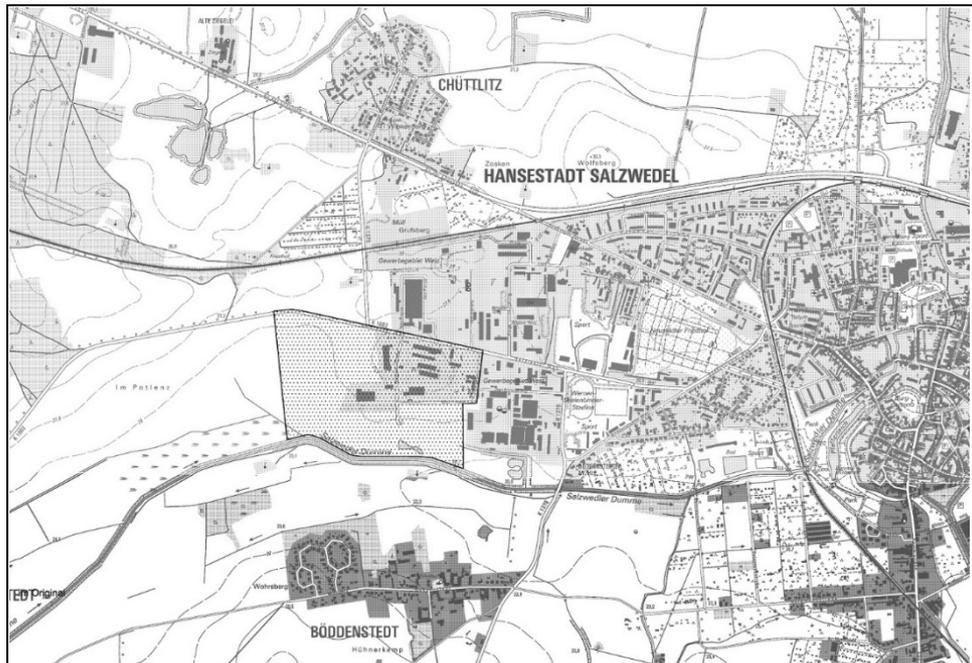




Bauleitplanung der Hansestadt Salzwedel

Bebauungsplan Nr.13-93 "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg" 4. Änderung

Entwurf - Mai 2017
Änderungen zum Vorentwurf in roter Schriftfarbe



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 911670

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	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	6
3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	8
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	14
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
6.1. Erschließung	14
6.1.1. Verkehrserschließung	14
6.1.2. Ver- und Entsorgung	14
6.2. Wirtschaftliche Belange	15
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	20
8. Behandlung der Anregungen und Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB	20
9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	23
10. Flächenbilanz	24
TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan	25

TEIL A

Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13-93 "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg" - Hansestadt Salzwedel

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288),

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 Änderung des Bebauungsplanes

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

Der Bebauungsplan Nr. 13-93 "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg" der Hansestadt Salzwedel wurde in den Jahren 1994 - 1996 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 07.03.1996 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Für den Bebauungsplan wurden bisher drei Änderungsverfahren begonnen. Davon wurden die zweite und die dritte Änderung rechtsverbindlich. Die 2. Änderung umfasste die Fläche des Betriebsgeländes der Firma Paradiesfrucht GmbH zwischen der Bergener Straße im Osten und der Trasse der Erdgasleitung im Westen. Die hier bisher festgesetzte Verlängerung der Wustrower Straße wurde aufgehoben und als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Für einen Teilbereich wurde die zulässige Bauhöhe auf 21 Meter angehoben. Die 2. Änderung trat am 24.10.2007 in Kraft. Die 3. Änderung umfasst ausschließlich den flächendeckenden Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen. Sie wurde am 20.05.2015 rechtsverbindlich.

