1. Änderung des Bebauungsplanes LW-01.2 "Über der Dingelstelle" der Gemeinde Sülzetal Ortsteil Langenweddingen

SATZUNG

der Gemeinde Sülzetal über die 1. Änderung des Bebauungsplanes LW–01.2 "Über der Dingelstelle" im OT Langenweddingen

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom **13.06.2018** entsprechend §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes LW–01.2 "Über der Dingelstelle" in der Gemeinde Sülzetal OT Langenweddingen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:1000
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Sülzetal, 08.01.2019 Gemeinde Sülzetal Landkreis Börde

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

1. Der Gemeinderat hat gem. §2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am **14.09.2017** den Beschluss zu der Aufstellung der 1. Änderung des B–Planes der Gemeinde Sülzetal gefasst.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am **20.09.2017** im Amtsblatt der Einheitsgemeinde Sülzetal.

Sülzetal, 08.01.2019 Gemeinde Sülzetal Landkreis Börde

Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB hat im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes der 1. Änderung des B–Planes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung, gemäß §3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom **28.02.2018** bis einschließlich **28.03.2018** öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am **21.02.2018** im Amtsblatt der Einheitsgemeinde Sülzetal.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet–Portal eingestellt werden.

Sülzetal, 08.01.2019 Gemeinde Sülzetal Landkreis Börde

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

3. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit dem Schreiben vom **08.02.2018** frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß §4 Abs.1 BauGB aufgefordert worden.

Sülzetal, 08.01.2019 Gemeinde Sülzetal Landkreis Börde

Bürgermeister

Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs

4. Der Entwurf der 1. Änderung des B–Planes einschließlich seiner Begründung (inkl. Umweltbericht) wurde vom Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am **18.06.2018** gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Aufgrund von Formmängeln zur Ladungsfrist der Sitzung, hat der Gemeinderat den Beschluss vom **28.06.2018** in öffentlicher Sitzung am **13.09.2018** bestätigt.

Sülzetal, 08.01.2019 Gemeinde Sülzetal Landkreis Börde

Bürgermeister

Öffentlichkeitsbeteiligung

5. Der Entwurf der 1. Änderung des B–Planes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht) hat gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **27.07.2018** bis einschließlich **27.08.2018** öffentlich im Dienstgebäude der Gemeinde Sülzetal ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, auf vorliegende umweltbezogene Informationen und dem Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 1. Änderung des B–Planes unberücksichtigt bleiben können, am **18.06.2018** im Amtsblatt der Einheitsgemeinde Sülzetal ortsüblich bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet–Portal eingestellt werden und Anregungen von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können.

Sülzetal, 08.01.2019 Gemeinde Sülzetal Landkreis Börde

Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentl. Belange sind gem. §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom **29.06.2018** zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des B–Planes aufgefordert worden.
Sie wurden gleichzeitig über die Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB informiert.

Sülzetal, 08.01.2019 Gemeinde Sülzetal Landkreis Börde

Bürgermeister

Abwägungsbeschluss Entwurf

7. Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner öffentl. Sitzung am **13.09.2018** die von der Öffentlichkeit, den Behörden und sonstige Träger öffentl. Belange abgegebenen Stellungnahmen behandelt.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sülzetal, 08.01.2019 Gemeinde Sülzetal Landkreis Börde

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

8. Der Gemeinderat der Gemeinde Sülzetal hat in seiner Sitzung am **13.09.2018** den Entwurf der 1. Änderung des B–Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.
Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Sülzetal, 08.01.2019 Gemeinde Sülzetal Landkreis Börde

Bürgermeister

Ausfertigung

9. Die Satzung der 1. Änderung des B–Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), Stand **August 2018** wird hiermit ausgefertigt.

Sülzetal, 14.09.2018 Gemeinde Sülzetal Landkreis Börde

Bürgermeister

Bekanntmachung

10. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des B–Planes LW–01.2 "Über der Dingelstelle", sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Einheitsgemeinde Sülzetal am **16.01.2019** bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die in Kraft getretene 1. Änderung des B–Planes ins gemeindliche Internet–Portal eingestellt werden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (gemäß §215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüche (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am **16.01.2019** in Kraft getreten.

Sülzetal, 17.01.2019 Gemeinde Sülzetal Landkreis Börde

Bürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

11. Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Sülzetal,

Bürgermeister

PLANZEICHNUNG TEIL A

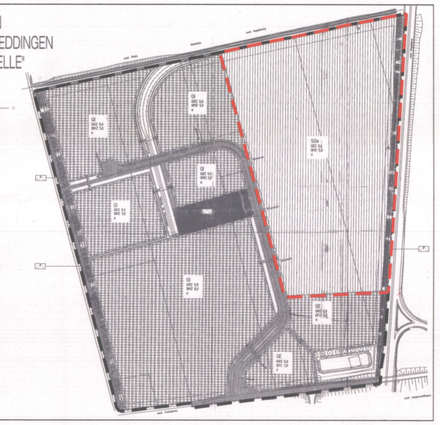
BEBAUUNGSPLAN LW-01.2 FÜR LANGENWEDDINGEN "ÜBER DER DINGELSTELLE"

Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan LW-01.2 "Über der Dingelstelle"

rechtswirksam seit 31.07.1996 mit Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes M 1:5000

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B ZUR 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES

Für den Änderungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §9 BauNVO)

1.1.1 Gemäß §1 Abs.6 BauNVO sind Anlagen nach §9 Abs.3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß §1 Abs.4 Nr.2 BauNVO sind Anlagen– bzw. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV im Anhang 1 des Abstandserlasses des Landes Sachsen–Anhalt vom 25.08.2015 im Plangebiet der 1. Änderung unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§18–19 BauNVO)

1.2.1 Als Bezugspunkt für die Höhenangabe wird eine Höhe von 90m über NHN (mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) festgesetzt.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §22 Abs.4 BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise wie folgt festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Gebäudelängen von über 50m zulässig sind.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §9 Abs.6)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und der B 81 sind Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs im Abstand von 20m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße nicht zulässig.

1.5 Niederschlagswasserbeseitigung und Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs.1 Nr.14, BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.16 BauGB, Übernahme aus dem Urplan)

Für die Baugrundstücke im Plangebiet wird die Gesamtableitungsmenge des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation auf den maximalen Abflusswert $q_{r,3}$ (l/s*ha) festgesetzt. Die Regenrückhaltung für die versiegelten Flächen der privaten Baugrundstücksflächen ist mindesten für ein 10–jähriges Niederschlagsereignis ($r_{n(0,1)}$) zu bemessen.

2. Grünordnung

2.1 Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für private Grünflächen von jeglichen baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen) sowie Bodenversiegelungen freizuhalten sind.

2.2 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. und 25a BauGB)

2.2.1 Pflanzgebot am Rand der Baugrundstücke (Übernahme aus dem Urplan)
Innerhalb eines Streifens von 3,00 m Breite längs der nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Über der Dingelstelle" und der straßenseitigen Baugrenze wird folgendes Pflanzgebot festgesetzt:

Je 1m² Bepflanzungsfläche ist ein standortgerechtes, heimisches, strauchartiges Gehölz gemäß festgesetzter Pflanzliste zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen gleicher Art zu pflanzen. Für die Gesamtpflanzfläche ist eine dreireihige Bepflanzung aus mindestens 3 verschiedenen Arten anzulegen.

2.2.2 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen
Die unbebauten Flächen im Plangebiet sind durch die Einsaat geeigneter Gras–Kräuter–Mischungen zu begrünen.

2.2.3 Bei Baumfällungen außerhalb der unter der Festsetzung Nr. 2.2.1 genannten Flächen, ist als Ersatz ein vergleichbarer, standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß festgesetzter Pflanzliste nachzupflanzen.
Der Standort ist auf dem Baugrundstück oder auf einer zur Bepflanzung geeigneten von der Gemeinde bereitgestellten Fläche vorzunehmen.

2.2.4 Pflanzliste

einheimische Baumarten	einheimische Straucharten
I. Ordnung:	Weißdorn – Crotaegus monogyna
Stiel–Eiche – Quercus robur	Schlehe – Prunus spinosa
Spitz–Ahorn – Acer platanoides	Schwarzer Holunder – Sambucus nigra
Winter–Linde – Tilia cordata	Roter Hartriegel – Cornus sanguinea
II. Ordnung:	Heckenkirsche – Lonicera xylosteum
Hainbuche – Carpinus betulus	Kornelkirsche – Cornus mas
Feld–Ahorn – Acer campestre	Hasel – Corylus avellana
Eberesche – Sorbus aucuparia	

2.2.5 Pflanzqualitäten
Folgende qualitative Mindestanforderungen sind an das Pflanzgut zu erfüllen: Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm 3 x v, Stammumfang 14 – 16 cm Sträucher: 2 x v, Höhe 100 – 150 cm

2.2.6 Pflanzbestimmungen
Alle Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Alle grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des B–Plangebietes sind zeitgleich, spätestens aber im nach der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Jahr umzusetzen.

2.3 Artenschutzrechtliche Festsetzungen (i.V.m. §44 BNatSchG)

2.3.1 Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 21. August und 28. Februar durchgeführt werden.

2.3.2 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine fachgutachtliche Untersuchung der betroffenen derzeit unbebauten Flächen auf ihre Hamsterbesiedlung durchzuführen.
Für diese Flächen ist bauvorbereitend in zum Nachweis von Feldhamstern geeigneten Zeiträumen eine Kartierung erforderlich. Werden dabei Feldhamster nachgewiesen, sind diese auf eine Ausgleichsfläche umzusiedeln.

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN IN DER PLANZEICHNUNG (PlanZV)

PLANZEICHENFESTSETZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GI — GI Industriegebiet (§9 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GRZ = 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) (§19 BauNVO)
GH = 18m — Gesamthöhe (GH) (§18 BauNVO)

3. Bauweise, Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
a — abweichende Bauweise

4. Hauptversorgungs– und Hauptwasserableitungen (§9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

Hinweis: Dipl.–Ing.M.Baranowski:
Die Leitungen sind aus den analogen Plänen der avacon, dem tov Börde und der Telekom übertragen worden.

GL — Gasleitung
NSL — Niederspannungsleitung
MSL — Mittelspannungsleitung
SWL — Schmutzwasserleitung
RWL — Regenwasserleitung
TWL — Trinkwasserleitung
TK — Telekomleitung

5. Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB)

private Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

Nutzungsschablone

1.	2.
3.	4.

1. Art der baulichen Nutzung
2. Höhe der baulichen Anlage
3. Bauweise
4. Grundflächenzahl

7. Hinweise ohne Normcharakter

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
von der Planung betroffene Flurstücke

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung–BauNVO) in der aktuellen Fassung.

Bauordnung des Landes Sachsen–Anhalt (BauO LSA) in der aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung PlanZV
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung.

Kartengrundlage:
Auszug aus Liegenschaftskarte
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen–Anhalt Geobasisdaten/Stand: 2017
Gemeinde: Sülzetal
Gemarkung: Langenweddingen
Flur: Flur 6, Flurstück 4/1; 7/1; 9/1; 1277/7 und 1282/9
Maßstab: 1:1000

Herausgeber:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen–Anhalt,
Vervielfältigung erteilt durch:
Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber
Genehmigungsnummer:
(Geobasisdaten/Stand) © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen–anhalt.de)/A18–25680/2010

Plangrundlage:
Dipl.-Ing. Michael Baranowski
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Huttenstraße 3 39108 Magdeburg
Telefon: (0391)7385-0 Telefax: (0391)7385-10
E-Mail: baranowski.vermessung@t-online.de

Lage- und Höhenplan

Gemarkung: Langenweddingen	Maßstab 1:500
Flur: 6	Flurstück(e): 4/1, 7/1, 9/1, 1277/7 und 1282/9
30.11.2017 2017809	Lagestatus: 150 Höhenstatus: NHN

Plandarstellung verkleinert auf den Maßstab 1:1000

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs– und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg
Telefax 0391–4060400
Telefon 0391–4060300
eMail office@ivw–gmbh.eu
IVW Ingenieurbüro GmbH

Vorhaben
1. Änderung des Bebauungsplanes LW-01.2 "Über der Dingelstelle" der Gemeinde Sülzetal, OT Langenweddingen
Reg.Nr.: 2217016

	gemessen		
	kartiert		
	gezeichnet		
	gegrüft		
Darstellung	bearbeitet	August 2018	Fr. Müller
Satzung	gezeichnet	August 2018	Fr. Scholz
	gegrüft	August 2018	Fr. R.Müller
	Maßstab	1:1000	Blatt Nr.

I:\2217016\Bg\1_gl\Cad\Dwg\Vp\BP2217016Langenweddingen_Satzung.dwg
I:\2217016\Bg\1_gl\Cad\Plt\BP2217016Langenweddingen_Satzung.plt/pdf

PLANUNGSUNTERLAGE

1. Änderung des Bebauungsplanes LW-01.2 “Über der Dingelstelle“

Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen

Satzung
Stand: August 2018

IVW Ingenieurbüro GmbH

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Gemeinde	Sülzetal
Auftrags-Nr.	2217016

Inhalt

I	**Planzeichnungen** - 1. Änderung B-Plan	M 1:1.000	**Teil 1**
II	**Begründung**		**Teil 2**

Planungsträger: **Gemeinde Sülzetal**
Alte Dorfstraße 26
39171 Sülzetal, OT Osterweddingen

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg

Bearbeitung: B-Plan
Dipl.-Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
Telefon: 0391/ 4060362
e-mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

Umweltbericht
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung Christoph Alberts
Telefon: 0391/ 4060363
e-mail: alberts@ivw-gmbh.eu

I. Planzeichnung

- 1. Änderung B-Plan M 1:1.000

II Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes LW-01.2 Über der Dingelstelle“

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

		Seite
1.	**Allgemeine Erläuterungen**	
1.1.	Planungsträger	5
1.2.	Allgemeine Angaben zur Gemeinde	5
1.3.	Allgemeine Angaben zum Vorhaben	7
2.	**Planungsgrundlagen für die Änderung**	
2.1.	Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen	9
2.2.	Quellen und Kartengrundlagen	10
2.3.	Planungsvorgaben	10
3.	**Plananlass / Zielsetzung**	
3.1.	Veranlassung und Notwendigkeit der Änderung	17
3.2.	Zielsetzung der Änderung	18
3.3	Geltungsbereich	19
3.4	Nutzungen im Bestand	20
4.	**Planinhalt und Auswirkungen**	
4.1.	Inhalt der Änderung	21
4.2.	Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	25
4.3.	Auswirkungen auf die Erschließung	28
4.4.	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	29
5.	**Flächenbilanz**	**30**
6.	**Hinweise aus der Behördenbeteiligung**	**31**

Anhang 1 – Schalltechnische Untersuchung, Stand Mai 2018
Anhang 2 - Verkehrstechnische Einschätzung, Stand Mai 2018
Anhang 3 - Auszug Abstandserlass LSA vom 25.08.2015

Teil B - Umweltbericht **Anlage 1**

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

Gemeinde Sülzetal
Alte Dorfstr. 26
39171 Sülzetal, Ortsteil Osterweddingen
Telefon: +49 39205 6460
Fax: +49 39205 64611
E-Mail: buergermeister@gemeinde-suelzetal.de

Langenweddingen gehört zur Einheitsgemeinde Sülzetal, welche sich am 01.04.2001 gründete. Mit Stand zum 01.01.2016 hatte die Gemeinde 9.070 Einwohner (Angabe Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Im Ortsteil Langenweddingen betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt ca. 2.065 Einwohner.

Zur Einheitsgemeinde Sülzetal gehören außer Langenweddingen folgende Ortsteile:

- Altenweddingen, Bahrendorf, Dodendorf, Osterweddingen, Schwaneberg, Sülldorf und Stemmern.

Der Sitz der Einheitsgemeinde Sülzetal und damit das Verwaltungsamt befinden sich im Ortsteil Osterweddingen.

1.2. Allgemeinde Angaben zur Gemeinde

Die Gemeinde Sülzetal liegt im Südosten der Magdeburger Börde. Sie grenzt im Norden an die Landeshauptstadt Magdeburg, im Osten an die Gemeinde Bördeland, im Süden an die Gemeinde Bördeaue, im Südwesten an die Verbandsgemeinde Egelner Mulde sowie im Westen/Nordwesten an die Stadt Wanzleben-Börde.

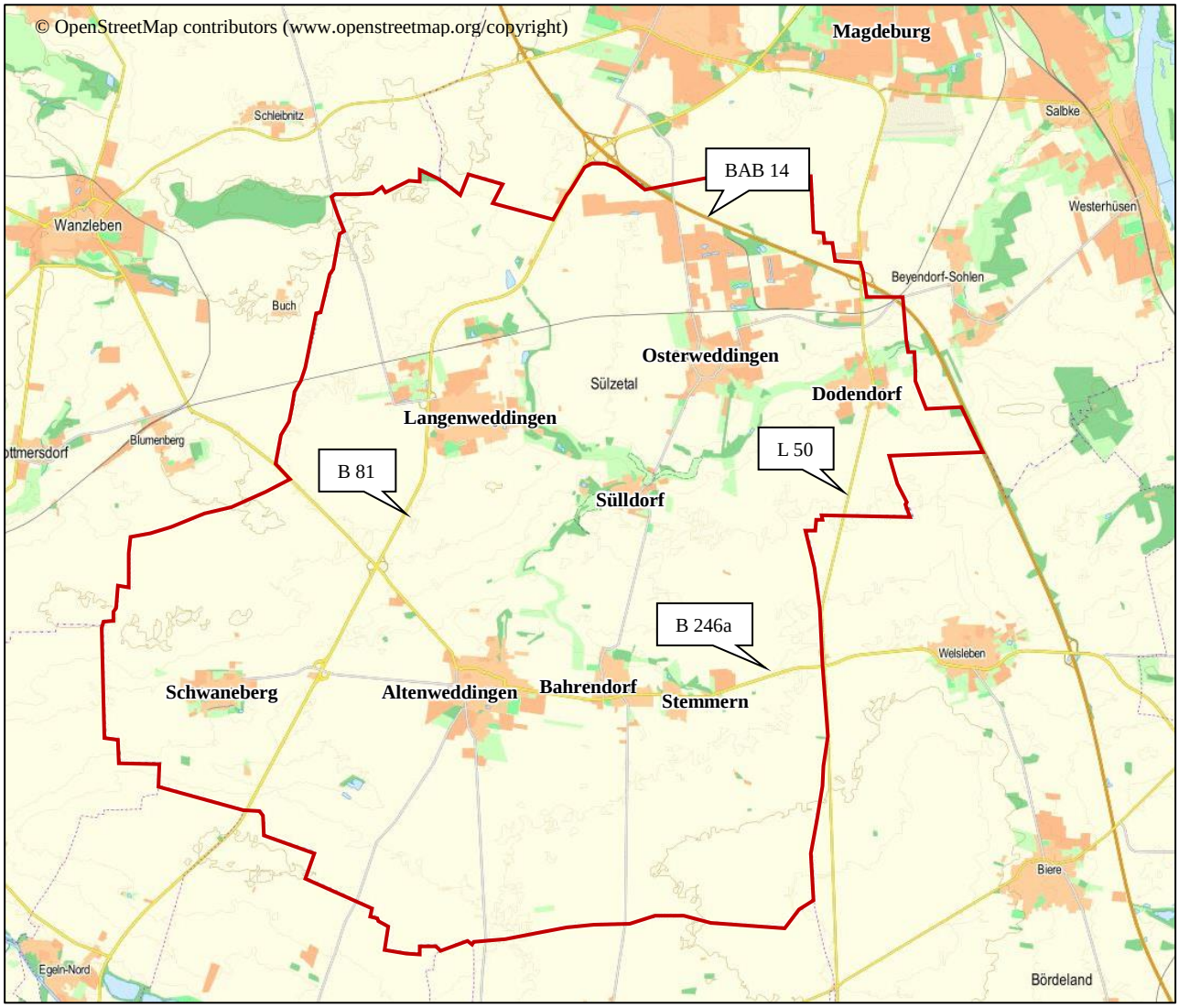
Die Entfernung vom Sitz der Gemeinde Sülzetal in Osterweddingen zur Kreisstadt Haldensleben beträgt ca. 30 km, zum nächstgelegenen Grundzentrum Wanzleben-Börde ca. 9 km. Zum Mittelzentrum Schönebeck (Elbe) sowie zum Oberzentrum Magdeburg beträgt die Entfernung jeweils ca. 10 km.

Das Gemeindegebiet besitzt eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Anschluss der Gemeinde an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die BAB 14 (Magdeburg-Leipzig-Dresden). Diese tangiert das Gemeindegebiet im Nordosten und ist über die Anschlussstellen „Magdeburg-Sudenburg“ und „Reform“ gut zu erreichen. In Nord-Süd-Richtung quert die teils vierspurig ausgebaute Bundesstraße B 81 den Planungsraum. Sie führt von der Landeshauptstadt Magdeburg über Halberstadt nach Nordhausen im Südharz und ist über die Anschlussstelle „Magdeburg-Sudenburg“ direkt an die BAB 14 angeschlossen. In Ost-West-Richtung wird das Gebiet durch die Bundesstraße B 246a gequert.

Durch das Gebiet der Gemeinde verläuft des Weiteren die Landesstraße L 50 (ehemals B 71 in diesem Bereich) sowie mehrere Kreisstraßen.

Die das Gemeindegebiet querende Bahnstrecke Magdeburg-Halberstadt mit Haltepunkten in Dodendorf, Osterweddingen und Langenweddingen ermöglichen eine Anbindung an das Verkehrsnetz der Deutschen Bundesbahn.

Die Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde wird vom Gewerbepark Sülzetal sowie dem Industrie- und Gewerbebiet Langenweddingen (im B-Plangebiet LW-01.2 „Über der Dingelstelle“) geprägt. Aufgrund der infrastrukturell guten Lage ist der Standort des Gewerbeparks Sülzetal als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für Industrieansiedlungen festgelegt und auch künftig ein zentraler Investitionsstandort im Land Sachsen-Anhalt. Weiterhin findet man in der Gemeinde vor allem landwirtschaftliche Betriebe, klein- und mittelständische Unternehmen des Handwerks und Baugewerbes, Handels- und Gewerbebetriebe sowie unterschiedliche Dienstleistungseinrichtungen vor.



1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bestand:

- Der B-Plan LW-01.2 für Langenweddingen „Über der Dingelstelle“ ist seit dem 31.07.96 rechtsverbindlich.
- Die Größe des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt ca. 41,1 ha.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung folgende Baugebiete fest:
  - Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO;
  - Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und
  - Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel.
- Das Plangebiet hat eine Netto-Baufläche von insgesamt ca. 33,8 ha
  davon sind im:
  - Industriegebiet ca. 17,6 ha;
  - Gewerbegebiet ca. 2,8 ha und im
  - Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ca. 13,4 ha.
- Das B-Plangebiet hat in den o.g. Industrie- und Gewerbegebietsflächen noch eine freie Kapazität von ca. 6,0 ha.
- Die Fläche des Sondergebietes ist ebenfalls mit baulichen Anlagen des ehemaligen Möbelhauses Höffner bebaut. Seit dessen Standortverlagerung im Jahr 2013, wird jedoch nur noch ein kleiner Teil des Möbelhauses als Lager genutzt.
- Das B-Plangebiet wird verkehrstechnisch über die kommunale Erschließungsstraße „Über der Dingelstelle“ erschlossen. Die Straße „Über der Dingelstelle“ ist über die Kreisstraße 1163 direkt an die Bundesstraße 81 angeschlossen.
- Das B-Plangebiet ist versorgungstechnisch komplett erschlossen (Gas, Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Telekommunikation, Energie).

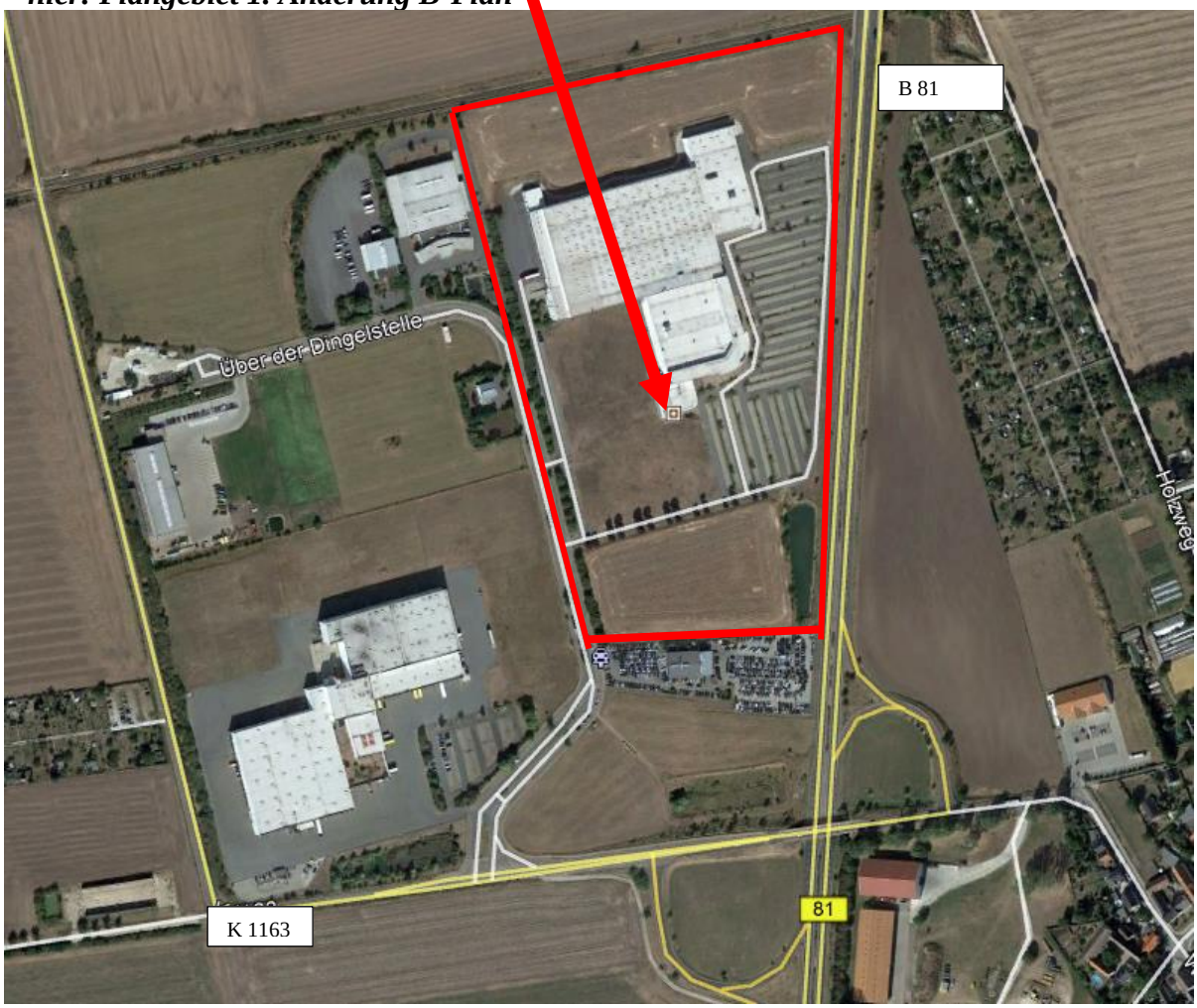
Planung:

- Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes beträgt **ca. 14,0 ha.**
  Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen:
  1. Änderung des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO in ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO mit einer **Fläche von ca. 13,4 ha** einschließlich der Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.
  2. Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) einschließlich der Aufnahme von textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
  3. Neuaufnahme und Übernahme von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25a BauGB) sowie Artenschutzrechtliche Festsetzungen (i.V.m. § 44 BNatSchG).

- Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst neben der o.g. Änderung der Art der der baulichen Nutzung die Übernahme der bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte private Grünfläche, an der östlichen Grenze des Baugebietes, mit einer **Fläche von 0,6 ha**.

