

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Bautechnik	28.05.2020	2020/125

Beratungsfolge	Sitzungstermin	
Ortschaftsrat Pretzier	08.06.2020	
Ausschuss für Bau, Planung und Denkmalpflege		
Hauptausschuss	24.06.2020	

Betreff:

Beschluss über den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg"

Beschlussvorschlag:

1. Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" und der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplans und der Begründung sind, nachdem der städtebauliche Vertragsentwurf vorliegt, für die Dauer eines Monats gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gem. § 3 Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) auszulegen und im Internet zu veröffentlichen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung und Veröffentlichung zu benachrichtigen.
3. Ort und Dauer der Auslegung und Veröffentlichung im Internet sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach Hauptsatzung bzw. nach § 2 PlanSiG bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans hat der Stadtrat am 20.2.2019 gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ansässigen Betriebes und die gewerbliche Entwicklung zu schaffen.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) liegen die Entwürfe des Plans und der Begründung nach Einarbeitung der Stellungnahmen von Behörden und TÖB gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Auslegung und Veröffentlichung im Internet vor. Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Bürger) sind nicht eingegangen.

Der im Vorvertrag vereinbarte städtebauliche Vertrag soll vor Auslegung und Veröffentlichung im Entwurf vorliegen.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB soll die öffentliche Auslegung unter Berücksichtigung des am 15. Mai 2020 vom Bundestag beschlossenen Planungssicherungsgesetz (PlanSiG) durchgeführt und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Finanzielle Auswirkungen:

☐ ja

☒ nein

☐	☐	☐	☐	☐
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/-lasten	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Erträge / Einzahlungen)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbe- lastung Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	keine			
	☐			
Veranschlagung im Ergebnishaushalt	im Finanzhaushalt			Haushaltsstelle
☐	☐	☐ nein	☐ ja, mit EUR	

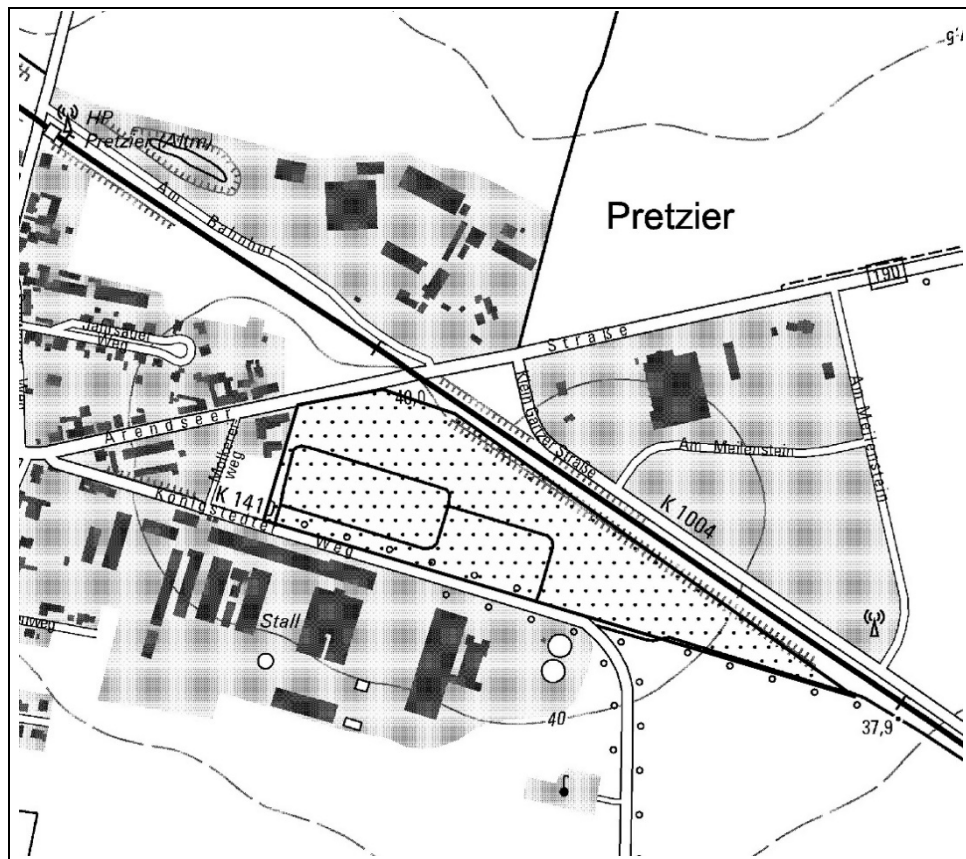


Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

Begründung zum Bebauungsplan Nr.7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg"

Entwurf

Stand Mai 2020



Lage in der Stadt [TK 10] © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016 / G01-5008524-2014

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

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen für den Bebauungsplan	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches	6
3.2. Nutzungen im Bestand	6
3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotop	7
3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.5. Leitungen und Kanäle im Plangebiet	8
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiete	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	10
4.4. Verkehrsflächen	10
4.5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
4.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	10
4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.2. Wirtschaftliche Belange	13
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	19
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
9. Flächenbilanz	19
TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan	20

TEIL A

Begründung zum Bebauungsplan Nr.7-19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" - Hansestadt Salzwedel

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (kVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung. Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie städtebauliches Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet nördlich des Königstedter Weges in der Ortschaft Pretzier sollte bereits Anfang der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts als Gewerbegebiet entwickelt werden. Die Firma Ecoblock beabsichtigte die Errichtung eines Recyclingbetriebes zur Wiederverwertung von Plastikverpackungen am Standort. Eine rechtsverbindliche Baugenehmigung lag hierfür vor. Die Verkehrswege auf dem Grundstück und die Bodenplatte der Halle wurden hergestellt, die Niederschlagswasserrückhaltung angelegt und die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft realisiert. Danach geriet das Unternehmen in Insolvenz. Die Flächen wurden durch die nördlich des Plangebietes im Gewerbegebiet Am Meilenstein ansässige Firma I Bau erworben, die die Erweiterung ihres Betriebes beabsichtigt. Da für das Plangebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt und das Gebiet trotz der teilerrichteten Anlagen nicht als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Pretzier einzustufen ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Fläche eignet sich für eine gewerbliche Nutzung. Sie ist dreiseitig von Baugebieten umgeben. Im Norden, nördlich der Bahn befindet sich das Gewerbegebiet Am Meilenstein, südlich des Königstedter Weges befinden sich eine Rinderstallanlage und eine Biogasanlage. Im Westen grenzt das für Wohnen und Landwirtschaft genutzte Grundstück Ritzlebener Straße 16 (Dorfgebiet) an. Das Plangebiet ist teilweise versiegelt, außerhalb der privaten Erschließungsstraßen erfolgt teilweise eine landwirtschaftliche Nutzung.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7-19 "Gewerbegebiet Königstedter Weg" in der Ortschaft Pretzier der Hansestadt Salzwedel ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Entwicklungsflächen für den ortsansässigen Baubetrieb. Der Bebauungsplan dient den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a u.c BauGB.

2.2. Beurteilungsrahmen für den Bebauungsplan

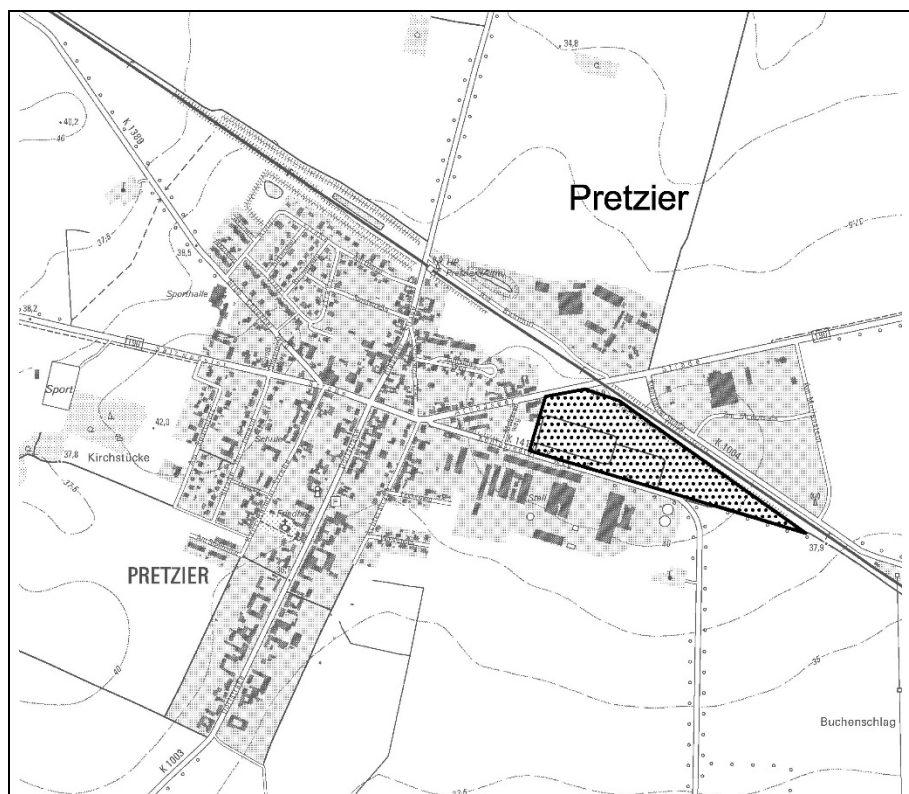
Bei dem Bebauungsplan Nr.7-19 "Gewerbegebiet Königstedter Weg" in der Ortschaft Pretzier handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmenseetzungen vorgibt, ohne einen konkreten Vorhabensbezug aufzuweisen.

Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen können somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren sein. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlicher werdender Umweltverträglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbebetriebe entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen maßgebend, die allein auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Gebietstypik als Gewerbegebiet möglich sind (bodenrechtlicher Bezug) und keiner weiteren Untersuchung in einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen, die bereits für die Errichtung des Betriebes Ecoblock vorgesehen waren. An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Lage im Raum



TK 10 © GeoBasis-
DE / LVermGeo
LSA, 2016 / G01-
5008524-2014

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Bahnstrecke Stendal – Salzwedel – Uelzen (Flurstücke 61/2, 62/4, 64/6, 65/7 und 69/11)
- im Süden durch die Nordgrenze des Königstedter Weges (Flurstück 54/1) Kreisstraße K 1410

- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 479/59 und die Südostgrenze der Bundesstraße B 91 (Ritzlebener Straße, Flurstücke 102/34 und 84)

(alle Flurstücke Flur 2, Gemarkung Pretzier)

