist. Einer öffentlichen Niederschlagswasserrückhaltung bedarf es somit nicht.

Die Niederschlagswasserrückhaltungen der Baugrundstücke stellen Nebenanlagen der Hauptnutzung im Sinne des § 14 BauNVO dar. Sie sind in den Gewerbegebieten allgemein zulässig und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung.

4.

Im Bereich der bisher im Plangebiet festgesetzten Anrampung der Erschließungsstraße zur Überführung der Straße über die Bahnstrecke Magdeburg – Stendal hat sich aufgrund der unterbliebenen Bewirtschaftung durch natürliche Sukzession ein Feldgehölz entwickelt, das inzwischen eine hohe Wertigkeit für Natur und Landschaft hat. Da das Erfordernis zur Nutzung als Straßenrampe entfallen ist, soll diese Fläche als private Grünfläche einschließlich einem Gebot zur Erhaltung der Gehölze erhalten werden.

zu 5.

Der Entfall von öffentlichen Straßen zu Gunsten von gewerblichen Bauflächen ist nicht mit einem wesentlich höheren Eingriff in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Es entfallen dabei jedoch auch die an den Straßen festgesetzten Baumanpflanzungen und die Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung. Hierdurch entstehen plangegebene Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die der Kompensation bedürfen. Der Umfang der notwendigen Kompensation ergibt sich aus dem Vergleich der Festsetzungen vor und nach der Änderung des Planes. Die Eingriffe werden in der Begründung im Punkt 6.3. mit 30.477 Wertpunkten beziffert. Solange dieser Eingriff nicht extern kompensiert wird, soll eine Teilfläche der überbaubaren Flächen im Umfang von 4.354 m² als Scherrasen oder sonstige Grünlandfläche erhalten bleiben. Diese Festsetzung ist sinnvoll, da zunächst auf der Fläche Freiflächenphotovoltaikanlagen auf Grünflächen eingeordnet werden sollen. Durch die Anlage von Grünland unterhalb der Photovoltaikanlagen werden zunächst kompensationspflichtige Eingriffe vermieden. Eine Kompensation ist erst dann erforderlich, wenn die Flächen für eine gewerbliche Bebauung in Anspruch genommen werden.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Erfordernis für eine weitere Erschließung wird reduziert. Das Erfordernis bodenordnender Maßnahmen ist nicht erkennbar. Zur geordneten Erschließung der Flächen nördlich des Anschlussgleises des Umspannwerkes ist eine weitere Planänderung erforderlich.

6. Auswirkungen 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 kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Belange der Verkehrserschließung sind bei der 5.Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord II" durch den Entfall der Verkehrsfläche zur Umverlegung der Kreisstraße K1171 und den Entfall der Planstraße 2 im Abschnitt zwischen der Planstraße 3 und dem Anschlussgleis betroffen. Die Änderungen wurden vorstehend begründet. Eine geordnete Verkehrserschließung ist weiterhin gewährleistet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der im Plangebiet befindliche Betrieb ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Elektroenergie bzw. die Ableitung von Energie aus Photovoltaikanlagen erfordert gegebenenfalls Erweiterungen des Mittelspannungsnetzes.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Das Gasversorgungsnetz kann nach Erfordernis erweitert werden.
- Telekommunikationsnetze werden in Wolmirstedt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und andere Anbieter betrieben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.

- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation an der Rogätzer Straße erschlossen. Die Schmutzwasserleitungen befinden sich im öffentlichen Raum.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Wolmirstedt. Das Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Flächen für die Regenwasserrückhaltungen befinden sich innerhalb der festgesetzten Bauflächen.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung, Sicherung und Erhaltung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe ist ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Wolmirstedt wird diesem Belang in erhebliches Gewicht beigemessen. Die Änderungen des Bebauungsplanes dienen der bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Bauflächen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat 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 zu Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Einzelne Änderungen haben nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Dies werden durch andere Änderungen kompensiert.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan 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.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) umfassend dargelegt.

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 Naturhaushaltes 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.