Mit der Ansiedlung des Unternehmens Paradiesfrucht GmbH im Jahr 2004 gelang es der Hansestadt Salzwedel ein Unternehmen an Salzwedel zu binden, das in der strukturschwachen Altmark in erheblichem Umfang neue Arbeitsplätze schuf. Die Sicherung der Entwicklung dieses Unternehmens am Standort Salzwedel ist von erheblicher Bedeutung für die Stadt. Sie dient insbesondere den Belangen der Wirtschaft, der Schaffung, Sicherung und Erhaltung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB. Die Paradiesfrucht GmbH in der Hansestadt Salzwedel hat im Rahmen des Masterplanes 2025 die mittelfristigen Entwicklungsabsichten des Unternehmens dargelegt. Diese beinhalten einen weiteren Ausbau des Standortes Salzwedel und eine wesentliche Betriebserweiterung nach Westen über die hier verlaufende Erdgastrasse hinaus bis an die westliche Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13-93 "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg". Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht auf diesen

Flächen weitere Erschließungsstraßen an der Trasse der Erdgasleitung und in westlicher Verlängerung des bereits im Rahmen der 2. Änderung entfallenen Abschnittes der Wustrower Straße vor. Für diese Erschließungsanlagen besteht durch die Erweiterung des Betriebsgeländes kein Bedarf mehr. Sie sollen nördlich des zukünftigen Betriebsgeländes enden. Weiterhin wird eine Vereinheitlichung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet, zu den Bauhöhen und den zulässigen Emissionen für das Betriebsgelände angestrebt. Hierzu dient die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes. Sie ist städtebaulich erforderlich, um die mit der Erweiterung des Unternehmens verbundenen Ziele der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 8c BauGB zu sichern.

Die Vereinheitlichung der zulässigen Emissionen des Betriebes erfordert eine Neuberechnung der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel. Seit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1996 haben sich hierfür die Berechnungsgrundlagen geändert. Erfolgte im wirksamen Bebauungsplan die Berechnung auf Grundlage der DIN 18005, so ist nunmehr die DIN 45691 anzuwenden. Diese sieht abweichende Berechnungsmethoden vor, die eine einheitliche Neubewertung des gesamten Plangebietes erfordern. Die Änderung umfasst daher alle Baugebiete des Bebauungsplanes.

Auf Grundlage der Auswertung der Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB soll die vorliegende 4. Änderung weiterhin genutzt werden, den Plan an seit 1996 geänderte gesetzliche Grundlagen hinsichtlich der Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen, der Einhaltung von Abständen zu Erdgasförderleitungen, zu klassifizierten Straßen nach dem Straßengesetz Sachsen Anhalt und zu Festpunkten des Hauptvermessungsnetzes anzupassen.

2.2. Beurteilungsrahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 13-93 "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg" trat im Jahr 1996 in Kraft. Er gilt derzeit in der Fassung der 3. Änderung. Die bisherige Fassung bildet auch die Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der Veränderungen und die Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes. Zu begründen sind im vorliegenden Änderungsverfahren ausschließlich die vorgenommenen Änderungen und nicht die bereits bisher wirksamen Festsetzungen. Diesbezüglich wird auf die Begründungen zum Bebauungsplan aus den Jahren 1996, 2007 und 2015 verwiesen.

Ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Sicherung von zusammenhängenden Industriegebietsflächen für den betrieblichen Bedarf. Gegenstand der Änderungen des Bebauungsplanes sind nicht die Betriebe selbst, sondern die Änderung der Art der baulichen Nutzung in eingeschränkte Industriegebiete, die Anpassung der Bauhöhen und die Neukontingentierung der zulässigen Emissionen.

Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind nur die Auswirkungen maßgebend, die bisher nicht zulässig waren.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13-93 "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg", da die Anpassung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel alle Bauflächen umfasst. Die Planzeichnung wurde auf Grundlage der aktuellen Liegenschaftskarte neu erstellt.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Westen durch eine Parallele im Abstand von 20 Metern von der bestehenden Mittelspannungsfreileitung der Avacon AG,

- im Norden von der Nordgrenze des Gerstedter Weges (Kreisstraße K 1002),
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 128, 220 und 218 der Flur 42, Gemarkung Salzwedel,
- im Süden von der Nordgrenze der Dumme.