Weitere Änderungen werden mit der vorliegenden B-Planänderung nicht vorgenommen. Für alle Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ behält der Ursprungsbebauungsplan weiterhin seine volle Gültigkeit.
Die B-Planänderung erfordert keine Änderung der verkehrstechnischen Erschließung des Ursprungsbebauungsplanes.

Lage im Gemeindegebiet
–hier: Plangebiet 1. Änderung B-Plan



Quelle: http://www.bing.com/maps, 2018

Planverfahren:

- Die 1. Änderung des B-Planes mit der Bezeichnung LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ erfolgt im Parallelverfahren und wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Einheitsgemeinde Sülzetal aufgestellt.

2. Planungsgrundlagen für die Änderung

2.1. Rechtsgrundlagen, Gesetze, Verordnungen

Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Die 1. Änderung des B-Planes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ in der Gemeinde Sülzetal, OT Langenweddingen wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr.12 vom 26.06.2014, S. 288).

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen
(in den derzeitig aktuellen Fassungen)

- Landesentwicklungsgesetz **(**LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde
- 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 02.06.2016

2.2. Quellen und Kartengrundlagen

- B-Plan LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ in der Ortschaft Langenweddingen, rechtsverbindlich in Kraft seit 31.07.96.
- Entwurf des F-Planes für die Einheitsgemeinde Sülzetal, Stand Januar 2018.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Flur 6, Flurstück 4/1; 7/1; 9/1 und Teile der Flurstücke 1277/7 und 1282/9, M 1: 1.000 mit Stand November 2017 in Verbindung mit dem Lage- und Höhenplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.– Ing. Michael Baranowski in 39108 Magdeburg, Huttenstraße 3.
- Die Gemeinde Sülzetal hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18-25680/ 2010.

2.3. Planungsvorgaben

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg dokumentiert. Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.
Für das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ gelten zum Zeitpunkt der Änderung folgende Rahmenbedingungen:

- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.
- **1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 02.06.2016**

Folgende Ziele und Grundsätze der nachfolgenden Pläne wurden im Einzelnen berücksichtigt:

a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

Im Landesentwicklungsplan werden nur die Ober-, Mittel- und Grundzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums festgelegt. Innerhalb der Gemeinde Sülzetal wurde keines der o.g. Zentren ausgewiesen.
Grundzentren sind in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Langenweddingen wurde als Grundzentrum gemäß dem noch wirksamen REP Magdeburg 2006 ausgewiesen.

Im 1. Entwurf des neuen REP Magdeburg (Stand 02.06.2016) wurde Langenweddingen bzw. die Gemeinde Sülzetal nicht als Grundzentrum festgelegt. Das B-Plangebiet ist in der Zeit bebaut und erschlossen worden als Langenweddingen noch den uneingeschränkten Status eines Grundzentrums hatte. Das geplante Vorhaben dient der Betriebserweiterung eines im B-Plangebiet bereits ansässigen Betriebes. Die Tätigkeit des ansässigen Logistik- und Dienstleistungsunternehmens auf dem derzeitigen Betriebsgrundstück ist durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel jedoch nur eingeschränkt möglich.
Mit der vorliegenden B-Planänderung werden keine Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB in Anspruch genommen.

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz G 13, der wie folgt lautet:
„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale **(hier: Baulandreserven und leerstehende Bausubstanz)** ***in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“***
Das geplante Vorhaben entspricht diesem Grundsatz. Mit dem Vorhaben erfolgt eine Verdichtung des Siedlungsgebietes. Eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der Nutzung der vorhandenen Anschlussmöglichkeiten gegeben.

Entsprechend dem Landesentwicklungsplan 2010 (Planzeichnung) befindet sich das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 2 Magdeburger Börde.
Das B-Planänderungsgebiet hat eine Fläche von ca. 14,0 ha und befindet sich vollständig im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“.
Damit handelt es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des B-Planes um bereits „baurechtlich gesicherte Flächen“. Gemäß Landesentwicklungsplan Punkt 4 Satz 3 sind diese Flächen des Plangebiets **von Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen**.
Die Belange der Landwirtschaft, wurden für diese Flächen somit bereits in die Abwägung zum Ursprungsbebauungsplan eingestellt.

Für die B-Planänderung wurde eine landesplanerische Stellungnahme von der obersten Landesplanungsbehörde eingeholt. Entsprechend **landesplanerischer Feststellung,** des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 16.03.2018, ist die vorliegende Planung/ Maßnahme mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

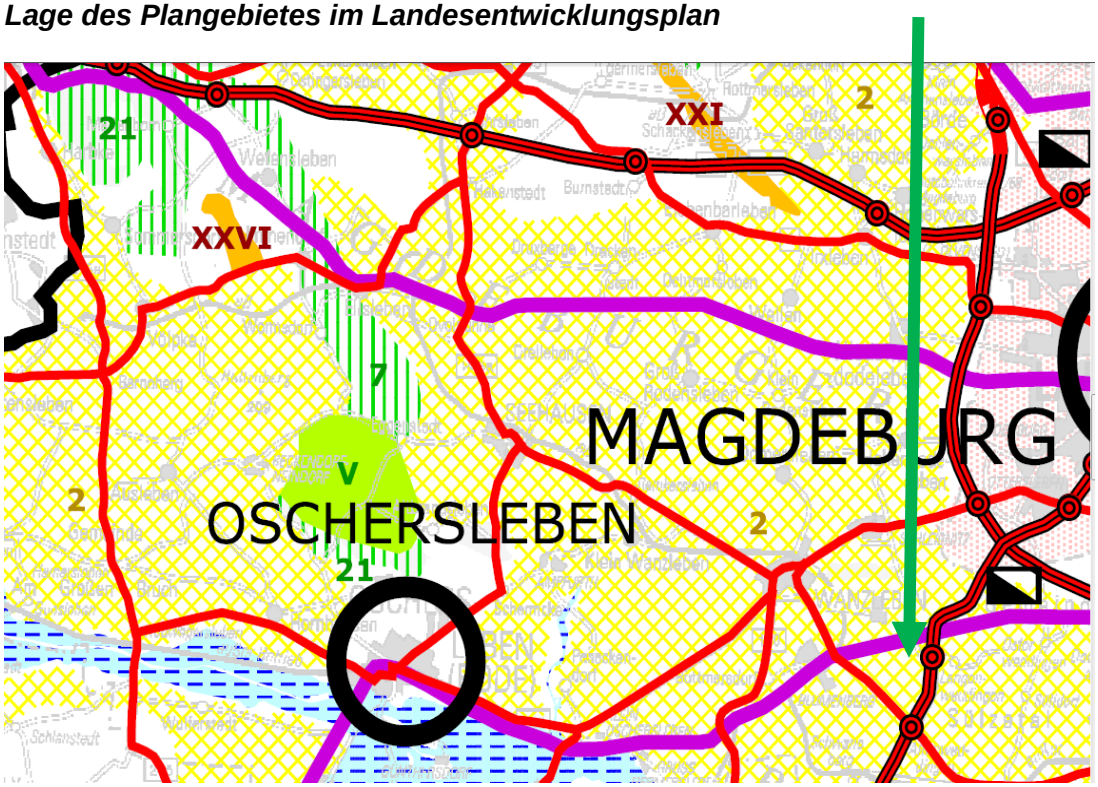
Die landesplanerische Feststellung durch die oberste Landesplanungsbehörde wird wie folgt begründet:
„Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP

Magdeburg) konkretisiert und ergänzt. Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160) verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft. In dieser Verordnung ist unter § 2 geregelt, dass die Regionalen Entwicklungspläne für Planungsregionen fortgelten, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat als Träger der Regionalplanung den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg aufgestellt. Mit der Bekanntmachung in den Amtsblättern der betroffenen Landkreise ist der Plan am 01. Juli 2006 in Kraft getreten.
Langenweddingen ist im REP Magdeburg nicht als Grundzentrum festgelegt und ist somit in der städtebaulichen Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen (LEP 2010, Z 26).
Darüber hinaus ist in den Planunterlagen zu erkennen, dass der Vorhabenstandort aufgrund der Entfernung nicht als Bestandteil des Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung „Magdeburg/Sülzetal (Osterweddingen, Langenweddingen/Wanzleben)“ (LEP 2010, Z 57) gewertet werden kann.

Dennoch entspricht die Planung unmittelbar dem LEP 2010 Grundsatz G 13, wonach zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden sollen.

Das Plangebiet verfügt über eine Anschlussstelle an die Bundesstraße B 81. Außerdem sollen die vorhandenen Gebäude des ehemaligen Möbel Höffner nachgenutzt werden. Auf dieser Grundlage ergibt sich eine Übereinstimmung mit dem Ziel Z 55 (LEP 2010) wonach die Verknüpfung von räumlicher Lagegunst, guter Verkehrserschließung und Flächenverfügbarkeit als Wettbewerbsvorteil gilt, welchen es gilt zu erhalten und auszubauen (Begründung Z 55 LEP 2010).
Der Anschluss an die B 81 sowie die vorhandenen Gebäude sind hier wichtige Indikatoren.
Das Ziel der 1. B-Planänderung in Bezug auf den Ausbau des ansässigen Logistik- und Dienstleistungsunternehmens und die Steigerung der Arbeitsplätze (bis zu 300), erweitert durch die vorhandene Anschlussstelle an die B 81, entspricht weiterhin dem Grundsatz G 47 (LEP 2010). Denn die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert sind.
Es ist abschließend festzustellen, dass der 1. Änderung des B-Planes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ den Erfordernissen der Raumordnung gemäß dem LEP-LSA 2010 sowie dem REP MD nicht entgegenstehen. ***Der 1. B-Planänderung wird daher von Seiten der obersten Landesentwicklungsbehörde zugestimmt.“***

Lage des Plangebietes im Landesentwicklungsplan



b) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, in Kraft seit 30.06.2006 und 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg 2016

Aussagen zur zentralörtlichen Bedeutung siehe unter Punkt a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010).

Der 1. Entwurf des neuen REP Magdeburg (Stand 02.06.2016) weist das Plangebiet gemäß Punkt 6.2.1 Z 127 als Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. I Teile der Magdeburger Börde aus.
Die Flächen im B-Planänderungsgebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des seit dem 31.07.1996 rechtsverbindlichen B-Planes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“.
Damit handelt es sich bei diesen Flächen um bereits „baurechtlich gesicherte Flächen“. Gemäß 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg 2016 Punkt 6 letzter Satz sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorranggebietsfestlegungen ausgenommen.

Entsprechend Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPM) vom 15.03.2018 hat die Regionalversammlung am 14.03.2018 die eingegangenen Hinweise, Anregungen und Stellungnahmen zum 1. Entwurf REP MD abgewogen und entsprechende Beschlüsse gefasst.

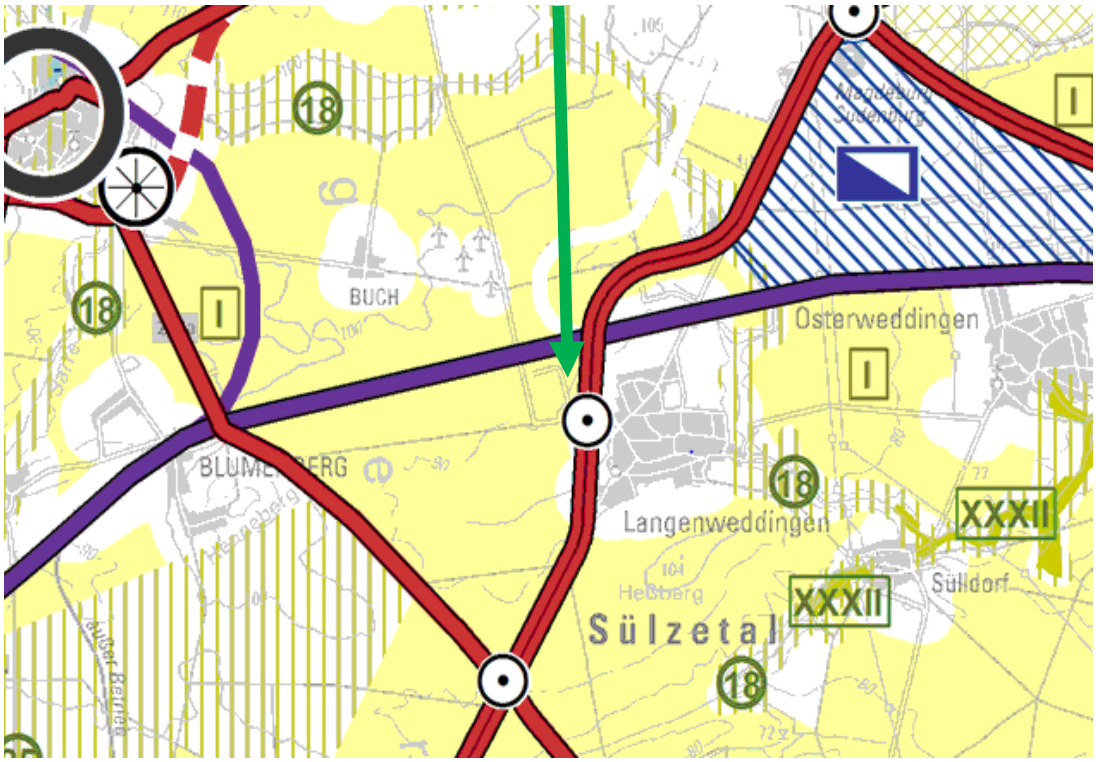
Nach Auffassung der RPM ist das o.g. Vorhaben mit den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vereinbar.

Weiterhin sind im angrenzenden Umfeld zu nennen:

- ***gemäß Punkt 5.3.1 Schienenverkehr, hier die überregionale Schienenverbindung Magdeburg Halberstadt sowie***
- ***gemäß Punkt 5.3.2 Straßenverkehr, hier die Bundesstraße 81 als autobahnähnliche Fernstraße mit Anschlussstelle Langenweddingen.***

Die in den o.g. Punkten enthalten Ziele und Grundsätze werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Lage des Plangebietes im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg



c) Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal

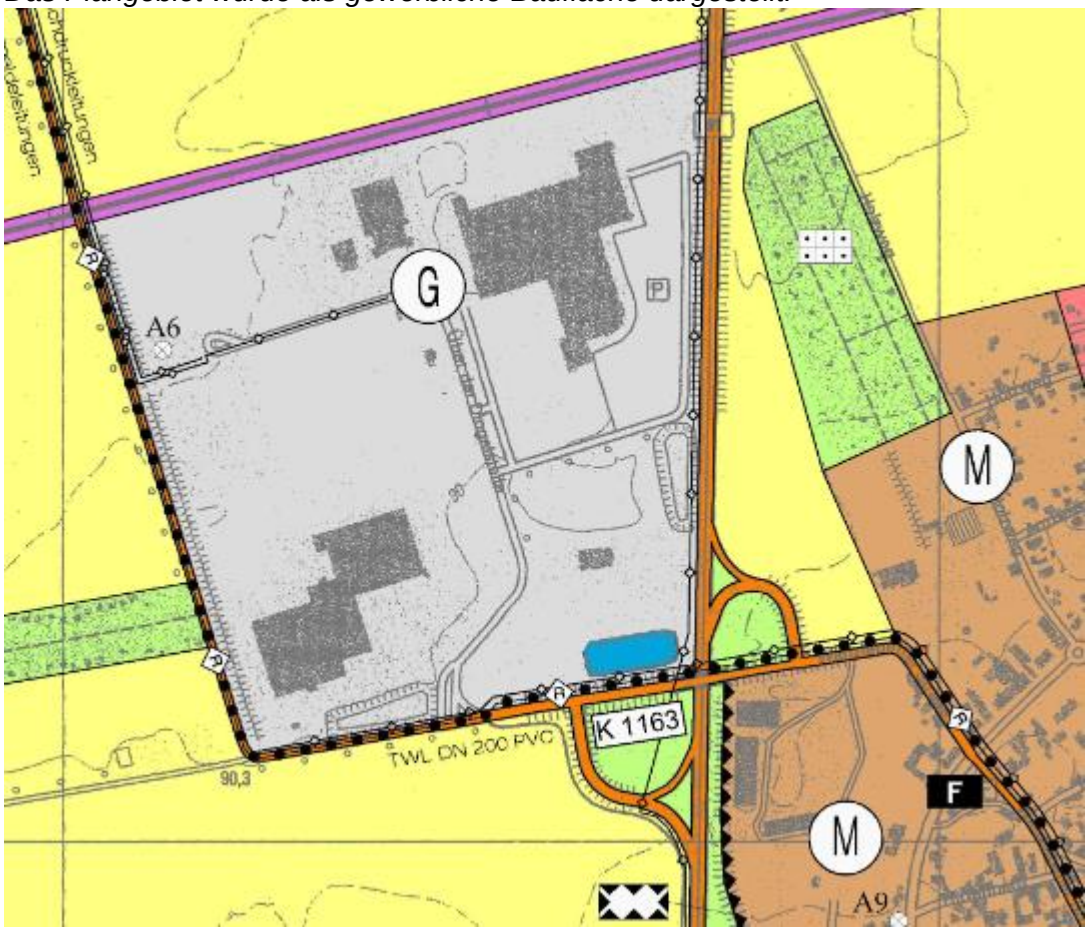
Langenweddingen verfügt über einen Flächennutzungsplan (F-Plan), welcher am 10.06.1999 genehmigt wurde und seit dem 29.06.1999 wirksam ist. Der Flächennutzungsplan der ehemaligen selbstständigen Gemeinde Langenweddingen gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB auch im Gebiet der Einheitsgemeinde Sülzetal fort.

Das Plangebiet wurde im F-Plan als Sonstiges Sondergebiet für Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe (SOEH) gemäß § 11 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO dargestellt. Der Flächennutzungsplan Langenweddingen bedarf somit einer geänderten Darstellung entweder als Baugebiet, hier als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO oder als Baufläche, hier als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO.

Die Gemeinde Sülzetal verfügt nunmehr über einen Flächennutzungsplan, welcher sich im Aufstellungsverfahren befindet. Der Aufstellungsbeschluss für den F-Plan wurde am 25.02.2016 durch den Gemeinderat gefasst. Zwischenzeitlich wurde der Entwurf des F-Planes (Stand Januar 2018) erarbeitet und die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 durchgeführt. Das Plangebiet wurde im Entwurf des F-Planes für die Einheitsgemeinde Sülzetal als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.
Die vorliegende B-Planänderung wird damit aus dem sich in Aufstellung befindlichen F-Plan der Einheitsgemeinde Sülzetal entwickelt.
Im Fall, dass das Aufstellungsverfahren des neuen gesamträumlichen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sülzetal noch nicht abgeschlossen ist, erfolgt die Aufstellung des B-Planes gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des F-Planes entwickelt sein wird.

Auszug FNP: Stand Entwurf 01/2018

Das Plangebiet wurde als gewerbliche Baufläche dargestellt.



d) Bebauungsplan LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ Gemeinde Sülzetal, OT Langenweddingen

Der B-Plan (Ursprungsplan) wurde am 10.07.1996 durch die obere Verwaltungsbehörde genehmigt und ist am 31.07.96 rechtsverbindlich geworden.
Der Ursprungsbebauungsplan umfasst ein Plangebiet von ca. 41,1 ha.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ein Sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel fest.

Die B-Planaufstellung erfolgte seinerzeit aufgrund der Standortvorteile des Plangebietes in der damals noch selbstständigen Gemeinde Langenweddingen sowie der Nachfrage von Investoren. Oberstes Ziel war es im Gemeindegebiet Unternehmen anzusiedeln um damit dringend benötigte Arbeitsplätze zu schaffen.
Als erstes errichtete die Möbel Walter AG in den 90er-Jahren ein Möbelhaus. Die Möbel Walter AG erwarb als Baugrundstück die gesamte Baufläche (Flurstücke 4/1; 7/1 und 9/1), welche im Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel festgesetzt wurde.
Im Jahr 2006 wechselte das Möbelhaus und das dazugehörige Baugrundstück von ca. 13,5 ha (im Zuge der Übernahme der Möbel Walther AG durch die Krieger – Unternehmensgruppe), den Besitzer. Das Möbelhaus wurde fortan unter der Marke Möbel Höffner weitergeführt. Im Jahr 2006 wurde ein Antrag zur Umnutzung von Teilen des Möbelhauses als Höffner Internetlager gestellt und genehmigt. Bis auf den Teil des Zentrallagers für den Internethandel wurde der Standort des Möbelhauses Höffner 2013 von Langenweddingen an den größeren Standort nach Magdeburg-Pfahlberg verlagert. Seit 2006 ist die Firma Rhenus SE & Co. KG am Standort im Auftrag der Firma Höffner als Dienstleister für den Bereich der Logistik des Internethandels, tätig.
Auf den Bauflächen, für welche im Ursprungsbebauungsplan bereits ein Industriegebiet bzw. ein Gewerbegebiet festgesetzt wurden, haben sich folgende wesentliche Betriebe angesiedelt:

- Pressevertrieb Magdeburg GmbH & Co. KG,
- PCG Packungssystem für Catering und Gastronomie GmbH,
- Firma Kwetters Logistik GmbH,
- Meyer Automobile GmbH & Co. KG,
- Harsing-Treppenideen GmbH, Treppenbauunternehmen,
- Ragaller Gastronomiebedarf GmbH,
- Peri GmbH Schalung u. Gerüste und
- MFP Agrar GmbH, Landwirtschaftsbetrieb.

Das B-Plangebiet des Urplanes hat in den o.g. Industrie- und Gewerbegebietsflächen noch eine freie Kapazität von ca. 6,0 ha.

Das B-Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes ist verkehrs- und versorgungstechnisch komplett erschlossen (Gas, Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Telekommunikation, Energie).

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Notwendigkeit der Änderung

Wie bereits erwähnt, wurde der Standort des Möbelhauses Höffner 2013 von Langenweddingen nach Magdeburg-Pfahlberg verlagert.
Seit 2013 ist die Firma Rhenus SE & Co. KG mit einem Standort (zur Miete) auf dem Gelände ansässig und gewerblich gemeldet. Die Firma beschäftigt hier 16 Mitarbeiter. Die Tätigkeit des Logistik- und Dienstleistungsunternehmens auf dem Gelände ist durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel nur eingeschränkt möglich. Das Firmengelände des ehemaligen Möbelhauses Höffner kann demzufolge zu großen Teilen nicht mehr genutzt werden und liegt somit brach.
Das am Standort bereits tätige Unternehmen möchte, das Betriebsgrundstück des ehemaligen Möbelhauses erwerben, um dieses zu einem modernen Logistik- und Dienstleistungszentrum um- und auszubauen.
Die geplante Nutzung sieht vor allem logistische Dienstleistungen, wie Lager- und Warenmanagement, Kommissionierung, Etikettierung und Verpackung von allgemeinen Konsumgütern, Baumarkt- bzw. Fachmarktartikeln u.ä. vor.

Wirtschaftlich bedingt, plant das Unternehmen Betriebszeiten an 7 Tagen in der Woche von 00:00 Uhr bis 24:00 Uhr in 3 Schichten. Im Normalbetrieb werden täglich 150 Lastkraftwagen an- und abfahren, in der Hochsaison 200 LKW/Tag.
Im Durchschnitt sind es 170 LKW/Tag, davon 160 in der Zeit von 5:00 bis 23:00 Uhr und 10 in der Zeit zwischen 23:00 und 05:00 Uhr.
Die Zahl der Beschäftigten wird je nach Kundengeschäft sehr stark variieren.
Diese kann zwischen Anfangs 300 und bis zu 500 Mitarbeitern beim Endausbau des Gesamtareals liegen.

Erfordernis der Planung
Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Unternehmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planänderungsbereiches in städtebaurechtlich angezeigter Art und Weise Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft zu eröffnen.
Für eine Umnutzung des Betriebsgeländes zu dem o.g. Logistik- und Dienstleistungszentrum ist die Änderung der bisher festgesetzten Art der baulichen Nutzung von einem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel in ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO erforderlich.
Die Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Bauleitplanung verhindern derzeit eine wirtschaftlich und technologisch schlüssige Umsetzung des geplanten Logistik- und Dienstleistungszentrums.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Sülzetal am 14.09.2017 den **Aufstellungsbeschluss** über die 1. Änderung des B-Planes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ in Langenweddingen gefasst.
Die städtebauliche Planung erfolgt auf der Grundlage einer städtebaulichen Vereinbarung nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und einem Vorhabenträger.

3.2. Zielsetzung der Änderung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die langfristige Sicherung der betrieblichen Entwicklung des bereits am Standort ansässigen Logistik- und Dienstleistungsunternehmens Rhenus SE & Co. KG. Dies erfordert die Änderung des im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO in ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.
Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Gemeinde Sülzetal, Firmen, die in der Gemeinde Betriebstätten betreiben, an die Gemeinde zu binden und dafür ausreichende Bauflächen zur Verfügung zu stellen.
Das Vorhaben dient der Deckung des Eigenbedarfs eines bereits im B-Plangebiet LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ tätigen gewerblichen Unternehmens.

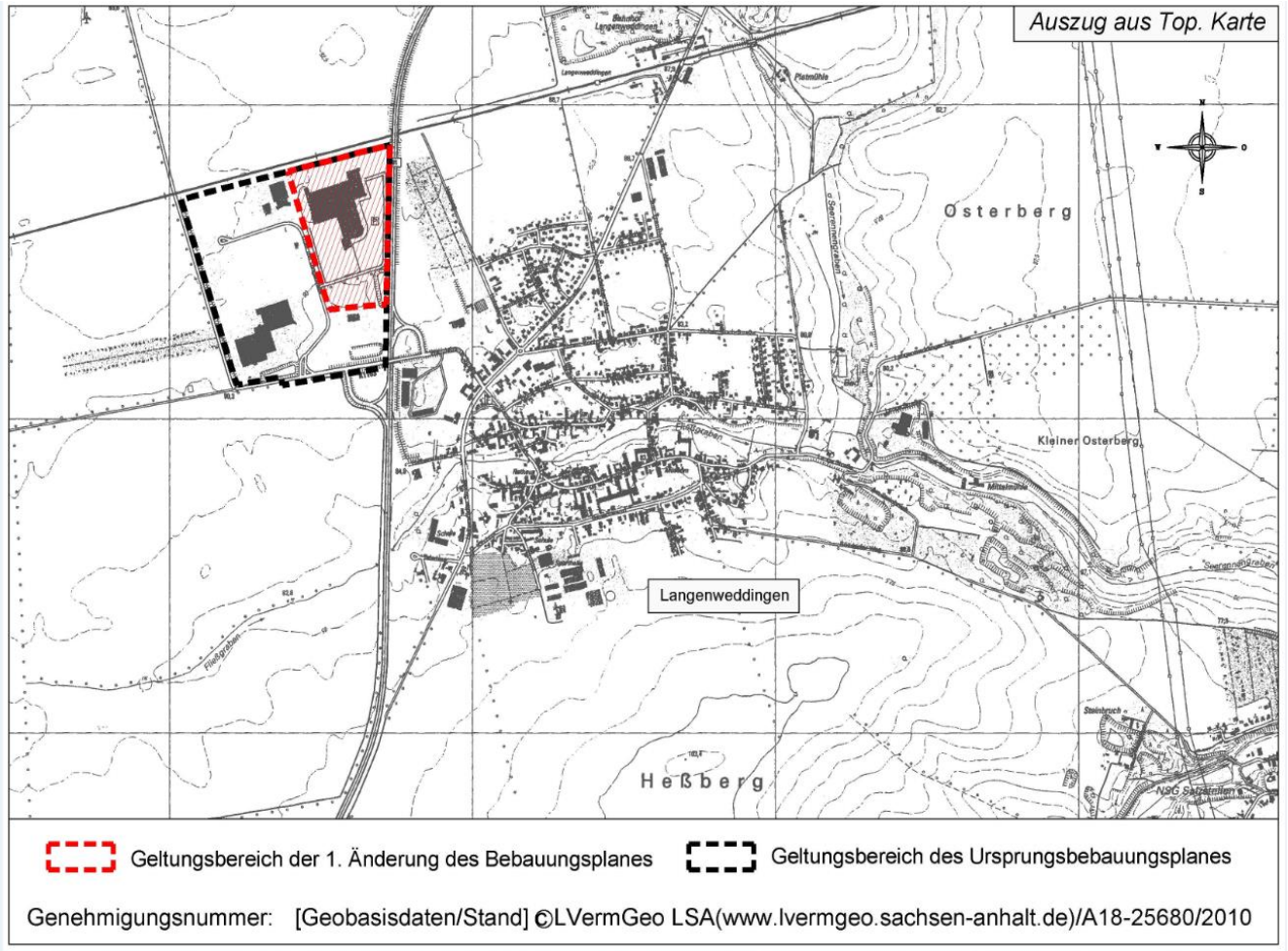
Ein weiteres Ziel ist die Umnutzung/ Siedlungsverdichtung eines vollerschlossenen Baugrundstückes mit vorhandenen baulichen Anlagen. Der Standort wird seit der Standortverlagerung des Möbelhauses 2013 nur noch eingeschränkt genutzt.
Durch das geplante Vorhaben sollen die vorhandenen 16 Arbeitsplätze gesichert und ca. 300 bis 500 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.
Dementsprechend dient das Vorhaben dem Ziel, die wirtschaftlichen Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr. 8a und 8c BauGB, welche sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen umfassen, zu fördern.
Ohne die vorliegende B-Planänderung wäre die Errichtung des Logistik- und Dienstleistungszentrums wie geplant nicht möglich.