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Eingriffe ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

Bilanzierung der Eingriffe

Ausgangszustand	Wert/m² gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m²)	Wertpunkte
Straßenverkehrsflächen gesamt		14.028 m²	
davon Fahrbahn, Geh- und Radwege, Biotoptyp VSB	0	9.820 m ²	0
davon Straßenbegleitgrün, Böschungsrän, Scherrasen, Biotoptyp GSB	7	4.208 m ²	29.456
Gewerbegebiete gesamt		59.974 m²	
Gewerbegebiete, versiegelbare Flächen 80%, Biotoptyp BG	0	47.979 m ²	0
Gewerbegebiete, Flächen für Anpflanzungen, flächenhafte Hecke, Biotoptyp HHB (geplant)	16	2.550 m ²	40.800
Gewerbegebiete, Baumreihe aus heimischen Gehölzen, Biotoptyp HRB (geplant)	9	3.405 m ²	30.645
Gewerbegebiete, sonstige nicht versiegelbare Flächen, Biotoptyp PYA	6	6040 m ²	36.240
Grünflächen für die Niederschlagswasserrückhaltung		4.200 m²	
Niederschlagswasserrückhaltung 60% sonstiges anthropogenes Gewässer, Biotoptyp SEY (noch nicht hergestellt)	14	2.540 m ²	35.280
Niederschlagswasserrückhaltung 20% Scherrasen, Biotoptyp GSB	7	830 m ²	5.810
Niederschlagswasserrückhaltung 20% Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten, Biotoptyp HGA (noch nicht hergestellt)	15	830 m ²	12.450
Σ		78.202 m²	190.681

Planwert	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m ²)	Wertpunkte
Gewerbegebiete gesamt		74.765 m ²	
Gewerbegebiete, 80% versiegelbare Flächen, Biotoptypen BG/VSB	0	59.740 m ²	0
Gewerbegebiete, Flächen für Anpflanzungen, Biotoptyp HHB	16	1.875 m ²	30.000
Gewerbegebiete, Baumreihe aus heimischen Gehölzen, Biotoptyp HRB	9	480 m ²	4.320
Gewerbegebiete, sonstige nicht versiegelbare Flächen Beet/Rabatte, Biotoptyp PYA	6	12.670 m ²	76.020
Straßenverkehrsflächen gesamt		1.341 m ²	
davon Fahrbahn, Geh- und Radwege, Biotoptyp VSB	0	805 m ²	0
davon Straßenbegleitgrün, Scherrassen, Biotoptyp GSB	7	536 m ²	3.752
Grünflächen gesamt		2.096 m ²	
private Grünflächen mit Erhaltungsbindung für ein Feldgehölz aus überwiegend einheimischen Arten, Biotoptyp HGA	22	2.096 m ²	46.112
Σ		78.202 m ²	160.204

Ausgangszustand 190.684 Wertpunkte
 Planwert 160.204 Wertpunkte
 verbleibender Eingriff 30.477 Wertpunkte

Der Eingriff wird zunächst gebietsintern kompensiert, indem ein Anteil von 4.354 m² der überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes als Grünland, zum Beispiel unter oder zwischen den Freiflächenphotovoltaikanlagen hergestellt wird. Hierdurch werden diese Flächen von 0 Wertpunkten (Gewerbegebiete, überbaubare Flächen) auf 7 Wertpunkte (Scherrassen, Biotoptyp GSB) entwickelt, wodurch $4.354 \text{ m}^2 \times 7 \text{ Wertpunkte/m}^2 = 30.478 \text{ Wertpunkte}$ kompensiert werden können. Erst wenn diese Flächen für eine anderweitige gewerbliche Nutzung (Versiegelung) benötigt werden, ist der Eingriff von 30.478 Wertpunkten extern zu kompensieren, um die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zu sichern.

Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen. Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.7/92 "Gewerbegebiet Nord II" bereits als Baugebiet festgesetzt. Die vorliegenden Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Lärmkontingentierung auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens über Geräuschemissionen und -immissionen sowie die Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel für gewerbliche Emittenden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.7/92 "Gewerbegebiet Nord II" der Stadt Wolmirstedt (TÜV Ecoplan Akustik GmbH vom 19.09.1997). Die Änderung des Bebauungsplanes

behält diese festgelegte Lärmkontingentierung bei. Aufgrund der flächenhaften Erweiterung der Gewerbegebiete wurde geprüft, wie sich diese auf die Kontingente auswirkt. Durch die Reduktion einer Teilfläche um 1 dB(A) tags und nachts kann die Flächenmehrung kompensiert werden, so dass insgesamt an den maßgeblichen Immissionsorten gegenüber den bisherigen Festsetzungen kein erhöhter Beurteilungspegel auftritt. Die Belange des Immissionsschutzes werden beachtet.