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

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

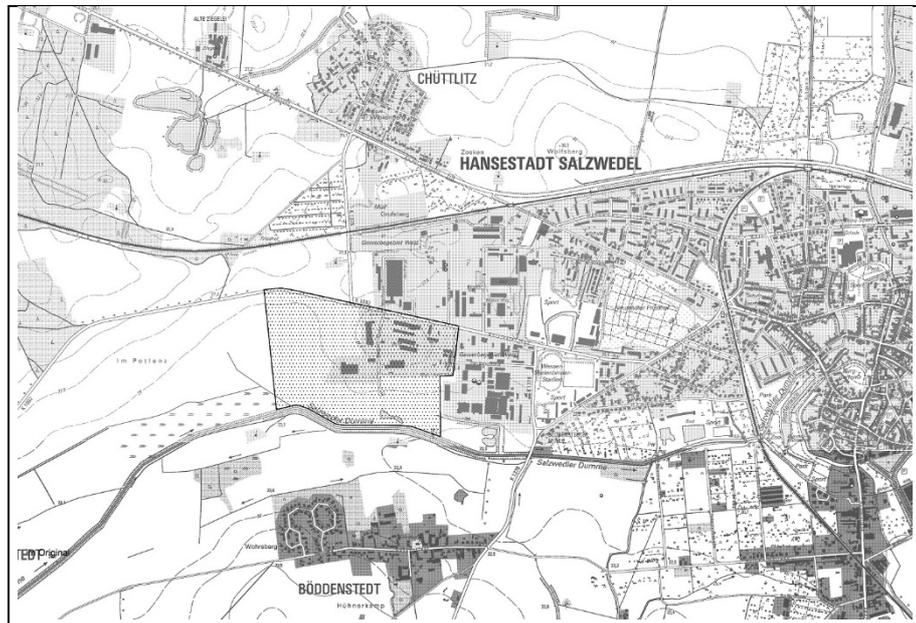
- im Norden gewerbliche Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft sowie eine Erdgassonde im Abstand von ca. 180 Metern zum Plangebiet
- im Osten gewerbliche Bauflächen
- im Süden die Dummeaue und südlich der Dumme zwei Erdgassonden
- im Westen Flächen für die Landwirtschaft

Folgende schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes:

- nördlich des Plangebietes und nördlich der Bahnstrecke Salzwedel - Uelzen eine Kleingartenanlage im Abstand von ca. 320 Metern zu den gewerblichen Bauflächen,
- östlich des Plangebietes am Böddenstedter Weg im Mischgebiet das Wohngebäude Böddenstedter Weg 71 im Abstand von ca. 500 Metern zum Plangebiet,
- südlich des Plangebietes im Ortsteil Böddenstedt das Wohngebiet Böddenstedt Wohrsberg mit dem maßgeblichen Immissionsort des Gebäudes Wohrsberg 61 (allgemeines Wohngebiet) im Abstand von ca. 450 Metern zu den gewerblichen Bauflächen.

Die plangegebenen Auswirkungen der Planerweiterung auf die vorgenannten Immissionsorte wurden in einem schalltechnischen Gutachten (Büro ECO Akustik 10.06.2014) untersucht.

Lage im Stadtgebiet



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

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Abgrenzung zwischen Industrie- und Gewerbegebieten ist nicht Gegenstand der Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird auch in der geänderten Fassung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen. Das Gebiet war bisher durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13-93 "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg" als Gewerbe- und eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

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. In das Plangebiet reicht von Süden das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz entlang der Dumme. Die betroffenen Flächen sind ausschließlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Gemäß den Zielen der Raumordnung (Ziel 5.2.13.) sind in den zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen bereitzustellen. Entsprechend der zentralörtlichen Funktion als Mittelzentrum ist Salzwedel ein Schwerpunktstandort für die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen im Altmarkkreis Salzwedel. Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Auswirkungen auf Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete sind durch die Änderungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 44,3 Hektar. Die Änderung umfasst alle Baugebiete des Bebauungsplanes.

3.2. Nutzungen im Bestand

Die Nutzungen im Bestand sind im Bereich des rechtsverbindlichen Planes als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht heranzuziehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes als Beurteilungsgrundlage (§ 1a Abs.3 Satz 5 BauGB).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist teilerschlossen und wird bereits teilweise gewerblich genutzt. Die Erschließung des westlichen Teiles, die Gegenstand der vorliegenden Änderung ist, ist noch nicht hergestellt. Dieser westliche Teil des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotop

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Biotop, die dem besonderen Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. § 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen, sind in den für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereichen nicht vorhanden.

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 nach Süden geneigten Fläche einer pleistozänen Grundmoränenplatte. Der höchste Punkt befindet sich mit 29,1 müNN auf den Flächen zwischen dem Gerstedter Weg, der Bergener und Wustrower Straße. Zur Dumme hin fällt das Gelände bis auf 22 müNN ab.