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

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

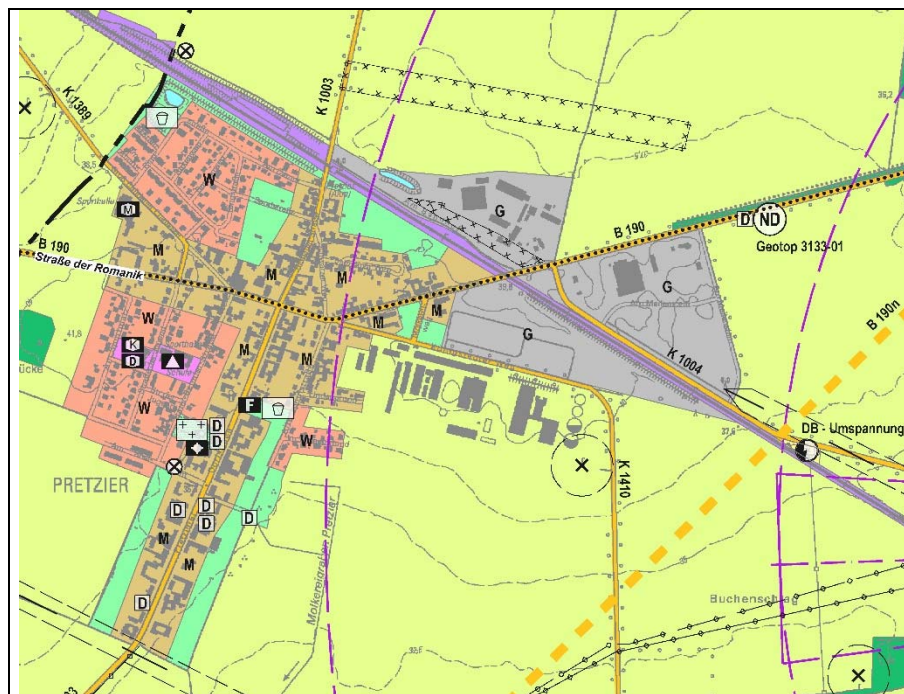
- im Norden die Bahnlinie und nördlich Gewerbegebiet
- im Süden südöstlich Ackerfläche und südlich die Agrarerzeugergemeinschaft e.G. Pretzier mit Rinderställen und die Energie- und Dienstleistungs GmbH mit einer Biogasanlage
- im Westen das für Wohnen und Landwirtschaft genutzte Grundstück Ritzlebener Straße 16, im Nordwesten die Bundesstraße B 71 und westlich der Bundesstraße weitere gemischte Bauflächen

Bodenrechtlich beachtliche Spannungen bestehen zwischen dem Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Nutzungen nicht. Die Nachbarschaft mit dem westlich angrenzenden als Dorfgebiet einzustufenden Grundstück Ritzlebener Straße 18 erfordert Rücksichtnahme. Das Grundstück ist bei der Zulassung von betrieblichen Emissionen als Immissionsort zu berücksichtigen.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel befindet sich zurzeit in der Neuaufstellung. Der Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan wurde am 02.10.2019 gefasst. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Er stellt für das Gebiet gewerbliche Baufläche dar. Auch der bisher fortgeltende Flächennutzungsplan Pretzier stellt das Baugebiet als gewerbliche Baufläche dar.

Ausschnitt aus
dem Flächen-
nutzungsplan
der Hansestadt
Salzwedel



TK 10 © GeoBasis-
DE / LVermGeo
LSA, 2016 / G01-
5008524-2014

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark dokumentiert. Gemäß dem Landesentwicklungsplan ist das Plangebiet Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft Nr.1 "Teile der Altmark".

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 weist am Westrand des Plangebietes Teilflächen als Vorranggebiet für die Wassergewinnung Nr. XIX aus. Das Vorranggebiet umfasst die Trinkwasserzonen I – III der Wasserfassung Pretzier – Stappenbeck. Die Wasserfassung ist bereits seit längerer Zeit eingestellt. Die Trinkwasserschutzzone wurde aufgehoben. Derzeit erfolgt eine Anpassung des Regionalen Entwicklungsplanes 2005 an die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010. Der 1. Entwurf wurde am 12.06.2019 beschlossen. Darin ist der Vorrang für die Wassergewinnung aufgehoben und die Fläche wie im Landesentwicklungsplan 2010 als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche ist durch die bereits errichteten Oberflächenbefestigungen für die Firma Ecoblock in ihrer Nutzungsmöglichkeit für die Landwirtschaft erheblich beeinträchtigt. Nur Teilflächen werden als Splitterfläche landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der geringen Größe sind diese Teilflächen nicht effektiv zu bewirtschaften, so dass die Belange der Landwirtschaft durch die gewerbliche Nutzung nicht erheblich beeinträchtigt werden und die Planung mit dem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft vereinbar ist.

Der Ort Pretzier ist nicht als zentraler Ort im Regionalen Entwicklungsplan festgelegt. Gemäß Ziel Z 26 ist die Bauflächenausweisung daher auf den Eigenbedarf zu begrenzen. Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des nördlich der Bahnlinie benachbarten Baubetriebes, der seinen Betriebsstandort auf das Plangebiet ausdehnen will. Der Bedarf ortsansässiger Betriebe ist dem Eigenbedarf der Ortschaft zu zurechnen. Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 7,83 Hektar. Die Flächen befinden sich in einheitlichem privatem Eigentum.

3.2. Nutzungen im Bestand

Die Nutzungen im Bestand sind als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft heranzuziehen. Weiterhin zu berücksichtigen sind die im Rahmen der Baugenehmigung für die Firma Ecoblock festgelegten Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet, die die Eingriffe der geplanten Baumaßnahme ausgleichen, die innerhalb des Erschließungsringes gemäß dem Bauantrag vorgesehen waren. Da diese Kompensationsmaßnahmen vollständig umgesetzt wurden, sind die Flächen innerhalb des Erschließungsringes als Bauflächen zu bewerten. Im Bestand sind die Oberflächenbefestigungen der Straßen und Wege, die Bodenplatte für die Halle und der Unterbau für die Lagerplätze innerhalb des Erschließungsringes vorhanden. Der Lagerplatz ist durch Scherrasen bewachsen. Entlang der Bahnlinie und im Osten des Plangebietes wurden die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Form einer Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen hergestellt. Im Osten des Plangebietes befindet sich die bereits hergestellte Niederschlagswasserrückhaltung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist durch den Königstedter Weg erschlossen. Über die private Erschließungsstraße im Plangebiet bestehen zwei Zufahrten vom Königstedter Weg.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Die entlang der Bahnlinie als Kompensationsmaßnahme angepflanzte Gehölzhecke ist aufgrund der inzwischen über 25-jährigen Entwicklung als geschützter Biotop einzustufen. Die Erhaltung wird durch den Bebauungsplan gesichert.

3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet liegt auf einer weitgehend ebenen Hochfläche. Die Geländehöhe beträgt ca. 40 m ü. NHN.

Der natürliche Untergrund wird durch glazifluviale Sedimente gebildet und besteht überwiegend aus feinsandigen Sedimentschichten über Geschiebemergel. Diese Bodenarten weisen in der Regel eine gute Tragfähigkeit auf, sind jedoch in den oberflächennahen Schichten des Geschiebemergels sehr frostempfindlich. Erhebliche Einschränkungen der Tragfähigkeit des Bodens durch Untergrundschwächen sind nicht bekannt.

Für gewerbliche Bauvorhaben mit erheblichen Lasteintragungen in den Boden wird grundsätzlich die Erarbeitung von Gründungsgutachten empfohlen.

Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Altmarkkreises Salzwedel kann für das Baugebiet keine Kampfmittelfreiheit unterstellt werden. Die Auskunft, ob ein Gebiet belastet ist, erteilt der Altmarkkreis Salzwedel nach Antragstellung.

Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Vorhaben in der Nähe von bekannten archäologischen Denkmälern (Wüstung, Fundplätze 3 und 4). Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist daher rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Gemäß § 9 Abs.3 des DenkmSchG LSA sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Bergwerksfeld

Das Plangebiet befindet sich im Bergwerkseigentumsfeld "Struktur Altmark / außer Salzstock Peckensen" Nr. III-A-a/h-49/90/847 für den Bodenschatz feste, flüssige und gasförmige Kohlenwasserstoffe sowie Formation und Gesteine mit Eignung für behälterlose Speicherung. Inhaber der Bergbauberechtigung ist die Neptune Energy Deutschland GmbH. Hinweise auf Beeinträchtigungen, die aus dem umgegangenen Altbergbau resultieren, sind bisher nicht bekannt.

geodätische Festpunkte

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich ein geschützter Benutzungsfestpunkt des Netzes der Festpunktfelder Sachsen-Anhalt. Der Festpunkt ist zu erhalten. Die gesetzlichen Regelungen sind zu beachten.

3.5. Leitungen und Kanäle im Plangebiet

Im Plangebiet verlaufen mehrere Leitungen. Parallel zum Königstedter Weg wurde in einem Abstand von 6 - 8 Metern eine DN160 PE Gas Hochdruckleitung bis in das Plangebiet verlegt. Sie endet im Plangebiet ca. 180 Meter von dessen Westgrenze mit einem Hausanschluss, der bisher nicht genutzt wurde.

Am West- und Nordwestrand verläuft ein 15 kV Mittelspannungskabel der Avacon Netz GmbH. Es quert das Plangebiet am Westrand von Süd nach Nord und verläuft dann im Straßenraum der Ritzlebener Straße und berührt im Norden nochmals das Plangebiet vor einer Querung der Bahnstrecke. Parallel dazu verläuft am Westrand ein 1 kV Kabel zu einer Schaltstation an der Ritzlebener Straße. Ein weiteres 15 kV Kabel der Avacon Netz GmbH quert das Plangebiet zentral von Nord nach Süd, parallel dazu verläuft ein Kabel der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Die Avacon Netz GmbH bittet die Leitungen zu berücksichtigen und Umverlegungen zu vermeiden. Sie weist auf die erforderlichen Mindest- und Sicherheitsabstände zu den Anlagen hin. Bei einer Begrünung mit Bäumen sind Abstände zu den Kabeln einzuhalten.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiete

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet für die Bauflächen der § 8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen für den Standort. Erheblich belästigende Industriebetriebe können aufgrund des Angrenzens an Dorfgebiete, in denen auch Wohnnutzungen vorhanden sind, nicht zugelassen werden. Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können. Die wesentlichen Auswirkungen gewerblicher Nutzungen auf im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schützenswerte Nutzungen werden überwiegend durch Gewerbelärm verursacht. Aufgrund des Angrenzens von Dorfgebieten im Westen des Plangebietes sind gegebenenfalls daraus resultierende Einschränkungen des Emissionsniveaus in den Einzelgenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Zur Vermeidung bodenrechtlich beachtlicher Spannungen zwischen dem Gewerbegebiet und dem angrenzenden Dorfgebiet wurde eine Gehölzhecke auf einer privaten Grünfläche an der Gebietsgrenze festgesetzt.

Ausschluss und nur ausnahmsweise Zulassung von Nutzungen im Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet ist in erheblichem Umfang den Geruchsemissionen der südlich angrenzenden Rinderhaltungsanlage ausgesetzt. Zulässig sind hier gemäß dem Genehmigungsstand aus dem Jahre 2015 insgesamt 1394 Großvieheinheiten. Gemäß der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde gehen nach überschläglicher Bewertung auf Grundlage des Rinderhaltungserlasses von der Anlage Geruchsemissionen aus, die in einem Bereich bis zu 170 Meter von der Anlagengrenze zu einer Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit nach GIRL von 15% der Jahresstunden führen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt das "überschlägige Prognoseverfahren" nach der VDI-Richtlinie 3849 Blatt 2. Hieraus ergibt sich ein Richtlinienabstand von der Rinderhaltungsanlage zu nördlich gelegenen Schutzobjekten mit dem vorgenannten Schutzanspruch von ca. 310 Metern, gemessen vom Anlagenemissionsschwerpunkt. Auch damit wäre das gesamte Plangebiet überdeckt.

Aus vorgenanntem Grund wurden im Plangebiet gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten

ausgeschlossen. Diese Nutzungen wären Geruchsimmissionen ausgesetzt, die zu einer mangelnden Eignung der Flächen bzw. zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse in Betriebswohnungen führen würden. In allgemeinen Gewerbebetrieben werden die Gerüche der Tierhaltungsanlage auch wahrnehmbar sein. Für diese wurde jedoch kein besonderes Schutzbedürfnis erkannt. Auch die Beschäftigten der Tierhaltungsanlage sind diesen Gerüchen ausgesetzt.