Die grundsätzlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplanes für das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiet werden nicht von dieser Planänderung berührt.
Gegenstand der vorliegende B-Planung ist ausschließlich die Änderung des im Urplan LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ festgesetzten Baugebietes „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“.

Durch die vorliegende B-Planänderung soll Baurecht für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Standortes geschaffen werden.

3.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ beträgt ca. 14,0 ha.



Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes erstreckt sich auf die Flurstücke 4/1; 7/1; 9/1 und Teile der Flurstücke 1277/7 und 1282/9 in der Flur 6 der Gemarkung Langenweddingen.

Von der Änderung des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel in ein Industriegebiet sind jedoch nur die Flurstücke 4/1; 7/1 und 9/1 betroffen.
Diese Flächen im Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes befinden sich in Privatbesitz.

Bei den weiteren im Geltungsbereich befindlichen Teilflächen der Flurstücke 1277/7 und 1282/9 handelt es sich um Grünflächen der Bundesstraße 81, welche entsprechend der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wurden. Diese Flächen befinden sich an der östlichen Grenze des Plangebietes.

Diese Flächen wurden seinerzeit einbezogen um sicherzustellen, dass der entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz geforderte Abstand, von baulichen Anlagen zum äußeren Fahrbahnrand der B 81, von 20 m eingehalten wird.

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes wird begrenzt:

- nördlich durch Bahnanlagen der Bahnstrecke Magdeburg – Halberstadt,
- östlich durch den Fahrbahnrand (Leitplanken/ Böschungsfuß Grünstreifen) der Bundesstraße 81,
- westlich durch die im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sowie die Flurstücke 1418 und 1419 des festgesetzten Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO,
- südlich durch die Flurstücke 3/4, 4/4 und 7/4 des festgesetzten im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO.

Die Grenzen des **räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes** sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.4. Nutzungen im Bestand

Die Nutzungen/ tatsächlicher Versiegelungsgrad im Bestand, sind im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen B-Planes als maßgebliche Beurteilungsgrundlage *für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft* **nicht** heranzuziehen.
Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes **gilt die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen** als Beurteilungsgrundlage **(§ 1a Abs.3 Satz 5 BauGB)**.

Das Plangebiet der 1. Änderung ist mit baulichen Anlagen des ehemaligen Möbelhauses Höffner bebaut. Hierzu gehören neben den vorhandenen Hochbauten auch zahlreiche Parkplätze, befestigte Lager- und Verkehrs- und Freiflächen.
Des Weiteren befinden sich im Plangebiet Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen und ein Regenrückhaltebecken sowie intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.
Das Plangebiet/ Baugrundstück des ehemaligen Möbelhauses ist verkehrs- und versorgungstechnisch komplett erschlossen (Gas, Wasser, Schmutzwasser und Regenwasser).

4. Planinhalt und Auswirkungen

Im Folgenden wird lediglich auf die durch die 1**. Änderung des B-Planes veränderten Festsetzungen eingegangen**. Für die übrigen aus dem Ursprungsplan übernommenen Inhalte wird auf die Begründung des rechtsverbindlichen Planes verwiesen.

4.1. Inhalt der Änderung

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen:

1. Änderung des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO in ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO mit einer **Fläche von ca. 13,4 ha** einschließlich der Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.
2. Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) einschließlich der Aufnahme von textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
3. Neuaufnahme und Übernahme von Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25a BauGB) sowie Artenschutzrechtliche Festsetzungen (i.V.m. § 44 BNatSchG).

Weitere Änderungen werden mit der vorliegenden B-Planänderung nicht vorgenommen.

Für alle Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ behält der Ursprungsbebauungsplan weiterhin seine volle Gültigkeit. Die B-Planänderung erfordert keine Änderung der verkehrstechnischen Erschließung des Ursprungsbebauungsplanes.

Die folgenden Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan werden übernommen:

1. Grundflächenzahl = 0,6 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
   siehe Planzeichnung, Planzeichenfestsetzung Punkt 1.;
2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs.4 BauNVO)
   siehe Planzeichnung, textliche Festsetzung Teil B - Punkt 1.3,
3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB), siehe Planzeichnung, textliche Festsetzung Teil B - Punkt 1.4,
4. Niederschlagswasserbeseitigung und Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB), siehe Planzeichnung, textliche Festsetzung Teil B - **Punkt 1.5,**
   Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), siehe Planzeichnung, textliche Festsetzung Teil B - Punkt 2.1,
5. Pflanzgebot am Rand der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25a BauGB), siehe Planzeichnung, textliche Festsetzung Teil B - Punkt 2.2.1.

Begründung zu den Änderungen des Bebauungsplanes im Einzelnen:

Zu 1.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die langfristige Sicherung der betrieblichen Entwicklung des Logistik- und Dienstleistungsunternehmens Rhenus SE & Co. KG am derzeitigen Standort in Langenweddingen und damit verbunden die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Dies erfordert die Änderung des im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel in ein Industriegebiet.

Industriegebiete (GI) als Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)

Entsprechend der vorgenannten Zielstellung wird innerhalb des Plangebietes ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt.
Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Allgemein zulässig sind in Industriegebieten nach BauNVO:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen

Der Zulässigkeitsrahmen eines Industriegebietes gemäß § 9 BauNVO ist weit gefasst. Aufgrund der Nähe von Wohnnutzungen in ca. 300 m Entfernung sind Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von Betrieben zu treffen.
Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich auf dem Grundstück Wanzlebener Straße 14 im Abstand von ca. 310 m zu den überbaubaren Flächen des Industriegebietes.
Für die Zwecke der Bauleitplanung hat das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt im Jahr 2015 einen Abstandserlass für Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes erlassen.
Der Abstandserlass wurde am 25.08.2015 mit Gültigkeit ab 08.12.2015 (AZ 33.2/4410) beschlossen, veröffentlicht im MBI LSA Nr. 45/45/2015 vom 7.12.2015
In Anlage 1 zum Abstandserlass wurde eine Abstandsliste aufgenommen, die unter Berücksichtigung der Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen Betriebe in die Abstandsklassen I bis VII einteilt, für die Abstände zwischen 100 m und 1.500 m zur nächsten Wohnbebauung empfohlen werden.
Da das Plangebiet als Industriegebiet auch erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient, kommen theoretisch alle Betriebe der Abstandsklassen I bis VII für eine Ansiedlung im Industriegebiet in Frage.
Die Betriebe der Abstandsklasse I bis IV, die einen Abstand zur nächsten Wohnbebauung von ca.1.500 m bis 500 m benötigen, werden im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen, da ein Abstand von 500 m nicht gewährleistet werden kann. Ein Abstand von 300 m ist im Planänderungsgebiet gewährleistet.

Aus diesem Grund wurden im Plangebiet Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV ausgeschlossen.
Für Betriebe der Abstandsklassen V und VII ist das Plangebiet flächendeckend geeignet. Der Ausschluss von Betrieben, die aufgrund ihrer Emissionen in die vorstehend angeführten Abstandsklassen eingeordnet werden, erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO. Der § 1 Abs.4 BauNVO ermöglicht die Gliederung von Baugebieten nach den besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften der Betriebe. Die dem Abstandserlass zu Grunde liegenden Emissionen sind Eigenschaften der Betriebe. Für das geplante Vorhaben des Logistik- und Dienstleistungszentrums (analog von Speditionen) bestehen keine Einschränkungen.
*A*us den o.g. Gründen erfolgte die Aufnahme folgender textlicher Festsetzung*:*
Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind die Anlagen- bzw. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV im Anhang 1 des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015 im Plangebiet der 1. Änderung unzulässig.

Hinweis: Ein Auszug mit den Anlagen- bzw. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV des Abstandserlasses LSA vom 25.08.2015 wird zur Information als Anhang 3 (6 Seiten) der Begründung beigefügt.

In GI-Gebieten können u.a. ausnahmsweise nach BauNVO zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die im GI-Gebiet o.g. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies erfolgt aus Gründen der vorrangig zu sichernden bzw. zu entwickelnden industriellen Nutzung. Dadurch könnte die für den Standort beabsichtigte Entwicklung eher gehemmt werden. Ein erkennbarer Bedarf für diese Nutzung liegt nicht vor. Am Standort sind im Rahmen der getroffenen Festsetzungen (GI) Gebiet Emissionen möglich. Das betrifft insbesondere die Nachtstunden, in denen im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse nur mit erheblichem Aufwand gewährleistet werden könnten.
*A*us den o.g. Gründen erfolgte die Aufnahme folgender textlicher Festsetzung*:*
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nicht zulässig.

Zu 2.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten für das Plangebiet als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 und die Baumassenzahl (BMZ) von 5,0.
Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 wird nicht geändert. Sie gilt auch für die vorliegende 1. Änderung. Die Festsetzung der Baumassenzahl dagegen entfällt.

Um für die planerische Umsetzung praktikable Rahmenbedingungen für die betriebliche Entwicklung zu gewährleisten wird an Stelle einer Baumassenzahl eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird für das Plangebiet der 1. Änderung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
Die getroffenen Festsetzungen, die ein hohes Maß an baulicher Nutzung innerhalb des Baugebietes erlauben, sind im Hinblick auf die effektive Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und unter dem Gesichtspunkt einer möglichst hohen Flexibilität zu sehen.

Es wurden folgende Festsetzungen getroffen:
Als Obergrenze wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt (Übernahme aus dem rechtsverbindlichen B-Plan). Mit der Übernahme der GRZ von 0,6 wird der Versieglungsgrad im Plangebiet nicht erhöht.
Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Industriegebiet zweckmäßig, da über Geschossigkeiten und Baumassenzahl in Industriegebieten meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Die Begrenzung der zulässigen Höhe soll erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindern. Die Höhe von 18 Metern entspricht in der Regel den betrieblichen Anforderungen eines Industriebetriebes. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe wird eine Höhe von 90,0 m über NHN (mittlere Höhe der Oberfläche) des Geländes festgesetzt. Die festgesetzte Höhe entspricht den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet und in der näheren Umgebung. Die Festsetzung dient der Berücksichtigung der Belange der städtebaulichen Gestaltung und zur Einbindung in die Landschaft.

Zu 3.

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, für Anpflanzungen von Gehölzen festgesetzt, die der Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen festgesetzt. Diese Maßnahmen aus dem Ursprungsbebauungsplan wurden in den Geltungsbereich der 1. Änderung übernommen und durch Neuaufnahme folgender Maßnahmen/ Punkte ergänzt:

- Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen siehe Planzeichnung, textliche Festsetzung Teil B - Punkt 2.2.2,

- Festsetzungen zu Baumfällungen im Plangebiet siehe Planzeichnung, textliche Festsetzung Teil B Punkt 2.2.3,

- Pflanzliste wie folgt:
  - <u>einheimische Baumarten</u>
    I. Ordnung: Stiel-Eiche - Quercus robur
    Spitz-Ahorn - Acer platanoides
    Winter-Linde - Tilia cordata
    II. Ordnung: Hainbuche - Carpinus betulus
    Feld-Ahorn - Acer campestre
    Eberesche - Sorbus aucuparia
  - <u>einheimische Straucharten</u>
    Weißdorn - Crataegus monogyna
    Schlehe - Prunus spinosa
    Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
    Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
    Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
    Kornelkirsche - Cornus mas
    Hasel - Corylus avellana

- Pflanzqualitäten
  Folgende qualitative Mindestanforderungen sind an das Pflanzgut zu erfüllen:
  Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm 3 x v, Stammumfang 14 - 16 cm
  Sträucher: 2 x v, Höhe 100 - 150 cm,

- Pflanzbestimmungen
  Alle Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Alle grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes sind zeitgleich, spätestens aber im nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Jahr umzusetzen,

- Festsetzungen zum Artenschutz im Plangebiet (i.v.m. § 44 BNatSchG) siehe, textliche Festsetzung Teil B Punkt 2.3.

4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Änderung des B-Planes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die vorliegende B-Planänderung eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei werden die Umweltauswirkungen der 1. Änderung des B-Planes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.
Die vorgebrachten Äußerungen der Behörden, zum Umfang und den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden bei der Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes berücksichtigt.

Der Umweltbericht ist als **Teil B** Anlage 1 Bestandteil der Begründung.

Artenschutzrechtliche Belange:
Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln. Der Artenschutz wurde im Umweltbericht betrachtet, siehe hierzu Anlage Teil B Umweltbericht.
Des Weiteren wurden Artenschutzrechtliche Festsetzungen im B-Plan aufgenommen, siehe textliche Festsetzung Teil B Punkt 2.3.

Belange der Abfallbeseitigung
Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente das Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Landkreis Börde anzuzeigen. Bei Bau-, Abriss- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung – GewAbfV, aktuelle Fassung), getrennt zu halten und gemäß § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen. Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist, sofern er nicht am Anfallort wiederverwertet wird, über eine dafür zugelassene Verwertungsmaßnahme (z. B. Rekultivierung / Verfüllung) oder Entsorgungsanlage (z. B. Bauschuttrecyclinganlage) zu entsorgen. Eine Beeinträchtigung der Abfallbeseitigung ist durch die vorliegende B-Planänderung nicht zu erwarten.

Belange des Gewässerschutzes
Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kein "Vorranggebiet für Wasserversorgung". Es gibt auf dem Gelände ein Regenrückhaltebecken. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften gemäß Wasserhaushaltsgesetz in der zuletzt geänderten Fassung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind im vorliegenden Planverfahren betroffen. Um immissionsschutzrechtliche Probleme im Vorfeld auszuschließen, können im Bebauungsplan Festsetzungen zu den zulässigen Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche) getroffen werden.

Schutzwürdige Wohnnutzungen befinden sich östlich der B81, im Abstand von ca. 310 m innerhalb einer gemischten Baufläche.

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten hat die Gemeinde auf Grundlage des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLU vom 25.08.2015 - 33.2/4410) Betriebe aus der Zulässigkeit ausgeschlossen, deren Auswirkungen bei dem vorhandenen Abstand des Industriegebietes zur Wohnbebauung zu Immissionskonflikten führen könnten. Das sind Betriebe, die nach Anlage 1 des Abstandserlasses Abstände zu Wohngebäuden von 500 m und mehr erfordern (Abstandsklassen I-IV). Den Belangen des Schutzes im Abstand der von ca. 310 m befindlichen Wohnnutzung wird hierdurch Rechnung getragen.

Grundsätzlich können die Belange des Immissionsschutzes mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht abschließend bzw. im Detail geklärt werden. Das ist insgesamt erst im bauordnungsrechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für die konkrete Ansiedlung möglich.

Das geplante Vorhaben kann im Industriegebiet Gewerbelärm und Verkehrslärm durch den Zufahrtsverkehr verursachen.

Aus diesem Grund wurde für die B-Planänderung eine schalltechnische Untersuchung (Stand Mai 2018) durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH aus Berlin erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung ist als Anhang 1 Bestandteil der Begründung.

Detaillierte Aussagen hierzu sind der schalltechnischen Untersuchung im Anhang 1 der Begründung zu entnehmen.

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes ist bereits erschlossen und bebaut. Mit der vorliegenden B-Planänderung werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde Sülzetal erforderlich.

Das Plangebiet/ Baugrundstück des ehemaligen Möbelhauses soll als ein Betriebsgrundstück veräußert werden. Eine Teilung in einzelne Grundstücksparzellen ist nicht geplant.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes/ Betriebsgelände des ehemaligen Möbelhauses Höffner:

- Es besteht ein zentraler Trinkwasseranschluss an die Trinkwasserleitung (DN 150) in der Straße „Über der Dingelstelle“.
  Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
- Es besteht ein zentraler Schmutzwasseranschluss an die Schmutzwasserleitung (DN 200) in der Straße „Über der Dingelstelle“.
  Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
- Es besteht ein zentraler Regenwasseranschluss an die öffentliche Regenwasserleitung (DN 500/ 600) in der Straße „Über der Dingelstelle“.
  Die Niederschlagswasserableitung in das o.g. Leitungsnetz wurde entsprechend der **Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan begrenzt auf 3 l/s x ha.** Auf Grund der Möglichkeit eines hohen Versiegelungsgrades auf dem Gelände war es erforderlich ein privates Regenrückhaltebecken für das anfallende unbelastete Niederschlagswasser zu errichten. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierfür wurde mit Genehmigung vom 24.05.1994, durch die untere Wasserbehörde des Landkreises, erteilt.
  Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Sülzetal.
- Es besteht ein Elektro- und ein Gasanschluss. Das zuständige Energieunternehmen für die Elektro- und Energieversorgung, ist die Avacon Netz AG mit Sitz in 38350 Helmstedt, Schillerstraße 3.
- Es besteht eine Löschwasserversorgung über Hydranten mit Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz.

Verkehrserschließung

Das B-Plangebiet ist verkehrstechnisch über die kommunale Erschließungsstraße „Über der Dingelstelle“ erschlossen. Mit der Änderung der Art der baulichen von einem Sonstigen Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO in ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ist keine Änderung der verkehrstechnischen Erschließung im öffentlichen Straßenraum verbunden.

Für das geplante Logistik- und Dienstleistungszentrum wurde im Vorfeld eine verkehrstechnische Einschätzung zur Errichtung des geplanten Logistik- und Dienstleistungszentrums durch die Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH aus Berlin erstellt.

Die verkehrstechnische Einschätzung ist als Anhang 2 Bestandteil der Begründung.

Detaillierte Aussagen hierzu sind der verkehrstechnischen Einschätzung im Anhang 2 der Begründung zu entnehmen.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens auf der Grundlage einer städtebaulichen Vereinbarung nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ergeben sich für die Gemeinde **keine Kosten,** da alle Leistungen von dem Vorhabenträger zu erbringen sind.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert zur Herstellung des Vorhabens keine unmittelbaren Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Bereich.

5. Flächenbilanz 1. Änderung B-Plan

Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes hat eine Größe von ca. 14,0 ha.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Flächenbezeichnung	Bestand vor der 1. Änderung B-Plan in ha	**Planung nach 1. Änderung B-Plan in ha**	**Veränderungen ha**
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO	13,4	0	-13,4
Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO Industriegebiet	0	13,4	+13,4
Private Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB	0,6	0,6	0
Gesamt	14,0	14,0	0

Flächenbilanz in Bezug auf die Festsetzung zum Versiegelungsgrad:

Bestand entsprechend rechtsverbindlichen B-Plan im Geltungsbereich der 1. Änderung		**Planung nach 1. Änderung B-Plan**		**Veränderungen des Versiegelungsgrades in ha**
Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO	13,40 ha	Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO	13,40 ha	0
Grundflächenzahl 0,6 gemäß § 19 BauNV0	davon 8,04 ha überbaubar	Grundflächenzahl 0,6	**davon 8,04 ha überbaubar**	**0**
Private Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB	0,60 ha	private Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB	0,60 ha	0
Gesamt	**14,00 ha**		**14,00 ha**	**0**

6. Hinweise aus der Behördenbeteiligung

Die nachstehenden Hinweise aus den Behördenbeteiligungen und der Abwägung sind im nachgelagerten Zulassungsverfahren bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinweise aus der Behördenbeteiligung

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 25.03.2018, SG Wasserwirtschaft

Hinweis 1:

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/) zu erfolgen. Im Geothermie Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Hinweis 2:

Wenn im Plangebiet Brunnen errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Hinweis 3:

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau), sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §§ 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet über das Regenrückhaltebecken wurde 1994 eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung von 93 l/s in die Vorflut Fließgraben erteilt. Das Wasserrecht hat aber auf Grund der ausgelaufenen Befristung keinen Bestand mehr. Generell gilt, dass die Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß § 9 (1) WHG ist. Zur Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis und zur Ermittlung der möglichen Einleitmenge des anfallenden Niederschlagswassers in eine Vorflut sind die allgemeinen Anforderungen des Runderlasses 23.4-62551 vom 23.05.2013 des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 06.08.2018, Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht

In den veröffentlichten Unterlagen ist kein Hinweis auf Kampfmittel enthalten.
Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend ganz sicher ausgeschlossen werden kann, ist auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfMGAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 06.08.2018, SG Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der 1. Änderung des B-Planes LW-01,2 "Über der Dingelstelle" nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 28.02.2018

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die Planänderungen nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls nicht vor.

Geologie

Bezüglich der Änderung des Bebauungsplanes gibt es aus ingenieurgeologischer Sicht nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 21.02.2018

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Entsprechende Bestandsunterlagen liegen bei. Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Wir fördern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- oder Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 12 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit uns in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für unsere Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 16.02.2018

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. Das Vorhaben befindet sich jedoch im sogenannten Altsiedelland. Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in bislang unbekannte archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das LDA oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Im Übrigen bitte ich, auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA aufmerksam zu machen, insbesondere dessen § 14 Abs. 9. Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH vom 05.03.2018

Wie Sie den beigefügten Bestandsunterlagen entnehmen können, verläuft an der östlichen Grenze des ausgewiesenen Änderungsbereiches eine Trinkwasserhauptleitung DN 600 GGG der TWM. Unsere Leitung liegt entsprechend dem Bebauungsplan innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, aber außerhalb der festgesetzten Baugrenze, wobei der Abstand zwischen Rohrleitung und Baugrenze größer als der gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 einzuhaltende Schutzstreifen von 4 m zur Rohrachse ist. Da der Schutzstreifen somit von Bebauung freigehalten wird, ist unsere Forderung nach Erhaltung der Zugänglichkeit zur Rohrleitung erfüllt. Wir weisen darauf hin, dass die Trinkwasserleitung einschließlich der Sonder- und Nebenanlagen gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch Bestandsschutz hat und die TWM ihre Leitungsrechte durch Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch gesichert hat.
Um eine Beeinträchtigung der Trinkwasserleitung auszuschließen, ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, falls geplant, ebenso außerhalb des Schutzstreifens vorzunehmen. Erfordern Zwangspunkte geringere Abstände der Pflanzstandorte zur Trinkwasserleitung, ist bei einem Abstand bis 2,50 m zur Rohrleitung in Abstimmung mit der TWM zu prüfen, ob bei Einsatz entsprechender Schutzmaßnahmen eine Zustimmung erfolgen kann. Abstände unter 2,50 m zur Rohrleitung sind nicht zulässig. Wir bitten jedoch, den Schutzstreifen möglichst einzuhalten und nur in Ausnahmefällen zu unterschreiten. Wir weisen darauf hin, dass die Lagegenauigkeit der Bestandsunterlagen auf Grund von Abweichungen/ Toleranzen bei der Ortung nicht garantiert werden kann. Die genaue Lage der Leitung muss im Bedarfsfall durch Suchschachtungen ermittelt werden. Hinweis der Gemeinde: Die vorhandene Leitung wurde im B-Plan nachrichtlich übernommen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Avacon Netz GmbH vom 19.02.2018

Die im Plangebiet befindlichen MS/NS-Kabel sowie Gasanlagen unseres Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen.
Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin. Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des TAV Trink- und Abwasserverband Börde vom 29.07.2018

Die Belange der Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind unter Punkt 4.3. „Auswirkung auf die Erschließung" in der Begründung zum B-Plan genannt und können so übernommen werden. Die über die Grundstücksentwässerungsanlage abzuleitenden Abwässer haben gemäß § 7 der Satzung des TAV Börde über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung), den Einleitbedingungen des TAV Börde zu entsprechen. Die hier geforderten Grenzwerte sind einzuhalten.

Hinweise aus der Abwägung zur Beachtung im Baugenehmigungsverfahren

Bauzeitenregelung:

Eine Bauzeitenregelung zu Gehölzfällungen wurde bereits, unter der textliche Festsetzung -Teil B, Pkt 2.3.1 festgesetzt. Eine weitere Einschränkung auf die Zeit der Bautätigkeit erfolgt nicht.
Entsprechend der artenschutzrechtlichen Beurteilung durch das Büro für angewandte Landschaftsökologie Halle (Büro Mammen) vom 25.01.2018 Seite 6 Punkt 4.2 (als Anhang 3 zum Umweltbericht) wurden mehre Möglichkeiten zum Schutz von Bodenbrütern aufgezeigt. Die erforderlichen Maßnahmen sind abhängig von der konkreten Bauzeit. Aufgrund der erheblichen Investitionen, welche für die Umsetzung des Vorhabens erforderlich werden, wird die Entscheidung über die konkreten Maßnahmen zum Schutz von Bodenbrütern in Abhängigkeit von der Bauzeit, in das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren verschoben.

Errichtung einer Betriebswohnung im angrenzenden GE-Gebiet

Im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans LW-01.2
„Über der Dingelstelle“ befinden sich ausschließlich gewerblich genutzte Räumlichkeiten, sodass hier im Tages- und im Nachtzeitbereich der tageszeitliche Richtwert der TA Lärm von 65 dB(A) zugrunde gelegt wurde. Eine erhöhte Schutzbedürftigkeit im Nachtzeitbereich besteht im vorliegenden Fall nicht, da sich keine Betriebswohnungen im Geltungsbereich befinden.
Entsprechend der Stellungnahme des Landkreises Börde vom 06.08.2018, gibt derzeit auch keine konkreten Planungen von Gewerbebetrieben zur Errichtung einer solchen Betriebswohnung.

Ob es hier überhaupt zu einem Immissionskonflikt kommt, kann derzeit nicht beurteilt werden. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist die Errichtung einer Betriebswohnung rein theoretisch, es sind weder Standort noch Bauausführung bekannt. Aus diesem Grund wird folgende Lösungsmöglichkeit „zum Schutz einer etwaigen Errichtung einer Betriebswohnung“ in die Begründung, zur Berücksichtigung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren, aufgenommen.
Für den Fall, dass ein Bauantrag für eine Betriebswohnung im angrenzenden Gewerbegebiet vor dem Bauantrag für das geplante
Logistik- und Dienstleistungszentrums gestellt wird, hat das Logistikunternehmen die Einhaltung des Immissionsrichtwertes (IRW) für die Nacht im GE nachzuweisen und ggf. Schallschutzmaßnahmen zu realisieren.
Für den umkehrten Fall, muss die Betriebswohnung auf dem Betriebsgelände im Gewerbegebiet so angeordnet werden, dass der zulässige Immissionsrichtwert im GE eingehalten wird. Dieser Verfahrensweis trifft für alle GI-Gebiete, des Ursprungsbebauungsplan zu. Bei Heranrücken einer Betriebswohnung, an eine bereits genehmigte bauliche Anlage eines anderen Gewerbebetriebes, ist der Gewerbebetrieb, welcher die Betriebswohnung errichten will für die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte ggf. durch Lärmschutzmaßnahmen (wie zum Bsp. die Anordnung der Räume) verantwortlich.