6.4. Belange der Landwirtschaft

Die im Plangebiet bisher nicht bebauten Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Die Nutzung der Flächen erfolgt ausschließlich als Ackerland. Die dort wirtschaftenden Landwirte sind über die zeitliche Begrenzung der Bewirtschaftung und den Vorbehalt einer baulichen Nutzung informiert.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten ist bei der Umsetzung des Bauvorhabens darauf zu achten, dass bestehende Pachtverträge eingehalten werden und dass die Landwirte frühzeitig über geplante Maßnahmen informiert werden, so dass sie Anbaupläne und die Fruchtfolge planen können. Die Landwirte, die auf verbleibenden Flächen wirtschaften, sollten in ihrer Bewirtschaftung nicht eingeschränkt und behindert werden. Die Zufahrt zu den Flächen muss gewährleistet werden.

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. Sie umfassen

- 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.

Wesentliche Auswirkungen auf private Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 5.Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord II" steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe im Vordergrund. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt.

Die Belange des Immissionsschutzes werden berücksichtigt. Eine erhebliche unter den Umständen nicht hinnehmbare Beeinträchtigung privater Belange ist nicht gegeben. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

9. Flächenbilanz

	<u>Flächen vor der Änderung</u>	<u>Flächen nach der Änderung</u>
Gesamtfläche Plangebiet	78.202 m ²	78.202 m ²
Baugebiete	59.974 m ²	74.765 m ²
- Gewerbegebiete		
darin enthalten Pflanzflächen	2.550 m ²	1.875 m ²
darin enthalten Baumanpflanzungen	3.405 m ²	480 m ²
öffentliche Grünflächen und Niederschlagswasserrückhaltung	4.200 m ²	-
Straßenverkehrsflächen	14.028 m ²	1.341 m ²
private Grünflächen mit Erhaltungsgebot	-	2.096 m ²

TEIL B

Umweltbericht zur 5.Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord II" - Stadt Wolmirstedt

Inhaltsverzeichnis

	Seite
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 Aufstellung 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. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	23
2.1.2. Geschützte Biotop	24
2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotop	24
2.1.4. Schutzgut Boden / Fläche	25
2.1.5. Schutzgut Wasser	26
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	26
2.1.7. Schutzgut Landschaftsbild	26
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	27
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	27
2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	27
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	27
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
3. Ergänzende Angaben	30
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	30
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	31
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt in den Jahren 2017 bis 2019 wurde erkannt, dass die im Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord II festgesetzte Führung für die Umverlegung der Kreisstraße K1171 und die niveaufreie Führung über die Bahnlinie Magdeburg – Stendal nicht mehr umsetzbar ist. Die Erweiterung des Gewerbegebietes Glindenberger Straße östlich des Seegrabens und der Ansiedlungswunsch der Firma Exxelin im Gewerbegebiet Nord II stehen dieser Führung entgegen. Der Flächennutzungsplan sieht daher als Alternative eine Führung nördlich des Raiffeisen Baustoffhandel von der Landesstraße L44 vor. Eine zeitnahe Umsetzung dieses Vorhabens steht noch nicht in Aussicht.

Das bereits im Rahmen der Ansiedlung der Firma Exxelin festgestellte Änderungserfordernis resultiert aus der fehlenden Umsetzbarkeit der im Bebauungsplan vorgesehenen Umgehungsstraße für die Kreisstraße K1171. Durch den Erwerb der Flurstücke 4/1 und 4/2 der Flur 17 Gemarkung Wolmirstedt durch das Unternehmen Exxelin besteht weiterhin kein Erfordernis mehr, diese Flurstücke separat durch bisher im Bebauungsplan festgesetzte Straßen zu erschließen. In einem ersten Schritt sollen auf den Flächen für Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie durch Freiflächenphotovoltaikanlagen für das Unternehmen genutzt werden und gegebenenfalls die Einspeisung des nicht benötigten Stromes in das öffentliche Netz erfolgen.