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

Im Plangebiet ist der Altlastenverdachtsstandort Reg. Nr. 15081455509499 mit der Bezeichnung "IBK Magdeburg" verzeichnet der von 1975 bis 1990 als Technikstützpunkt des Industriebaukombinates Magdeburg mit Werkstatt, Garagen und Waschrampe mit Montagegrube genutzt wurde. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Grundstücks bestehen konkrete Anhaltspunkte für den Altlastenverdacht. Auf die gesetzlich geregelte Vorgehensweise beim Auffinden von Bodenverunreinigungen wird verwiesen.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist auf eine weitere in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet auf dem Flurstück 220 der Flur 42 bestehende, schädliche Bodenveränderung (Altlast) hin. Sie ist unter Reg. Nr. 15081455500258 im Altlastenkataster erfasst. Auf dem Flurstück wurde bis 1995 eine Betriebstankstelle betrieben.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 BodSchAG LSA eine Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde besteht. Grundstückseigentümer sowie Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind gemäß § 4 Abs. 2 BBodSchG verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück ausgehenden Gefahren für Boden und Gewässer zu ergreifen. Diese Maßnahmen können zur Sanierung von Bodenkontaminationen führen.

Kampfmittel

Eine Kampfmittelfreiheit kann derzeit durch den Altmarkkreis nicht bescheinigt werden. Bei neuen Erdaufschlüssen ist der Nachweis der Kampfmittelfreiheit einzuholen. Ein Antrag auf Prüfung ist beim Sachgebiet 32.2 des Ordnungsamtes des Altmarkkreises Salzwedel zu stellen.

Denkmalschutz

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Altmarkkreis Salzwedel befindet sich das Plangebiet im Bereich mehrerer bekannter hochrangiger archäologischer Denkmale (Salzwedel Fundplatz 55 und Fundplatz 65; Siedlungen Neolithikum). Aus archäologischer Sicht wird der Planung zugestimmt, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Zudem bestehen aufgrund der topographischen Lage (Uferbereich der Dumme) begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt geworden sind, vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Aus diesem Grund und

um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, z.B. in Form eines repräsentativen Rasters vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA) durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig vor Baubeginn (empfohlen werden drei Monate) mit dem LDA und der Unteren Denkmalschutzbehörde aktenkundig abzustimmen. Die Kosten sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser der Maßnahmen zu tragen. Bauausführende Betriebe werden hiermit auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde 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. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

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 gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen die ENGIE E&P Deutschland GmbH. Hinweise auf Beeinträchtigungen, die aus dem umgegangenen Altbergbau resultieren, sind bisher nicht bekannt.

Vermessungswesen - gesetzlich geschützte Festpunkte

Im Plangebiet befindet sich am Gerstedter Weg ein gesetzlich geschützter Festpunkt der Festpunktfelder Sachsen-Anhalt. Dieser ist zu sichern und zu erhalten.

4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. den Entfall von festgesetzten Straßenflächen im Südwesten des Plangebietes und deren Festsetzung als Baugebietsflächen sowie den Abschluss der verbleibenden Erschließungsstraßen durch Wendeanlagen, der Entfall von straßenbegleitenden Pflanzstreifen und Pflanzgeboten für Einzelbäume und deren Ersatz an den Baugebietsgrenzen,
2. den Entfall bzw. die Lageänderung von öffentlichen Grünflächen in Verlängerung der entfallenen Straßen nach Westen und Süden,
3. die Sicherung der über gewerbliche Bauflächen führenden Erdgasleitungen über Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungseigentümers zu belasten sind,
4. die Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der entfallenden Straßenflächen,
5. die Vereinheitlichung der Art der baulichen Nutzung für das Betriebsgelände der Paradiesfrucht GmbH als eingeschränkte Industriegebiete,
6. die Erhöhung der Emissionskontingente für die neu festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete sowie die flächendeckende Anpassung der Lärmemissionsbegrenzungen durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel auf Grundlage einer Neuberechnung nach DIN 45691 für alle Bauflächen sowie der Ausschluss von Betrieben, die im Anhang 1 zum Abstandserlass Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015 den Abstandsklassen I-IV zugeordnet wurden,

7. die Anhebung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf den im Süden des Baugebietes festgesetzten Baufeldern von 9 Metern auf 12 Meter, die Festsetzung von Ausnahmen für Gebäude bis zu einer Höhe von 21 Metern sowie die Neudefinition des Bezugspunktes,
8. die räumliche Konkretisierung der Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die Anpassung der Zuordnungsfestsetzungen an die aktuelle Rechtsprechung und die Ergänzung der Maßnahmen um die Anlage einer Streuobstwiese,
9. die Kennzeichnung des Überschwemmungsgebietes der Dumme in der Planzeichnung und die Kennzeichnung einer Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind,
10. die Rücknahme der Baugrenze entlang der Kreisstraße K 1002 um einen Meter und die Festsetzung von Zufahrtsverboten zur Kreisstraße K 1002 entsprechend den Anregungen der unteren Verkehrsbehörde des Altmarkkreises Salzwedel und die Rücknahme überbaubarer Flächen im Bereich einer Schutzzone um einen geodätischen Festpunkt.