Ein besonderes Konfliktpotenzial besteht für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, in denen überwiegend sitzende Tätigkeiten, Besprechungen, Schulungen usw. durchgeführt werden. Diese sind in der Regel als untergeordnete Anlagen für alle Gewerbebetriebe erforderlich. Sie können daher nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Konfliktpotenzial soll dadurch vermindert werden, dass diese nur ausnahmsweise als untergeordneter Teil von Betrieben zugelassen werden. Dies trifft zum Beispiel für Bau- oder Produktionsbetriebe zu. Sie können räumlich auf den weniger den Gerüchen ausgesetzten Flächen angeordnet werden. Reine Büroobjekte mit mehreren gewerblichen Mietern, die ausschließlich Bürotätigkeiten ausüben, sind nicht zulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Geschossigkeit und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß § 17 BauNVO für die Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem zulässigen Höchstwert, der aufgrund der Oberflächenbefestigungen für die Lagerplätze erforderlich ist. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche auch durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist damit auf 80% begrenzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Zwei Vollgeschosse ermöglichen Hallenbauten sowie Sozial- und Bürogebäude in einer Höhe, die dem ländlichen Standort angepasst ist. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen dient der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die festgesetzte Höhe von 14 Metern entspricht in der Regel den betrieblichen Anforderungen. Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Gewerbegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (vergleiche Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes) und auf den unteren Bezugspunkt. Dieser wurde mit einer Höhe von 40 m ü.NHN entsprechend der Geländehöhe festgesetzt.

4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offenhalten. Der Abstand zum Königstedter Weg (Kreisstraße K 1410) wurde mit 5 Metern festgesetzt. Die derzeitige Lage der Grenze der Ortsdurchfahrten konnte noch nicht verifiziert werden. Der Abschnitt des Königstedter Weges muss bereits aufgrund der erforderlichen Zufahrten der Ortsdurchfahrt zugeordnet werden. Der gewählte Abstand der Gebäude zur öffentlichen Straße soll eine Begrünung der Randbereiche fördern.

Gegenüber den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder für die Erhaltung von Gehölzen wurde der Abstand auf 5 Meter festgesetzt, um eine ungehinderte Entwicklung der Pflanzstreifen zu sichern.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Die baulichen Anlagen können in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

4.4. Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über den bestehenden Königstedter Weg (Kreisstraße K 1410). Die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen ist daher nicht erforderlich.

4.5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Im Osten des Plangebietes wurde im Rahmen der Baugenehmigung für den ursprünglich vorgesehenen Betrieb eine Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung angelegt, die auch zukünftig diese Funktion für das Plangebiet übernehmen soll. Sie wurde bestandsorientiert als Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung festgesetzt.

4.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Kompensationsmaßnahme für das im Plangebiet vorgesehene Bauvorhaben der Errichtung des Recyclingbetriebes Ecoblock wurde entlang der Bahnlinie im Nordosten des Plangebietes und im Osten eine Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen angelegt. Diese hat sich in

den vergangenen 25 Jahren erheblich entwickelt und hat eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft erlangt. Die Hecke soll zukünftig den Teil der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sichern, der auf den Standort des ehemaligen Bauantrages für Ecoblock entfällt. Die Baum-Strauchhecke ist zu erhalten und wurde im Bebauungsplan als private Grünfläche zur Erhaltung festgesetzt.

4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung von Gewerbegebieten ist mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die im Gebiet zumindest teilweise kompensiert werden sollen. Hierzu ist zunächst eine Verlängerung der Hecke entlang der Ritzlebener Straße bis an die Westgrenze vorgesehen. Daran schließt sich eine Hecke nach Süden entlang des gemischt genutzten Grundstückes an, in dem auch Wohnnutzungen vorhanden sind. Zur Eingrünung des Gewerbegebietes gegenüber dieser Nutzung und durch Teilkompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft wurde an dieser Seite die Anpflanzung einer Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Die Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern einer festgesetzten Artenliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:

- 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2x v, 125-150 cm hoch
- 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 60-100 cm hoch

Die Maßnahme mit einer Breite von 8 -15 Metern sichert die Abschirmung des Gebietes nach Nordwesten und Westen.

Zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt wurde zusätzlich festgesetzt, dass die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO nutzbaren Flächen als Rasenflächen bzw. mit Gehölzgruppen zu bepflanzen sind.

5. Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Plangebiet ist für die Zwecke einer gewerblichen Nutzung erschlossen. Zusätzlich erforderliche planexterne Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden über einen städtebaulichen Vertrag zu Lasten des Begünstigten gesichert. Der Hansestadt Salzwedel entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Erschließungskosten.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Belange der Verkehrserschließung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet nutzt die vorhandene Erschließung durch den Königstedter Weg (Kreisstraße K 1410) über zwei bestehende Zufahrten.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Der VKWA teilt mit, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser grundsätzlich möglich ist. Die entsprechenden Versorgungsleitungen sind am Königstedter Weg an der Südseite des Plangebietes vorhanden. Die Leitungen verlaufen teilweise im Plangebiet und sind durch Grunddienstbarkeit gesichert. Der Umfang der erforderlichen Trinkwasserversorgung ist nach Ermittlung des Bedarfes mit dem VKWA abzustimmen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Am West- und Nordwestrand verläuft ein 15 kV Mittelspannungskabel der Avacon Netz GmbH. Es quert das Plangebiet am Westrand von Süd nach Nord und verläuft dann im Straßenraum der Ritzlebener Straße und berührt im Norden nochmals das Plangebiet vor einer Querung der Bahnstrecke. Parallel dazu verläuft am Westrand ein 1 kV Kabel zu einer Schaltstation an der Ritzlebener Straße. Ein weiteres 15 kV Kabel der Avacon Netz GmbH quert das Plangebiet zentral von Nord nach Süd. Die Avacon Netz GmbH bittet die Leitungen zu berücksichtigen und Umverlegungen zu vermeiden. Die Leitungen sind jedoch nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Insofern hängen die Erhaltung oder Verlegung der Leitungen von den betrieblichen Planungen ab. Die Avacon weist auf die erforderlichen Mindest- und Sicherheitsabstände zu den Anlagen hin. Bei einer Begrünung mit Bäumen sind Abstände zu den Kabeln einzuhalten. Diese sind gemäß der textlichen Festsetzung als extensives Grünland zu gestalten. Ein Anschluss an das Elektroenergieversorgungsnetz ist möglich.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Im Plangebiet verläuft parallel zum Königstedter Weg in einem Abstand von 6 - 8 Metern eine DN160 PE Gas Hochdruckleitung bis in das Plangebiet. Sie endet im Plangebiet ca. 180 Meter von dessen Westgrenze mit einem Hausanschluss. Ob diese Leitung für einen Gasanschluss genutzt werden kann oder soll, ist zwischen der Avacon Netz GmbH und den zukünftigen Bauherren abzustimmen. Die Leitung ist nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet wird von Nord nach Süd durch eine Telekommunikationslinie gequert, die parallel zu einem 15 kV Kabel der Avacon Netz GmbH verläuft. Die Leitung ist durch eine Grunddienstbarkeit gesichert und somit zu erhalten. Eine Verlegung der Leitung ist nur im Einvernehmen mit dem Leitungseigentümer und auf Kosten des Antragstellers möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Der VKWA teilt mit, dass ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserentsorgung grundsätzlich möglich ist. Die entsprechenden Kanäle sind im Königstedter Weg an der Südseite des Plangebietes vorhanden. Der Umfang des Anschlusses ist nach Ermittlung des Schmutzwasseraufkommens mit dem VKWA abzustimmen.
- Belange der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung sind nicht betroffen, da der Bebauungsplan keine öffentlich zu widmenden Straßen festsetzt.
Die Beseitigung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücke ist gemäß § 79b Abs.1 WG LSA Aufgabe des Grundstückseigentümers. Gemäß § 55 Abs.2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung gebracht, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die allgemeinen Untergrundverhältnisse im Plangebiet sind für eine Versickerung des Niederschlagswassers geeignet. Für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers besteht eine private Niederschlagswasserrückhaltung, die im Bebauungsplan für diesen Zweck festgesetzt ist. Im Rahmen der Bauplanung ist zu prüfen, ob diese für die geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers ausreichend ist. Die konkreten Planungen hierfür erfolgen im Rahmen der Entwässerungsplanung. Für ein erstes Vorhaben wurde bereits im Jahre 2018 ein Entwässerungsantrag gestellt. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.
- Belange der Löschwasserbereitstellung
Der VKWA weist darauf hin, dass die Bereitstellung von Löschwasser keine satzungsgemäße Aufgabe des VKWA ist. Löschwasser aus dem Leitungsnetz steht nur zur Branderstbekämpfung zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist daher zusätzlich durch Löschwasserbrunnen oder -zisternen zu sichern.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr. 8a und 8c BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes. Seitens der Hansestadt Salzwedel wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bedarfsgerecht Flächen für die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes bereitgestellt.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Diese entstehen durch die bauliche Nutzung der bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzten Teile des Plangebietes, für die im Rahmen der Baugenehmigung für Ecoblock in den 90er Jahren noch keine Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

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

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

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

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

Wie bereits angeführt, bestand für das Plangebiet eine Baugenehmigung für einen Betrieb zur Verwertung von recycelbaren Plastikabfällen. In der Baugenehmigung wurden die für den Eingriff in den Naturhaushalt für den Betrieb erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft festgelegt. Diese wurden hergestellt und bilden heute eine ca. 15 Meter breite Laubgehölzhecke entlang der Bahnstrecke. Im Rahmen der Baugenehmigung war zunächst die gewerbliche Nutzung der beiden von den hergestellten Straßen umschlossenen Flächen vorgesehen, wobei im Ostteil eine Halle errichtet werden sollte, deren Fundamentplatte bereits hergestellt wurde. Innerhalb des westlichen Straßenringes waren Lagerplätze vorgesehen. Hierfür wurde der Unterbau durch Bodenaustausch und Einbringung einer Splittschicht hergestellt. Danach unterblieb die Fertigstellung. Da für die betroffenen Flächen innerhalb dieser Erschließungsringe die Kompensation bereits hergestellt wurde, werden diese als im Bestand als gewerbliche Bauflächen bewertet. Die Anwendung der Eingriffsregelung bezieht sich auf die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme umgebrochenen Ackerflächen, die zwischen den Erschließungsringen und der Gehölzhecke vorhanden sind.

Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden in gewerblichen Bauflächen vorwiegend durch die Flächeninanspruchnahme für die Baugebiete und den zulässigen Versiegelungsgrad beeinflusst. Dieser wird durch die Abgrenzung von Baugebieten sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Folgender Ausgangszustand ist auf Grundlage der vorstehenden Ausführungen relevant:

Bestand im Plangebiet	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
durch Kompensationsmaßnahmen bereits ausgeglichene gewerbliche Baufläche 29.586 m ² x 0,8 (GRZ)	0	23.669 m ²	0
nicht versiegelbare Fläche Scherrasen (Biotoptyp GSB) 29.586 m ² x 0,2	7	5.917 m ²	41.419
Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen (Biotoptyp HHB)	20	10.012 m ²	200.240
Niederschlagswasserrückhaltung anthropogenes nährstoffarmes Staugewässer (Biotoptyp SOY)	20	2.340 m ²	46.800
Ackerfläche (Biotoptyp AI)	5	36.330 m ²	181.650
Summe		78.268 m ²	470.109

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich heranzuziehen:

Planungszustand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m ²)	Wertpunkte
Gewerbegebiete		61.866 m²	
überbaubare Fläche	0	49.493 m ²	0
nicht überbaubare Fläche Scherrasen gemäß textlicher Festsetzungen (Biotoptyp GSB)	7	12.373 m ²	86.611
Baum-Strauch-Hecke Neuanlage am Nordwest- und Westrand des Plangebietes (Biotoptyp HHB im Leitungsbereich GMA)	16	3510 m ²	56.160
Baum-Strauch-Hecke Bestand entlang der Bahnlinie und im Osten des Plangebietes (Biotoptyp HHB)	20	10.012 m ²	200.240
Niederschlagswasserrückhaltung anthropogenes nährstoffarmes Staugewässer (Biotoptyp SOY)	20	2.880 m ²	57.600
Summe		78.268 m ²	400.611

Einem Biotopwert vor der Planung von 470.109 Wertpunkten steht ein Biotopwert im Planzustand von 400.611 Wertpunkten gegenüber. Es verbleibt ein Eingriff im Umfang von 69.498 Wertpunkten, der extern kompensiert werden muss.