Anlage 1

Teil B - Umweltbericht

zur

1. Änderung
des Bebauungsplanes LW-01.2
„Über der Dingelstelle“
der Einheitsgemeinde Sülzetal
Ortsteil Langenweddingen

Satzung

August 2018

Gemeinde/Planungsträger:	**Gemeinde Sülzetal** Alte Dorfstraße 26 39171 Sülzetal, OT Osterweddingen
Planungsbüro:	**IVW Ingenieurbüro GmbH** Calbische Straße 17 39122 Magdeburg
zuständiger Bearbeiter:	Herr Dipl. Ing. (FH) Christoph Alberts Tel.: 0391/4060363 Mail: alberts@ivw-gmbh.eu

0 Inhalt

0.1 Inhaltsverzeichnis

0 Inhalt 2

0.1 Inhaltsverzeichnis 2
0.2 Tabellenverzeichnis 3
0.3 Abbildungsverzeichnis 3

1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 4

1.1 Ziele des Bebauungsplanes 4
1.2 Inhalt des Bebauungsplanes 5
1.3 Art und Umfang sowie Flächenbedarf des geplanten Vorhabens 6

2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung im Zuge der Aufstellung 7

3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 12

3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Schutzgebietssystem Natura 2000 und geschützte Biotope 12
3.2 Schutzgut Boden und Fläche 13
3.2.1 Boden 13
3.2.2 Fläche 14
3.3 Schutzgut Wasser 15
3.3.1 Oberflächengewässer 15
3.3.2 Grundwasser 15
3.4 Schutzgut Klima und Luft 16
3.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 17
3.5.1 Tiere und Pflanzen 17
3.5.2 Biologische Vielfalt 20
3.6 Schutzgut Landschaft 21
3.7 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit 21
3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 21
3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 22

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 23

4.1 Gegenüberstellung der Entwicklungsprognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung 23
4.2 Nähere Angaben zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG 27
4.3 Weitere Umweltbelange 27

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Projektauswirkungen 29

5.1 Grundsätze der Eingriffsregelung 29
5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung 29
5.2.1 Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser 29
5.2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz 30
5.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 31

5.4 Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Eingriffsregelung) sowie zur Erhaltung der dauerhaften ökologischen Funktion hinsichtlich des speziellen Artenschutzes (CEF-Maßnahmen) 32
5.5 Grünordnerische Festsetzungen 32

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 35

7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 35

8 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt 36

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 36

10 Quellenverzeichnis 38

11 Anhang 40

0.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz 6
Tabelle 2: Umweltschutzrelevante Ziele und die Art deren Berücksichtigung der Fachgesetze (in den jeweils aktuellen Fassungen) und Fachplanungen 7
Tabelle 3: nächstgelegene Schutzgebiete und Biotope 12
Tabelle 4: Klimatope des Untersuchungsgebietes 16
Tabelle 5: Biotop- und Nutzungstypen der realen Fläche 19
Tabelle 6: Wechselwirkungen der Schutzgüter 22
Tabelle 7: Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes 24

0.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte (Quelle: www.onmaps.de) 4
Abbildung 2: zeichnerische Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung 5
Abbildung 3: Biotop- und Nutzungstypen der realen Fläche mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab) 18

1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Mit der nachfolgend zu betrachtenden 1. Änderung des Bebauungsplanes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ soll die baurechtliche Voraussetzung für die Umnutzung eines derzeit mit einem teilweise leerstehenden Einrichtungshaus bebauten Geländes geschaffen werden. Ein Investor möchte hier den vorhandenen Gebäudebestand zu einem modernen Logistik- und Dienstleistungszentrum um- und ausbauen, in dem logistische Dienstleistungen, wie Lagerung, Kommissionierung, Etikettierung und Verpackung allgemeiner Konsumgüter sowie von Bau- und Fachmarktartikeln, erbracht werden sollen. Ein Teil der bestehenden Gebäude wird durch das investierende Unternehmen bereits in dem ihm bisher möglichen rechtlichen Rahmen genutzt. Logistische Tätigkeiten sind aufgrund der bisherigen Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel nur eingeschränkt möglich. Das Firmengelände des ehemaligen Einrichtungshauses kann demzufolge in großen Teilen nicht mehr genutzt werden und liegt somit brach.

Im Zuge der Bauleitplanung ist hierfür das bisher festgesetztes Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel in ein Industriegebiet zu ändern.

Die Planung entspricht dem Ziel der Gemeinde, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden für die Bereitstellung von Bauland vorrangig bereits erschlossene Flächen mit vorhandenen Potentialen der Innenentwicklung zu nutzen.

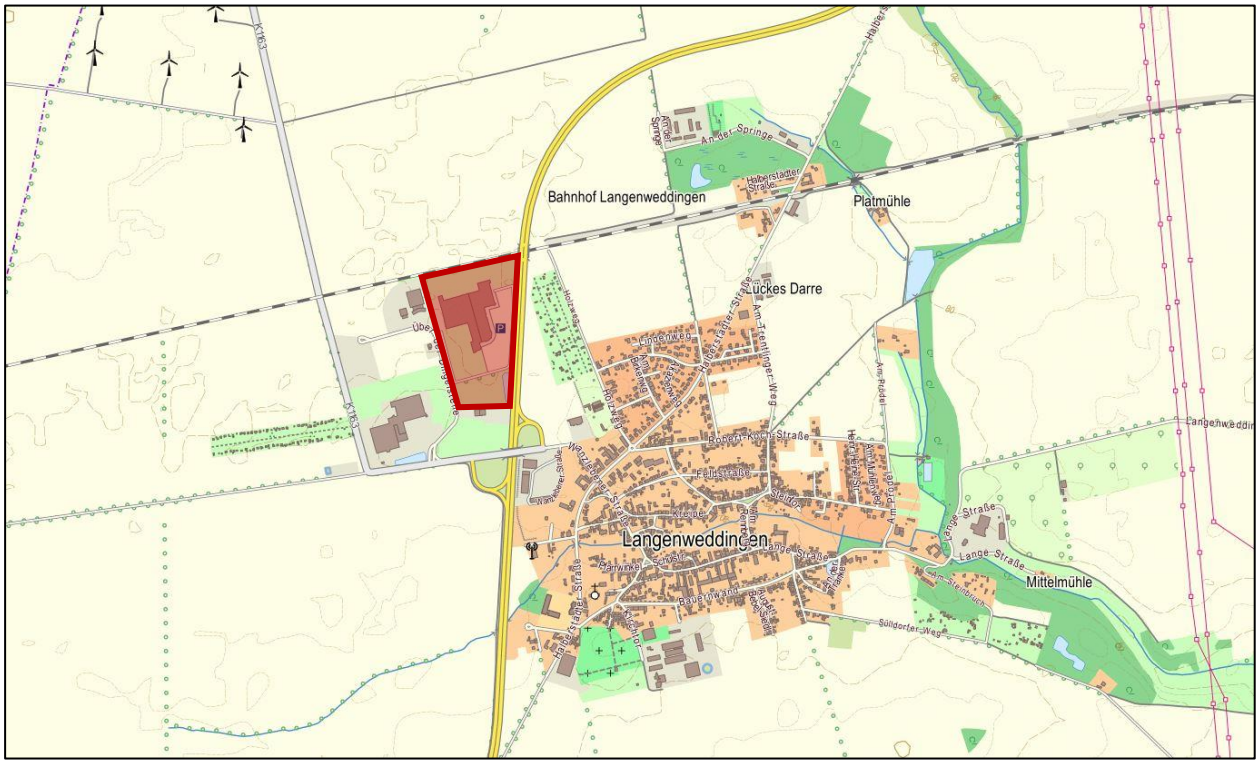


Abbildung 1: Übersichtskarte (Quelle: www.onmaps.de)

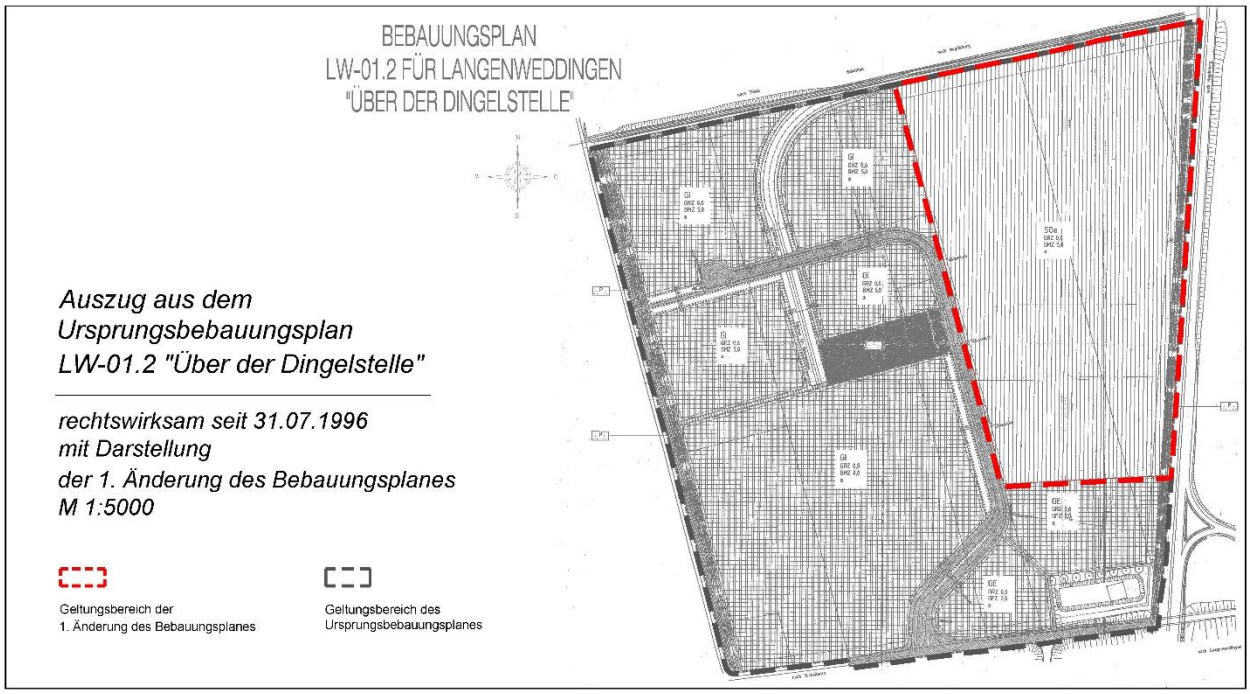


Abbildung 2: zeichnerische Darstellung des Ursprungsbebauungsplanes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 1. Änderung

1.2 Inhalt des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Inhalte der 1. Änderung des seit 31.07.1996 rechtskräftigen B-Planes umfassen:

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
  - Festsetzung eines Industriegebietes (GI) anstelle eines bisherigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel
  - Ausschluss von Anlagen- bzw. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt sowie von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
  - Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 gemäß Ursprungsbebauungsplan
  - Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe von 18 m anstelle einer Baumassenzahl
- Festsetzungen zur Bauweise
  - Definition der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO
  - Festsetzung einer abweichenden Bauweise hinsichtlich der Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m innerhalb der offenen Bauweise (Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan)
- Festsetzung zur Freihaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Baugrenze und der B 81 von Hochbauten sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs

- Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung und Regelung des Wasserabflusses (siehe Nr. 1.5 Teil B zur 1. Änderung des Bebauungsplanes (Übernahme aus dem Ursprungsbebauungsplan))
- Festsetzung privater Grünflächen entlang der B 81 sowie deren Freihaltung von jeglichen baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen) sowie von Bodenversiegelungen (siehe Kapitel 5.5 Umweltbericht)
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Artenschutz (siehe Kapitel 5.5 Umweltbericht)

1.3 Art und Umfang sowie Flächenbedarf des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von 14,00 ha. Davon entfallen 13,40 ha auf das festgesetzte Industriegebiet und 0,60 ha auf eine bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte private Grünfläche an der östlichen Grenze des Baugebietes.

Tabelle 1: Flächenbilanz

Bestandsplan		1. Änderung	
Sondergebiet	13,40 ha	Industriegebiet	13,40 ha
⇨ Grundflächenzahl 0,6	8,04 ha der Sondergebietsfläche überbaubar	⇨ Grundflächenzahl 0,6	8,04 ha der Sondergebietsfläche überbaubar
private Grünfläche	0,60 ha	private Grünfläche	0,60 ha
Summe	**14,00 ha**		**14,00 ha**

Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese wird auch in der 1. Änderung des Bauleitplanes beibehalten. Dementsprechend dürfen von der ausgewiesenen Industriegebietsfläche 60 % überbaut werden.

2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung im Zuge der Aufstellung

Tabelle 2: Umweltschutzrelevante Ziele und die Art deren Berücksichtigung der Fachgesetze (in den jeweils aktuellen Fassungen) und Fachplanungen

Schutzgut	Quelle	Umweltschutzrelevante Ziele	Art der Berücksichtigung
Boden, Fläche	Bundesboden-schutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie - siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.	Bewertung möglicher Eingriffe in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen, im Falle unvermeidlicher Beeinträchtigungen Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe.
	Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen sowie vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen.	
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.	
	Bundesnaturschutz-gesetz	Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen; Entsiegelung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen.	
	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt		

	Regionaler Entwicklungsplan, Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne	Sparsamer Umgang mit Boden bei der baulichen und sonstigen Inanspruchnahme von Böden im Planungsraum; Sicherung von Böden mit besonders schutzwürdigen Ausprägungen; Einschränkung von Bodenschäden sowie von Erosionsvorgängen auf ein Minimum.	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutzgut, im Falle unvermeidlicher Beeinträchtigungen Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe.
	Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt		
	Bundesnaturschutzgesetz	Bewahrung der Gewässer, deren Ufer und Auen vor Beeinträchtigungen zu bewahren; Erhalt der natürlichen Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik; Hochwasserschutz durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen; vorsorgender Grundwasserschutz sowie ausgeglichener Niederschlags-Abflusshaushalt durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.	
	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt		
	Regionaler Entwicklungsplan, Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne	Schutz der Gewässer und des Grundwassers vor Nähr- und Schadstoffeinträgen sowie vor Überbauung.	
Klima, Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutzgut, im Falle unvermeidlicher Beeinträchtigungen Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe.
	Technische Anleitung Luft (TA Luft)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	
	Bundesnaturschutzgesetz	Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität; Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas; Schutz von Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.	
	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt		

	Regionaler Entwicklungsplan, Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne	Freihaltung für den Luftaustausch bedeutsamer Bereiche; Vermeidung neuer bzw. Beseitigung bestehender Emittenten in Luftaustauschbahnen und deren Einzugsbereichen; Erhalt von Waldgebieten mit Klimaschutzfunktion.	
Tiere, Pflanzen, Biodiversität	Bundesnaturschutzgesetz Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der • Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts • Nutzbarkeit der Naturgüter • die Pflanzen- und Tierwelt sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut.	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutzgut, im Falle unvermeidlicher Beeinträchtigungen Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.	
	Regionaler Entwicklungsplan, Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne	Sicherung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften; Entwicklung eines Biotopverbundsystems; örtliche, aus den Grundsätzen des Landschaftsplanes abgeleitete Maßnahmen: • Pflanzmaßnahmen, • Aufwertungsmaßnahmen, • Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, • Rückbaumaßnahmen, • Sanierungsmaßnahmen,	

		• Bewirtschaftungsregelungen, • Renaturierungsmaßnahmen, • Handlungsge- und -verbote, • Besucherlenkungen	
Land-schaft	Bundesnaturschutz-gesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder.	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutzgut, im Falle unvermeidlicher Beeinträchtigungen Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe
	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt		
	Regionaler Entwicklungsplan, Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne	Erhaltung und Weiterentwicklung der besonderen landschaftlichen Charakteristik des Planungsraumes; Vermeidung von Beeinträchtigungen prägender Landschaftsstrukturen und störungsempfindlicher Landschaftsräume; Einbindung neuer Bebauungen in das Landschafts- und Ortsbild; Sicherung historischer Kulturlandschaften.	
Mensch, menschl. Gesundheit	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung/Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung).	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutzgut, im Falle unvermeidlicher Beeinträchtigungen Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe
	Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).	
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.	
	Regionaler Entwicklungsplan, Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm,	Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Plangebiet.	

	Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne		
Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt	Erhaltung der Kultur- und Sachgüter	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutzgut, im Falle unvermeidlicher Beeinträchtigungen Vorschläge zur Minimierung und Kompensation der Eingriffe
	Regionaler Entwicklungsplan, Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne	Erhaltung der Kultur- und Sachgüter	
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung und Förderung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander	Bewertung möglicher Eingriffe in das Schutzgut
	Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt		
	Regionaler Entwicklungsplan, Regionales Entwicklungsprogramm, Landschaftsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftspläne	Erhaltung und Förderung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander	

3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Schutzgebietssystem Natura 2000 und geschützte Biotope

Bestand

Im Plangebiet selbst befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützte Biotope bzw. Teile derselben. Die in einem Radius von ca. 5.000 m befindlichen Naturschutzobjekte sind nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 3: nächstgelegene Schutzgebiete und Biotope

Bezeichnung	Schutzziel/Bemerkungen	geringster Abstand
FFHG „Sülzetal bei Sülldorf“	Das Schutzgebiet beinhaltet die von salzhaltigen Quellaustritten geprägten Bereiche der Täler von Sülze und Seerennengraben zwischen Sülldorf und Sohlen. Geschützt werden insbesondere die sich hier ausbildenden Binnensalzstellen.	ca. 3.300 m
NSG „Salzstellen bei Sülldorf“	Geschützt wird ein vielfältiges Lebensraummosaik, bestehend aus alten Streuobstwiesenbeständen, Halbtrockenrasen, Binnensalzstellen, Wiesenbereiche in mäßig frischer bis nasser Ausprägung, sowie verschiedenen strukturgebenden Landschaftselementen wie Baum- und Gehölzgruppen.	ca. 3.300 m
LSG „Fauler See“	Das Schutzgebiet umfasst eine feuchte Niederung mit Salzquellen, salzgeprägten Wiesen, Wäldern mit Bruchwaldcharakter, Pappelforsten und Trockengebüschen.	ca. 2.500 m
LSG „Henneberg und Osterberg“	Der näherliegende Teil des zweigeteilten Schutzgebietes umfasst den Henneberg bei Blumenberg, der durch mehrere ehemalige Kiesabgrabungen mit Trockenrasenflächen, einen lockeren Gehölzbestand und vereinzelte Trockengebüsche sowie trockene Staudenfluren gekennzeichnet ist.	ca. 3.300 m
GLB „Springe“	Das Schutzobjekt beinhaltet eine feuchte Senke mit einzelnen kleineren Gewässerflächen sowie zumeist in den Randbereichen eine Laubholzbestockung.	ca. 600 m

Im Land Sachsen-Anhalt bestehen Planungen für die Einrichtung eines ökologischen Verbundsystems, dessen Maßnahmenflächen in den Regionalplanungen festgeschrieben wurden. Das Planungsgebiet des erarbeiteten Bebauungsplanes befindet sich außerhalb dieser Maßnahmenflächen.

Besonders geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG kommen im Planungsgebiet nicht vor.

Bewertung

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope berührt, sind direkte bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen von Schutzgebieten auszuschließen. Auch negative betriebsbedingte Einflüsse, insbesondere auf Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten.

3.2 Schutzgut Boden und Fläche

3.2.1 Boden

Bestand

Das Planungsgebiet wird vollständig vom Bodentyp Tschernosem eingenommen[1]. Das Untergrundsubstrat besteht aus periglaziärem Schluff (Löss).

Der Tschernosem ist ein lockerer, bis 80 cm tiefer, dunkelgrau bis schwarz gefärbter humusreicher Boden der kontinentalen Steppen. In Mitteleuropa handelt es sich hierbei um einen nicht wiederherstellbaren Reliktboden. Die Entstehung von Tschernosemen wird durch ein lockeres, poröses Ausgangsgestein (Mergel, Löss), ein Klima mit trocken-heißen Sommern und kontinental-kalten Wintern, eine grasreiche Steppenvegetation sowie durch eine artenreiche, aktive Bodenfauna mit wühlenden und grabenden Bodentieren (Hamster, Maulwurf, Regenwürmer u.ä.), die den Boden tiefgründig durchmischen, begünstigt. Sommerliche Trockenheit und Winterkälte hemmen den Abbau der organischen Substanz, so dass sich Humus anreichern kann. Aus diesem Grund besitzen die Tschernoseme außerordentlich günstige Bodeneigenschaften:

- eine hohe Austauschkapazität,
- ein günstiges C/N-Verhältnis,
- ein großes Porenvolumen (ca. 50 %) mit einem hohen Anteil an Mittel- und Grobporen und damit einer guten Belüftung,
- ein schwammig-krümeliges Aggregatgefüge sowie
- eine hohe Feldkapazität.

Tschernoseme gelten als fruchtbarste Ackerböden mit einem sehr hohen Ertragspotenzial, was Bodenwertzahlen von 81 - 100 sowie Ackerzahlen von > 75 entspricht. Sie degradieren jedoch bei längerer Nutzung und vor allem sommerlicher Bewässerung durch den damit verursachten Humusabbau.

Bewertung

Gemäß § 2 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes erfüllt der Boden

1. natürliche Funktionen als
   a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
   b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

[1] LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN SACHSEN-ANHALT, Abruf 2018

c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als
   a) Rohstofflagerstätte,
   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.

Gemäß Bodenfunktionsbewertungsverfahren[2] des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU) zeichnen sich die Tschernosemböden im Bereich Langenweddingen durch eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit und damit durch eine entsprechend sehr hohe Ertragsfähigkeit aus. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die schon großflächig vorhandene Überbauung der Flächen im B-Plangebiet ist das Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften und damit die Naturnähe als sehr gering zu bezeichnen. Dies bedingt gleichfalls ein mittleres, im Bereich der Überbauung sehr geringes Wasserhaushaltspotential bezüglich des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildung. In der Archivbodenkarte ist der betrachtete Standort nicht verzeichnet.

Aufgrund der bodengeografischen Lage des Planungsgebietes in der Bodengroßlandschaft der tschernosembetonten Lössbörden nehmen die ertragreichen Schwarzerdeböden beinahe den gesamten besiedelten Bereich ein, so dass es nahezu unmöglich ist, planungsrechtlich sinnvolle Bauflächen auf geringerwertigen Bodenstandorten zu finden.

Die Fläche des Plangebietes ist bereits großflächig überbaut. Damit sind die natürlichen Funktionen des Bodens bereits im Bestand stark beeinträchtigt. Kleinere Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass man auch hier von einer Vorbelastung des Bodens insbesondere durch Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträge ausgehen kann.

3.2.2 Fläche

Bestand

Im Gegensatz zum Schutzgut Boden bezieht sich die Betrachtung des Schutzgutes Fläche nur auf die reine Flächen- bzw. Landnutzung, ohne auf die einzelnen Bodenfunktionen einzugehen. Hierunter ist die Art der Inanspruchnahme von Teilen der festen Erdoberfläche durch den Menschen zu verstehen.[3] Das Konfliktpotential ergibt sich aus dem Verhältnis des Flächenentzuges durch die Ausdehnung der baulich geprägten Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) gegenüber der Gesamtfläche eines Gebietes. Hierbei ist nicht nur die Inanspruchnahme durch die flächige Nutzungsumwandlung, sondern hinzukommend die Zerschneidung vormals zusammenhängender Flächen zu betrachten.

[2] LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, 2013.
[3] LEIBNIZ-INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE RAUMENTWICKLUNG, Abruf 2017.

Trotz der für die Landwirtschaft besonders günstigen Bodenverhältnisse gehörte die Gemeinde Sülzetal 2016 mit 9,5 % baulich geprägter Siedlungs- und Verkehrsfläche zu den 7 Gemeinden mit dem höchsten Anteil baulich geprägter Siedlungs- und Verkehrsfläche im Landkreis Börde. Dies ist auf die guten Wirtschaftsbedingungen im Nahbereich der Landeshauptstadt sowie des direkten Anschlusses an die überregionale Infrastruktur und zurückzuführen, was zu einer vorzugsweisen Ansiedlung großflächiger Gewerbe- und Industriebetriebe führte.

Bewertung

Durch die 1. Änderung kommt es gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zu keinem zusätzlichen Flächenentzug. Der Wegfall landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde bereits im Bestandsplan betrachtet.

3.3 Schutzgut Wasser

3.3.1 Oberflächengewässer

Bestand

Bis auf ein Regenrückhaltebecken zur Sammlung des auf den bebauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers, weist das Plangebiet keine Oberflächengewässer auf. Als nächstes bedeutendes Fließgewässer befindet sich der Seerennengraben ca. 1.500 m entfernt auf der gegenüberliegenden Seite der Ortslage Langenweddingen. Der die Ortschaft querende Fließgraben befindet sich etwa 550 m südlich des Plangebietes.

Bewertung

Das im Planungsbereich befindliche Regenrückhaltebecken stellt sich als künstliches Beckenbauwerk dar, das weder eine besondere Bedeutung für den natürlichen Wasserhaushalt, noch für den Naturhaushalt aufweist. Das Plangebiet selbst weist keinerlei Bedeutung für Oberflächengewässer - bspw. als bedeutendes Einzugsgebiet eins solchen - auf.

3.3.2 Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse eines Gebietes richten sich in erster Linie nach der geologischen Beschaffenheit des Untergrundes. Im Planungsraum wird der Hauptgrundwasserleiter durch Lockergesteinsschichten gebildet, die sich aus geringmächtigen quartären Sanden und Kiesen über mesozoischen Gesteinen, die selbst ohne bedeutende Wasserführung sind, zusammensetzen.[4] Diese werden hier großflächig von Lössschichten überlagert.

Abhängig von der Niederschlagsmenge und der Durchlässigkeit der Deckschichten über dem Grundwasserleiter ist die **Grundwasserneubildungsrate**. In Bezug auf die Versickerungsfähigkeit der unterschiedlichen Substrate ergibt sich folgende Reihenfolge:

[4] GEOLOGISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT, 1996.

Kies - Sand - sandiger Lehm - Auelehm - Löss (abnehmende Versickerungsfähigkeit)

Bindige Schichten, wie Aue- oder Lösslehme behindern und verringern zwar auf natürlichem Wege die Grundwasserneubildung, sorgen aber auch für einen gewissen Schutz des Grundwasserhorizontes vor Schadstoffeinträgen. Hinzu kommt die geografische Lage des Untersuchungsraumes im Lee des Harzes und damit im Mitteleuropäischen Trockengebiet, so dass die Neubildung schon allein durch die klimatischen Verhältnisse geringer ausfällt als in feuchteren Klimaten.

Bewertung

Das Planungsgebiet weist hinsichtlich des Grundwassers keine höhere Bedeutung auf. Grundwasserentnahmestellen zur Trinkwassernutzung sowie Grundwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.

Durch die bereits vorhandene Bebauung ist das Planungsgebiet hinsichtlich einer verringerten Grundwasserneubildung bereits stark vorbelastet, wobei diese, wie oben beschrieben, schon aufgrund der natürlichen Bedingungen eingeschränkt ist.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Der Untersuchungsraum liegt im Übergangsgebiet des maritimen zum kontinentalen Klima. Dieses Übergangsklima wird von zunehmender Kontinentalität von westlicher in östlicher Richtung geprägt. Dies wirkt sich durch hohe Jahresschwankungen der Temperatur mit Extremen im Sommer und im Winter, eine rasche Erwärmung im Frühjahr und eine frühe Abkühlung im Herbst, eine lange Vegetationszeit sowie durch ein hohes Wasserdefizit im Sommerhalbjahr aus, was durch den Regenschatten des Harzes noch verstärkt wird. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich 505 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,9 °C.[5]

Von besonderer Bedeutung für die Charakterisierung des Naturhaushalts ist das Mesoklima. Das Mesoklima - das Gelände- bzw. Lokalklima - betrachtet die Einflüsse der lokalen Verhältnisse, wie Relief, Bewuchs, Bebauung und Gewässer auf die örtliche Klimasituation. Zur Auswertung des Mesoklimas wird das zu untersuchende Gebiet in Flächen weitgehend homogener mikroklimatischer Verhältnisse, sogenannter **Klimatope**, unterteilt. Das Plangebiet wird dementsprechend dem Freilandklimatop sowie dem Bebauungsklimatop zugeordnet.