Begründung:

zu 1.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die langfristige Sicherung der betrieblichen Entwicklung der Paradiesfrucht GmbH am Standort Salzwedel und damit verbunden die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Dies erfordert die bedarfsgerechte Bereitstellung baulicher Entwicklungsflächen für das Unternehmen. Der in den Jahren 1994-1996 aufgestellte Bebauungsplan orientierte sich als Angebotsbebauungsplan an allgemein durch Gewerbebetriebe nachgefragten Grundstücksgrößen. Die Ansiedlung eines größeren Unternehmens war zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar. Insofern nimmt das im Bebauungsplan festgesetzte Straßennetz keinen Bezug auf die geplante betriebliche Entwicklung. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits der Entfall einer Straßenverbindung in Verlängerung der Wustrower Straße bis zur Leitungstrasse der Erdgas Sondenleitungen festgesetzt. Die vorgesehene Betriebserweiterung über die Leitungstrasse der Erdgas Sondenleitungen hinaus nach Westen ermöglicht den Verzicht auf weitere Erschließungsstraßen im Südwesten des Plangebietes. Dies betrifft die entlang der Erdgasleitungen vorgesehene Straße von Nord nach Süd. Die Straße kann verkürzt werden, da ein Anschluss des Betriebsgeländes der Paradiesfrucht GmbH von dieser Seite nicht erforderlich ist. Die Straße endet ca. 40 Meter nördlich des Betriebsgeländes mit einer Wendeanlage für alle nach STVZO zulässigen Fahrzeuge. Verkürzt werden kann auch die im Westen des Gebietes geplante öffentliche Straße. Sie soll jedoch bis an das Betriebsgrundstück der Paradiesfrucht GmbH geführt werden, um eine zweite Erschließung von dieser Seite offen zu halten. Der Wendehammer wurde daher unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände angeordnet.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Straße durch die Hansestadt Salzwedel erst errichtet wird, wenn für Flächen nördlich des Betriebsgeländes der Paradiesfrucht GmbH konkrete Ansiedlungsvorhaben von Betrieben bestehen. Die südliche Querverbindung zwischen der Nord-Süd-Straße ganz im Westen des Plangebietes und der Straße entlang der Trasse der Erdgasleitung entfällt vollständig. Mit dem Entfall der Straßenflächen verbunden ist der Entfall der festgesetzten Pflanzgebote entlang der Straßen. Um Eingriffe in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes zu vermeiden, werden die Pflanzgebote durch Verbreiterung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Gewerbegrundstücken der Paradiesfrucht GmbH im Süden um 3 Meter im östlichen Abschnitt bis zur Erdgasleitung und um 2 Meter im westlichen Abschnitt ausgeglichen.

zu 2.

In Fortsetzung der öffentlichen Straße entlang der Trasse der Erdgasleitung nach Süden und westlich der südlichen Ost-West-Verbindung sind bisher öffentliche Grünflächen festgesetzt. Aufgrund des Entfalls bzw. der Verkürzung der Straßen ist die Einordnung dieser Grünflächen planerisch nicht mehr sinnvoll. Die im Westen festgesetzte Grünfläche wurde nach Norden an den neuen

Wendehammer verschoben. Sie soll in der Größe reduziert erhalten bleiben, da aufgrund des Gefälles die Niederschlagswasserabführung zur Dumme hin über die angrenzende Fläche erfolgen muss. Die Grünfläche nach Süden entlang der Trasse der Erdgasleitung entfällt.

zu 3.