Als erste planexterne Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe ist die Anpflanzung eines Eichen-Hainbuchen-Waldes auf einer Ruderalfläche auf dem städtischen Flurstück Gemarkung Pretzier, Flur 5, Flurstück 168 vorgesehen. Das Flurstück umfasst das ehemalige Wasserwerk Pretzier. Innerhalb einer angelegten Erschließungsschleife befindet sich der Rodelberg. Die südwestlich angrenzende Fläche wird für das Maifeuer genutzt. Die daran angrenzende Fläche im Süden und Südosten des Flurstücks wird nicht genutzt. Auf der Fläche hat sich eine Ruderalflur entwickelt, die derzeit einmal jährlich gemulcht wird. Auf der Fläche soll ein Eichen-Hainbuchen Wald angepflanzt werden. Dieser kann im Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen unterhalten werden und bedarf nicht des jährlichen Mulchens. Hierdurch kann die Fläche in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt aufgewertet werden. Für die Anlage des Waldes ist eine Erstauf-forstungsgenehmigung erforderlich.

Lage der externen Kompensationsfläche Nr.1 im Westen der Ortschaft Pretzier auf den Flächen des ehemaligen Wasserwerkes



DOP © GeoBasis-DE /
LVermGeo LSA, 2016 / G01-
5008524-2014

Folgende Aufwertung wird durch die Maßnahme erreicht:

Bestand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Ruderalflur gebildet von ein- bis zweijährigen Arten (Biotoptyp URB)	10	4.000 m ²	40.000
Summe		4.000 m ²	40.000
Planzustand			
Eichen- Hainbuchenwald (Biotoptyp WCA)	20	4.000 m ²	80.000
Summe		4.000 m ²	80.000

Die Aufwertung beträgt 40.000 Wertpunkte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Hierdurch kann der Eingriff teilweise ausgeglichen werden.

Als weitere planexterne Maßnahme zur Kompensation der Eingriffe ist die Anpflanzung eines Eichen-Hainbuchen-Waldes auf einer Grünlandfläche auf dem Flurstück Gemarkung Königstedt, Flur 2, Flurstück 34/2 vorgesehen. Das Flurstück umfasst den Teil einer ehemaligen Grünlandfläche der im Rahmen der natürlichen Sukzession noch nicht bewachsen ist und noch als Grünland genutzt wird. Auf der Fläche soll ein Eichen-Hainbuchen Wald angepflanzt werden. Dieser kann im Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen unterhalten werden und bedarf nicht der jährlichen Mahd. Hierdurch kann die Fläche in ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt aufgewertet werden. Für die Anlage des Waldes ist eine Erstaufforstungsgenehmigung erforderlich.

Lage der externen
Kompensationsfläche Nr.2
südlich des Ortsteiles
Königstedt auf derzeitigen
Grünlandflächen



DOP © GeoBasis-DE /
LVermGeo LSA, 2016 / G01-
5008524-2014

Folgende Aufwertung wird durch die Maßnahme erreicht:

Bestand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Grünland intensiv genutzt (Biotoptyp GI)	10	4.000 m ²	40.000
Summe		4.000 m ²	40.000
Planzustand			
Eichen- Hainbuchenwald (Biotoptyp WCA)	20	4.000 m ²	80.000
Summe		4.000 m ²	80.000

Die Aufwertung beträgt 40.000 Wertpunkte nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Hierdurch kann der verbleibende Eingriff ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von ca. 10.000 Wertpunkten, der zur Kompensation weiterer Eingriffe genutzt werden kann.

Die Durchführung und dauerhafte Erhaltung der naturschutzrechtlichen Kompensation für beide Flächen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert, dieser ist der unteren Naturschutzbehörde bekanntzugeben.

Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes sind gemäß der Forderung der unteren Naturschutzbehörde folgende Maßnahmen festgelegt.

1. Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) zur Vorbereitung und Steuerung der Baumaßnahmen unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung
Vor Baubeginn ist unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung der Vorhabenstandort zu begehen und insbesondere nach Amphibien zu untersuchen. Der Baubeginn, einschließlich die Baustelleneinrichtung hat ebenfalls unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung in einem Zeitraum stattzufinden, in dem die Vorhabenfläche möglichst trocken ist, so dass eine Schädigung von in wassergefüllten Bodensenken potenziell vorkommenden Arten möglichst auszuschließen ist. Die Begehungstermine der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. (Umsetzungsmaßnahme)

2. Für die Erweiterung der Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (Bestand 2.340 m², Planung 2.880 m²) wurde als Artenschutzmaßnahme (Vermeidungsmaßnahme) für Amphibien, insbesondere für die Kreuzkröte festgesetzt, dass die erweiterte Niederschlagswasserrückhaltung mit einer Maximaltiefe von 30 cm zu errichten ist. Weiterhin ist vor Beginn der ersten Baumaßnahme ein stationärer Amphibienschutzzaun, westlich der erweiterten Niederschlagswasserrückhaltung (mindestens von der nördlichen Bahntrasse bis zur südlichen Wegefläche - Geltungsbereichsgrenze) zu errichten. Der Amphibienschutzzaun ist regelmäßig auf seine Funktionalität zu überprüfen.
3. Östlich der Niederschlagswasserrückhaltung ist eine Gesteinsaufschüttung oder ein Totholzhaufen (z.B. 8 Meter x 4 Meter x 1 Meter Größe, frostfreie Mindestdtiefe von 70 cm) zu errichten.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Belange des Immissionsschutzes

In Gewerbegebieten ist das Entstehen von Lärm durch gewerbliche Tätigkeiten, Fahrzeugbewegungen und Aggregate zu erwarten. Der zulässige Störgrad ist auf nicht erheblich belästigende Betriebe beschränkt. Grundsätzlich sind bei der Ansiedlung lärm erzeugende Gewerbebetriebe die Immissionsorte in den benachbarten Gebieten, insbesondere im Westen südlich und nördlich der Ritzlebener Straße zu beachten. Bestehen immissionsschutzrechtliche Bedenken, so sind im Einzelgenehmigungsverfahren schalltechnische Untersuchungen einzufordern, die unter der Berücksichtigung von Vorbelastungen nachweisen, dass die Beurteilungspegel für gemischte Bauflächen an den maßgeblichen Immissionsorten – insbesondere am Grundstück Ritzlebener Straße 16 – eingehalten werden.

Eine Lärmkontingentierung ist für das Plangebiet nicht erforderlich. Das Gebiet befindet sich in einheitlichem Eigentum. Es ist für die Erweiterung eines bestehenden Betriebes vorgesehen. Es ist daher nicht zu erwarten, dass die zulässigen Emissionen durch einen Bauherren im Einzelgenehmigungsverfahren ausgeschöpft werden und andere Bauherren hierdurch schlechter gestellt werden (sogenanntes Windhundrennen). Die Untersuchungen können daher sachgerecht im Einzelgenehmigungsverfahren eingefordert werden, wenn erhebliche Lärmbeeinträchtigungen erwartet werden.

Das Gewerbegebiet ist in erheblichem Umfang den Geruchsemissionen der südlich angrenzenden Rinderhaltungsanlage ausgesetzt. Zulässig sind hier gemäß dem Genehmigungsstand aus dem Jahre 2015 insgesamt 1394 Großvieheinheiten. Gemäß der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde gehen nach überschläglicher Bewertung auf Grundlage des Rinderhaltungserlasses von der Anlage Geruchsemissionen aus, die in einem Bereich bis zu 170 Meter von der Anlagengrenze zu einer Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit nach GIRL von 15% der Jahresstunden führen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt das "überschlägige Prognoseverfahren" nach der VDI-Richtlinie 3849 Blatt 2. Hieraus ergibt sich ein Richtlinienabstand von der Rinderhaltungsanlage zu nördlich gelegenen Schutzobjekten mit dem vorgenannten Schutzanspruch von ca. 310 Metern, gemessen vom Anlagenemissionsschwerpunkt. Auch damit wäre das gesamte Plangebiet überdeckt.

Aus vorgenanntem Grund wurden im Plangebiet gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ausgeschlossen. Sie sind Geruchsimmissionen ausgesetzt, die zu einer mangelnden Eignung der Fläche für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bzw. zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse in Betriebswohnungen führen. In allgemeinen Gewerbebetrieben werden die Gerüche der Tierhaltungsanlage auch wahrnehmbar sein. Für diese wurde jedoch kein besonderes Schutzbedürfnis erkannt. Auch die Beschäftigten der Tierhaltungsanlage sind diesen Gerüchen ausgesetzt.

Ein besonderes Konfliktpotenzial besteht für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, in denen überwiegend sitzende Tätigkeiten, Besprechungen, Schulungen usw. durchgeführt werden. Das Konfliktpotenzial soll dadurch vermindert werden, dass diese nur ausnahmsweise als untergeordneter Teil von Betrieben zugelassen werden. Sie können räumlich auf den weniger den Gerüchen ausgesetzten Flächen angeordnet werden. Reine Büroobjekte mit mehreren gewerblichen Mietern, die ausschließlich Bürotätigkeiten ausüben, sind nicht zulässig.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.7-19 "Gewerbegebiet Königstedter Weg" in der Ortschaft Pretzier steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die bauliche Nutzung der landwirtschaftlich genutzten Teilfläche beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird durch planintegrierte und externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	78.268 m ²
• Gewerbegebiete	61.866 m ²
• Niederschlagswasserrückhaltung/ -versickerung	2.880 m ²
• Grünflächen privat mit Bindungen zur Erhaltung von Gehölzen	10.012 m ²
• Grünflächen privat mit Festsetzungen für Anpflanzungen von Gehölzen	3.510 m ²

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.7-19 "Gewerbegebiet Königstedter Weg" in der Ortschaft Pretzier Hansestadt Salzwedel

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	21
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	21
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	21
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	21
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	21
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	26
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	26
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	26
2.1.2. Schutzgut Boden	26
2.1.3. Schutzgut Wasser	27
2.1.4. Schutzgut Biotope und Arten	28
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	29
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	29
2.1.7. Schutzgut Mensch	30
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	30
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	31
2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	31
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	35
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3. Ergänzende Angaben	37
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	37
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	37
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Entwicklungsflächen für einen in Pretzier im Gewerbegebiet Am Meilenstein ansässigen Betrieb

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende umweltrelevante Festsetzungen:

- Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8, mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 1,6 bei einer maximal zulässigen Bauhöhe von 14 Metern
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Bindungen für die Erhaltung einer Gehölzhecke in ca. 20 bis 25-jähriger Entwicklung
- Festsetzung einer privaten Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Ritzlebener Straße und der Westgrenze des Plangebietes einschließlich der Regelung der Pflanzdichte und der zu verwendenden Arten
- Festsetzung einer Fläche für eine bereits bestehende Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung
- Ausschluss der Zulässigkeit von Betriebswohnungen und weitere in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