Die Änderung dient einer geordneten gewerblichen Entwicklung des Plangebietes. Hierdurch werden die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und c BauGB gefördert.

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. den Entfall der in der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für eine Umverlegung der Kreisstraße K1171 einschließlich einer Anrampung für die Überführung über die Bahnlinie Magdeburg – Stendal und die Einbeziehung der Fläche in die festgesetzten Gewerbegebiete und überbaubaren Flächen
2. den Entfall von Erschließungsstraßen im Plangebiet und deren Einbeziehung in die festgesetzten Gewerbegebiete einschließlich des Entfalls der an den Straßen festgesetzten Pflanzgebote für Bäume und die Einbeziehung in die überbaubaren Flächen
3. den Entfall der festgesetzten öffentlichen Niederschlagswasserrückhaltung im Osten des Plangebietes
4. die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes und einer privaten Grünfläche für ein im Plangebiet befindliches Feldgehölz
5. die Festsetzung der Herstellung einer Scherrasenfläche oder sonstigen Grünfläche auf überbaubaren Flächen der Flurstücke 4/1 und 4/2 der Flur 17, Gemarkung Wolmirstedt bis zur Sicherung der Umsetzung einer extensiven Kompensation der im Änderungsbereich gemäß der Punkte 1 bis 3 vorgesehenen Eingriffe

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

Folgende flächenbezogenen Änderungen sind vorgesehen:

	<u>Flächen vor der Änderung</u>	<u>Flächen nach der Änderung</u>
Gesamtfläche Plangebiet	78.202 m ²	78.202 m ²
Baugebiete	59.974 m ²	74.765 m ²
- Gewerbegebiete		
darin enthalten Pflanzflächen	2.550 m ²	1.875 m ²
darin enthalten Baumanpflanzungen	3.405 m ²	480 m ²
öffentliche Grünflächen und Niederschlagswasserrückhaltung	4.200 m ²	-
Straßenverkehrsflächen	14.028 m ²	1.341 m ²
private Grünflächen mit Erhaltungsgebot	-	2.096 m ²

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

- Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

schalltechnisches Gutachten vom 19.09.1997 (TÜV Ecoplan Akustik GmbH) zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Zufahrtsverkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe

Art der Berücksichtigung:

Die plangegebenen Lärmemissionen von Industrie- und Gewerbetrieben auf die relevanten Immissionsorte wurden durch das schalltechnische Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bewertet.

allgemeine Einschätzung der Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange des Immissionsschutzes: Da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird, sind erhebliche Auswirkungen durch die Änderung nicht zu erwarten.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Stadt Wolmirstedt (Plasa 2003), Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Ohrekreis 2002

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 Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wildlebender 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,
- wildlebende 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:

- Die Flächen sind im Regionalen Entwicklungsplan 2006 nicht als Vorrang- oder Vorbehaltsflächen festgelegt.
- Der Landschaftsplan der Stadt Wolmirstedt weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Konflikte mit dem Landschaftsplan bestehen nicht.
- Als Entwicklungsziele werden vorgegeben: für die Siedlungsfläche die Ein- und Durchgrünung von bebauten Bereichen. Für das Biotopverbundsystem haben die Flächen keine wesentliche Bedeutung. Der Biotopverbund verläuft östlich entlang des Seegrabens.

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen Eingriffe durch die Änderung des Bebauungsplanes auf Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt. Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen

im Plangebiet kompensiert werden. Erst wenn eine vollständige Bebauung erfolgt, sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

- Schutzgut Boden / Fläche

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Stadt Wolmirstedt (Plasa 2003), Altlastenkataster des Landkreises Börde

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Maßnahmen des Bodenschutzes wurden für das Plangebiet nicht empfohlen. Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Art der Berücksichtigung:

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in das Schutzgut erwarten. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB.

- 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 für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Stadt Wolmirstedt (Plasa 2003), Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Ohrekreis 2002

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.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Belange des Schutzes von Oberflächengewässern sind nicht erkennbar betroffen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Änderung des Bebauungsplanes lässt keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser erwarten. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Stadt Wolmirstedt (Plasa 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- Die planerischen Grundlagen treffen keine Aussagen zum Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut erwarten. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ.