Im Straßenraum der bisher vorgesehenen Erschließungsstraße von Nord nach Süd verlaufen zwei Erdgasleitungen der Erdgasförderung Salzwedel der Engie E&P Deutschland GmbH. Es handelt sich hierbei um die Sondenleitung DN 400 148-Fst.Bost und die Verbindungsleitung FstSw - ZstStn DN 300. Die Leitungen waren bisher im öffentlichen Straßenraum eingeordnet. Aufgrund des Entfalls der Straße sollen die Leitungen über Flächen für Leitungsrechte gesichert werden. Hierfür wurde ein Korridor von 6 Metern beiderseits der Leitungen **entsprechend den Forderungen des Leitungseigentümers** festgelegt.

In der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes darüber hinaus eingetragene Sicherheitsabstände von 20 Metern und 30 Metern für Gebäude, in denen sich dauerhaft Menschen aufhalten, sind inzwischen entfallen. Gemäß der Stellungnahme der ENGIE E&P Deutschland GmbH sind folgende Einschränkungen zu beachten.

Schutzstreifen von 6 Metern beiderseits der Rohrachse

- Innerhalb des Schutzstreifens dürfen betriebsfremde Bauwerke, Anlagen und Leitungen nicht errichtet werden. Ausnahmen sind gesondert zu vereinbaren.
- Der Schutzstreifen muss befahrbar sein und eine einwandfreie Wartung und Instandhaltung der Transportleitung ermöglichen.
- Es ist auszuschließen, dass zusätzliche Druckbeanspruchungen auf die Anlagen wirken.
- Die Bedeckung der Anlagen darf nicht verändert werden.
- Die Lagerung von Material während der Bauphase darf auf dem Schutzstreifen nicht vorgenommen werden.
- Messsäulen und die dazugehörigen E-Kabel, sowie die Hinweissteine dürfen nicht verändert, beschädigt oder beseitigt werden.
- Alle Arbeiten im Bereich des Schutzstreifens von Leitungen der ENGIE sind so auszuführen, dass vorhandene Leitungen in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.
- Im Bereich kreuzender Anlagen des Unternehmens ist nur Handschachtung erlaubt.
- Im Kreuzungsbereich muss der vertikale Mindestabstand > 0,30 m betragen. Dabei sind die ENGIE-Leitungen, die eine Erdüberdeckung von 1,00 m bis 3,00 m aufweisen, in einem Mindestabstand zu unterfahren.
- Die Zufahrt zu den Anlagen muss ständig gewährleistet sein. Eine zeitweilige Beschränkung von Straßen und Wegen, die der ENGIE als Zuwegung dienen, sind rechtzeitig vorher abzustimmen.
- Die erdverlegten Anlagen (überwiegend Bitumenumhüllung) des Unternehmens sind durch fremdgespeiste kathodische Korrosionsschutzanlagen geschützt.
- Im 50 m Bereich der erdverlegten Anlagen ist daher mit Streuströmen zu rechnen.
- Diese Streustromgefährdung bezieht sich laut DIN 57150NDE 0150 u.a. auf folgende metallene Anlagen (Auszug aus DIN 57150): metallene Rohrleitungen, Kabel mit Metallbewehrung oder Metallmantel, ausgenommen Kabel, bei denen ein äußerer Isoliermantel gegenüber Dicke und Zuverlässigkeit den mechanischen Schutz und den Korrosionsschutz auch nach dem Verlegen übernimmt; Lagerbehälter und mit ihnen in Verbindung stehende metallene Bauteile; Erdungsanlagen von Starkstrom- und Fernmeldeanlagen einschließlich Informationsanlagen, die mit anderen geordneten Anlagen verbunden sind oder die größere Ausdehnung haben, z.B. Erdungsnetze von Umspannanlagen.
- Sollten erdverlegte metallene Anlagen in diesem Gebiet installiert werden, wird empfohlen zusätzliche Korrosionsschutzmaßnahmen bzw. 3 Monate nach Inbetriebnahme der Anlage eine Beeinflussungsmessung vorzunehmen.

Der Fortbestand der vorhandenen Erdgasleitungen wird hierdurch wirksam gesichert.

zu 4.