Gesamtfläche des Plangebietes	78.268 m ²
• Gewerbegebiete	61.866 m ²
• Niederschlagswasserrückhaltung	2.880 m ²
• Grünflächen privat mit Bindungen zur Erhaltung von Gehölzen	10.012 m ²
• Grünflächen privat mit Festsetzungen für Anpflanzungen von Gehölzen	3.510 m ²
- versiegelbare Fläche gesamt	49.493 m ²
- davon zusätzlich versiegelbare Fläche	25.824 m ²

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

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Betriebslärm sowie durch den Zufahrtsverkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe, Vermeidung von Beeinträchtigungen von immissionsempfindlichen Nutzungen im Gewerbegebiet

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der Beeinträchtigung des Plangebietes durch Gerüche der südlich des Königstedter Weges befindlichen Tierhaltungsanlage, allgemeine Beurteilung der Auswirkungen gewerblicher Emissionen auf schützenswerte Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005, Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel 2018

Ziel des Umweltschutzes:

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

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

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

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

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

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

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- Der Regionale Entwicklungsplan trifft für das Plangebiet selbst keine Festlegungen.
- Im Zielkonzept Biotope des Landschaftsrahmenplanes ist unter BtE 6 der Erhalt von geschützten Kleinstrukturen in den Feldfluren (Hecken, Feldgehölze) angeführt. Dies trifft auf die entlang der Bahnlinie vorhandenen Gehölzbepflanzungen zu. Im Kartenteil wird von einer weitgehend bestandsorientierten Entwicklung ausgegangen. Im Plangebiet wurde im Rahmen der Kartierungen zum Landschaftsplan ein Vorkommen der Kreuzkröte im Bereich der Niederschlagswasserrückhaltung/ -versickerung kartiert. Südlich des Plangebietes wurde der Laubfrosch festgestellt.

Art der Berücksichtigung:

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen wurden örtlich und durch Luftbildauswertung kartiert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für Teilflächen des Plangebietes bereits eine Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt wurde.

Die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt. Für das Plangebiet wurden eine Auswertung vorhandener Unterlagen und eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung durchgeführt. Da die für das Schutzgut Artenschutz wesentlichen Strukturen erhalten werden, wurde auf eine artenschutzrechtliche Kartierung durch einen Fachgutachter verzichtet.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005, Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel 2018

Ziel des Umweltschutzes:

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

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan formuliert als Erhaltungs- und Entwicklungsziel für den Boden:

- BE1 - Die Inanspruchnahme des nicht vermehrbaren Schutzgutes Boden soll flächensparend und unter weitgehender Wahrung seiner natürlichen Funktion erfolgen.
- BE2 - Erhaltung der natürlichen Ertragsfähigkeit auf landwirtschaftlich genutzten Flächen
- BV3 - Entsiegelung von stillgelegten Versiegelungsflächen

Art der Berücksichtigung:

Die vorstehenden Ziele können bei Umsetzung der Planung im Plangebiet nicht erreicht werden. Es sind zusätzliche Versiegelungen von Bodenoberflächen erforderlich. Eine Verminderung der durch die GRZ vorgegebenen Versiegelungsmöglichkeiten führt bei Gewerbegebieten in der Regel zu einer weiteren Flächenexpansion in den Außenbereich, die vermieden werden soll. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden beschrieben und bewertet.

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005, Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel 2018

Ziel des Umweltschutzes:

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

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

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist aufgrund der verrohrten Gräben festzustellen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Regionale Entwicklungsplan Altmark 2005 weist am Westrand des Plangebietes Teilflächen als Vorranggebiet für die Wassergewinnung Nr. XIX aus. Das Vorranggebiet umfasst die Trinkwasserzonen I – III der Wasserefassung Pretzier – Stappenbeck. Die Wasserefassung ist bereits seit längerer Zeit eingestellt. Die Trinkwasserschutzzone wurde aufgehoben. Derzeit erfolgt eine Anpassung des Regionalen Entwicklungsplanes 2005 an die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010. Der 1. Entwurf wurde am 12.06.2019 beschlossen. Darin ist der Vorrang für die Wassergewinnung aufgehoben und die Fläche wie im Landesentwicklungsplan 2010 als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan formuliert für das Plangebiet folgende relevante Ziele:

- WE3 - Anstreben eines guten quantitativen und chemischen Zustandes für alle Gewässerkörper
- WV5 - Vermeidung von Stoffeinträgen in das Grundwasser durch angepasste Nutzungsformen

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die planerischen Ziele des Landschaftsplanes entsprechen den gesetzlichen Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, die zu berücksichtigen sind. Das Niederschlagswasser soll im Plangebiet weitgehend zur Versickerung gebracht werden. Hierfür ist eine Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung/ -versickerung vorgesehen. Die plangegebenen Auswirkungen auf das Schutzgut werden beschrieben und bewertet.

- **Schutzgut Luft / Klima**

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel 2018

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan formuliert für das Plangebiet folgende relevante Ziele:

- KE2 - Erhalt der Siedlungsfreiflächen aufgrund ihrer bioklimatischen und luft-hygienischen Funktion
- kV3 - Verringerung örtlicher Lärm-, Geruchs- und Staubbelastungen

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Die Ziele des Landschaftsrahmenplanes sind in Bezug auf das Plangebiet nicht umsetzbar. Das Entstehen von Lärm- und Geruchsbelästigungen ist aufgrund der Festsetzung von Gewerbegebieten nicht auszuschließen. Die bioklimatische und lufthygienische Funktion wird sich verschlechtern. Die Eingriffe in das Schutzgut werden beschrieben und bewertet.

- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan Altmark 2005, Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel 2018
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Der Landschaftsrahmenplan formuliert allgemein für das Plangebiet folgende relevante Ziele:
LE2 - Erhalt von landschaftsbildgliedernden und belebenden Elementen
LV2 - Einbindung von störenden Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Die Ziele des Landschaftsrahmenplanes für das Schutzgut Landschaftsbild können im Plangebiet umgesetzt werden. Die landschaftsbildgliedernde Gehölzhecke wird erhalten. Durch Anpflanzungen am Rand der baulich genutzten Flächen werden diese in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie
- Schutzgebiete
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Natura 2000 Gebiete (FFH, SPA), Landschaftsschutzgebiete (LSG) unmittelbar berührt. Der Abstand zum nächstgelegenen Schutzgebiet, dem FFH-Gebiet Landgraben – Dumme Niederung nördlich von Salzwedel beträgt mehr als 5 Kilometer.

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

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

2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Plangebiet ist Bestandteil einer Landschaft, deren Oberflächenformen im Wesentlichen während der letzten Eiszeit (Pleistozän) ausgeformt wurden. Landschaftsprägend wirkten die Ablagerungen der Saalekaltzeit. Das Plangebiet, wie die gesamte Umgebung von Salzwedel, gehörte der Landschaftseinheit der westlichen Altmarkplatten an, die durch Grundmoränen geprägt werden. Die Niederungen der Jeetze und Dumme markieren dabei Senken, die durch abschmelzende Gletscherwässer in die rezente Landschaft eingetieft wurden und diese bis heute prägen. Das Grundgebirge wird von tertiären Schichten des tieferen Untermiozäns über kreidezeitlichen Ablagerungen gebildet. Es wird im Wesentlichen durch die oben genannten pleistozänen Bildungen überdeckt, die am Oberflächenaufbau der Landschaft den größten Anteil haben. Die Hochflächen stellen Grundmoränenreste dar, die von Geschiebemergel mit Mächtigkeiten von 1 -25 Metern gebildet werden.

2.1.2. Schutzgut Boden

Bestand

Im Plangebiet bilden eiszeitliche (glazifluviale) und fluviatile Sedimente wie Sande / Kiese, Schmelzwassersande und Geschiebemergel die oberen Bodenschichten. Gemäß den Bodenkartierungen der Landschaftsrahmenpläne stehen im Süd-Westteil des Gebietes Braunerden an, die nach Norden und Osten in Parabraunerden / Fahlerden übergehen. Gemäß dem Bodentlas Sachsen-Anhalt ist die Durchlässigkeit der Böden sehr hoch bei durchschnittlich ausgeprägtem Pufferungsvermögen und mittlerem bis hohem Ertragspotential.

Vorbelastungen

Im Plangebiet sind innerhalb von zwei Erschließungsringen umfangreiche Flächenversiegelungen durch befestigte Straßen und Bodenplatten sowie durch Bodenaustausch und Herstellung von Frostschutzschichten und Tragschichten vorhanden.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden der bisher noch nicht baulich genutzten Bereiche eine durchschnittliche bis hohe Bedeutung, resultierend aus der Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenumbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind durchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenumbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen. Insgesamt kommt den unversiegelten Böden eine allgemeine Bedeutung zu.

Die bereits baulich genutzten Bereiche sind anthropogen stark überprägt und teilweise versiegelt. Sie haben nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Bestand Oberflächengewässer

Im Osten des Plangebietes befindet sich die vor ca. 25 Jahren hergestellte Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung, die nur saisonal Wasser führt. Zur Wasserqualität liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund des Vorkommens der Kreuzkröte am Gewässer ist von einem weitgehend unbeeinträchtigten Zustand auszugehen.

Bestand Grundwasser

Das im Osten von Pretzier gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von mehr als 2 Meter auf. Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser gut geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Süd nach Nord. Die Grundwasserneubildungsrate ist > 150 mm/a und damit sehr hoch. Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

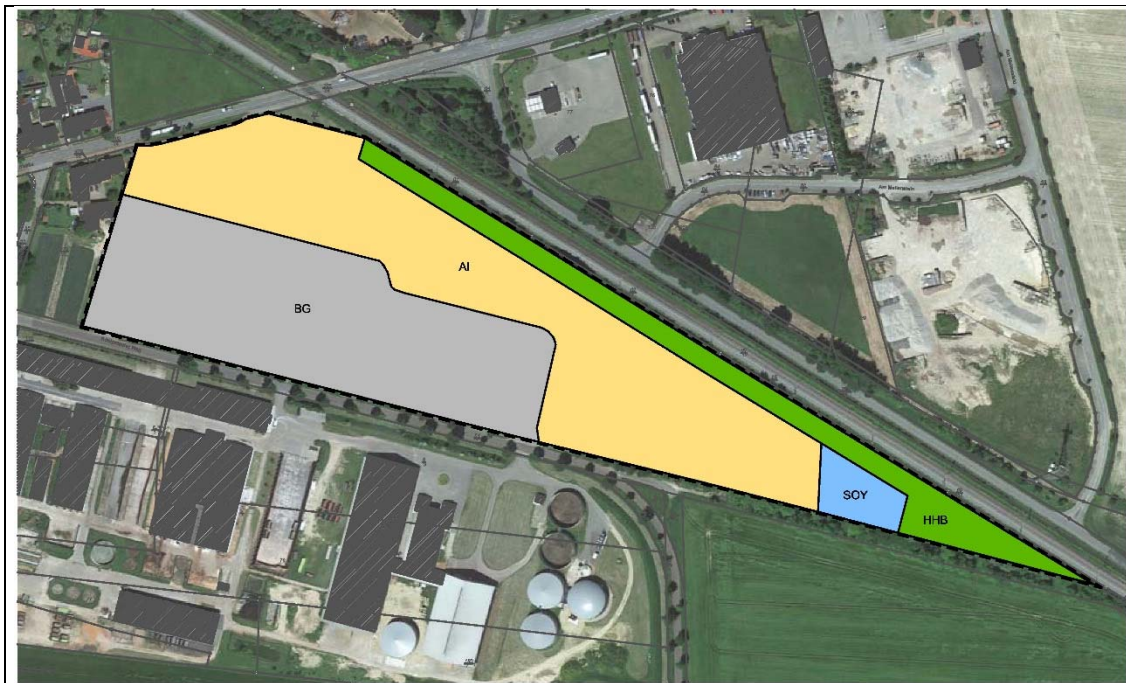
- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von hoher Bedeutung einzustufen. Aufgrund der guten Geschützhtheit ist keine erhebliche Beeinträchtigung der Beschaffenheit des Grundwassers zu erwarten. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den aktuellen Zielen nicht mehr vorgesehen. Hinzuweisen ist auf die Vorbelastungen durch die bestehenden Versiegelungen, die die Grundwasserneubildung einschränken. Insgesamt ist dem Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zuzumessen.