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Stadt Wolmirstedt (Heimer + Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die verbal im Landschaftsplan formulierten Ziele in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen die landschaftliche Einbindung von Siedlungsbereichen und die Freihaltung wichtiger Sichtbe-

ziehungen der Ohreaue. Die Eingrünung des Gewerbegebietes wird durch die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Anschlussgleises weiterhin gewährleistet. Sichtbeziehungen innerhalb der Ohreniederung, der Niederung der alten Elbe und der Elbaue sind durch die Planung nicht betroffen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Die Änderung des Bebauungsplanes lässt keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut erwarten. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche (Anlage 2 zur Begründung Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Flächen sind derzeit Baugebiet und bleiben dies nach der Änderung.

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. 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. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes.

- FFH-Gebiet "Elbaue südlich Rogätz mit Ohreniederung"
Das FFH-Gebiet liegt ca. 4 Kilometer östlich und nordöstlich des Plangebietes.
- FFH-Gebiet "Colbitzer Lindenwald"
Das FFH-Gebiet liegt ca. 5 Kilometer nordwestlich des Plangebietes.

Weitere Schutzgebiete im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Landschaftsschutzgebiet "Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbeniederung"
Das Landschaftsschutzgebiet grenzt östlich an die Bahnstrecke Magdeburg – Stendal an. Das Gebiet ist unmittelbar betroffen. Die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Landschaftsschutzgebiet verbunden, da die zulässigen Bauhöhen und die festgesetzte Bepflanzung am Rand des Gebietes nicht geändert werden.

Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes, die in diese Gebiete hineinreichen, sind nicht zu erwarten.

2.1.2. Schutzgut Mensch

Lärm: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7/92 "Gewerbegebiet Nord II" wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Hierin wurden die maßgeblichen Immissionsorte und die Vorbelastungen an den Immissionsorten ermittelt. Folgende schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld:

- allgemeines Wohngebiet an der Schachtstraße westlich der Rogätzer Straße
- Wohnbebauung östlich der Rogätzer Straße im Bestand
- Kleingartenanlage "Sonnenblick" hinter dem Lagerhaus Seegrabenstraße
- Betriebswohnung auf dem Gelände des Raiffeisen Baustoffhandels

Dies sind die jeweils für ein Gebiet als nächstgelegenen zum Plangebiet anzunehmenden Gebäude mit immissionsempfindlichen Nutzungen. Die Kontingentierung des Lärms erfolgt auf Grundlage einer Ausbreitungsberechnung nach DIN18005. Diese wird als Berechnungsgrundlage beibehalten. Durch die Lärmkontingentierung wird ein ausreichender Schutz der Wohnnutzung im Bestand gewährleistet.

Das Plangebiet selbst ist im östlichen Randbereich den Immissionen der Bahnstrecke Magdeburg – Stendal ausgesetzt.

2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Pflanzen und Biotopausstattung

Die Flächen des Änderungsbereiches werden im Nordwesten auf den Flurstücken 133, 136 und 140 der Flur 17, Gemarkung Wolmirstedt sowie auf dem Flurstück 141 der Flur 4, Gemarkung Mose gewerblich genutzt. Die Flurstücke 4/1, 4/2, 4/6, 4/7, 4/8 und 138 der Flur 17, Gemarkung Wolmirstedt werden im Bestand landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Flurstück 4/8 hat sich im Osten ein Feldgehölz entwickelt. Für die Beurteilung des Schutzgutes stellt der derzeitige Zustand nicht den maßgeblichen Ausgangszustand dar, da die Fläche Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord II" ist. Beurteilungsgrundlage für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Änderung des Bebauungsplanes bildet die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes, auch wenn diese nur teilweise umgesetzt ist. Die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes umfasst neben den Gewerbegebietsflächen in deutlich größerem Umfang Straßenverkehrsflächen.