Tabelle 4: Klimatope des Untersuchungsgebietes

Bezeichnung	Beschreibung
Freilandklimatop	Freilandflächen, wie Ackerflächen, Wiesen, und Weiden, Brachen und sonstige, mit niedriger Vegetation bestandene Flächen, wirken aufgrund ihrer starken nächtlichen Abkühlung in wolkenlosen Nächten (Strahlungsnächten) als Kaltluftentstehungsgebiete und fördern die

[5] MERKEL, Abruf 2018.

Bezeichnung	Beschreibung
	Ventilation und Luftregeneration. Sie sind stadtklimatologisch daher insbesondere dann von Bedeutung, wenn sie in der Nähe von klimatischen Belastungsgebieten liegen und die Kaltluft durch entsprechend ausgerichteten Leitbahnen in Siedlungsrichtung abfließen kann.
Bebauungsklimatop	Das Klima innerhalb der Ortslage und Siedlungsbereiche sowie über großflächig versiegelten Flächen unterscheidet sich sehr stark von den restlichen Klimaten. Es kommt durch die zunehmende Masse an wärmespeichernden Oberflächen zur Ausbildung von Wärmeinseln sowie zu einer Zunahme der Schadstoffbelastung in der Luft.

Bewertung

Aufgrund der Zuordnung zum Bebauungsklimatop besitzen die bereits überbauten Flächen keine klimarelevante Bedeutung. Auch die derzeitig noch vorhandenen Ackerflächen des Plangebietes besitzen trotz ihrer Zuordnung zum Freilandklimatop keine Relevanz insbesondere hinsichtlich positiver Auswirkungen auf die Ortslage Langenweddingen, da ein Abfluss in Richtung Ortslage durch den Fahrbahndamm der B 81 unmöglich ist.

3.5 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

3.5.1 Tiere und Pflanzen

Bestand

Der Geltungsbereich umfasst die vorhandene Bebauung eines Einrichtungshauses und zugehöriger Lagerhallen (BID). Östlich angrenzend befindet sich ein großflächiger Parkplatz (VPB). Das nördliche und südliche Plangebiet wird von intensiv genutztem Acker (AIB), eine größere zentrale Freifläche durch eine regelmäßig gemähte Rasenfläche (GSB) eingenommen. Die Ackerflächen stellen sich aufgrund ihrer Lage innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Langenweddingen gegenüber umliegenden Landwirtschaftsflächen als relativ isoliert dar, da eine Abschirmung neben vorhandenen Bebauungen (u.a. Autohaus, weitere Logistikbetriebe) durch die starkbefahrene B 81 sowie eine Bahnstrecke erfolgt. Die Abgrenzung des Gebietes nach Norden hin erfolgt durch die genannte Bahnstrecke, in Richtung Osten durch die B 81. Die Böschungen dieser Verkehrsanlagen werden durch Ruderalfluren (URA) mit einigen Einzelsträuchern dominiert. Die Abgrenzung in Richtung Westen erfolgt durch eine Strauch-Baumhecke (HHB). Gleichfalls befinden sich beidseitig Baumreihen (HRB) entlang der Zufahrtsstraße (VSB) zum Parkplatz. Weitere Einzelgehölze befinden sich zwischen den Parkflächen sowie westlich entlang eines Regenrückhaltebeckens im Südosten. Das Rückhaltebecken selbst ist ein einfaches Rückhaltebauwerk mit steilen Böschungen sowie ohne höherem Bewuchs (SEY).

Als Bewertungsgrundlage wurde basierend auf den Kartiereinheiten nach SCHUBOTH eine Karte der Biotop- und Nutzungstypen erstellt. Die kartierten Biotop- und Nutzungstypen können der darauffolgenden Tabelle entnommen werden.

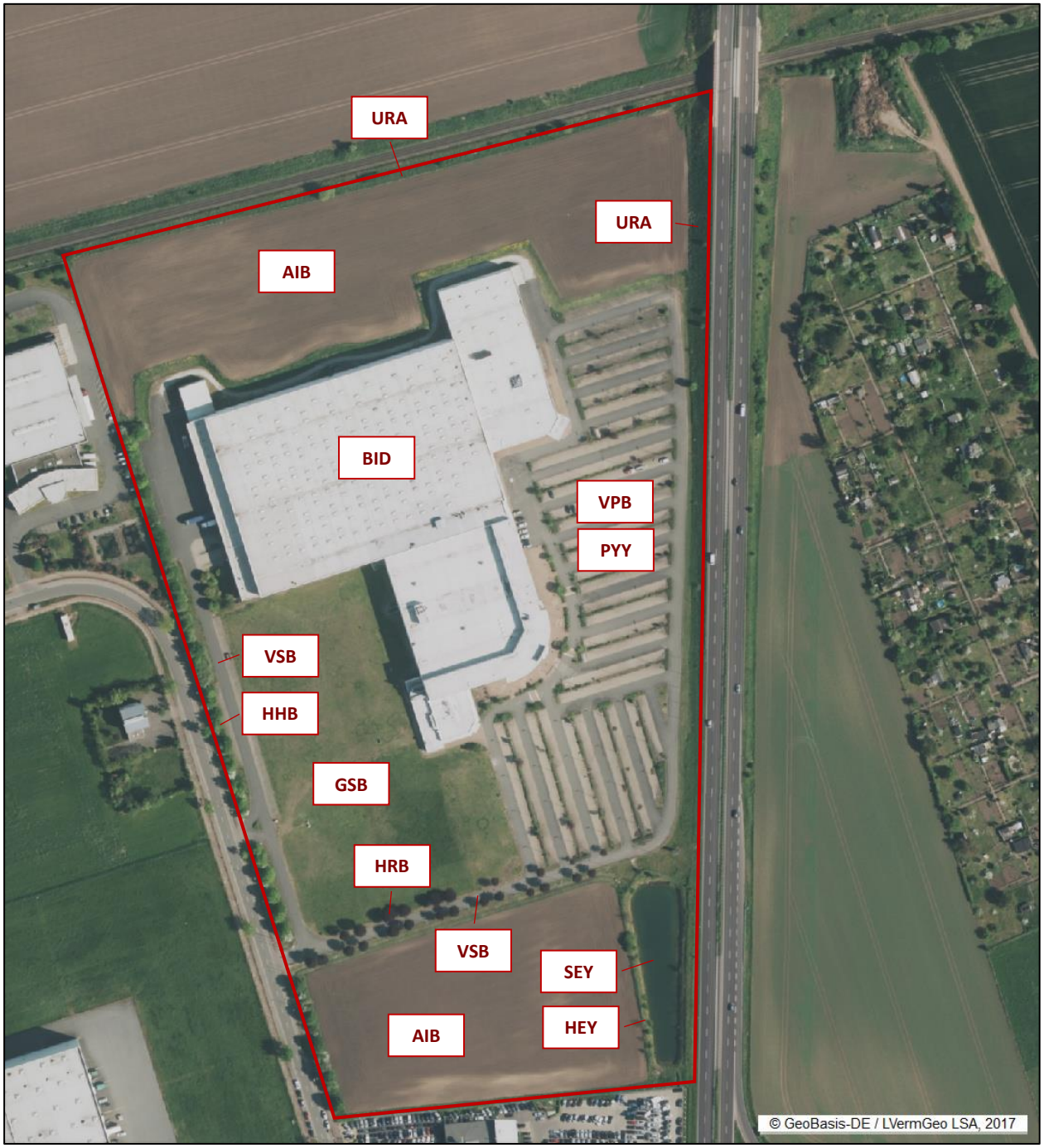


Abbildung 3: Biotop- und Nutzungstypen der realen Fläche mit Kennzeichnung des Plangebietes (ohne Maßstab)

Tabelle 5: Biotop- und Nutzungstypen der realen Fläche

Code	Biotop- und Nutzungstyp	prioritärer Lebens-raumtyp
Gehölze		
HHB	Strauch-Baumhecke	nein
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten	nein
HEY	sonstiger Einzelstrauch	nein
ackerbaulich und gärtnerisch genutzte Biotope		
AIB	intensiv genutzter Acker auf Lössboden	nein
Grünland		
GSB	Scherrasen	nein
Ruderalfluren		
URA	Ruderalflur aus ausdauernden Arten	nein
Stillgewässer		
SEY	sonstiges anthropogenes nährstoffreiches Gewässer (Regenrückhaltebecken)	nein
Siedlungsbiotope		
PYY	sonstige Grünanlage, nicht parkartig (Grünflächen mit Bodendeckern und einzelnen Bäumen)	nein
Bebauung		
BID	Gewerbegebiet	nein
VSB	ein- bis zweispurige Straße, versiegelt	nein
VPB	Parkplatz	nein

Durch die intensive Nutzung des Gebietes ist das **faunistische Artenpotential** recht eingeschränkt. Die Bäume des Plangebietes dienen insbesondere als Lebensraum für Singvögel (Niststätte, Sing- und Ansitzwarte, Ruhequartier), weisen allerdings aufgrund ihres noch recht jungen Alters (ca. 20 Jahre) noch nicht die Lebensraumqualität auf, wie sie Altbäume besitzen.

Da die Magdeburger Börde als ein Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) gilt, ist ein Vorkommen der Art auf den vorhandenen Ackerflächen auch innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage des konkreten Bauvorhabens eine entsprechende Erfassung der Art vorgenommen werden.

Eine weitere wertgebende Art, die Vorkommen im Untersuchungsgebiet aufweisen kann, ist - je nach angebauter Feldfrucht im Bereich der Ackerflächen - die Feldlerche (*Alauda arvensis*).

Bewertung

Als Lebensraum für Fauna und Flora, insbesondere für den Artenschutz, hat das Plangebiet und seine nähere Umgebung nur eine untergeordnete Bedeutung. Grund dafür ist die starke anthropogene Vorbelastung der beplanten Flächen, u.a. durch die vorhandene Bebauung und angrenzende intensive ackerbauliche Nutzung. Wertgebend sind insbesondere die Arten Feldhamster und Feldlerche, die im Plangebiet passende Lebensräume finden. Hinzu kommen gehölzbesiedelnde Brutvögel in den Gehölzstrukturen sowie Greifvögel, die die Freiflächen als Jagdhabitat nutzen. Um auszuschließen, dass die mögliche Erweiterung der Bebauung zu bau-, anlagen- oder betriebsbedingen Beeinträchtigungen besonders wertgebender Arten führt, sind weitere Untersuchungen insbesondere zum Feldhamster im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens nötig.

3.5.2 Biologische Vielfalt

Bestand/Bewertung

Als Biologische Vielfalt oder Biodiversität wird die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten beschrieben. Die Biodiversität umfasst dabei drei Ebenen zunehmender Komplexität:

- die genetische Vielfalt
- die Artenvielfalt
- die Vielfalt der Lebensgemeinschaften.

Hierbei ist insbesondere die Artenvielfalt sowie die Vielfalt der Lebensgemeinschaften innerhalb eines Gebietes von der Vielfalt der hier vorkommenden Habitatstrukturen abhängig. Zeichnet sich ein Gebiet durch eine Vielzahl vorkommender Lebensräume aus, treffen hier auch die Tier- und Pflanzenarten aufeinander, die diese Lebensräume besiedeln. In der Regel ist es bei vielen Tierarten so, dass sie verschiedene Lebensräume für verschiedene Aktivitäten nutzen (Schlafquartier, Nahrungshabitat, Fortpflanzungshabitat, Überwinterungsquartier usw.), so dass das Vorkommen dieser Habitate innerhalb eines bestimmten Raumes erst zur Voraussetzung für das Vorhandensein dieser Art wird.

Gefährdungen bis hin zu einem Rückgang der biologischen Vielfalt bestehen in erster Linie durch

- Veränderungen in der Landnutzung wie die Abholzungen von Wäldern und die Umgestaltung natürlicher Ökosysteme zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, aber auch die Zerschneidung ökologisch wertvoller Flächen,
- Klimaveränderungen, insbesondere hinsichtlich Niederschlag und Temperatur,
- die Stickstoffbelastung von Gewässern, insbesondere durch landwirtschaftlich bedingte Nährstoffeinträge sowie
- die Einführung von Neophyten in heimische Ökosysteme.

Im Untersuchungsraum ist die Vielfalt an Lebensräumen eingeschränkt. Großflächig überbaute Bereiche wechseln sich mit großflächigen intensiv genutzten Ackerflächen ab; artenreiche Gehölze spielen nur eine untergeordnete Rolle. Damit gilt auch die Vielfalt des faunistischen und floristischen Arteninventars als eingeschränkt.

3.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Als „Landschaftsbild“ wird die auf das ästhetische Empfinden des Betrachters einwirkende Anordnung anthropogener und natürlicher Elemente bezeichnet.

Das Landschaftsbild im Bereich des Planungsgebietes ist durch weitläufige, wenig strukturierte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Hierbei handelt es sich um die regional typische und verbreitete Kulturlandschaft der Magdeburger Börde. Hinzu kommen die Gewerbe- und Industriebetriebe auf den das Plangebiet angrenzenden Flächen sowie die Ortslage Langenweddingen östlich des Standortes.

Bewertung

Durch die intensive ackerbauliche Nutzung sowie die vorhandene Gewerbe- und Industriebebauung gilt das Landschaftsbild als stark anthropogen vorbelastet.

3.7 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand/Bewertung

Das Planungsgebiet selber hat keine Bedeutung als Erholungsraum. Die südlich bzw. westlich verlaufende K 1163 ist als Radweg ausgewiesen, der der Verbindung der Ortschaft Langenweddingen mit der Ortschaft Buch und der Stadt Wanzleben dient. Ca. 350 m westlich sowie 50 - 150 m östlich befinden sich Kleingartensparten, die die bedeutendsten Erholungsflächen im näheren Umkreis des Plangebietes ausmachen. Die nächste Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von 300 m südöstlich am Ortsrand Langenweddingen. Die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe sowie die vielbefahrene B 81 gelten als Vorbelastung hinsichtlich der Erholungsnutzung.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand/Bewertung

Kulturgüter wie Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht bekannt.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern untereinander treten Wechselwirkungen auf, die genauso, wie die Schutzgüter im Einzelnen durch einen Eingriff beeinträchtigt werden können. Unter solchen Wechselwirkungen versteht man Prozesse, die in der Umwelt ablaufen. Diese Prozesse sind u.a. verantwortlich für die Bildung und Stabilisierung von Lebensgemeinschaften, die sich wiederum regulierend auf die abiotischen Standortbedingungen auswirken.

Tabelle 6: Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wirkung von: Wirkung auf:	Mensch	Tiere/ Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
Mensch		Teil der Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes; Nahrungsgrundlage	-	Grundwasser als Brauch- und Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, dadurch Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens	Erholungsraum	Schönheit und Erholungswert des Lebensumfeldes
Tiere/ Pflanzen	Störung und Verdrängung von Arten; Trittbelastung; Eutrophierung; Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen; Lebensmedium für Tiere und Bodenlebewesen	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope; als vernetzendes Element von Lebensräumen	-
Boden	Trittbelastung und Verdichtung; Veränderung der Bodeneigenschaften und -struktur	Erosionsschutz; Einfluss auf die Bodengenese		Einflussfaktor für die Bodengenese; Erosion	Einflussfaktor für die Bodengenese; Erosion	Grundstruktur für unterschiedliche Böden	Bodenabbau bei Grabungen; Veränderung durch Intensivnutzung und Ausbeutung
Wasser	Stoffeinträge und Eutrophierung; Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher und Filter	Grundwasserfilter; Wasserspeicher		Grundwasserneubildung	-	wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor, Verschmutzungsgefahr
Klima/Luft	Beeinflussung durch sein Tun: Erderwärmung, Luftverschmutzung	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung; Steuerung des Mikroklimas bspw. durch Beschattung	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	Einflussfaktor für die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	-
Landschaft	Veränderung der Eigenart durch Bebauung oder Nutzungsänderung	Vegetation und Artenreichtum als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als charakteristisches Landschaftselement	bspw. Wind, Lufttemperatur und -feuchte als landschaftsformende Elemente		Kulturgüter als charakterisierende Elemente
Kultur-/ Sachgüter	Substanzschädigung und Zerstörungsgefahr	Substanzschädigung	-	-	Luftqualität als Einflussfaktor auf die Substanz	-	

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

4.1 Gegenüberstellung der Entwicklungsprognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend werden die mit dem Vorhaben verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, um bei Bedarf Maßnahmen zur Verminderung und zur Kompensation negativer unvermeidbarer Umweltauswirkungen ableiten zu können.

Zur Dokumentation und Bewertung der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes bedarf es zunächst einer Betrachtung seiner bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen.

Unter **baubedingten Wirkungen** versteht man dabei die Eingriffsfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase auftreten:

- Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtung im Zuge des Baustellenbetriebs
- potentielle Boden- und Grundwasserkontaminationen durch die Lagerung und den Umgang mit Betriebsstoffen und Ölen sowie Leckagen an Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen und Geräten
- Beeinträchtigung von Tieren durch die Bautätigkeiten: Lärm, Bewegung, Staubentwicklung

Anlagebedingte Wirkungen sind alle vom Vorhaben ausgehenden Effekte, die spezifisch durch die Anlage bzw. das Vorhaben selbst (und nicht durch Bau und Betrieb) bedingt sind:

- Verlust der bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen sowie der Gas- und Wasseraustauschfunktion mit der Atmosphäre durch Vollversiegelungen (Gebäudefundamente, Verkehrsflächen usw.)
- Abtragung von gewachsenem Boden
- Verlust versickerungsaktiver Fläche
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Infiltration
- Verlust von Biotopstrukturen und faunistischer Lebensräume
- Überprägung des Landschaftsbildes mit anthropogenen Elementen

Bei den **betriebsbedingten Wirkungen** handelt es sich um Eingriffsfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit dem (Dauer-)Betrieb der Anlage bzw. der Nutzung des Vorhabens zusammenhängen:

- nutzungsbedingte Geräuschemissionen
- Erhöhung des Verkehrsaufkommens

Des Weiteren erfolgt eine Einschätzung hinsichtlich der **Erheblichkeit** des Vorhabens, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Naturhaushalt. Hierbei wird ein Eingriff als erheblich bezeichnet, wenn eine augenscheinliche Herabsetzung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. eine offensichtlich nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt.

Tabelle 7: Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgut	Prognose bei Planungsdurchführung	Prognose ohne Planungsdurchführung
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete, Schutzgebietssystem Natura 2000 und geschützte Biotope	- keine naturrechtlichen Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope betroffen - **Beeinträchtigungsstufe: nicht betroffen**	- keine naturrechtlichen Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope betroffen
Boden	- bau- und anlagenbedingte Verdichtung und Versiegelung von Bodenfläche im Falle einer zusätzlichen Bebauung innerhalb der zulässigen überbaubaren Fläche (Grundflächenzahl 0,6) - **Beeinträchtigungsstufe: erheblich** ⇨ **Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zu keinem zusätzlichen Flächenentzug (siehe SG Fläche). Der Wegfall noch vorhandener landwirtschaftlich genutzter Flächen durch eine mögliche Bebauung wurde bereits im Bestandsplan betrachtet, da eine Solche auch hier schon möglich war.**	- die bauleitplanerische Voraussetzung für eine Bebauung der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen ist auch ohne die zu bewertende 1. Änderung des Bebauungsplanes gegeben - großflächige Versiegelungen und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen bereits im Bestand vorhanden
Fläche	- kein zusätzlicher Flächenentzug durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan - **Beeinträchtigungsstufe: nicht erheblich**	- die bauleitplanerische Voraussetzung für eine Bebauung der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen ist auch ohne die zu bewertende 1. Änderung des Bebauungsplanes gegeben
Wasser	- bau- und anlagenbedingte verdichtungs- und versiegelungsverursachte Reduzierung der Grundwasserneubildung im Falle einer zusätzlichen Bebauung innerhalb der zulässigen überbaubaren Fläche (Grundflächenzahl 0,6) - Grundwasserneubildung bereits auf natürlichem Wege verringert - **Beeinträchtigungsstufe: erheblich**	- die bauleitplanerische Voraussetzung für eine Bebauung der vorhandenen versickerungsaktiven Flächen ist auch ohne die zu bewertende 1. Änderung des Bebauungsplanes gegeben - Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung aufgrund großflächiger Versiegelungen bereits im Bestand vorhanden

Schutzgut	Prognose bei Planungsdurchführung	Prognose ohne Planungsdurchführung
	⇨ **Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zu keinem zusätzlichen Flächenentzug (siehe SG Fläche). Der Wegfall noch unbebauter Flächen als versickerungsaktive Fläche durch eine mögliche Bebauung wurde bereits im Bestandsplan betrachtet, da eine Solche auch hier schon möglich war.**	
Klima, Luft	- keine Beeinträchtigung klimarelevanter Flächen - Vorbelastung durch vorhandene großflächige Bebauung - **Beeinträchtigungsstufe: nicht erheblich**	- aufgrund der vorhandenen Bebauung keine klimarelevante Bedeutung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	- Überbauung von Biotopen mit unterdurchschnittlichem Wert für den Naturschutz - Beeinträchtigung besonders geschützter Tierarten möglich (Feldhamster); weitere Untersuchungen im Rahmen des bebauungskonkreten Baugenehmigungsverfahrens nötig - **Beeinträchtigungsstufe: erheblich** ⇨ **Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zu keinem zusätzlichen Flächenentzug (siehe SG Fläche). Der Wegfall noch unbebauter Flächen als Vegetationsstandort durch eine mögliche Bebauung wurde bereits im Bestandsplan betrachtet, da eine Solche auch hier schon möglich war.**	- aufgrund der vorhandenen Bebauung ausschließlich Biotope mit unterdurchschnittlichem Wert für den Naturschutz vorhanden - Vorkommen geschützter Tierarten möglich (Feldhamster) - die bauleitplanerische Voraussetzung für eine Bebauung der vorhandenen unbebauten Flächen ist auch ohne die zu bewertende 1. Änderung des Bebauungsplanes gegeben
Landschaft	- anlagenbedingte Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch das Einfügen zusätzlicher anthropogen prägender Elemente im Falle einer zusätzlichen Bebauung innerhalb der zulässigen überbaubaren Fläche (Grundflächenzahl 0,6) - zusätzliche Bebauung nur innerhalb der vorbelasteten Bereiche möglich - keine Beeinträchtigung das Landschaftsbild positiv prägender Elemente	- anthropogene Vorprägung der Fläche aufgrund der vorhandenen Bebauung - die bauleitplanerische Voraussetzung für eine Bebauung der vorhandenen unbebauten Flächen ist auch ohne die zu bewertende 1. Änderung des Bebauungsplanes gegeben

Schutzgut	Prognose bei Planungsdurchführung	Prognose ohne Planungsdurchführung
	- **Beeinträchtigungsstufe: nicht erheblich**	
Mensch, menschliche Gesundheit	- Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Parkplatzbereich, hierdurch Reduzierung des Parkplatzlärms - betriebsbedingte Erhöhung des Verkehrsaufkommens hinsichtlich des Schwerlastverkehrs ⇨ aufgrund des ausreichenden Abstandes zur nächsten Wohnbebauung keine Überschreitung der schallimmissionsspezifischen Schwelle zur Gesundheitsgefährdung - Vorbelastungen durch die B 81 sowie eine Bahnstrecke vorhanden ⇨ keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Plangebietes um ein schalltechnisch relevantes Maß - Schaffung von rund 300 - 500 Arbeitsplätzen - **Beeinträchtigungsstufe: nicht erheblich**	- die bauleitplanerische Voraussetzung für eine Wiederaufnahme des Betriebes sowie eines Ausbaus des großflächigen Einzelhandels mit einer entsprechenden geräuschverursachenden Verkehrsfrequentierung ist auch im Bestand gegeben
Kultur- und sonstige Sachgüter	- kein archäologisches Bodendenkmal bekannt - Baubedingt kann ein Auffinden kulturhistorisch bedeutsamer Objekte nicht ausgeschlossen werden. Hier sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt anzuwenden. Eine mögliche Beeinträchtigung sonstiger Sachgüter wird nicht gesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nach aktueller Sachlage bei Einhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes nicht zu erwarten. - **Beeinträchtigungsstufe: nicht betroffen**	- Baubedingt kann ein Auffinden kulturhistorisch bedeutsamer Objekte nicht ausgeschlossen werden. Hier sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt anzuwenden. Eine mögliche Beeinträchtigung sonstiger Sachgüter wird nicht gesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nach aktueller Sachlage bei Einhaltung der Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes nicht zu erwarten.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese wird auch in der 1. Änderung des Bauleitplanes beibehalten. Dementsprechend dürfen, wie bisher auch, von der ausgewiesenen Industriegebietsfläche 60 % überbaut werden. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan kommt es damit zu keinem zusätzlichen Flächenentzug und somit zu keiner Erhöhung der theoretisch möglichen Überbauung. **Die in den oben aufgeführten Prognosen festgestellten Beeinträchtigungen wurden damit bereits mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes betrachtet und als Eingriffe genehmigt, so dass im Rahmen der 1. Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben.**

4.2 Nähere Angaben zum besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Bebauungsplan sollte der Artenschutz insoweit geprüft werden, als dass grundsätzliche Aussagen über die Vereinbarkeit mit der geplanten Flächennutzung getroffen werden können. Auszuschließen ist eine Bebauung nur, wenn eine Umsetzung aufgrund artenschutzrechtlicher Belange auf Dauer nicht möglich ist:

> *„Im Bebauungsplan sollten einzelne Grundstücke, deren Bebauung § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Dauer entgegensteht, durch entsprechende Festsetzungen von der Bebauung ausgeschlossen werden. Führt die Planung dazu, dass in großen Teilen des überplanten Bereiches in Zukunft permanente Lebensstätten auf Dauer nicht mehr zu Verfügung stehen, muss dies in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Nur die der dauerhaften Verwirklichung des Bauleitplans entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbote sind relevant, keineswegs hingegen vereinzelte gefährdete Lebensstätten. Einer Zerstörung kann nur bei der Errichtung des Bauvorhabens entgegengewirkt werden, nicht zuletzt, weil sich im überplanten Bereich bei einem als Angebotsplan ausgerichteten Bebauungsplan der Zustand von Natur und Landschaft von der Verabschiedung des Planes bis zur Realisierung der festgesetzten Bauvorhaben wesentlichen ändern kann.“*[6]

Nähere Angaben zum besonderen Artenschutz erfolgen in einer dem Anhang beigefügten artenschutzrechtlichen Prüfung.

4.3 Weitere Umweltbelange

<u>Vermeidung von Emissionen</u>

Durch die Ausweisung eines Industriegebietes werden theoretisch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industrieanlagen sowie Gewerbebetriebe jeglicher Art geschaffen. Eine immissionsrechtliche Ordnung dieser Anlagen und Betriebe erfolgt durch den im Jahr 2015 erlassenen **Abstandserlass für Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes**. Die Unterteilung erfolgt nach Abständen, die aufgrund voraussichtlicher Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen zur nächsten Wohnbebauung einzuhalten sind, in die Abstandsklassen I (einzuhaltender Abstand 1.500 m) bis VII (einzuhaltender Abstand 100 m). Zur Vermeidung und Begrenzung von Immissionen werden per Festsetzung alle Anlagen

[6] LOUIS, Abruf 2015.

und Betriebe ausgeschlossen, die in die Abstandsklassen I - IV eingeordnet werden und damit Abstände von 500 bis 1.500 m zur nächsten Wohnbebauung benötigen.

Gleichfalls erfolgt die Festsetzung, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausgeschlossen werden, da aufgrund der zulässigen Emissionen gesunde Wohnverhältnisse nur mit erheblichem Aufwand gewährleistet werden könnten.