2.1.4. Schutzgut Biotope und Arten

Bestand Biotope

Im Plangebiet sind folgende Biotoptypen im Ausgangszustand vorhanden:



- | | |
|-----|--|
| AI | Acker intensiv genutzt |
| BG | gewerbliche Baufläche für die bereits die Eingriffsregelung angewendet wurde |
| SOY | sonstiges anthropogenes nährstoffarmes Gewässer |
| HHB | Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Arten |

In der vorstehenden Abbildung der Biotoptypenkartierung wurde die Fläche, für die bereits ein Ausgleich nach der Eingriffsregelung erbracht wurde, als Gewerbegebiet eingestuft. Sie stellt sich örtlich als befestigte Straße, befestigter Platz, unbefestigter Platz und Scherrasen dar.

Bewertung

Wertgebende Biotoptypen sind die im Rahmen des Ausgleichs für die Gewerbefläche hergestellte Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Arten und die Niederschlagswasserrückhaltung / -versickerung als anthropogenes Stillgewässer. Die örtliche Ausprägung weist auf ein nährstoffarmes Gewässer hin.

Bestand Artenschutz

Die Biotoptypenkartierung im Plangebiet hat keine Hinweise ergeben, dass im Plangebiet streng oder nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzen vorhanden sind. Aufgrund der örtlichen Ausprägung der Biotoptypen ist dies nicht zu erwarten. Für den faunistischen Artenschutz bieten zwei Biotoptypen im Plangebiet das wesentliche Potential, die Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Arten und Niederschlagswasserrückhaltung/ -versickerung im Westen des Plangebietes. Im Rahmen und der Auswertung des Landschaftsrahmenplanes wurde an der Niederschlagswasserrückhaltung ein Vorkommen der Kreuzkröte (*Bufo calamita*) kartiert. Die Kreuzkröte gehört zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten. Die Kreuzkröte besiedelt sonnenexponierte Kleingewässer, die teilweise nur temporär Wasser führen. Die Art wird gefährdet durch das Überbauen und Verfüllen von Laichgewässern sowie durch eine Verschlechterung der Gewässergüte durch Nährstoff- und Schadstoffeinträge in die Gewässer. Südlich des Plangebietes wurde weiterhin der Laubfrosch (*Hyla arborea*) kartiert, der eine Leitart strukturreicher Offenlandschaften darstellt. Ein Nachweis im Plangebiet liegt jedoch nicht vor.

Das Plangebiet weist für die Avifauna ein Potential für baum- und gebüschbrütende Arten auf. Wesentlich wertgebende Bereich ist die Baum-Strauch-Hecke, die sich in ca. 25-jähriger Entwicklung zu einem in größeren Abschnitten geschlossenen Gehölzbereich entwickelt hat, der den Störungen durch die angrenzende Bahnstrecke ausgesetzt ist, aber im Ostabschnitt östlich der Niederschlagswasserrückhaltung nur geringen Störeinflüssen ausgesetzt ist. Eine artenschutzrechtliche Kartierung wurde nicht durchgeführt, da die Flächen vollständig erhalten bleiben.

Die von der gewerblichen Entwicklung betroffenen Offenlandbereiche weisen keine wesentliche Eignung für Bodenbrüter auf. Für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) wird der erforderliche Abstand zu vertikalen Elementen nicht erreicht.

Bewertung

Die artenschutzrechtlich wesentlichen wertgebenden Elemente bilden die Baum-Strauch-Hecke und die Niederschlagswasserrückhaltung mit dem Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Kreuzkröte. Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Ackerflächen und die bereits teilversiegelten Bauflächen haben nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes von Pretzier. Es wird im Norden von der Bahnlinie und dem nördlich davon gelegenen Gewerbegebiet Am Meilenstein und im Süden von der Rinderstallanlage und der Biogasanlage eingegrenzt. Die benachbarte Bebauung prägt das Landschaftsbild auch im Plangebiet. Ein Anschluss an die offene Landschaft besteht nur im Osten. Hier werden die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen durch Gehölzhecken im Plangebiet und auf einem südöstlich angrenzenden, ehemals als Kreisstraße gewidmeten Flurstück, das im Zuge der Umverlegung der Kreisstraße K 1004 nach Klein Gartz umfangreich mit Gehölzen bepflanzt wurde, eingegrünt, so dass vom Plangebiet kaum eine Wirkung in die offene Landschaft ausgeht.

Bewertung

Das kleinräumige Landschaftsbild ist aufgrund der technischen Überprägung als geringwertig einzustufen. Großräumig kommt dem Landschaftsbild östlich von Pretzier eine allgemeine Bedeutung zu.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,5 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Das Plangebiet wird derzeit durch Freiflächen geprägt, die zur Kaltluftbildung beitragen. Der Landschaftsrahmenplan stuft das Gebiet als Kaltluftentstehungsgebiet ein ohne hohe Bedeutung für bioklimatisch belastete Bereiche.

Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch Schadstoffemissionen von der Bundesstraße B 190 im Norden. Das Plangebiet ist weiterhin in erheblichem Umfang den Geruchsemissionen der südlich angrenzenden Rinderhaltungsanlage ausgesetzt. Zulässig sind hier gemäß dem Genehmigungsstand aus dem Jahre 2015 insgesamt 1394 Großvieheinheiten. Gemäß der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde gehen nach überschläglicher Bewertung auf Grundlage des Rinderhaltungserlasses von der Anlage Geruchsemissionen aus, die in einem Bereich bis zu 170 Meter von der Anlagengrenze zu einer Überschreitung der Geruchsstundenhäufigkeit nach GIRL von

15% der Jahresstunden führen. Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt das "überschlägige Prognoseverfahren" nach der VDI-Richtlinie 3849 Blatt 2. Hieraus ergibt sich ein erheblich beeinträchtigter Bereich von ca. 310 Metern, gemessen vom Anlagenemissionsschwerpunkt. Damit ist das gesamte Plangebiet betroffen.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen stellt sich das Plangebiet als lufthygienisch erheblich beeinträchtigte Fläche dar. Klimatisch ist der Fläche eine allgemeine Bedeutung zu zubilligen.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungsraum. Für Pretzier geeignete Erholungsbereiche befinden sich südwestlich des Ortes und zwischen Ritzleben und Pretzier.

Lärm: Vom Plangebiet gehen derzeit keine erheblichen Lärmemissionen aus. Das Plangebiet ist dem Lärm der Bundesstraße B 190 (Ritzlebener Straße) und dem Lärm der Bahnstrecke Stendal – Salzwedel – Uelzen ausgesetzt.

Bewertung

Aufgrund der fehlenden Erholungseignung kommt dem Plangebiet keine Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut Mensch zu. Von ihm gehen im Bestand keine Belastungen aus.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bestand und Bewertung:

Aussagen zum Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale im Plangebiet sind nicht vorhanden. Es kann jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde und Befunde bei erdeingreifenden Arbeiten festgestellt werden. Diesbezüglich ist auf die gesetzlichen Meldefristen des § 9 DenkmSchG LSA hinzuweisen.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter								
		Wirkdauer: t = temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen								
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter
Baubedingte Auswirkungen										
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t	
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t		
	Bodenantrag		t	t	t		t			
Baubetrieb	Schallemission	t						t		
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t		
	Erschütterungen	t						t		
Anlagebedingte Auswirkungen										
Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d			
Betriebsbedingte Auswirkungen										
gesamtes Plangebiet	Lärmemissionen	d						d		
	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d	
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Objektbeleuchtung	d						d		
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d				
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen									
	Störungen randlicher Biotopstrukturen						d	d		

Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

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

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies trifft im Plangebiet für die bereits durch umgesetzte Kompensationsmaßnahmen ausgeglichenen Eingriffe durch die ehemals geplante Firma Ecoblock zu. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind aufgrund bereits erfolgter Kompensation als Gewerbeflächen zu bewerten.

Von der Neuplanung von Gewerbegebieten sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die hochwertigen Baum-Strauch-Hecken aus überwiegend heimischen Arten und die Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung bleiben im Bestand erhalten und werden mit Erhaltungsgeboten festgesetzt. Sie werden somit nicht beeinträchtigt. Der betroffene Biotoptyp ist ausschließlich Acker. Der Eingriff in das Schutzgut bleibt damit gering. Durch die Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden im Norden und Westen des Plangebietes hochwertige Bereiche für das Schutzgut geschaffen. Die festgesetzten Gehölzhecken ergänzen den Bestand und werden eine hohe Bedeutung für das Schutzgut erreichen.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass der Eingriff in das Schutzgut im Plangebiet ausgeglichen werden kann und der Planzustand in Bezug auf das Schutzgut annähernd gleichwertig bleibt.

- Fauna

Die faunistisch wertvollen Bereiche der Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung und der Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend einheimischen Arten bleiben erhalten. Faunistisch haben die Flächen des Plangebietes, auf denen Eingriffe vorgesehen sind, nur eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Die Funktion als Nahrungshabitat bleibt im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet auf anderen Flächen gewährleistet.

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen zur Ergänzung der Gehölzstrukturen bilden für die Avifauna geeignete Lebensräume. Für die im Plangebiet im Bereich der Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung festgestellte Kreuzkröte müssen der Lebensraum und die Wasserqualität erhalten bleiben. In die Niederschlagswasserrückhaltung darf daher nur unbelastetes Wasser der Dachflächen eingeleitet werden. Für die Entwässerung der befestigten Flächen mit Fahrzeugverkehr sind zusätzliche Versickerungsmöglichkeiten im Straßenraum zu schaffen. Weiterhin wurde die Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung/-versickerung nach Westen erweitert, um Pufferbereiche zur gewerblichen Nutzung zu schaffen. Erhebliche Beeinträchtigungen der nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten können hierdurch vermieden werden.

- Boden

Die geplante Gewerbegebietsfläche beträgt 6,19 Hektar. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,8 alle Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 4,95 Hektar verloren gehen. Davon sind 2,58 Hektar Neuplanung. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Im Falle der Überbauung resultiert für die betroffenen Böden trotz der als mäßig zu bewertenden Beeinträchtigungsempfindlichkeit aufgrund der starken Flächenversiegelung eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der gewerblichen Nutzung nicht möglich. Eine Verringerung der Nutzungsintensität durch eine Verringerung des zulässigen Überbauungsgrades hätte lediglich eine Extensivierung der Nutzung und damit einen noch höheren Gesamtbedarf an Flächen zur Folge.