Festsetzungen für hochwertigere Biotoptypen in der rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes:

- Flächen für das Anpflanzen von Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen auf 2.550 m²
- Einzelbaumpflanzungen entlang der vorgesehenen Straßen als Baumreihe aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen auf 3.405 m²
- Flächen für eine öffentliche Niederschlagswasserrückhaltung für die Straßenflächen auf 4.200 m²

Diese Festsetzungen sind noch nicht umgesetzt. Sie sind daher im Planzustand zu berücksichtigen.

Fauna

Faunistische Erhebungen haben im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht stattgefunden. Die Fläche liegt außerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Eine Betroffenheit

ist nur für die Feldlerche gegeben. Verbotstatbestände können vermieden werden, wenn die Inanspruchnahme der Fläche außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt.

2.1.4. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im südlichen Bereich der Landschaftseinheit der Altmark-Heiden. Eine pleistozäne Terrasse prägt den typischen Charakter des Untersuchungsgebietes. Die Höhe liegt zwischen 48 bis 56 Metern. Das Relief kann als flachwellig bezeichnet werden. Das Untersuchungsgebiet weist ein Gefälle von West nach Ost zum Seegraben auf.

Die Decksalm-Braunerden mit Bodenwertzahlen von 65 bis 72 Bodenpunkten sind der Leitbodentyp des Untersuchungsraumes. Bei den Böden handelt es sich um für die Umgebung von Wolmirstedt höherwertige Böden.

Vorbelastungen

Das Plangebiet wird bereits teilweise baulich genutzt. Teilbereiche werden noch als Ackerfläche bewirtschaftet.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

In den noch nicht baulich genutzten Teilen der Änderungsbereiche bilden die Böden eine geeignete Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die unversiegelten Flächen von allgemeiner Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind aufgrund des hohen Puffer- und Stoffumwandlungsvermögens hoch. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die anthropogene Überprägung beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund der Wertigkeit der Böden in Bezug auf das Ertragspotential mittel bis hoch. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die anthropogen überprägten jedoch noch unversiegelten Bereiche von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Die baulich genutzten Bereiche weisen hingegen nur hinsichtlich ihrer Nutzungsfunktion als Standort für wirtschaftliche Nutzungen eine Bedeutung auf, die natürlichen Bodenfunktionen sind in den versiegelten Bereichen gestört.

Bodenbelastung:

Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von den Änderungen nicht betroffen.

Grundwasser:

Der Norden von Wolmirstedt ist auf den Decksalm-Braunerden mit einer Hangneigung von ca. 4% als Gebiet mit mittlerem Grundwasserneubildungspotenzial einzustufen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in West-Ost-Richtung. Das Grundwasser steht im Geltungsbereich vorrangig 2-10 Meter unter Flur an. Die Geschütztheit ist günstig.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

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 entsprechend der Grundwasserströme von allgemeiner Bedeutung. Die Grundwasserneubildung (abhängig von Art und Menge des Niederschlags, Durchlässigkeit des Substrats und Art der Vegetation) ist mittel im Vergleich mit den relativ geringen jährlichen Niederschlagsmengen (ca. 500 mm) zu beurteilen.

Das Grundwasser ist größtenteils im Geltungsbereich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen bei einem Flurabstand von ca. 2-10 m bei einem hohen Anteil bindiger Bildungen des Substrats relativ geschützt. Die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist dementsprechend in diesem Bereich als gering zu bewerten.

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

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Der Landkreis Börde gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Das Plangebiet ist als Stadtrandklimatop (lockere Gewerbefläche) einzustufen. Lokale Frischluftaustauschprozesse finden in Wolmirstedt nur in geringem Umfang statt. Sie werden durch die Windverhältnisse in die offene Landschaft überlagert. Ausgeprägte Frischluftschneisen bestehen nur entlang der Ohre. Funktionsbeziehungen zwischen klimatischen Ausgleichsflächen und Belastungsräumen, die das Plangebiet berühren, sind nicht festzustellen.

Lufthygienische Situation: Die vorhandenen Gewerbegebiete verursachen keine erheblichen Geruchs- oder Luftschadstoffemissionen.