Zur Prognose durch das geplante Logistikzentrum verursachter **Lärmemissionen** wurde ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet (vgl. Anhang 1 zur Begründung des Bebauungsplans). Dieses kommt hinsichtlich schalltechnischer Einwirkungen, zum Schluss, dass der Betrieb des geplanten Logistikzentrums schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig ist. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen umliegenden Immissionsorten deutlich unterschritten. Zudem ergeben sich keine relevanten Zunahmen im Umfeld des Logistikzentrums durch den An- und Abfahrtverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen (TA Lärm Punkt 7.4), sodass keine Maßnahmen zur Verminderung des anlagenbezogenen Verkehrslärms erforderlich werden.

Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Landkreis Börde anzuzeigen. Bei Bau-, Abriss- und Erschließungsmaßnahmen anfallende Bauabfälle sind entsprechend der *Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen* (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV, aktuelle Fassung) getrennt zu halten und gemäß § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen. Anfallender unbelasteter Bodenaushub ist, sofern er nicht am Anfallort wiederverwertet wird, über eine dafür zugelassene Verwertungsmaßnahme (z.B. Rekultivierung/Verfüllung) oder Entsorgungsanlage (z.B. Bauschuttrecyclinganlage) zu entsorgen.

Der betriebsbedingt anfallende Abfall wird einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung und Entsorgung zugeführt.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Energienutzung

Ob erneuerbare Energien zur Energieversorgung des geplanten Logistikzentrums genutzt werden können und sollen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden.

Schon aus wirtschaftlicher Sicht soll eine größtmögliche Effizienz der Energienutzung angestrebt werden. Konkrete Maßnahmen stehen auch hier noch nicht fest.

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind

Durch den Betrieb des geplanten Logistikzentrums wird kein erhöhtes Störfallrisiko gesehen. Beim Transport, dem Umschlag sowie der Lagerung von Gütern sind alle entsprechenden produktspezifischen Anforderungen zu beachten und umzusetzen.

5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Projektauswirkungen

5.1 Grundsätze der Eingriffsregelung

Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind unter einem **Eingriff**

> *„...Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild **erheblich** beeinträchtigen können...“* (§ 14 Abs. 1 BNatSchG)

zu verstehen. Ist ein Eingriff zulässig, gilt das **Gebot der Vermeidung und Minimierung** solcher Beeinträchtigungen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen müssen vom Verursacher innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden **(Ausgleichsmaßnahmen)**. Ein Ausgleich ist erfolgt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt ist und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Lässt sich ein Eingriff nicht vollständig ausgleichen und wird dem Vorhaben Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingeräumt, sind die zerstörten Funktionen oder Werte des Naturhaushalts oder Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Naturraumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen **(Ersatzmaßnahmen)** (§ 15 Abs. 2 BNatSchG).

Grundsätzlich wurden die durch die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung verursachten Eingriffe auf Grundlage einer Grundflächenzahl von 0,6 mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes genehmigt. Da sich die Grundflächenzahl der 1. Änderung des Bebauungsplanes und damit die überbaubare Fläche gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht erhöht, verbleiben im Rahmen der 1. Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dienen dazu, die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

5.2.1 Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser sind folgende Maßnahmen umzusetzen und zu beachten:

<u>Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsgrundsätze zum Flächen-, Boden- und Wasserschutz</u>

- Die Versiegelung ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

- Zum Transport von Baumaterialien und Geräten sind möglichst vorhandene Straßen und Wege zu nutzen.
- Zusätzliche Bodenverdichtung ist durch Verwendung bereits verdichteter und befestigter Flächen zur Baustelleneinrichtung zu vermeiden.
- In Bereichen, in denen sich die Anlage eines technologischen Streifens bzw. einer Baustraße nicht vermeiden lässt, ist diese vollständig zurückzubauen und der Boden im Nachhinein aufzulockern.
- Boden und Grundwasser sind vor Belastungen durch austretende Betriebsstoffe sowie durch die Lagerung von Bauabfällen zu schützen.
- Es sind Baumaschinen und Verfahren nach dem aktuellen Stand der Technik (z.B. 15. BImSchV und § 38 BImSchG) einzusetzen.
- Der Oberboden ist vor Baubeginn zu entnehmen, vom restlichen Bodenaushub getrennte zu lagern sowie profilgerecht auf geeigneten Flächen wieder einzubauen.

Minimierungsmaßnahme - Flächeninanspruchnahme

Zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen von jeglichen baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen) sowie Bodenversiegelungen freizuhalten sind.

5.2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Artenschutz

Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel

Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 21. August und 28. Februar durchgeführt werden. Auch die Baufeldfreimachung im Bereich der derzeitigen Landwirtschaftsflächen darf aus Gründen des Bodenbrüterschutzes nur in diesem Zeitraum stattfinden. Auch bei einem zeitlich späteren Baubeginn wird so eine Ansiedlung von Bodenbrütern und eine daraus folgende Tötung oder Störung vermieden. (vgl. *Artenschutzrechtliche Prüfung*, Anhang 2)

Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster

Da zwischen der Aufstellung des Bauleitplanes und der eigentlichen Bebauung einige Zeit vergehen kann, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine fachgutachterliche Untersuchung der betroffenen derzeit unbebauten Flächen auf ihre Hamsterbesiedlung durchzuführen. Sollen die Erdarbeiten im Zeitraum September bis April beginnen (siehe *Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel*), sollte die Begehung Ende August oder im September, und zwar nach der Ernte aber zwingend noch vor dem Umbruch der Flächen, durchgeführt werden. (vgl. *Artenschutzrechtliche Prüfung*, Anhang 2)

Minimierungsmaßnahme - Gehölzentnahme

Die Fällung und Rodung vorhandener Gehölze ist auf das für die Umsetzung des Bauvorhabens absolut notwendige Maß zu beschränken.

Vermeidungsmaßnahme - Gehölzschäden

An den Baustellenbereich angrenzende Gehölze sind fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen (u.a. Stammschutz). Eventuell durch den Baustellenverkehr verursachte Schäden (Stamm- und Wurzelschäden, Astbruch) sind fachgerecht zu versorgen.

5.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Zur Berechnung der Kompensation des Flächenverbrauchs wurde das **Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt**[7] verwendet. Das Modell ermöglicht eine genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Die Berechnung erfolgt nach den nachfolgend erläuterten Schritten:

Ermittlung des Bestandsflächenwertes

Als Beurteilungsgrundlage der Ermittlung bildet die rechtsverbindliche Fassung des Ursprungsbebauungsplans (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB). Das Einbeziehen der realen Vegetation und Flächennutzung erfolgte bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Planes und ist aktuell für die zu betrachtende Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter zu beachten (⇨ Eingriff war zulässig). Den Biotoptypen des Bestandes wird ein Biotopwert zugewiesen. Dieser wird mit der Flächengröße des betreffenden Biotopes multipliziert (Wert des Bestandes). Die Bezeichnung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgten auf Grundlage der Kartieranleitung für die Offenlandlebensraumtypen in Sachsen-Anhalt[8] des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt. **Bei einer Größe des Planungsgebietes von 140.000 m² (14 ha) entspricht der ermittelte Wert der Bestandsfläche 453.200 WP (Wertpunkte).**

Ermittlung des Flächenwertes nach Umsetzung des geplanten Vorhabens

Den Biotop- und Nutzungstypen, die nach dem Eingriff auf der Fläche zu finden sind, wird ebenfalls ein Biotopwert entsprechend ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt zugeordnet und mit der jeweiligen Flächengröße multipliziert (Wert der Planung). **Für die gleiche Fläche wurde ein Biotopwert nach Umsetzung des Projekts von gleichfalls 453.200 WP ermittelt.**

Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs

Um den Kompensationsbedarf zu erhalten, wird der Flächenwert des umgesetzten Vorhabens vom Flächenwert des Bestandes abgezogen. Dieser Wert beschreibt die Höhe der erforderlichen Kompensation, die erforderlich ist, um die durch die projektbedingte Biotopänderung verursachte Differenz auszugleichen. **Gemäß der Kompensationsermittlung im Anhang 1 sind die Flächenwerte des Bestandsbebauungsplanes sowie der Bebauungsplanänderung gleich groß. Dementsprechend ist keine weitere Eingriffskompensation notwendig.**

[7] MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT, 2009.
[8] LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, 2010.

5.4 Maßnahmen zur Eingriffskompensation (Eingriffsregelung) sowie zur Erhaltung der dauerhaften ökologischen Funktion hinsichtlich des speziellen Artenschutzes (CEF-Maßnahmen)

Kompensationsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung werden nicht benötigt.

CEF-Maßnahme - Feldhamster (Bedarfsmaßnahme)

Sollte im Zuge der *Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster* eine Besiedlung der beplanten Ackerflächen bzw. der Rasenfläche durch den Feldhamster festgestellt werden, ist in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Salzlandkreises für eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere auf eine geeignete Ausweichfläche zu sorgen. (vgl. *Artenschutzrechtliche Prüfung*, Anhang 2)

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden durch die betrachtete 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

2. Grünordnung

2.1 ***Grünflächen*** *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für private Grünflächen von jeglichen baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen) sowie Bodenversiegelungen freizuhalten sind.

- Die Festsetzung dient der Minimierung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung im Geltungsbereich der 1. Änderung.

2.2 ***Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*** *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25a BauGB)*

2.2.1 Pflanzgebot am Rand der Baugrundstücke (Übernahme aus dem Urplan)

Innerhalb eines Streifens von 3,00 m Breite längs der nicht überbaubaren Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Über der Dingelstelle“ und der straßenseitigen Baugrenze wird folgendes Pflanzgebot festgesetzt:

Je 1 m² Bepflanzungsfläche ist ein standortgerechtes, heimisches, strauchartiges Gehölz gemäß festgesetzter Pflanzliste zu pflanzen.

Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen gleicher Art zu pflanzen. Für die Gesamtpflanzfläche ist eine dreireihige Bepflanzung aus mindestens 3 verschiedenen Arten anzulegen.

- Die Festsetzung dient der Eingrünung des im Geltungsbereich der 1. Änderung ausgewiesenen Industriegebietes. Gleichermaßen dient sie als Teil der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsflächen der Kompensation der durch die Aufstellung des Urplanes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Urplan schließt den Geltungsbereich der aktuellen 1. Änderung mit ein.

2.2.2 *Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen*

Die unbebauten Flächen im Plangebiet sind durch die Einsaat geeigneter Gras-Kräuter-Mischungen zu begrünen.

▶ Die Festsetzung dient der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen in erster Linie hinsichtlich des Boden- und Grundwasserschutzes unter der Prämisse der Befahrbarkeit der innerbetrieblichen Verkehrsflächen durch den Schwerverkehr (Freihalten von Schwenkbereichen und Sichtverbindungen).

2.2.3 *Bei Baumfällungen außerhalb der unter der Festsetzung Nr. 2.2.1 genannten Flächen, ist als Ersatz ein vergleichbarer, standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß festgesetzter Pflanzliste nachzupflanzen.*

Der Standort ist auf dem Baugrundstück oder auf einer zur Bepflanzung geeigneten von der Gemeinde bereitgestellten Fläche vorzunehmen.

▶ Die Festsetzung dient der Kompensation im Falle vorhabensbedingter Baumfällungen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche.

2.2.4 *Pflanzliste*

<u>einheimische Baumarten</u>

I. Ordnung: *Stiel-Eiche - Quercus robur*
Spitz-Ahorn - Acer platanoides
Winter-Linde - Tilia cordata

II. Ordnung: *Hainbuche - Carpinus betulus*
Feld-Ahorn - Acer campestre
Eberesche - Sorbus aucuparia

<u>einheimische Straucharten</u>

Weißdorn - Crataegus monogyna
Schlehe - Prunus spinosa
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Roter Hartriegel - Cornus sanguinea
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Kornelkirsche - Cornus mas
Hasel - Corylus avellana

▶ Die Festsetzung einer Pflanzliste dient der Sicherung einer Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze.

2.2.5 *Pflanzqualitäten*

Folgende qualitative Mindestanforderungen sind an das Pflanzgut zu erfüllen:

Bäume I. und II. Ordnung: Hochstamm 3 x v, Stammumfang 14 - 16 cm

Sträucher: 2 x v, Höhe 100 - 150 cm

▶ Die Festsetzung der Pflanzqualitäten erfolgt zur Sicherstellung qualitativer Mindestanforderungen des zu verwendenden Pflanzgutes.

2.2.6 Pflanzbestimmungen

Alle Gehölze sind zu erhalten und im Falle ihres Abgangs in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Alle grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes sind zeitgleich, spätestens aber nach der Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Jahr umzusetzen.

- Durch die Festsetzung der Pflanzbestimmungen wird insbesondere der Umsetzungszeitraum der grünordnerischen Maßnahmen sowie die dauerhafte Erhaltung der Pflanzungen festgelegt.

2.3 ***Artenschutzrechtliche Festsetzungen***

2.3.1 Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 21. August und 28. Februar durchgeführt werden.

- Durch die Festsetzung einer Bauzeitenregelung wird den artenschutzrechtlichen Vorschriften und Verboten des § 44 BNatSchG insbesondere hinsichtlich brütender Vögel entsprochen.

2.3.2 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine fachgutachterliche Untersuchung der betroffenen derzeit unbebauten Flächen auf ihre Hamsterbesiedlung durchzuführen.

- Durch die Festsetzung einer speziellen fachgutachterlichen Untersuchung wird den artenschutzrechtlichen Vorschriften und Verboten des § 44 BNatSchG hinsichtlich des Feldhamsters entsprochen.

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umnutzung einer bereits vorhandenen bebauten Fläche, die sich bereits im Eigentum des Investors befindet sowie die im sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal bereits als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt ist. Vergleichbare derzeit ungenutzte Objekte - insbesondere der entsprechenden Größe - sind nicht vorhanden.

Die Fläche bietet den Vorteil, eine komplette verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung (Gas-, Wasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Telekommunikation-, Energieanschluss sind vorhanden) vorzuweisen. Hinzu kommt eine bereits vorhandene Vorbelastung hinsichtlich Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung, die bei einer potentiellen Neuausweisung neu zu Buche schlagen würden.

7 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlich betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgte problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf den beeinträchtigten Schutzgütern und deren besonderen Empfindlichkeiten.

Grundlage bildet die **Eingriffsregelung** gemäß NatSchG LSA. Sämtliche Schutzgüter wurden in ihrem Bestand erfasst und mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der durch die Planung verursachten möglichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden im Kapitel 5 dargestellt.

Als gesetzliche Grundlagen wurden berücksichtigt:

<u>Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)</u>

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundesberggesetz (BbergG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

- Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)

Landesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

Weitere Datengrundlagen

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg und 1. Entwurf zur Neuaufstellung
- Landschaftsplan
- Landschaftsrahmenplan
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen haben sich bisher nicht ergeben.

8 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Da die Magdeburger Börde als ein Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) gilt, ist ein Vorkommen der Art auf den vorhandenen Ackerflächen auch innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen. Um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage des konkreten Bauvorhabens durch einen Fachgutachter eine entsprechende Erfassung der Art vorzunehmen.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Um die baurechtliche Voraussetzung für die Umnutzung eines derzeit mit einem teilweise leerstehenden Einrichtungshaus bebauten Geländes durch ein Logistikunternehmen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ nötig. Ein Teil der bestehenden Gebäude wird durch das investierende Unternehmen bereits in dem ihm bisher möglichen rechtlichen Rahmen genutzt. Die Änderung des Bauleitplanes betrifft an erster Stelle die Art der baulichen Nutzung und deren Änderung von einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel in ein Industriegebiet.

Da die Fläche die entsprechende Größe sowie eine bereits komplette verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung (Gas-, Wasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Telekommunikation-, Energieanschluss sind vorhanden) vorweist und durch die vorhandene Bebauung hinsichtlich Flächeninanspruchnahme und

Bodenversiegelung vorbelastet ist, bietet sie sich die Umnutzung an. Eine Neuausweisung wäre mit einer erheblichen Flächenneuinanspruchnahme und Bodenversiegelung verbunden.

Im Ursprungsbebauungsplan wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese wird auch in der 1. Änderung des Bauleitplanes beibehalten. Dementsprechend dürfen, wie bisher auch, von der ausgewiesenen Industriegebietsfläche 60 % überbaut werden. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan kommt es damit zu keinem zusätzlichen Flächenentzug und somit zu keiner Erhöhung der theoretisch möglichen Überbauung. **Die im Umweltbericht festgestellten Beeinträchtigungen der Schutzgüter wurden damit bereits mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes betrachtet und als Eingriffe genehmigt, so dass im Rahmen der 1. Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben (§ 1a Abs.3 Satz 6 BauGB). Zusätzliche landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.**

Durch die Änderung des bisherigen Sondergebietes in ein Industriegebiet werden theoretisch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industrieanlagen sowie Gewerbebetriebe jeglicher Art sowie für die entsprechenden Emissionen geschaffen. Zur Vermeidung und Begrenzung von Immissionen insbesondere für die schutzbedürftigen Bereiche der Ortslage Langenweddingen werden per Festsetzung alle Anlagen und Betriebe ausgeschlossen, die in die Abstandsklassen I - IV eingeordnet werden und damit Abstände von 500 bis 1.500 m zur nächsten Wohnbebauung benötigen. Gleichfalls erfolgt die Festsetzung, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter ausgeschlossen werden, da aufgrund der zulässigen Emissionen gesunde Wohnverhältnisse nur mit erheblichem Aufwand gewährleistet werden könnten.

Zur Prognose durch das geplante Logistikzentrum verursachter Lärmemissionen wurde eine Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dieses kommt hinsichtlich schalltechnischer Einwirkungen, zum Schluss, dass der Betrieb des geplanten Logistikzentrums schalltechnisch verträglich und nach TA Lärm genehmigungsfähig ist.

Um potentielle negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, wurden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt. Hierbei waren insbesondere die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, die in einer dem Anhang beigefügten Artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt wurden. **Bei Berücksichtigung und Umsetzung dieser Maßnahmen sind durch die bewertete Änderung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.**

10 Quellenverzeichnis

GEOLOGISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT: Bodenatlas Sachsen-Anhalt, 1. Auflage, Halle (Saale), 1999.

GEOLOGISCHES LANDESAMT SACHSEN-ANHALT: Hydrogeologische Übersichtskarte von Sachsen-Anhalt, 1:4000.000, 1. Auflage, Halle (Saale), 1996.

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESEN SACHSEN-ANHALT: Vorläufige Bodenkarte (VBK50), Online-Publikation, http://www.lagb.sachsen-anhalt.de/service/bodenkarten/vorlaeufige-bodenkarte/, Abruf 2018.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT: Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-LAU), 2013.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT, Kartieranleitung - Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt, Teil Offenland - zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie, 11.05.2010.

LANDESBETRIEB BAU SACHSEN-ANHALT (EHEM.): Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten, Online-Publikation, http://www.lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Arten-_und_Biotopschutz/Dateien/Streng-geschuetzte-Arten.pdf, Abruf 2018.

LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION SACHSEN-ANHALT: Sachsen-Anhalt-Viewer, Online-Publikation, https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/geoservice/viewer/main2.htm, Stand 2017.

LANDESVERWALTUNGSAMT SACHSEN-ANHALT, REFERAT NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE: Naturschutzgebiete in Sachsen-Anhalt, Online-Publikation, http://www.lvwa-natur.sachsen-anhalt.de/boerde/nsg0149.htm, Abruf 2018.

LOUIS, HANS WALTER: Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung, aus: Institut für Städtebau: Kurs Bauleitplanung und Artenschutz, Online-Publikation, www.dihk.de, Abruf 2015.

MERKEL, ALEXANDER: Climate-Data.org, Online-Publikation, https://de.climate-data.org/region/421/, Abruf 2018.

METEOROLOGISCHER DIENST DER DEUTSCHEN DEMOKRATISCHEN REPUBLIK: Natürliche Vegetation, Hydrographisches Kartenwerk der Deutschen Demokratischen Republik, 1953.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ DES LANDES SACHSEN-ANHALT (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt, 1994.

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT, Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, 16.11.2004/12.3.2009.

ÖKOTOP - BÜRO FÜR ANGEWANDTE LANDSCHAFTSÖKOLOGIE K. MAMMEN & U. MAMMEN: Artenschtzrechtliche Beurteilung eines Teilbereiches im Gewerbegebiet Langenweddingen, Halle (Saale), 25.01.2018.

PLASA INGENIEURGESELLSCHAFT; VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SÜLZETAL: Landschaftsplan Gemeinde Langenweddingen, Magdeburg, 1998.

POTT, RICHARD: Biotoptypen, Schützenswerte Lebensräume Deutschlands und angrenzender Regionen, Stuttgart: Verlag Eugen Ulmer GmbH & Co., 1996.

PÖTZSCH, SEBASTIAN; VOLKSSTIMME WANZLEBEN: Ist Isegrim im Sülzetal unterwegs? Online-Publikation, http://www.volksstimme.de/lokal/wanzleben/wolfsrisse-ist-isegrim-im-suelzetal-unterwegs, Artikel vom 15.03.2017.

RANA - BÜRO FÜR ÖKOLOGIE UND NATURSCHUTZ FRANK MEYER: Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten, im Auftrag des Landesbetriebes Bau Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), 2006.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT MAGDEBURG: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 2006.

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT MAGDEBURG: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 1. Entwurf, Online-Publikation, http://www.regionmagdeburg.de/index.phtml?La=1&ffsn=false&object=tx,493.600.1&kat=&kuo=2&sub=0, Stand 2016.

WESTHUS, WOLFRAM; LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG: Umweltbericht zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sülzetal; Anlage zur Begründung zum 2. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sülzetal, Stand 2008.

WESTHUS, WOLFRAM; LANDKREIS BÖRDEKREIS (Hrsg.): Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis, Wanzleben/Oschersleben, 1997.

11 Anhang

- Anhang 1 - Kompensationsermittlung
- Anhang 2 - Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anhang 3 - Artenschutzrechtliche Beurteilung (gutachterliche Stellungnahme)[9]
- Anhang 4 - Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten[10]
  Hinweis: Die Aussage zum Wolf entspricht im Nachfolgenden der Roten Liste. In der Gemeinde Sülzetal ist das Vorkommen einzelner Wölfe nicht ausgeschlossen.

[9] ÖKOTOP, 2018.
[10] LANDESBETRIEB BAU SACHSEN-ANHALT (EHEM.), Abruf 2018.

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ der Einheitsgemeinde Sülzetal Ortsteil Langenweddingen

Satzung

August 2018

erarbeitet durch: **IVW Ingenieurbüro GmbH**
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg
Christoph Alberts
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

im Auftrag: **Gemeinde Sülzetal**
Alte Dorfstraße 26
39171 Sülzetal, OT Osterweddingen

0 Verzeichnisse

0.1 Inhaltsverzeichnis

0 Verzeichnisse 2

0.1 Inhaltsverzeichnis 2
0.2 Tabellenverzeichnis 2
0.3 Abbildungsverzeichnis 2

1 Anlass 3

2 Rechtliche Grundlagen 3

3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes 4

4 Methodik 7

5 Relevanzprüfung 8

6 Konfliktanalyse 10

6.1 Vorhabenbeschreibung 10
6.2 Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren 10
6.3 Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten 11

7 Maßnahmen des besonderen Artenschutzes 22

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 22
7.2 CEF-Maßnahmen 22

8 Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan 23

0.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Relevanzprüfung 9

0.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: südliche Ackerfläche vom Parkplatz aus mit angrenzendem Autohaus 5
Abbildung 2: Rasenfläche im Bereich der Lagergebäude mit unterirdischem Tank 6
Abbildung 3: ehemaliger Besucherparkplatz 6
Abbildung 4: Baumreihen entlang der Parkplatzzufahrt 7
Abbildung 5: Verbreitung des Feldhamsters in Sachsen-Anhalt 12

1 Anlass

Westlich der Ortslage Langenweddingen ist durch einen Investor die Umnutzung eines derzeit mit einem teilweise leerstehenden Einrichtungshaus bebauten Geländes geplant. Ein Teil der bestehenden Gebäude wird durch das investierende Unternehmen bereits in dem ihm bisher möglichen rechtlichen Rahmen genutzt. Das Gelände ist Teil eines bestehenden Bebauungsplanes, der hierfür insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zu ändern ist. Die Planung entspricht dem Ziel der Gemeinde, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden für die Bereitstellung von Bauland vorrangig bereits erschlossene Flächen mit vorhandenen Potentialen der Innenentwicklung zu nutzen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von 14,00 ha.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind mögliche Vorkommen sowie Betroffenheiten des artenschutzrechtlich relevanten Artenspektrums bezüglich der auszuweisenden Baufläche zu überprüfen. Ziel der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist die Zusammenfassung der aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotentiale und die Gegenüberstellung möglicher Vermeidungs- bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Auf diese Weise soll eine eventuelle Notwendigkeit von Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG sowie deren Zulässigkeit ermittelt werden.

2 Rechtliche Grundlagen

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für verschiedenartige Beeinträchtigungen beinhaltet.

Entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote):

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG unterliegt die Einschlägigkeit der vorgenannten Zugriffsverbote im Rahmen von Vorhaben, deren Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG zu regeln ist, folgenden Maßgaben:

- Sind im Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen ein Verbot des Abs. 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Soweit erforderlich, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

- Für Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Maßgaben der letzten beiden Anstriche entsprechend.

- Sind andere besonders geschützte Arten (d.h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhanges IV der FFH-RL) betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs gemäß § 15 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor.

Im Bebauungsplan sollte der Artenschutz insoweit geprüft werden, als dass grundsätzliche Aussagen über die Vereinbarkeit mit der geplanten Flächennutzung getroffen werden können. Auszuschließen ist eine Bebauung nur, wenn eine Umsetzung aufgrund artenschutzrechtlicher Belange auf Dauer nicht möglich ist:

> *„Im Bebauungsplan sollten einzelne Grundstücke, deren Bebauung § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Dauer entgegensteht, durch entsprechende Festsetzungen von der Bebauung ausgeschlossen werden. Führt die Planung dazu, dass in großen Teilen des überplanten Bereiches in Zukunft permanente Lebensstätten auf Dauer nicht mehr zu Verfügung stehen, muss dies in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Nur die der dauerhaften Verwirklichung des Bauleitplans entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbote sind relevant, keineswegs hingegen vereinzelte gefährdete Lebensstätten. Einer Zerstörung kann nur bei der Errichtung des Bauvorhabens entgegengewirkt werden, nicht zuletzt, weil sich im überplanten Bereich bei einem als Angebotsplan ausgerichteten Bebauungsplan der Zustand von Natur und Landschaft von der Verabschiedung des Planes bis zur Realisierung der festgesetzten Bauvorhaben wesentlichen ändern kann.“*[1]

3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich in der Magdeburger Börde am westlichen Ortsrand der Ortslage Langenweddingen und von dieser durch die Bundesstraße B 81 getrennt. Die Fläche ist außerhalb jeglicher naturschutzrechtlichen Schutzgebiete gelegen.

[1] Louis, Hans Walter: Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung, aus: Institut für Städtebau: Kurs Bauleitplanung und Artenschutz, Online-Publikation, www.dihk.de, Abruf 2015.

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein bördetypisches flaches bis flach gewelltes Relief gekennzeichnet. Es befindet sich in der Bodenlandschaft der tschernosembetonten Lössbörden, die durch die namensgebenden Schwarzerdeböden (Tschernosem) über periglazialem Schluff (Löss) dominiert werden. Schwarzerden werden i.d.R. intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die vorhandene Bebauung eines Einrichtungshauses und zugehöriger Lagerhallen, den ehemaligen Besucherparkplatz, ein Regenrückhaltebecken, zwei intensiv genutzte Ackerflächen sowie eine regelmäßig gemähte Rasenfläche. Die Ackerflächen stellen sich aufgrund ihrer Lage innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Langenweddingen gegenüber umliegenden Landwirtschaftsflächen als relativ isoliert dar, da eine Abschirmung neben vorhandenen Bebauungen (u.a. Autohaus, weitere Logistikbetriebe) durch die starkbefahrene B 81 sowie eine Bahnstrecke erfolgt. Bei dem Rückhaltebecken handelt es sich um ein einfaches Rückhaltebauwerk mit steilen Böschungen sowie ohne bedeutendem höherem Bewuchs Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes in Richtung Westen erfolgt durch eine Strauch-Baumhecke.