Dem gegenüber steht die geringfügige Aufwertung der Bodenfunktion auf der Teilfläche die als Fläche für Anpflanzungen festgesetzt wurde. Auf dieser Fläche wird zukünftig auf den Bodenumbbruch verzichtet wodurch sich die Bodenfunktion verbessern wird. Diese Fläche ist jedoch erheblich kleiner als die Eingriffsfläche. Insgesamt ist festzustellen, dass ein nachhaltiger und

erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion zurückbleibt. Der Eingriff ist planextern zu kompensieren. Bei Nichtdurchführung kann diese Beeinträchtigung vermieden werden.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Bei Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes können anlagenbedingt im Plangebiet insgesamt ca. 4,95 Hektar versiegelt werden. Dies mindert die Möglichkeiten flächenhafter Grundwasserneubildung erheblich. Betriebsbedingt können Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Die Geschütztheit ist günstig. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf lineare und punktuelle Versickerungsmöglichkeiten. Aufgrund der konzentrierten Abführung kann die Filterfunktion des Bodens nicht mehr optimal genutzt werden. Weiterhin kommt es zu Verdunstungsverlusten. Das Schutzgut Grundwasser wird durch die Planung erheblich beeinträchtigt. Bei Nichtdurchführung kann diese Beeinträchtigung vermieden werden. Das Plangebiet bleibt in der derzeitigen Nutzung erhalten. Schadstoffeinträge in das Grundwasser finden nur durch die landwirtschaftliche Nutzung statt.

Oberflächenwasser: Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf Oberflächengewässer ist zu vermeiden. Das Kleingewässer bleibt erhalten und wird arrondiert.

- Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Ackerflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der Bereich wird von einer frischluftproduzierenden Fläche zu einem klimatischen Überwärmungsbereich. Der Änderungsbereich selbst liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Durchführung der Planung werden die lufthygienischen Funktionen der vorhandenen Vegetationsstrukturen eingeschränkt. Ferner sind Einträge von Luftschadstoffen sowie Abgase, Stäube und Abwärme aus den geplanten Gewerbebetrieben sowie Abgase und Feinstaub aus dem zu erwartenden Liefer- und Transportverkehr zu erwarten. Bei Nichtdurchführung kann diese Beeinträchtigung vermieden werden.

Wie im Rahmen der Bestandsaufnahme dargelegt, ist das Plangebiet erheblichen Geruchsimmissionen ausgesetzt. Diese werden in Bezug auf die geplanten Nutzungen unter dem Schutzgut Mensch betrachtet.

- Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Bebauung auf derzeit weitgehend unbebauten Freifläche erfolgt ein Eingriff in das kleinräumige Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird von Südosten im Landschaftsbild wirksam sein. Das Landschaftsbild kann durch technische Elemente überformt werden. Nach Südosten ist jedoch eine umfangreiche Eingrünung des Gebietes durch Gehölzflächen vorhanden, so dass bei der festgesetzten Höhenbegrenzung nicht mit großräumigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu rechnen ist.

- Mensch

Naherholung:

Da das Plangebiet nicht für Zwecke der Naherholung genutzt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Naherholung nicht erkennbar.

Lärm:

In Gewerbegebieten entsteht Lärm durch Anlagen und Betriebsgeräusche sowie durch Verkehrslärm des Zufahrtsverkehrs zum Plangebiet. Aufgrund der direkten Anbindung an die Kreisstraße K 1410 berührt der unmittelbare Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen. Erst nach

Vermischung mit den allgemeinen Verkehrsströmen an der Einmündung der Kreisstraße K 1410 in die Bundesstraße B 190 sind anliegende Wohnnutzungen betroffen.

Im Plangebiet entsteht weiterhin Lärm durch Anlagen- und Betriebsgeräusche. Bauplanungsrechtlich ist das Angrenzen unterschiedlicher Nutzungsarten relevant. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gebäude, in dem Wohnnutzungen vorhanden sind. Die Gebietstypik ist immissionsschutzrechtlich als Mischgebiet einzustufen. Zwischen Mischgebieten und Gewerbegebieten bestehen keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen, die vorliegend der Untersuchung bedürfen. Es ist darauf hinzuweisen, dass in den angrenzenden Gewerbegebietsflächen Einschränkungen bezüglich zulässiger Betriebs- und Anlagengeräusche bestehen, die die Wohnnutzung im Mischgebiet als maßgeblichen Immissionsort berücksichtigen müssen. Um Konflikte zu minimieren wurde zwischen dem Mischgebiet und dem Gewerbegebiet eine 8 Meter breite private Grünfläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bindung zur Pflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt.

Gerüche:

Das Plangebiet ist in erheblichem Umfang den Gerüchen der südlich gelegenen Rinderhaltungsanlage ausgesetzt. Daher wurden im Plangebiet gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ausgeschlossen. Sie sind Geruchsimmissionen ausgesetzt, die zu einer mangelnden Eignung der Fläche für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen bzw. zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse in Betriebswohnungen führen. In allgemeinen Gewerbebetrieben werden die Gerüche der Tierhaltungsanlage auch wahrnehmbar sein. Für diese wurde jedoch kein besonderes Schutzbedürfnis erkannt. Auch die Beschäftigten der Tierhaltungsanlage sind diesen Gerüchen ausgesetzt.

Ein besonderes Konfliktpotenzial besteht für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, in denen überwiegend sitzende Tätigkeiten, Besprechungen, Schulungen usw. durchgeführt werden. Das Konfliktpotenzial soll dadurch vermindert werden, dass diese nur ausnahmsweise als untergeordneter Teil von Betrieben zugelassen werden. Sie können räumlich auf den weniger den Gerüchen ausgesetzten Flächen angeordnet werden. Reine Büroobjekte mit mehreren gewerblichen Mietern, die ausschließlich Bürotätigkeiten ausüben, sind nicht zulässig.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

festgesetzte Maßnahmen:

Schutzgut Mensch

- Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen im Gewerbegebiet aufgrund der Geruchsimmissionen

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs.2 Nr.2 BauNVO zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise dann zulässig sind, wenn sie nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche eines Gewerbebetriebes einnehmen. Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Nr.2 die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr.3 Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.

Schutzgut Arten und Biotope

- Festsetzung von Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (im Umfang von 10.012 m²) mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (im Umfang von 3510 m²) sind mit Bäumen und Sträuchern der Vorschlagsliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen: 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch, 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 60 - 100 cm hoch. Die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO nutzbaren Flächen sind durch Rasenaussaat oder Gehölzgruppen zu begrünen und als Pflegegrünfläche zu gestalten. Im Bereich der Sicherheitsabstände vorhandener und zu erhaltender Leitungen sind die Flächen als extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln.

Schutzgut Landschaftsbild

- Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf 14 Meter über dem Bezugspunkt
Gemäß § 18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan eine Höhe von 40 m ü. NHN (dies entspricht der durchschnittlichen Geländehöhe) festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist.

Vorschlagslisten für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten

- Bäume
Hain- Buche (*Carpinus betulus*), Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*), Stiel- Eiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winter- Linde (*Tilia cordata*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet"), Feld- Ahorn (*Acer campestre*)
- Sträucher
Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weichsel- Kirsche (*Prunus mahaleb*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Blut- Johannisbeere (*Ribes sanguineum*) in Sorten, Silber- Ölweide (*Eleagnus commutata*), Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*) in Sorten, Gemeine Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Spierstrauch (*Spirea*) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Maßnahmenempfehlungen:

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

artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung (Umweltbaubegleitung) zur Vorbereitung und Steuerung der Baumaßnahmen unter Berücksichtigung einer Bauzeitenregelung
Vor Baubeginn ist unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung der Vorhabenstandort zu begehen und insbesondere nach Amphibien zu untersuchen. Der Baubeginn, einschließlich die Baustelleneinrichtung hat unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung in einem Zeitraum stattzufinden, in dem die Vorhabenfläche möglichst trocken ist, so dass eine Schädigung von in wassergefüllten Bodensenken potenziell vorkommenden Arten möglichst auszuschließen ist. Die Begehungstermine der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Folgende Festlegungen zum Artenschutz, insbesondere zum Schutz von Amphibien und einer Aufwertung ihrer Lebensräume sind außerdem zu beachten: Die Erweiterung der Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (Bestand 2.340m², Planung 2.880m²) ist als eine Artenschutzmaßnahme (Vermeidungsmaßnahme) für Amphibien, insbesondere für die Kreuzkröte, als textliche Festsetzung aufzunehmen. Die als Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzte Fläche ist ergänzend als "Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) festzusetzen. Die erweiterte Niederschlagswasserrückhaltung ist mit einer Maximaltiefe von 30 cm zu errichten.
- Errichtung eines Amphibienschutzzaunes
Vor Beginn der ersten Baumaßnahme ist ein stationärer Amphibienschutzzaun, westlich der erweiterten Niederschlagswasserrückhaltung (mindestens von der nördlichen Bahntrasse bis zur südlichen Wegefläche - Geltungsbereichsgrenze) zu errichten. Der Amphibienschutzzaun ist regelmäßig auf seine Funktionalität zu überprüfen.

Der verbleibende Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird extern kompensiert. Hierzu sind die in Punkt 6.3. der Begründung angeführten Maßnahmen vorgesehen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Hansestadt Salzwedel verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, bedarfsgerecht Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb zu schaffen. Die Erweiterung kann aus betriebslogistischen Gründen ausschließlich betriebsnah zum bestehenden Betriebsstandort erfolgen. Die hierfür gewählte Fläche weist eine besondere Eignung auf, da sie bereits teilversiegelt ist und in den 90er Jahren für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen war. Weiterhin befindet sie sich im Siedlungsbereich von Pretzier zwischen der Rinderhaltungsanlage und dem Gewerbegebiet Am Meilenstein. Alternative Standorte in Betriebsnähe des Gewerbegebietes Am Meilenstein Pretzier, die in gleicher Weise in das Siedlungsgebiet integriert und teilweise durch Versiegelungen vorbelastet sind, sind nicht vorhanden. Standortalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

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

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

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

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

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

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

- Überwachung der Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen im Rahmen von Bauabnahmen
- Festlegung der planexternen Kompensationsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die bedarfsgerechte Bereitstellung von Erweiterungsflächen für einen in Pretzier ortsansässigen Betrieb. Die