2.1.7. Schutzgut Landschaftsbild

Wie bereits im Punkt 1.1. angeführt, ist der Änderungsbereich Bestandteil des Gewerbegebietes Nord II der Stadt Wolmirstedt. Das Landschaftsbild im Bereich der Änderungen ist teilweise noch durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Eine Eignung für die Erholung ist nicht gegeben. Das Landschaftsbild weist eine geringe Eigenart auf und wird durch großvolumige, gewerbliche Gebäude in einem landwirtschaftlich genutzten Gebiet geprägt. Die großvolumigen Gebäude, insbesondere das Lagerhaus Wolmirstedt wirken in den Landschaftsraum, der hierdurch technisch überprägt wird.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet sind archäologische Fundstätten bekannt (vergleiche Anlage 2 zum Flächennutzungsplan). Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind sie nicht mehr als gemäß den bisherigen Festsetzungen beeinträchtigt. Es ist daher davon auszugehen, dass archäologisch relevante Kulturgüter zumindest derzeit nicht erkennbar betroffen sind.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Ohne wesentliche Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind

- die Änderung der Straßenverkehrsfläche im Gewerbegebiet
Beide Nutzungen sind mit Versiegelungen durch Gebäude bzw. Straßen verbunden.

Negativ wirken sich auf die Belange von Natur und Landschaft aus:

- die Verminderung des Umfangs der flächenhaften Festsetzung von Baum-Strauch-Hecken aus einheimischen Laubgehölzen
- der Entfall der entlang der Straßen festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen als Baumreihe
- der Entfall der festgesetzten Niederschlagswasserrückhaltung für die öffentlichen Flächen

Positiv wirken sich auf die Belange von Natur und Landschaft aus:

- die Festsetzung einer privaten Grünfläche einschließlich eines Erhaltungsgebotes für ein bestehendes Feldgehölz am Ostrand des Plangebietes
- die Festsetzung, dass ein Anteil der überbaubaren Gewerbegebietsfläche von 4.354 m² zunächst als Grünlandfläche mit Scherrasen oder sonstiges Grünland zu nutzen ist und erst nach einer externen Kompensation im Umfang von 30.477 m² dieser Flächenanteil als überbaubare Fläche genutzt werden kann, hierdurch wird die Kompensation der Eingriffe nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt gesichert

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

• Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Wesentlichen durch die plangegebenen Emissionen des Plangebietes bestimmt. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hier vor allem die Lärmemissionen relevant, da diese als gebietstypisch für Gewerbegebiete angenommen werden können. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein schalltechnische Gutachten zur Kontingentierung der Lärmerzeugung der Flächen innerhalb des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord II" erarbeitet. Der Gutachter hat auf Grundlage der DIN18005 flächenbezogene Schalleistungspegel bestimmt. Die flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Ihre Festsetzung basiert auf den zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden DIN Regelungen. Diese sollen weiterhin die Rechtsgrundlage bilden. Um die Größe der Bemessungsflächen durch die Vergrößerung der Gewerbegebiete zu kompensieren, ist eine Reduktion der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel um 1 dB(A) erforderlich. Dies wurde in der Planzeichnung umgesetzt. Hierdurch sind an den maßgeblichen Immissionsorten keine höheren Beurteilungspegel zu verzeichnen.

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes eintretenden Verringerungen festgesetzter Anpflanzungen von Baumreihen und Baum-Strauch-Hecken sowie den Entfall der Niederschlagswasserrückhaltung. Diese Biotoptypen werden deutlich vermindert. Im Gegenzug soll ein bestehendes Feldgehölz erhalten werden. Im Plangebiet wird weiterhin zunächst eine Grünlandfläche entwickelt, auf der die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen vorgesehen ist.

Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Änderung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung die bereits baulich nutzbarer Gewerbegebietsflächen. Diese sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Die durch die eingriffsrelevanten Punkte betroffenen Biotoptypen sind örtlich noch nicht hergestellt. Die Flächen werden im Bestand als Acker genutzt. Ein örtlich vorhandenes hochwertiges Feldgehölz kann erhalten werden.

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes durch den Erhalt des Feldgehölzes und die Grünlandflächen ausgeglichen werden. Insgesamt ist einzuschätzen, dass schutzgutbezogen kein Eingriff zurückbleibt.