Abbildung 1: südliche Ackerfläche vom Parkplatz aus mit angrenzendem Autohaus

Abbildung 2: Rasenfläche im Bereich der Lagergebäude mit unterirdischem Tank

Abbildung 3: ehemaliger Besucherparkplatz

Abbildung 4: Baumreihen entlang der Parkplatzzufahrt

4 Methodik

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Behandlung sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

1. die Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten,

2. Prüfung auf Vorliegen eines Verbotstatbestandes für jede relevante Art,

3. bei drohendem Verstoß gegen ein oder mehrere Verbote erfolgt die Prüfung, ob das drohende Verbot i.V.m. § 44 Abs. 5 abgewendet werden kann (Abwendung),

4. sofern eine Abwendung nicht greift und ein Verstoß gegen ein Gebot zu erwarten ist, sind die Rechtsfolgen für das Vorhaben zu ermitteln und zu prüfen, inwieweit eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG möglich ist oder die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

Die Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme oder einer Befreiung trifft die zuständige Naturschutzbehörde.

Als Grundlage für artenschutzrechtliche Untersuchungen dient die „Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten“ des ehemaligen *Landesbetriebes Bau Sachsen-Anhalt* (Bezug über die Web-Präsenz des *Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt* http://www.lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Arten-_und_Biotopschutz/Dateien/Streng-geschuetzte-Arten.pdf).

Die Baufläche wurde auf Hinweise zum Vorkommen besonders geschützter Arten hin untersucht. Dies erfolgt in erster Linie durch eine Abschätzung vorhandener Habitatstrukturen auf ihre Eignung, diesen Arten als Lebens- bzw. Teillebensraum zu dienen. Hinsichtlich einer möglichen Besiedlung durch den Feldhamster wurde durch das Gutachterbüro *Büro für angewandte Landschaftsökologie „Ökotop“* Halle eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet. Zudem erfolgte eine Auswertung von Fachdaten des *Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt*.

5 Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung hat allgemein zur Aufgabe, diejenigen vorkommenden oder potentiell vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der möglichen Wirkungen des Vorhabens zu betrachten sind. Grundlage hierfür ist die „Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten“ des Landesbetriebes Bau Sachsen-Anhalt. Hierbei wird eine Auswahl von Arten getroffen, die auf Grundlage der auf der Untersuchungsfläche vorkommenden Lebensraumtypen vorkommen können. Die Feststellung der relevanten Arten sagt damit noch nichts über das tatsächliche Vorhandensein der Arten auf den untersuchten Flächen aus. Die entsprechend der Lebensraumtypen „gewerblich-technische Bebauung/Parkplatz“, Baumreihe, Feldhecke“ sowie „intensiv genutzte Ackerflächen bzw. regelmäßig gemähte Rasenflächen (Scherrasen)“ relevanten Arten sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 1: Relevanzprüfung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH Anh. II	FFH Anh. IV	EU-VSRL Anh. I	BAV Anl. 1 Sp. 3	EG-VO Anh. A	Habitateignung	Relevanz
Säugetiere (Mammalia)								
Cricetus cricetus	Feldhamster		§				Vorkommen auf tiefgründigen, i.d.R. landwirtschaftlich genutzten Lehm- und Lössböden	**Vorkommen aufgrund der Habitateignung (Schwarzerdeacker) möglich ⇨ relevant**
Vögel (Aves)								
Alauda arvensis	Feldlerche		§				Brut in trockenem - wechselfeuchtem offenem Gelände mit niedriger Vegetation; außerhalb der Brutzeit auf Feldern, Ruderal-, Brach- und Grünlandflächen	**Vorkommen aufgrund der Habitateignung (Ackerflächen) möglich ⇨ relevant**
offenlandbejagende Greifvögel *Milvus milvus, Milvus migrans, Buteo buteo* u.ä.				§ teilw.		§	Vorkommen im gehölzdurchsetzten Offenland; Brut in höheren Bäumen (Hecken, Gehölzflächen); Jagdhabitat Ackerflächen, Grünlandflächen u.ä.	**Vorkommen aufgrund der teilweiser Habitateignung (Ackerfläche) möglich ⇨ relevant**
gehölzbesiedelnde Vögel *Turdus merula, Fringilla coelebs, Pica pica,* u.ä.					§ teilw.		Gehölzbrüter (Sträucher, Hecken, teils Baumkronen); Nahrungshabitat Gehölze	**Vorkommen aufgrund der Habitateignung (Hecke, Baumreihe) möglich ⇨ relevant** **Aufgrund des recht jungen Alters der vorhandenen Gehölze, entfällt die Relevanz für Höhlenbrüter.**

Die nähere Untersuchung weiterer offenlandbrütender Vogelarten wurde aufgrund der geringen räumlichen Ausdehnung der zu betrachtenden Fläche in Bezug zur verbleibenden Ackerfläche sowie der bereits jetzt vorhandenen Störungsintensität durch die angrenzende Bundesstraße und Bahntrasse sowie den vorhandenen (Schwerlast-) Verkehr innerhalb des Untersuchungsraumes als nicht relevant erachtet.

Aus floristischer Sicht ist die Artenvielfalt recht begrenzt und beschränkt sich auf ubiquistische Arten. Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Auf eine nähere Untersuchung der Vegetation wurde deshalb verzichtet.

6 Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse ist zu prüfen, ob für die relevanten näher zu betrachtenden Arten die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung des Art. 5 VSchRL eintreten.

Um Beeinträchtigungen zu minimieren sowie um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, können in diesem Zusammenhang Vermeidungs- sowie vorgezogene, speziell dem Artenschutz zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen werden. Ziel ist es, sicherzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen verbleiben. Ist dies nicht möglich, ist der Nachweis zu führen, dass naturschutzfachliche Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

6.1 Vorhabenbeschreibung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Umnutzung eines bereits in Teilen bebauten Geländes durch ein Logistikunternehmen. Hierzu ist in erster Linie ein bisher festgesetztes Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel in ein Industriegebiet zu ändern. Der Geltungsbereich der Änderung beträgt ca. 14,00 ha.

6.2 Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel zu Beeinträchtigungen und Störungen der relevanten Arten führen können. Diese können entsprechend ihrer Wirkdauer temporärer oder dauerhafter Art sein.

<u>baubedingte Wirkfaktoren</u>

Während der Baumaßnahme sind baubedingt vor allem temporäre visuelle und akustische Wirkungen durch die Bauarbeiten zu erwarten. Allerdings gehen von der bisherigen Nutzung des Geländes bzw. der angrenzenden Flächen (landwirtschaftlicher Verkehr auf den Ackerflächen sowie Betriebsverkehr

im Bereich des Parkplatzes und der jetzt schon vorhandenen LKW- Be- und Entladung) bereits im Bestand ähnliche Wirkungen aus, so dass sich die Wirkfaktoren relativieren.

anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingt ist eine dauerhafte Überbauung der Bodenfläche durch die mögliche Errichtung zusätzlicher bzw. die Erweiterung vorhandener Gebäude sowie mögliche Gehölzentnahmen zu betrachten. Hierdurch können Lebensräume geschützter Arten verloren gehen.

betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Lärmemissionen sowie optische Störungen treten durch die Frequentierung der beplanten Flächen auf. Die visuelle Wahrnehmung von Menschen und Fahrzeugen kann eine Scheuchwirkung bewirken. Eine entsprechende Frequentierung insbesondere durch den Betriebsverkehr (LKW, PKW) ist bereits im Bestand vorhanden.

6.3 Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten

Ableitend von den vorgenannten Wirkfaktoren wird nachfolgend das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auf die als untersuchungsrelevant ermittelten Arten untersucht. Hierbei finden mögliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Berücksichtigung. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 Abs. 1 FFH-RL vorliegen, d.h. ob die Populationen der betroffenen Arten trotz Umsetzung des Vorhabens in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben.

Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabensbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

Die Auswertung der durch das Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt zur Verfügung gestellten Fachdaten ergab kein Vorkommen wertgebender Tier- und Pflanzenarten. Allerdings sind auf den Ackerflächen südlich der K 1163 und damit südlich des Untersuchungsgebietes Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) verzeichnet. Die für eine Besiedlung durch diese Art infrage kommenden Freiflächen des Untersuchungsraumes (Acker, Rasenfläche) stellen sich aufgrund ihrer Lage innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes Langenweddingen gegenüber den umliegenden Landwirtschaftsflächen als relativ isoliert dar, da eine Abschirmung neben vorhandenen Bebauungen (u.a. Autohaus, weitere Logistikbetriebe) durch die starkbefahrene B 81 sowie eine Bahnstrecke erfolgt. Hinsichtlich möglicher Artvorkommen wurde durch das Gutachterbüro *Büro für angewandte Landschaftsökologie „Ökotop“* Halle eine *Artenschutzrechtliche Beurteilung* erarbeitet.

Eine direkte Erhebung des Feldhamsters im Untersuchungsgebiet erfolgte hierzu nicht. Diese muss sinnvollerweise auf Grundlage der konkreten Objektplanung im Baugenehmigungsverfahren erfolgen, da eine Änderung möglicher Hamsterbestände innerhalb des Zeitraumes zwischen der Aufstellung des

Bebauungsplanes und der Errichtung geplanter Gebäude aufgrund der artspezifischen Mobilität möglich ist.

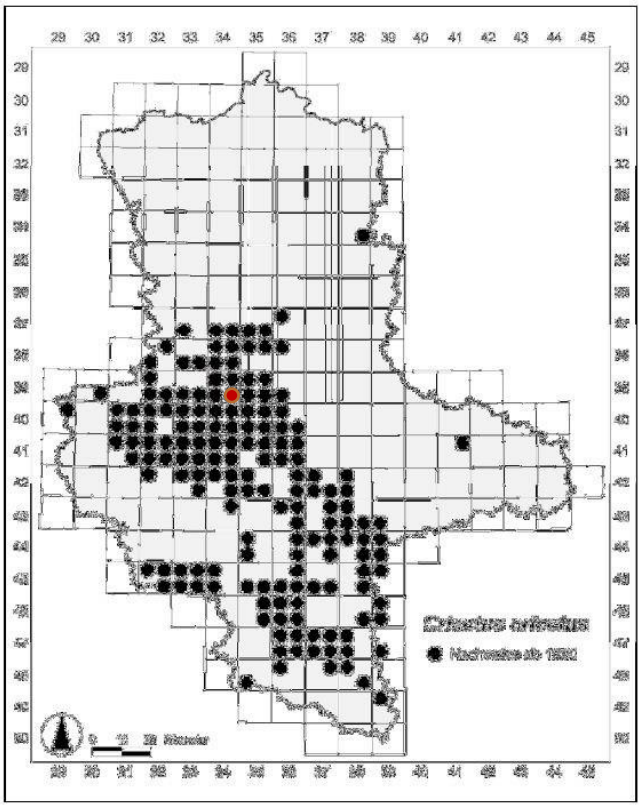


Abbildung 5: Verbreitung des Feldhamsters in Sachsen-Anhalt

(Nachweise aus den Jahren 1990-2007 für Sachsen-Anhalt auf Basis der MTBQ nach MAMMEN et al. (2007)[2]; ergänzt um die Einordnung des aktuellen Planungsvorhabens)

Neben dem Feldhamster weisen intensiv genutzte Landwirtschafts- und Freiflächen nur ein relativ geringes faunistisches Potential auf. Auszuwerten sind hier mögliche Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*), die abhängig von der angebauten Feldfrucht, nahezu ihr gesamtes Habitatspektrum auf solchen Flächen findet und diese zur Reproduktion, Aufzucht und Nahrungsbeschaffung nutzt.

Anderen Arten dienen solche Flächen insbesondere der Nahrungsbeschaffung und haben damit zumindest die Funktion eines Teillebensraumes inne. Hier zu nennen sind in erster Linie die heimischen Greifvögel.

Hinsichtlich des Vorkommens gehölzbesiedelnder Vogelarten wurde während einer Ortsbegehung (23.01.2018) eine Sichtprüfung der vorhandenen Gehölzstrukturen, insbesondere der Baumreihen entlang der Parkplatzzufahrt sowie der den Untersuchungsraum auf westlicher Seite abgrenzenden

[2] MAMMEN,K., MAMMEN, U., ELIAS, D.: Übersichtserfassung von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt sowie Monitoringkonzept im Rahmen der Erfüllung der Berichtspflichten an die Europäische Union - Säugetiere: Feldhamster. Unveröfftl. Gutachten im Auftrag des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt; 2007.

Hecke vorgenommen. Auch wenn aufgrund des Begehungstermines keine konkrete Brutbestandserfassung möglich war, konnte doch zumindest eine entsprechende Nutzung der Gehölze und hier wiederum insbesondere der dichten Heckengehölze anhand von Altnestern (Elster - *Pica pica*, Ringeltaube - *Columba palumbus*) festgestellt werden. Da die Gehölze des Untersuchungsraumes noch relativ jung sind (maximal 20 Jahre) und damit einen sehr geringen Totholzanteil aufweisen, können hier Brutvorkommen von Höhlenbrütern nahezu ausgeschlossen werden.

relevante Art

Feldhamster (*Cricetus cricetus*)

Vorkommen im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potentiell möglich

Die Art besiedelt landwirtschaftlich genutzte Flächen auf Löss- und Lehmböden. Im Untersuchungsraum sind Flächen vorhanden, die entsprechende Habitatvoraussetzungen erfüllen. Da Feldhamster auch kleinere Flächen besiedeln können, ist ein entsprechendes Vorkommen möglich. Allerdings besteht eine gewisse Abschirmung gegenüber den umliegenden Landwirtschaftsflächen durch die vorhandenen Bebauungen (u.a. Autohaus, weitere Logistikbetriebe), die starkbefahrene B 81 sowie eine Bahnstrecke

Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG

Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ⇨ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und nötigenfalls Umsetzung der funktionserhaltenden Maßnahmen werden durch die Bauarbeiten keine einzelnen Individuen getötet oder in ihrer Gesundheit und Freiheit beeinträchtigt.	☐ ja	☒ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇨ Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster: Im Zuge der konkreten Objektplanung (Baugenehmigungsverfahren) sind die Ackerflächen sowie die Rasenfläche auf Hamstervorkommen hin zu untersuchen. ⇨ funktionserhaltende Maßnahme (bei Bedarf): Sollten Feldhamster angetroffen werden, ist eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere auf geeignete Standorte in die Wege zu leiten.	☒ ja	☐ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	☐ ja	☒ nein

erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzuchts-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört? ⇨ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und nötigenfalls Umsetzung der funktionserhaltenden Maßnahmen kommt es durch das Vorhaben zu keinen Störungen genutzter Reproduktionslebensräume.	☐ ja	☒ nein
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	☐ ja	☒ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇨ siehe oben	☒ ja	☐ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	☐ ja	☒ nein

Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?	☐ ja	☒ nein

relevante Art **Feldhamster (*Cricetus cricetus*)**				
⇨ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und nötigenfalls Umsetzung der funktionserhaltenden Maßnahmen werden durch das Vorhaben keine besiedelten Baue zerstört oder beeinträchtigt.				
Wird die Funktionalität gewahrt?	☒	ja	☐	nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇨ siehe oben	☒	ja	☐	nein
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	☐	ja	☒	nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	☐	ja	☒	nein

relevante Art **Feldlerche (*Alauda arvensis*)**		
Vorkommen im Untersuchungsraum		
☐ nachgewiesen	☒ potentiell möglich	
Art weiträumiger Offenflächen mit niedriger und lückenhafter Vegetation. Die Art nutzt Ackerflächen zur Reproduktion.		
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG		
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)		
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ⇨ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Bauarbeiten keine eventuell vorhandenen Niststätten der Art zerstört, wodurch es zur Tötung von Individuen (Gelege, Jungvögel) käme.	☐ ja	☒ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇨ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel: Festlegung einer Bauzeitenregelung: Der Baubeginn bzw. die Baufeldfreimachung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum zwischen dem 21. August und 28. Februar erfolgen. Damit kann eine Verletzung und Tötung von Individuen ausgeschlossen werden.	☒ ja	☐ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	☐ ja	☒ nein
erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)		
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzuchts-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört? ⇨ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keiner erheblichen Störung durch Lärmimmissionen und Bewegungsreize infolge einer baubedingten temporären Erhöhung des Verkehrsaufkommens	☐ ja	☒ nein
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	☐ ja	☒ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇨ siehe oben	☒ ja	☐ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	☐ ja	☒ nein
Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)		
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? ⇨ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keiner Schädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.	☐ ja	☒ nein
Wird die Funktionalität gewahrt?	☒ ja	☐ nein

relevante Art **Feldlerche (*Alauda arvensis*)**				
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇨ siehe oben	☒	ja	☐	nein
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	☐	ja	☒	nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	☐	ja	☒	nein

relevante Art **offenlandbejagende Greifvögel**		
Vorkommen im Untersuchungsraum		
☐ nachgewiesen ☒ potentiell möglich Vorkommen im gehölzdurchsetzten Offenland; Brut in höheren Bäumen (Hecken, Gehölzflächen); Jagdhabitat Ackerflächen, Grünlandflächen u.ä.		
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG		
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)		
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ⇨ Fortpflanzungshabitate werden nicht betroffen - eine direkte Tötungsgefahr von Individuen kann ausgeschlossen werden. An das Untersuchungsgebiet angrenzend sind weitere Flächen vorhanden, die zur Nahrungsbeschaffung genutzt werden können. Ein indirektes Tötungsrisiko durch Nahrungsflächenentzug besteht nicht.	☐ ja	☒ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇨ Sollten im Zeitraum zwischen der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen konkreter baulichen Umsetzung neue Fortpflanzungsstätten errichtet werden, greift die *Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel*.	☐ ja	☒ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	☐ ja	☒ nein
erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)		
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzuchts-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört? ⇨ Im Bereich der Untersuchungsfläche befinden sich keine Fortpflanzungs- und Aufzuchtshabitate der Arten - eine Störung durch die geplante Baumaßnahme kann damit ausgeschlossen werden.	☐ ja	☒ nein
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	☐ ja	☒ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇨ siehe oben	☐ ja	☒ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	☐ ja	☒ nein
Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)		
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? ⇨ Im Bereich der Untersuchungsfläche befinden sich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten - eine Zerstörung und Beschädigung durch die geplante Baumaßnahme kann damit ausgeschlossen werden.	☐ ja	☒ nein
Wird die Funktionalität gewahrt?	☒ ja	☐ nein

relevante Art **offenlandbejagende Greifvögel**				
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇨ siehe oben	☐	ja	☒	nein
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	☐	ja	☒	nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	☐	ja	☒	nein

relevante Art **gehölzbesiedelnde Singvögel**		
Vorkommen im Untersuchungsraum		
☐ nachgewiesen	☒ potentiell möglich	
Vogelarten, die Gehölze zum Anlegen ihrer Niststätten nutzen; insbesondere Offenbrüter; keine Altbäume im Bestand, keine nutzbaren Höhlen		
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG		
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)		
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ⇨ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Bauarbeiten keine eventuell vorhandenen Niststätten zerstört, wodurch es zur Tötung von Individuen (Gelege, Jungvögel) käme.	☐ ja	☒ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇨ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel: Festlegung einer Bauzeitenregelung: Der Baubeginn bzw. die Baufeldfreimachung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit in einem Zeitraum zwischen dem 21. August und 28. Februar erfolgen. Damit kann eine Verletzung und Tötung von Individuen ausgeschlossen werden.	☒ ja	☐ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	☐ ja	☒ nein
erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)		
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzuchts-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört? ⇨ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keiner erheblichen Störung durch Lärmimmissionen und Bewegungsreize infolge einer baubedingten temporären Erhöhung des Verkehrsaufkommens	☐ ja	☒ nein
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	☐ ja	☒ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇨ siehe oben	☒ ja	☐ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	☐ ja	☒ nein
Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)		
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? ⇨ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keiner Schädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.	☐ ja	☒ nein
Wird die Funktionalität gewahrt?	☒ ja	☐ nein

relevante Art **gehölzbesiedelnde Singvögel**				
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇨ siehe oben	☒	ja	☐	nein
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	☐	ja	☒	nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	☐	ja	☒	nein

7 Maßnahmen des besonderen Artenschutzes

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, erhebliche Beeinträchtigungen der relevanten Arten zu vermeiden oder zumindest auf ein Minimum zu reduzieren und dienen damit der Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Population.

Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel

Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 21. August und 28. Februar durchgeführt werden. Auch die Baufeldfreimachung im Bereich der derzeitigen Landwirtschaftsflächen darf aus Gründen des Bodenbrüterschutzes nur in diesem Zeitraum stattfinden. Auch bei einem zeitlich späteren Baubeginn wird so eine Ansiedlung von Bodenbrütern und eine daraus folgende Tötung oder Störung vermieden.

Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster

Da zwischen der Aufstellung des Bauleitplanes und der eigentlichen Bebauung einige Zeit vergehen kann, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine fachgutachterliche Untersuchung der betroffenen derzeit unbebauten Flächen auf ihre Hamsterbesiedlung durchzuführen. Sollen die Erdarbeiten im Zeitraum September bis April beginnen (siehe *Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel*), sollte die Begehung Ende August oder im September, und zwar nach der Ernte aber zwingend noch vor dem Umbruch der Flächen, durchgeführt werden.

7.2 CEF-Maßnahmen

Als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures - Maßnahmen zur Erhaltung der dauerhaften ökologischen Funktion) werden Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Entscheidendes Kriterium ist, dass sie vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden. Damit soll eine ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden.

CEF-Maßnahme - Feldhamster (Bedarfsmaßnahme)

Sollte im Zuge der *Vermeidungsmaßnahme - Feldhamster* eine Besiedlung der beplanten Ackerflächen bzw. der Rasenfläche durch den Feldhamster festgestellt werden, ist in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde für eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere auf eine geeignete Ausweichfläche zu sorgen.

8 Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass insbesondere bei Umsetzung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und der sich potentiell daraus ableitenden CEF-Maßnahme hinsichtlich des Feldhamsters für die als relevant erachteten Arten keine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Population zu erwarten ist, die die Erheblichkeitsschwelle überschreitet. Es werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der Arten erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden in den Umweltbericht des Bebauungsplanes übernommen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind keine weiteren Untersuchungen nötig.

Arten der Anhänge II bis V der FFH-Richtlinie in Sachsen-Anhalt

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Anhänge der FFH-Richtlinie II	IV	V	Bemerkungen
Säugetiere (außer Fledermäuse)					
* *Canis lupus* L., 1758	Wolf	x	x		ausgestorben
Castor fiber L., 1758	Biber	x	x	x	
Cricetus cricetus L., 1758	Feldhamster		x	x	
Felis silvestris SCHREBER, 1777	Wildkatze		x		
Lutra lutra (L., 1758)	Fischotter	x	x		
Lynx lynx L., 1758	Luchs	x	x		wiedereingeführt? (1)
Martes martes (L., 1758)	Baummarder			x	
Muscardinus avellanarius (L., 1758)	Haselmaus		x		
* *Mustela lutreola* (L., 1761)	Europäischer Nerz	x	x		ausgestorben
Mustela putorius L., 1758	Waldiltis			x	
Fledermäuse					
Barbastella barbastellus (SCHREBER, 1774)	Mopsfledermaus	x	x		
Eptesicus nilssonii (KEYSERLING et BLASIUS, 1839)	Nordfledermaus		x		
Eptesicus serotinus (SCHREBER, 1774)	Breitflügelfledermaus		x		
Myotis bechsteinii (KUHL, 1817)	Bechsteinfledermaus	x	x		
Myotis brandtii (EVERSMANN, 1845)	Große Bartfledermaus		x		
Myotis dasycneme (BOIE, 1825)	Teichfledermaus	x	x		
Myotis daubentonii (KUHL, 1817)	Wasserfledermaus		x		
Myotis myotis (BORKHAUSEN, 1797)	Mausohr, Großes Mausohr	x	x		
Myotis mystacinus (KUHL, 1817)	Kleine Bartfledermaus		x		
Myotis nattereri (KUHL, 1817)	Fransenfledermaus		x		
Nyctalus leisleri (KUHL, 1817)	Kleiner Abendsegler		x		
Nyctalus noctula (SCHREBER, 1774)	Abendsegler		x		
Pipistrellus nathusii (KEYSERLING et BLASIUS, 1839)	Rauhhautfledermaus		x		
Pipistrellus pipistrellus (SCHREBER, 1774)	Zwergfledermaus		x		
Pipistrellus pygmaeus (LEACH, 1825)	Hochrufende Zwergfledermaus, Mückenfledermaus		x		
Plecotus auritus (L., 1758)	Braunes Langohr		x		
Plecotus austriacus (FISCHER, 1829)	Graues Langohr		x		
Rhinolophus ferrumequinum (SCHREBER, 1774)	Große Hufeisennase	x	x		ausgestorben
Rhinolophus hipposideros (BECHSTEIN, 1800)	Kleine Hufeisennase	x	x		
Vespertilio murinus L., 1758	Zweifarbfledermaus		x		

Arten der Anhänge II bis V der FFH-Richtlinie in Sachsen-Anhalt

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Anhänge der FFH-Richtlinie II	IV	V	Bemerkungen
Reptilien					
Coronella austriaca LAURENTI, 1768	Glattnatter, Schlingnatter		x		
Emys orbicularis L., 1758	Europäische Sumpfschildkröte	x	x		ausgestorben? (2)
Lacerta agilis L., 1758	Zauneidechse		x		
Amphibien					
Alytes obstetricans (LAURENTI, 1768)	Geburtshelferkröte		x		
Bombina bombina (L., 1761)	Rotbauchunke	x	x		
Bufo calamita LAURENTI, 1768	Kreuzkröte		x		
Bufo viridis LAURENTI, 1768	Wechselkröte		x		
Hyla arborea (L., 1758)	Laubfrosch		x		
Pelobates fuscus (LAURENTI, 1768)	Knoblauchkröte		x		
Rana arvalis NILSSON, 1842	Moorfrosch		x		
Rana dalmatina BONAPARTE, 1840	Springfrosch		x		
Rana kl. *esculenta* L., 1758	Wasserfrosch, Teichfrosch			x	
Rana lessonae (CAMERANO, 1882)	Kleiner Wasserfrosch		x		
Rana ridibunda PALLAS, 1771	Seefrosch			*x*	
Rana temporaria L., 1758	Grasfrosch			x	
Triturus cristatus (LAURENTI, 1768)	Kammolch	*x*	*x*		
Fische + Neunaugen					
* *Acipenser sturio* L., 1758	Stör	x	x		ausgestorben
Alosa alosa (L., 1758)	Maifisch, Alse	x		x	ausgestorben
Alosa fallax (LACEPEDE, 1803)	Finte	x		x	ausgestorben
Aspius aspius (L., 1758)	Rapfen	x		x	
Barbus barbus (L., 1758)	Barbe			x	
Cobitis taenia (L., 1758)	Steinbeißer	x			
Coregonus albula (L., 1758)	Kleine Maräne			x	
Coregonus lavaretus (L., 1758)	Große Maräne			x	
* *Coregonus oxyrhynchus* (L., 1758)	Nordsee-, Elbeschnäpel	x	x		ausgestorben
Cottus gobio L., 1758	Groppe, Westgroppe, Mühlkoppe	x			
Gobio albipinnatus (LUKÁCS,1933)	Weißflossiger Gründling	x			
Lampetra fluviatilis (L., 1758)	Flussneunauge	x		x	