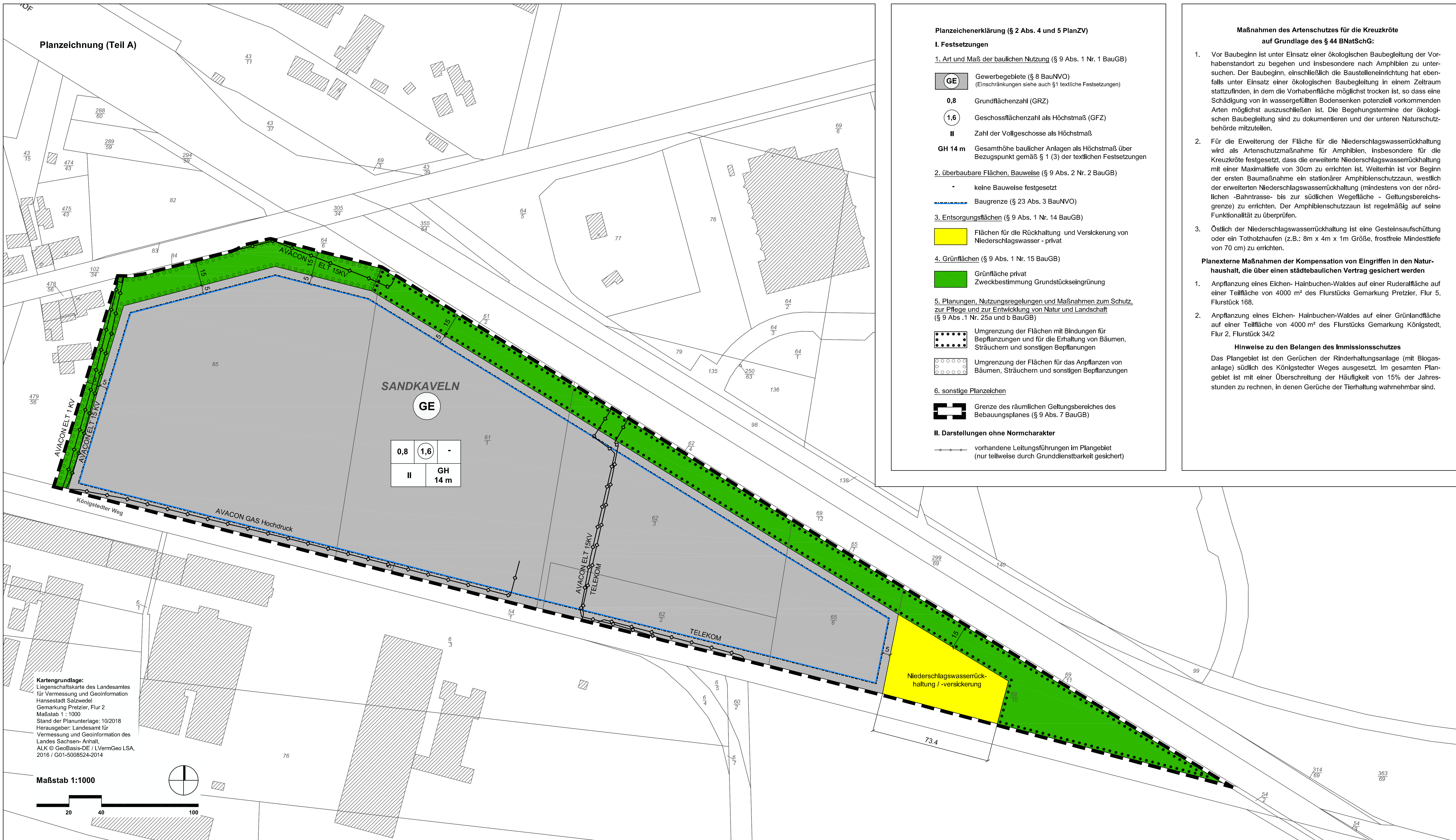
Erschließung erfolgt vom Königstedter Weg (Kreisstraße K 1410) aus über zwei vorhandene Zufahrten. Die im Plangebiet vorgesehene gewerbliche Nutzung ist mit dem Entstehen von Lärm durch Anlagen- und Betriebsgeräusche verbunden, die die maßgeblichen Immissionsorte im Westen des Plangebietes zu berücksichtigen haben. Diese sind bei Einzelgenehmigungsverfahren als Immissionsort der Bewertung von Zulässigkeiten zu Grunde zu legen.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden verursacht durch die Versiegelung von bisher unversiegelten Böden. Hierdurch geht die natürliche Bodenfunktion auf einer versiegelten Fläche von zusätzlich ca. 2,58 Hektar verloren. Hiermit verbunden ist einer höherer Oberflächenwasserabfluss und ein Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion offener Bodenflächen. Insgesamt verursacht die Planung erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima und allgemeine Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Artenschutz und Biotope sowie Landschaftsbild.

Planungsalternativen wurden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geprüft. Sie sind mit teilweise deutlich höheren Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden, so dass der gewählte Standort präferiert wurde.

Zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Hansestadt Salzwedel, Mai 2020



Maßnahmen des Artenschutzes für die Kreuzkröte auf Grundlage des § 44 BNatSchG:

- Vor Baubeginn ist unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung der Vorhabenstandort zu begehen und insbesondere nach Amphibien zu untersuchen. Der Baubeginn, einschließlich der Baustelleneinrichtung hat ebenfalls unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung in einem Zeitraum stattzufinden, in dem die Vorhabenfläche möglichst trocken ist, so dass eine Schädigung von in wassergefüllten Bodensenken potenziell vorkommenden Arten möglichst auszuschließen ist. Die Begehungstermine der ökologischen Baubegleitung sind zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Für die Erweiterung der Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung wird als Artenschutzmaßnahme für Amphibien, insbesondere für die Kreuzkröte festgesetzt, dass die erweiterte Niederschlagswasserrückhaltung mit einer Maximaltiefe von 30cm zu errichten ist. Weiterhin ist vor Beginn der ersten Baumaßnahme ein stationärer Amphibienschutzzaun, westlich der erweiterten Niederschlagswasserrückhaltung (mindestens von der nördlichen -Bahntrasse- bis zur südlichen Wegefläche - Geltungsbereichsgrenze) zu errichten. Der Amphibienschutzzaun ist regelmäßig auf seine Funktionalität zu überprüfen.
- Östlich der Niederschlagswasserrückhaltung ist eine Gesteinsaufschüttung oder ein Totholzhaufen (z.B.: 8m x 4m x 1m Größe, frostfreie Mindestdiefe von 70 cm) zu errichten.

Planexterne Maßnahmen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden

- Anpflanzung eines Eichen- Hainbuchen-Waldes auf einer Ruderalfläche auf einer Teilfläche von 4000 m² des Flurstücks Gemarkung Pretzier, Flur 5, Flurstück 168.
- Anpflanzung eines Eichen- Hainbuchen-Waldes auf einer Grünlandfläche auf einer Teilfläche von 4000 m² des Flurstücks Gemarkung Königstedt, Flur 2, Flurstück 34/2

Hinweise zu den Belangen des Immissionsschutzes

Das Plangebiet ist den Gerüchen der Rinderhaltungsanlage (mit Biogas-anlage) südlich des Königstedter Weges ausgesetzt. Im gesamten Plangebiet ist mit einer Überschreitung der Häufigkeit von 15% der Jahresstunden zu rechnen, in denen Gerüche der Tierhaltung wahrnehmbar sind.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche eines Gewerbebetriebes einnehmen.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Beteiligungsstellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Nr.2 die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr.3 Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.

(3) Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan eine Höhe von 40 m ü. NHN (dies entspricht der durchschnittlichen Geländehöhe) festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist.

§ 2 Flächen für Anpflanzungen und für die Erhaltung von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

(2) Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Vorschlagsliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:

- 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch
- 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 60 - 100 cm hoch.

Im Bereich der Sicherheitsabstände vorhandener und zu erhaltender Leitungen sind die Flächen als extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln.

(3) Die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen sind durch Rasenaussaat oder Gehölzgruppen zu begrünen und als Pflegegrünfläche zu gestalten.

Vorschlagslisten für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten

Bäume

Hain- Buche (*Carpinus betulus*), Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winter- Linde (*Tilia cordata*), Zweiggriffliger Weißdom (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet"), Feld- Ahorn (*Acer campestre*)

Sträucher

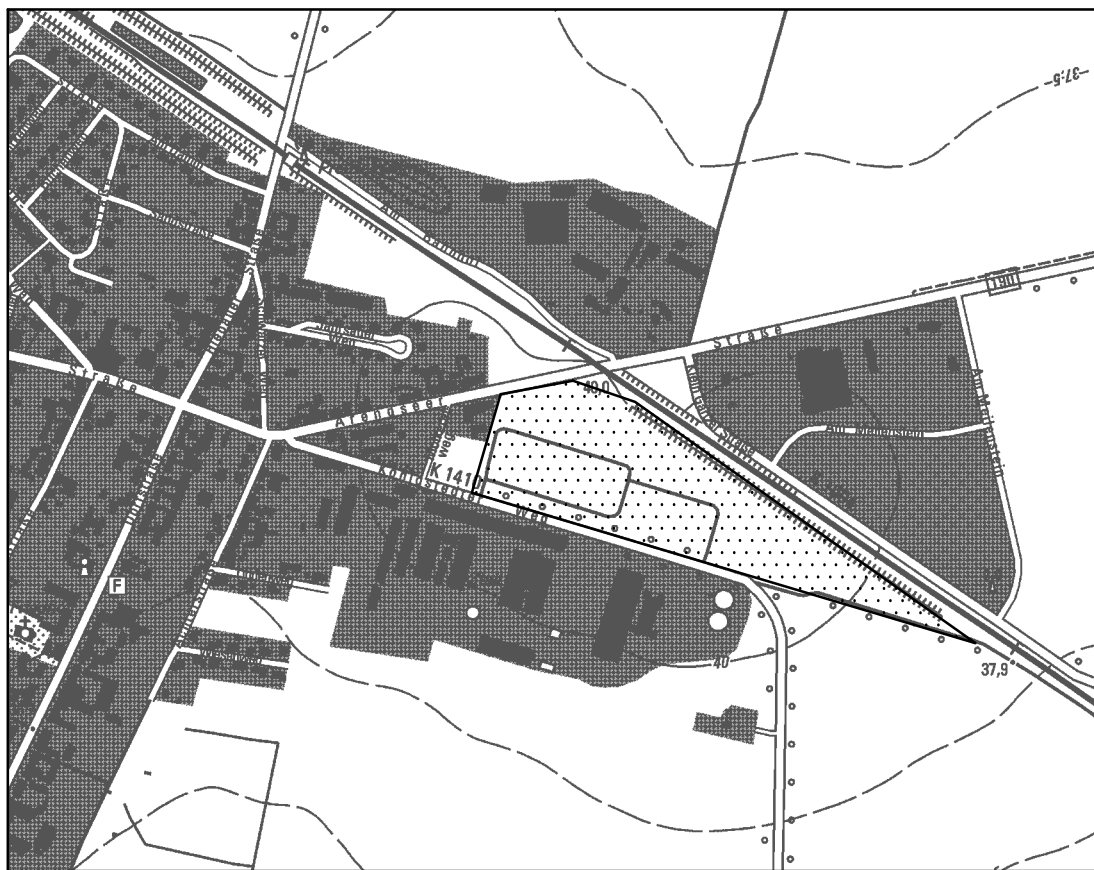
Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weichsel- Kirsche (*prunus mahaleb*), Blutroter Hart- regel (*Cornus sanguinea*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) Eingriffliger Weißdom (*Crataegus monogyna*), Blut- Johannisbeere (*Ribes sanguineum*) in Sorten, Silber- Ölweide (*Eleagnus commutata*), Europäischer Pflefenstrauch (*Philadelphus coronarius*) in Sorten, Gemeine Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Spierstrauch (*Spiraea*) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)



Bauleitplanung der
Hansestadt Salzwedel

Bebauungsplan Nr. 7 - 19 Pretzier
"Gewerbegebiet Königstedter Weg"

Entwurf Mai 2020
Maßstab 1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt- Regional- und
Ortplanung, Dipl.-Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a

verkleinertem Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes
für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
TK 10 5: GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016 /
39167 Irxleben, Abendstraße 14a

Satzung der Hansestadt Salzwedel über den Bebauungsplan Nr. 7 - 19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" Auf Grund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 - 19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.	Für den Entwurf des Bebauungsplanes _____ Büro für Stadt-, Regional- u. Ortplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a Irxleben, den Funke Architekt für Stadtplanung	Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 - 19 Pretzier "Gewerbegebiet Königstedter Weg" beschlossen. _____ vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.02.2019 Salzwedel, den Blümel Bürgermeisterin	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen _____ vom Hauptausschuss der Hansestadt Salzwedel gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Salzwedel, den Blümel Bürgermeisterin	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausliegen _____ vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung vom bis gemäß Hauptsatzung durch Aushang am Bürgercenter bekanntgemacht) Salzwedel, den Blümel Bürgermeisterin	Als Satzung beschlossen. _____ vom Stadtrat der Hansestadt Salzwedel gemäß §10 BauGB am Salzwedel, den Blümel Bürgermeisterin	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. _____ Salzwedel, den Blümel Bürgermeisterin	Inkrafttreten _____ Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Salzwedel, den Blümel Bürgermeisterin	Planerhaltung § 215 BauGB _____ Eine nach § 214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden. Salzwedel, den Blümel Bürgermeisterin
---	---	---	---	--	--	--	--	--