- Fauna

Faunistisch haben die beurteilungsrelevanten Flächen der Änderungsbereiche nur eine Bedeutung für die Feldlerche. Aufgrund der derzeit vorhandenen Situation kann eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist die Inanspruchnahme der Fläche und die Bauflächenfreimachung nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten der Feldlerche zulässig. Weitere erhebliche artenschutzrechtlich beachtliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar. Die wertgebenden Feldgehölze bleiben erhalten.

- Boden / Fläche

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist keine wesentliche Zunahme der zulässigen Versiegelung von Böden zu erwarten. Durch die Festsetzung des Gewerbegebietes auf Straßenverkehrsflächen ist ein ähnlicher Versiegelungsgrad zu erwarten. Im Bereich der Niederschlagswasserrückhaltung wird sich der Versiegelungsgrad erhöhen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass auch auf der Fläche der Niederschlagswasserrückhaltung eine Abgrabung der Bodenschichten erforderlich ist. Durch die festgesetzte private Grünfläche wird der Versiegelungsgrad gemindert. Insgesamt ist festzustellen, dass kein nachhaltiger und erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion zurückbleibt.

- Wasser

Oberflächenwasser: Eine erhebliche Auswirkung der Änderungen auf Oberflächengewässer ist nicht erkennbar.

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Die Geschüttheit ist gut. Da der Umfang der Versiegelungen nicht wesentlich zunimmt, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht erkennbar.

- Klima/Luft

Auf das Schutzgut sind durch die Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

- **Landschaftsbild**

Auf das Schutzgut sind durch die Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

- **Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Gemäß der vorliegenden Informationen ist davon auszugehen, dass im Zuge von Tiefbauarbeiten in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Hierbei ist zu sichern, dass gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang ist rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen. Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, zum Beispiel in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10). Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmälern und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Festlegungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

- **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere.

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:

- Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für das auf der privaten Grünfläche im Osten vorhandene Feldgehölz
- Festsetzung, dass ein Anteil von 4.354 m² der überbaubaren Fläche auf den Flurstücken 4/1 und 4/2 der Flur 17 der Gemarkung Wolmirstedt zunächst nur als Grünlandfläche auch unter Photovoltaikanlagen zu gestalten ist, bis eine externe Kompensation von 30.477 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt erfolgt

Maßnahmen auf Grundlage gesetzlicher Bestimmungen des Artenschutzes:

- Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Setzzeiten in den Monaten Oktober bis Februar zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes zu erfolgen.

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

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Gewerbegebiet Nord II der Stadt Wolmirstedt ist im Flächennutzungsplan für großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorgesehen. Lagealternativen sind daher auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht zu untersuchen. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben mit Ausnahme des Entfalls von Pflanzgebieten und der Niederschlagswasserrückhaltung keine negativen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Änderungen sind erforderlich, um zusammenhängende Bauflächen zu schaffen. Wesentliche Planalternativen bestehen hierfür nicht.

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.

Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen 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 sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst. Danach wird die Abgrenzung wie folgt vorgenommen:

- Mensch/Immissionsschutz: im schalltechnischen Gutachten werden alle relevanten Immissionsorte betrachtet
- Fauna: keine nähere Untersuchung erforderlich
- Arten- und Biotopschutz, Boden/Grundwasser, Oberflächenwasser, Klima/Luft, Landschaftsbild: keine nähere Untersuchung erforderlich

In der Konfliktanalyse wurden nur die Eingriffe beurteilt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB relevant sind. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege waren somit nicht zusätzlich festzusetzen.

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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Anpflanzverpflichtungen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Abnahme

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Zu berücksichtigen ist bei der Eingriffsregelung, dass auf die Veränderungen abzustellen ist, die sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben. Der wesentliche Eingriff in Natur und Landschaft erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes und ist damit für die Änderung nicht relevant.

Mit den Änderungen des Bebauungsplanes ist insgesamt kein wesentlicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Der Umfang zulässiger Versiegelungen wird nicht wesentlich erhöht. Eingriffe in geplante Biotoptypen durch den Entfall von Anpflanzverpflichtungen werden durch den Erhalt eines Feldgehölzes und der Festsetzung zur Gestaltung von Teilflächen, die für Photovoltaikanlagen vorgesehen sind, als Grünland unterhalb der Anlagen ausgeglichen.

Wolmirstedt, Juni 2022