Arten der Anhänge II bis V der FFH-Richtlinie in Sachsen-Anhalt

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Anhänge der FFH-Richtlinie II	IV	V	Bemerkungen
Lampetra planeri (BLOCH, 1784)	Bachneunauge	x			
Misgurnus fossilis (L., 1758)	Schlammpeitzger	x			
Petromyzon marinus L., 1758	Meerneunauge	x			
Rhodeus sericeus amarus (BLOCH, 1782)	Bitterling	x			
Salmo salar L., 1758	Lachs	x		x	wiedereingeführt? (3)
Thymallus thymallus (L., 1758)	Äsche			x	
Käfer					
Cerambyx cerdo L., 1758	Heldbock	x	x		
Dytiscus latissimus L., 1758	Breitrand	x	x		
Graphoderus bilineatus (DE GEER, 1774)	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	x	x		
Limoniscus violaceus (MÜLLER, 1821)	Blauer Wurzelhals-Schnellkäfer	x			
Lucanus cervus L., 1758	Hirschkäfer	x			
Morimus funereus MULSANT, 1863	Trauerbock	x			ausgestorben
* *Osmoderma eremita* (SCOPOLI, 1763)	Eremit	x	x		
* *Rosalia alpina* (L., 1758)	Alpenbock	x	x		ausgestorben
Schmetterlinge					
Coenonympha hero (L., 1761)	Wald-Wiesenvögelchen		x		ausgestorben
Eriogaster catax (L., 1758)	Hecken-Wollafter	x	x		ausgestorben
Euphydryas aurinia (ROTTEMBURG, 1775)	Goldener Scheckenfalter, Skabiosen-Scheckenfalter	x			
Euphydryas maturna (L., 1758)	Eschen-Scheckenfalter, Kleiner Maivogel	x	x		
* *Euplagia quadripunctaria* (PODA, 1761)	Spanische Flagge	x			
Lopinga achine (SCOPOLI, 1763)	Bacchantin		x		ausgestorben
Lycaena dispar rutilus WERNEBURG, 1864	Großer Feuerfalter	x	x		
Lycaena helle (DEN. et SCHIFF., 1775)	Blauschillernder Feuerfalter	x	x		ausgestorben
Maculinea arion (L., 1758)	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling		x		
Maculinea nausithous (BERGSTRÄSSER, 1779)	Dunkler Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling, Schwarzblauer Bläuling	x	x		
Maculinea teleius (BERGSTRÄSSER, 1779)	Heller Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling, Großer Moorbläuling	x	x		ausgestorben
Parnassius mnemosyne (L., 1758)	Schwarzer Apollo		x		
Proserpinus proserpina (PALLAS, 1772)	Nachtkerzenschwärmer		x		
Gortyna borelii lunata FREYER, 1839	Haarstrangwurzeleule	x	x		

Arten der Anhänge II bis V der FFH-Richtlinie in Sachsen-Anhalt

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Anhänge der FFH-Richtlinie II	IV	V	Bemerkungen
Libellen					
Aeshna viridis EVERSMANN, 1836	Grüne Mosaikjungfer		x		
Coenagrion mercuriale (CHARPENTIER, 1840)	Helm-Azurjungfer	x			
Coenagrion ornatum (SELYS, 1850)	Vogel- Azurjungfer	x			
Leucorrhinia albifrons (BURMEISTER, 1839)	Östliche Moosjungfer		x		
Leucorrhinia pectoralis (CHARPENTIER, 1825)	Große Moosjungfer	x	x		
Ophiogomphus cecilia FOURCROY, 1785	Grüne Keiljungfer, Grüne Flussjungfer	x	x		
Gomphus flavipes (CHARPENTIER, 1825)	Asiatische Keiljungfer		x		
Zehnfußkrebse					
Astacus astacus (L.,1758)	Edelkrebs			x	
Mollusken					
Helix pomatia L., 1758	Weinbergschnecke			x	
Unio crassus PHILIPSSON, 1788	Kleine Flussmuschel, Gemeine Flussmuschel	x	x		
Vertigo angustior JEFFREYS, 1830	Schmale Windelschnecke	x			
Vertigo moulinsiana (DUPUY, 1849)	Bauchige Windelschnecke	x			
Helicigona lapicida (L., 1758)	Steinpicker	x			FFH-Status fraglich [5]
Anisus vorticulus (TROSCHEL, 1834)	Zierliche Tellerschnecke	x	x		ausgestorben
Egel					
Hirudo medicinalis (L., 1758)	Medizinischer Blutegel			x	
Gefäßpflanzen					
Angelica palustris (BESSER) HOFFM., 1814	Sumpf-Engelwurz	x	x		
Apium repens (JACQ.) LAG., 1821	Kriechender Scheiberich, Kriechender Sellerie	x	x		
Arnica montana L., 1753	Arnika			x	
Artemisia laciniata WILLD., 1843 (1803)	Schlitzblättriger Beifuß	x	x		ausgestorben
Botrychium simplex E. HITCHC., 1823	Einfacher Rautenfarn	x	x		ausgestorben
Coleanthus subtilis (TRATT.) SEIDL, 1817	Scheidenblütgras	x	x		
Cypripedium calceolus L., 1753	Frauenschuh	x	x		
Diphasiastrum alpinum (L.) HOLUB, 1975	Alpen-Flachbärlapp			x	
Diphasiastrum complanatum (L.) HOLUB, 1975	Gemeiner Flachbärlapp			x	

Arten der Anhänge II bis V der FFH-Richtlinie in Sachsen-Anhalt

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Anhänge der FFH-Richtlinie II	IV	V	Bemerkungen
Diphasiastrum issleri (ROUY) HOLUB, 1975	Isslers Flachbärlapp			x	
Diphasiastrum oellgaardii A.M. STOOR et al., 1996	Oellgaards Flachbärlapp			x	
Diphasiastrum tristachyum (PURSH) HOLUB, 1975	Zypressen-Flachbärlapp			x	
Diphasiastrum zeilleri (ROUY) HOLUB, 1975	Zeillers Flachbärlapp			x	
Galanthus nivalis L., 1753	Schneeglöckchen			x	A (4)
Gentiana lutea L., 1753	Gelber Enzian			x	A (4)
Gladiolus palustris GAUDIN, 1828	Sumpf-Gladiole	x	x		ausgestorben
* *Jurinea cyanoides* (L.) RCHB., 1831	Silberscharte, Sand-Silberscharte	x	x		
Lindernia procumbens (KROCK.) BORBÁS, 1881	Liegendes Büchsenkraut		x		
Liparis loeselii (L.) RICH., 1817	Sumpf-Glanzkraut	x	x		
Luronium natans (L.) RAF., 1840	Froschkraut	x	x		
Lycopodiella inundata (L.) HOLUB, 1964	Gemeiner Moorbärlapp			x	
Lycopodium annotinum L., 1753	Sprossender Bärlapp			x	
Lycopodium clavatum L., 1753	Keulen-Bärlapp			x	
Thesium ebracteatum HAYNE, 1800	Vorblattloses Vermeinkraut	x	x		ausgestorben
Moose					
Buxbaumia viridis (MOUG. ex LAM. et DC.) BRID. ex MOUG.	Grünes Koboldmoos	x			ausgestorben
Drepanocladus vernicosus (MITT.) WARNST.	Firnisglänzendes Sichelmoos	x			ausgestorben
Leucobryum glaucum (HEDW.) ANGSTR.	Weißmoos			x	
Sphagnum affine RENAULD et CARDOT	Benachbartes Torfmoos			x	ausgestorben
Sphagnum angustifolium (C. JENS. ex RUSS.) C. JENS.	Schmalblättriges Torfmoos			x	
Sphagnum austinii SULL.	Austins Torfmoos			x	ausgestorben
Sphagnum balticum (RUSS.) RUSS. ex C. JENS.	Baltisches Torfmoos			x	ausgestorben
Sphagnum capillifolium var. *capillifolium* (EHRH.) HEDW.	Hain-Torfmoos			x	
Sphagnum centrale C. JENS.	Zentriertes Torfmoos			x	
Sphagnum compactum LAM. et DC.	Dichtes Torfmoos			x	
Sphagnum contortum K.F. SCHULTZ	Gedrehtes Torfmoos			x	
Sphagnum cuspidatum EHRH. ex HOFFM.	Spieß-Torfmoos			x	
Sphagnum denticulatum var. *denticulatum* BRID.	Gezähntes Torfmoos			x	
Sphagnum denticulatum var. *inundatum* (RUSSOW) KARTT.	Amphibisches Torfmoos			x	
Sphagnum fallax (KLINGGR.) KLINGGR.	Trügerisches Torfmoos			x	
Sphagnum fimbriatum WILS.	Gefranstes Torfmoos			x	

Arten der Anhänge II bis V der FFH-Richtlinie in Sachsen-Anhalt

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname	Anhänge der FFH-Richtlinie II	IV	V	Bemerkungen
Sphagnum flexuosum DOZY et MOLK.	Verbogenes Torfmoos			x	
Sphagnum fuscum (SCHIMP.) KLINGGR.	Braunes Torfmoos			x	
Sphagnum girgensohnii RUSS.	Girgensohns Torfmoos			x	
Sphagnum lindbergii SCHIMP. ex LINDB.	Lindbergs Torfmoos			x	ausgestorben
Sphagnum magellanicum BRID.	Magellans Torfmoos			x	
Sphagnum molle SULL	Weiches Torfmoos			x	
Sphagnum obtusum WARNST.	Stumpfblättriges Torfmoos			x	
Sphagnum palustre L.	Sumpftorfmoos			x	
Sphagnum papillosum LINDB.	Warziges Torfmoos			x	
Sphagnum quinquefarium (LINDB. ex BRAITHW.) WARNST.	Fünfzeiliges Torfmoos			x	
Sphagnum riparium ANGSTR.	Ufertorfmoos			x	
Sphagnum rubellum var. *rubellum* WILSON	Rötliches Torfmoos			x	
Sphagnum russowii WARNST.	Russows Torfmoos			x	
Sphagnum squarrosum CROME	Sparriges Torfmoos			x	
Sphagnum subnitens RUSS. et WARNST.	Glanz-Torfmoos			x	
Sphagnum subsecundum NEES	Einseitwendiges Torfmoos			x	
Sphagnum tenellum (BRID.) BORY	Zartes Torfmoos			x	
Sphagnum teres (SCHIMP.) ANGSTR.	Rundliches Torfmoos			x	
Sphagnum warnstorfii RUSS.	Warnstorfs Torfmoos			x	
Flechten					
Cladonia arbuscula (WALLR.)				x	
Cladonia ciliata STIRTON				x	
Cladonia portentosa (DUFOUR) COEM.				x	
Cladonia rangiferina (L.) WEBER ex WIGG.				x	
Cladonia stygia (FR.) RUOSS				x	ausgestorben

Bearbeitungsstand: 10. 10. 2005 (Dr. M. Trost)

* - prioritäre Arten
(1) Luchs: in Niedersachsen ausgewilderte Tiere (Nationalpark Harz)
(2) Europäische Sumpfschuldkröte: vermutlich nicht autochthone Vorkommen (ausgesetzte Tiere)
(3) Lachs: durchziehende Tiere aus sächsischen Wiedereinbürgerungsprogrammen
(4) Schneeglöckchen, Gelber Enzian: Agriophyten; anthropogen eingeführte, fest eingebürgerte Arten
(5) Steinpicker: die Art ist nicht in allen Sprachfassungen des Anhangs II enthalten – u.U. irrtümlich aufgenommen

Büro für angewandte Landschaftsökologie
K. Mammen & U. Mammen GbR

Artenschutzrechtliche Beurteilung eines Teilbereiches im Gewerbegebiet Langenweddingen

Auftraggeber: IVW Ingenieurbüro GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

Auftragnehmer: ÖKOTOP GbR
Büro für angewandte Landschaftsökologie
Willy-Brandt-Str. 44
06110 Halle (Saale)
Tel: 0345/6869884
Fax: 0345/6869967
E-Mail: info@oekotop-halle.de

Bearbeiter: B. Sc. Johannes Krebs
Dipl.-Biol. Kerstin Mammen
Dipl.-Biol. Ubbo Mammen

Halle (Saale), den 25. Januar 2018

1. Anlass und Aufgabenstellung

Um die baurechtliche Voraussetzung für die Umnutzung eines derzeit mit einem teilweise leerstehenden Einrichtungshaus bebauten Geländes im Gewerbegebiet Langenweddingen (Landkreis Börde) durch ein Logistikunternehmen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ nötig. Die Änderung betrifft an erster Stelle die Art der baulichen Nutzung und deren Änderung von einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel in ein Industriegebiet. Da die Fläche die entsprechende Größe sowie eine bereits komplette verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung (Gas-, Wasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Telekommunikation-, Energieanschluss sind vorhanden) vorweist und durch die vorhandene Bebauung hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung vorbelastet ist, bietet sich die Umnutzung an. Eine Neuausweisung wäre mit einer erheblichen Flächenneuinanspruchnahme und Bodenversiegelung verbunden. Hinzu kommt, dass das investierende Unternehmen bereits einen Teil des Gebäudebestandes in dem ihm bisher möglichen, rechtlichen Rahmen für logistische Aufgaben nutzt.

Da eine Bestandsaufnahme des relevanten Artenpotenzials saisonbedingt derzeit nicht möglich ist, beruht die artenschutzrechtliche Beurteilung auf den gewonnenen Erkenntnissen einer Ortsbegehung am 24.01.2018.

Ziel der vorliegenden artenschutzfachlichen Beurteilung ist es, anhand der derzeitigen Habitatausstattung der Untersuchungsflächen mögliche artenschutzrechtliche Probleme aufzudecken und ggf. Lösungsansätze in Form von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.

2. Beschreibung der Untersuchungsfläche

Das Untersuchungsgebiet (im folgenden UG genannt) befindet sich im Industrie- und Gewerbegebiet Langenweddingen, nordwestlich der Gemeinde Sülzetal im Landkreis Börde. Der zu untersuchende Bereich umfasst insgesamt 5,9 ha und unterteilt sich in 3 Teilflächen:

Teilfläche 1 befindet sich südlich des bestehenden Gebäudes und wird im Westen durch die Straße „Über der Dingelstelle“, im Norden durch eine private Zufahrt zum Parkplatz, im Osten durch ein Regenrückhaltebecken (an der B81) und im Süden durch die Meyer Automobile GmbH & Co. begrenzt. Die Fläche besitzt eine Gesamtgröße von 1,6 ha und wird landwirtschaftlich genutzt. Im Jahr 2017 war die Fläche mit Mais bestellt und war zum Zeitpunkt der Begehung umgebrochen.

Teilfläche 2 grenzt direkt an das leerstehende Einrichtungshaus an und findet seine Begrenzung im Osten durch einen Parkplatz, im Süden durch die private Zufahrt zum Parkplatz und Westen durch die Straße „Über der Dingelstelle“ und im Norden durch das besagte Bestandsgebäude. Der derzeitige Bewuchs der 1,8 ha großen Fläche lässt sich als Grünfläche mit artenarmer Grasansaat beschreiben.

Teilfläche 3 befindet sich im Norden des Gebäudekomplexes. Begrenzt wird die Fläche im Norden durch eine Bahntrasse, im Osten durch die B81, im Süden durch das bestehende Gebäude und im Westen durch den Pressevertrieb Magdeburg GmbH & Co. KG. Die 2,5 ha

große Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und war 2017 (wie Teilfläche 1) mit Mais bestellt und war zum Zeitpunkt der Begehung umgebrochen.

Das weitere Umfeld des UG ist größtenteils durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

3. Artenschutzfachliche Beurteilung

Auf den zu betrachtenden Flächen sind der Feldhamster sowie Bodenbrüter artenschutzrechtlich relevant. Für andere relevante Arten/Artengruppen wurden bei der Begehung keine geeigneten Habitatstrukturen vorgefunden. Im Folgenden werden die einzelnen Arten bzw. Artengruppen abgehandelt und bewertet.

3.1 Feldhamster

Bei der Begehung am 24.01.2018 wurden die Teilflächen vor Ort in Augenschein genommen und das tatsächliche Habitatpotenzial abgeschätzt sowie die aktuelle Flächennutzung verifiziert. Auf der Basis des vorliegenden Luftbildes mit den markierten unbebauten Flächen erfolgte anhand vorhandener Unterlagen in Form einer Potenzialanalyse eine Vorprüfung, ob im konkreten Eingriffsgebiet das Vorkommen von Feldhamstern möglich ist.

Dazu wurde unter Hinzuziehung der Datenbank des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt sowie der büroeigenen Datenbank zu Feldhamster-Vorkommen im Sachsen-Anhalt zunächst geprüft, ob aus dem näheren Umfeld des B-Plan-Gebietes aktuelle oder ältere Nachweise des Feldhamsters vorliegen.

Weiterhin wurden die Bodenübersichtskarte 1:400.000 (BÜK 400), die vorläufige Bodenkarte 1:50.000 (Regionalbodenkarte Halle und Umgebung) sowie die Daten der Reichsbodenschätzung und der Mittelmaßstäbigen landwirtschaftlichen Standortkartierung (MMK 1:100.000) ausgewertet. Die MMK basiert auf den fein auflösenden Daten der Reichsbodenschätzung (Aufnahmeraster 50 x 50 m, für MMK generalisiert auf 1:100.000), bezieht darüber hinaus aber auch den Bodenwasserhaushalt und weitere Faktoren ein. Der Bodenwasserhaushalt ist ebenfalls ein wesentlicher Standortfaktor für die Feldhamsterverbreitung, da zur Anlage der tiefen Baue die Böden nicht nur tiefgründig und bindig, sondern auch trocken sein müssen.

Aus den Ergebnissen werden Vorschläge zum weiteren Vorgehen abgeleitet.

Nachweise des Feldhamsters aus dem Planungsraum

Aus dem B-Plan-Gebiet selbst liegen keine Nachweise des Feldhamsters vor. Aus dem Umfeld des Planungsraum gibt es jedoch Daten, die das langjährige Vorkommen im Großraum belegen. Der aktuellste dieser Nachweise stammt aus dem Sommer 2005 und ist mit weniger als 600 m Entfernung zum Planungsraum zugleich der nächstgelegenste. Es handelte sich um einen überfahrenen Hamster an der Auffahrt zur B81. Zahlreiche weitere Nachweise überfahrener Feldhamster aus den 1990er bis frühen 2000er Jahren beziehen sich auf die B81 und die B246a südlich von Langenweddingen. Zahlreiche, teils auch noch aktuellere, Nachweise gibt es

ebenfalls aus den umliegenden Bereichen um Osterweddingen, Altenweddingen, Bottmersdorf, Wanzleben und Schleibnitz.

Zusammenfassend sind Vorkommen des Feldhamsters in der Langenweddinger Feldflur und Umgebung über Jahrzehnte belegt, dabei auch nahe am Planungsraum. Da Feldhamstervorkommen oft nur noch in geringer Dichte existieren – auch in einem Kernverbreitungsgebiet wie der Magdeburger Börde – bleiben sie meist unbemerkt, solange nicht gezielt nach Bauen gesucht wird oder stark befahrene Verkehrswege vorhanden sind, an denen überfahrene Tiere entdeckt werden. Die landesweite Datenbank des Landesamtes für Umweltschutz sammelt alle Zufallsfunde und Meldungen von Feldhamsternachweisen sowie die Ergebnisse eingriffsbezogener Kartierungen und des FFH-Monitorings auf festgelegten Stichprobenflächen. Eine flächendeckende Kartierung und somit Übersicht über alle Vorkommen im Land gibt es jedoch nicht. Das Fehlen von Nachweisen für bestimmte Bereiche in einer ansonsten von der Art in erreichbarer Entfernung besiedelten Agrarlandschaft kann somit nicht belegen, dass genau dort keine Feldhamster vorkommen. Hierfür muss außerdem die Eignung der Böden für eine Besiedlung betrachtet werden und, sofern eine Eignung gegeben ist, der tatsächliche Besiedlungsstatus mittels Kartierung direkt im Planungsraum geprüft werden.

Eignung der Böden im Planungsraum für eine Besiedlung durch Feldhamster

Bei den bislang unbebauten Flächen innerhalb des B-Plan-Gebietes handelt es sich um eine (mehr oder weniger regelmäßig) gemähte Grünlandfläche (1,8 ha, westlich angrenzend an das Gebäude bzw. den Parkplatz gelegen) sowie um zwei kleinere Ackerflächen (2,5 ha, 1,6 ha), die sich nördlich und südlich des bisher bebauten Geländes befinden.

Langenweddingen befindet sich inmitten der Magdeburger Börde, einer weiträumigen von Löß-Schwarzerden geprägten Agrarlandschaft mit hochproduktiven Böden, die zum Kerngebiet der sachsen-anhaltinischen Feldhamstervorkommen gehört. Alle nicht überbauten Flächen südlich, westlich und nördlich von Langenweddingen sind in der VBK50 als Tschernoseme (Löß-Schwarzerden) gekennzeichnet, die sich bis zum Feuchtgebiet Fauler See und den zwischen den umliegenden Orten umlaufenden Gräben und Bächen Sarre, Seerennengraben, Sülze, Röthegraben ohne jede Unterbrechung und auch darüber hinaus weiträumig nach Westen bis Oscherselben, Hakenstedt und Uhrsleben und nördlich bis über die BAB 2 hinaus fortsetzen. In den Unterlagen der MMK ist der gesamte Raum ebenfalls als Löß-Schwarzerde gekennzeichnet, lediglich gegliedert von bandartig ausgebildeten schmalen vernässten Zonen im Umfeld von Fließgewässern.

Es handelt sich somit im Planungsraum und in dessen engerem und weiterem Umfeld um beste Siedlungsräume für Feldhamster, die durch Tiefgründigkeit, Trockenheit, Bindigkeit und gute Grabbarkeit gekennzeichnet sind. Das Potenzial für Feldhamstervorkommen im B-Plan-Bereich ist dementsprechend sehr hoch, besonders auf der nördlich gelegenen Ackerfläche, die im räumlichen Anschluss zur umgebenden Feldflur liegt. Auch auf der südlichen Ackerfläche (und auch auf der Grünlandfläche, die sicherlich auch zeitweise höhergewachsene Vegetation aufweist) sind Vorkommen möglich - dort ist nur die Einwanderungswahrscheinlichkeit aus dem Umland geringer, da die Flächen mitten im Gewerbegebiet und damit isolierter zum Umland liegen.

3.2 Avifauna

Vor allem die Teilfläche 2 besitzt durch ihre heterogene Habitatausstattung eine potentielle Eignung als Brutvogellebensraum. Dabei ist vornehmlich ein Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) möglich. Diese Art ist charakteristisch für weitläufige Offenlandflächen.

Im Zuge der Vorhabensrealisierung erfolgt eine dauerhafte Überbauung der Teilflächen, sodass eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG eintreten kann. Im Rahmen der Baufeldräumung, insbesondere durch die notwendigen Erdarbeiten, können potenzielle Neststandorte von am Boden brütenden Vogelarten zerstört werden. Da die Nistplätze dieser Arten aber generell einer sehr hohen Dynamik unterliegen und innerhalb einer Saison teilweise mehrmals neue Nester angelegt werden, wird davon ausgegangen, dass auch bei der vereinzelten Zerstörung von Nistplätzen nach der Brutsaison aufgrund der zahlreich vorhandenen Ausweichmöglichkeiten im Umfeld die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Eine Verletzung/Tötung adulter Individuen ist aufgrund des Vorhabenscharakters und der Mobilität der Tiere auszuschließen. Eine Erfüllung des Verbotstatbestandes kann jedoch im Zusammenhang mit einer vorhabensbedingten Zerstörung oder Beschädigung von auf der Untersuchungsfläche gelegenen Niststandorten eintreten (baubedingte Zerstörung von Gelegen oder Tötung/Verletzung nicht flügger Jungtiere).

4. Notwendige Vermeidungsmaßnahmen

4.1 Feldhamsteruntersuchung und ggf. Umsiedlung

Die unbebauten Flächen im B-Plan-Gebiet sind infolge der sehr guten Böden für eine Feldhamsterbesiedlung hervorragend geeignet und weisen ein hohes Besiedlungspotenzial auf. Besonders hoch ist die Wahrscheinlichkeit für Feldhamstervorkommen auf der nördlich gelegenen Teilfläche, da sie direkten Anschluss zur umgebenden Feldflur hat. Infolge der Jahreszeit (Feldhamster befinden sich derzeit im Winterschaf, Baue sind oberirdisch nicht erkennbar) kann das Vorkommen derzeit nicht abgeprüft werden. Aus der Umgebung liegen zahlreiche Feldhamsternachweise vor, darunter auch aus weniger als 600 m Entfernung zum B-Plan-Gebiet.

Für alle drei Teilflächen ist bauvorbereitend in zum Nachweis von Feldhamstern geeigneten Zeiträumen eine Kartierung erforderlich. Werden dabei Feldhamster nachgewiesen, sind diese auf eine Ausgleichsfläche umzusiedeln.

Sollen die Erdarbeiten im Zeitraum September bis April beginnen, sollte die Begehung Ende August oder im September, und zwar nach der Ernte aber zwingend noch vor dem Umbruch des Feldes, durchgeführt werden. Bei einem späteren Baubeginn im Mai oder Juni sollte die Begehung im Mai stattfinden. Ein Baubeginn im Juli oder August ist ungünstig, da – im Falle des Auffindens eines Feldhamsterbaus – dieser erst ab 25. August befangen werden kann (Ende der Reproduktionszeit).

Im Falle des Auffindens eines bewohnten Hamsterbaus ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde das Fangprozedere einschließlich der Festlegung eines geeigneten Aussetzungsortes abzustimmen.

4.2 Maßnahme zum Schutz von Bodenbrütern

Zum Schutz der Bodenbrüter und um das Eintreten des Tötungs- und Verletzungsverbots gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 2 für Bodenbrüter im direkten Eingriffsbereich zu vermeiden, ist die Beschränkung der Bautätigkeit auf die Zeit von 1. September bis Ende Februar notwendig. Wird diese Maßnahme umgesetzt, kann die Schädigung der potenziell betroffenen Vogelarten vermieden werden.

Eine andere Möglichkeit wäre die Attraktivität bzw. Entwicklung geeigneter Bruthabitate durch eine regelmäßige Beseitigung aufkommender Vegetationsstrukturen und der anschließenden Beräumung des Mahdgutes zu verhindern. Vor Baubeginn sollte der Eingriffsbereich zusätzlich auf besetzte Fortpflanzungsstätten von Bodenbrütern (1. März bis 31. August) kontrolliert werden. Dabei sollte die Fläche streifenweise durch eine fachkundige Person (Ornithologe) abgegangen und auf Nester von Bodenbrütern abgesucht werden. Bei Feststellung einer besetzten Niststätte ist die Auszäunung der Niststätte erforderlich. Eine regelmäßige Kontrolle des Brutgeschehens sowie eine anschließende Freigabe zur Baufeldräumung erfolgt durch eine eingesetzte ökologische Baubegleitung in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

5. Zusammenfassung

Um die baurechtliche Voraussetzung für die Umnutzung eines derzeit mit einem teilweise leerstehenden Einrichtungshaus bebauten Geländes durch ein Logistikunternehmen zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes LW-01.2 „Über der Dingelstelle“ nötig. Die Änderung betrifft an erster Stelle die Art der baulichen Nutzung und deren Änderung von einem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel in ein Industriegebiet.

Zur Abschätzung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte erfolgte eine Ortsbegehung am 24.01.2018. Hierbei wurden Strukturen und Habitatausprägungen festgestellt, welche für den Feldhamster sowie bodenbrütende Brutvogelarten günstige Lebensraumbedingungen aufwiesen. Anhand des eingeschätzten Artenspektrums wurden verschiedene Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen, bei deren Umsetzung ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG effektiv verhindert werden kann.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen steht einer Bebauung der dargestellten Flächen aus Sicht des Artenschutzes nichts im Wege.

Fotodokumentation

Foto 1:

Umgebrochene Teilfläche 1, Blickrichtung nach Westen.

24.01.2018

Foto 2:

Teilfläche 2, im Hintergrund das leerstehende Möbelhaus, Blickrichtung nach Nordosten.

24.01.2018

Foto 3:

Östlicher Bereich der Teilfläche 3, im Hintergrund die B81, Blickrichtung nach Osten.

24.01.2018

Foto 4:

Westlicher Bereich der Teilfläche 3, Blickrichtung nach Westen.

24.01.2018

Foto 5:

Private Zufahrt zum Parkplatz zwischen den Teilflächen 1 (links) und 2 (rechts), Blickrichtung nach Westen.

24.01.2018