Die bisher festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den öffentlichen Erschließungsstraßen. Durch den Entfall der Straßen können die überbaubaren Flächen zusammengefasst werden. Weitergehende Regelungen sind für die städtebauliche Ordnung im Gewerbe- und eingeschränkten Industriegebiet nicht erforderlich. Von den überbaubaren Flächen wurde die Trasse der Erdgasleitung freigehalten.

zu 5.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten für das Betriebsgelände der Paradiesfrucht GmbH differierende Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung und der Bauhöhen. Um für die planerische Umsetzung praktikable Rahmenbedingungen für die betriebliche Entwicklung zu gewährleisten, ist eine Vereinheitlichung der Art der baulichen Nutzung, der immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und der Bauhöhen erforderlich. Als Art der baulichen Nutzung wurden für das Betriebsgelände im Südwesten des Plangebietes einheitlich eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Die Einschränkungen sind in § 1 der textlichen Festsetzungen bezeichnet. Sie beinhalten, dass zusätzlich zu den Gewerbebetrieben nur solche Industriebetriebe zulässig sind, die allein aufgrund ihrer Lärmemissionen die Ansiedlung in einem Industriegebiet erfordern. Dies trifft auf die überwiegende Zahl der Industriebetriebe zu. Unzulässig sind Betriebe, die in erheblichem Umfang Luftschadstoffe oder Gerüche emittieren. Für den Betrieb Paradiesfrucht GmbH ist die Lage im eingeschränkten Industriegebiet ausschließlich aufgrund der Lärmemissionen erforderlich, die überwiegend durch Kühlaggregate und den Zufahrtsverkehr verursacht werden. Der Standort im Industriegebiet ermöglicht eine Tag und Nacht durchgehende Betriebstätigkeit.

zu 6.

Wesentlich für die betriebliche Entwicklung ist die Zulässigkeit industriegebietstypischer Lärmemissionen. Die bisherigen Festsetzungen für das Betriebsgelände umfassen Bereiche mit zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und von 55 dB(A) nachts und 45 dB(A) nachts. Diese wurden im Jahr 1995 auf Grundlage der zum damaligen Zeitpunkt geltenden DIN 18005 ermittelt. Inzwischen ist die DIN 45691 in Kraft getreten, die abweichend von der bisher gültigen DIN 18005 mehrere schallmindernde Faktoren, zum Beispiel die Boden- und Meteorologiedämpfung nicht mehr berücksichtigt. Auf Grundlage der DIN 45691 ist für das gesamte Plangebiet eine Neukontingentierung der zulässigen Schallemissionen vorzusehen. Diese erfolgte auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens zur Neukontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 13-93 der Hansestadt Salzwedel aufgrund der geplanten Betriebserweiterung der Paradiesfrucht GmbH vom 10.06.2014 (Büro ECO Akustik). Der Gutachter hat zunächst die derzeit zulässigen Immissionen an den relevanten Immissionsorten

- Kleingartenanlage nördlich der Bahnlinie
- Böddenstedter Weg 71
- Böddenstedt Wohrsberg 61

ermittelt. Diese Werte wurden dann der Neukontingentierung zu Grunde gelegt. Unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes bestehender Betriebe wurden die Kontingente so verteilt, dass die geplante betriebliche Entwicklung der Paradiesfrucht GmbH möglich ist und für das Betriebsgelände einheitliche immisionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts festgesetzt werden konnten.

Immissionsort		Orientierungswerte			Koordinaten (ETRS UTM 32)		
Name	ID	Art	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	X [m]	Y [m]	Z [m]
Kleingartensparte nördlich des Bebauungsplanes	IO1	MI	60	45	32.642.349	5.858.488	2,8
Böddenstedter Weg 71	IO2	MI	60	45	32.643.434	5.857.598	5,8
Wohrsberg 61 in Böddenstedt	IO3	WA	45	40	32.642.489	5.857.274	5,8

Ergänzt wurde ein Ausschluss von Betrieben nach dem Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt. Es erfolgte ein Ausschluss von Betrieben, die im Anhang 1 zum Abstandserlass Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015 den Abstandsklassen I-IV zugeordnet wurden. Die hierfür erforderlichen Abstände zu Wohnbebauungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Weiterhin ausgeschlossen wurden auch gewerbliche Tierhaltungsanlagen. Hierfür hat die Hansestadt Salzwedel eine flächendeckende Konzeption erarbeiten lassen, die geeignete Standorte festlegt. Das Plangebiet gehört nicht zu den geeigneten Gebieten.

zu 7.

Bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde für eine Teilfläche des Gewerbegrundstückes der Paradiesfrucht GmbH die zulässige Höhe für bauliche Anlagen auf 21 Meter angehoben. Diese Anhebung wurde konkret nur für ein Gebäude zugelassen, das Gebäude wurde dann allerdings doch nur mit einer Höhe von ca. 9 Metern errichtet. Für die verbleibenden Teile des Betriebsgrundstückes gelten Höhenbegrenzungen von 15 Meter und 9 Meter. Die Abstufung der Gebäudehöhen auf 9 Meter am Südrand und Westrand der gewerblichen Bauflächen sollte bewirken, dass sich das Gewerbegebiet durch eine Höhenabstufung besser in das Landschaftsbild einfügt. Nach Süden fällt das Gelände jedoch ab, so dass auf dieser Seite auch eine Bauhöhe von 12 Metern noch als landschaftsbildverträglich einzustufen ist. Sie entspricht dem überwiegenden Bedarf von Gewerbebetrieben. Eine Bauhöhe von 9 Metern ermöglicht in der Regel nicht mehr die Einordnung von Kranbahnen in gewerbliche Hallen. Die zulässige Bauhöhe wurde daher für die Bauflächen im Süden des Plangebietes einheitlich auf 12 Meter angehoben.

Dies ist für Hochregallagerkühlhäuser, die die Paradiesfrucht GmbH zu errichten beabsichtigt, nicht ausreichend. Hierfür ist eine Bauhöhe von 21 Meter erforderlich. Die Hansestadt Salzwedel hat daher geprüft, die zulässige Bauhöhe insgesamt auf 21 Meter anzuheben. Mit diesen Bauhöhen ist jedoch ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild verbunden. Dieser Eingriff ist planerisch nur zu rechtfertigen, wenn diese Höhe betriebsnotwendig ist. Bei einer allgemeinen Zulässigkeit dieser Bauhöhen könnten auch Gebäude, bei denen diese Betriebsnotwendigkeit nicht besteht, auf 21 Meter erhöht werden. Die Hansestadt Salzwedel hat daher den Weg gewählt, diese Bauhöhen nur ausnahmsweise zuzulassen. So kann im Einzelfall entschieden werden, ob der Eingriff in das Landschaftsbild durch die höheren Gebäude städtebaulich zu vertreten ist. Für die geplante Errichtung eines Hochregallagerkühlhauses durch die Paradiesfrucht GmbH ist diese städtebauliche Anforderlichkeit gegeben.

Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen war bisher die Geländehöhe angegeben. Diese Festsetzung erfüllt nach aktueller Rechtsprechung nicht die Anforderungen an die Bestimmtheit von Festsetzungen in Bebauungsplänen. Sie wurde durch eine rechtskonforme Bezugspunktfestlegung ersetzt, die der ursprünglichen Festsetzungsabsicht möglichst nahe kommt.

zu 8.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1994 wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft darstellt.

Die Zuordnungsfestsetzungen erfolgten zum Zeitpunkt der Aufstellung im Jahr 1996 nach § 8a BNatSchG, der inzwischen aufgrund der Überschneidung mit dem Baurecht entfallen ist. Stattdessen wurde § 135a in das Baugesetzbuch aufgenommen. Die aktuelle Rechtsprechung hat weiterhin die Anforderungen an die Konkretisierung der Zuordnung von Maßnahmen verändert, so dass zunächst eine räumliche Konkretisierung der bereits im Rahmen der Erstaufstellung des Planes vorgesehenen Maßnahmen erfolgt. Hierbei werden die Maßnahmen teilweise abweichend vom ehemaligen Grünordnungsplan räumlich festgelegt, da die Belange der Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Rahmen der Erschließungsplanung eine Änderung der Anordnung der Bereiche erforderten. Diese Änderung widersprach nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie war somit zulässig.

Räumlich abgegrenzt werden die Bereiche der Maßnahmen M1 (Feuchtgrünbereiche, Niederschlagswasserversickerung) mit einer Größe von 5.000 m². Sie wurde im Bereich der bestehenden Niederschlagswasserversickerung angeordnet, da hier diese Biotoptypen entstanden sind. Diese Maßnahme ist umgesetzt. Sie wurde dem Eingriff durch die errichteten Straßen Wustrower Straße und Bergener Straße zugeordnet. Die Maßnahme M2, die Renaturierung eines Grabens und die Schaffung eines Altarmes sollen zusammengefasst an der Einmündung des Grabens in die

Dumme erfolgen. Diese Maßnahmen erfordern ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren. Sie sind noch nicht umgesetzt. Die Maßnahmen werden dem noch nicht umgesetzten Teil der Erschließung des Westteiles des Plangebietes zugeordnet. Sie sind im Rahmen der weiteren Erschließung des Gebietes umzusetzen.

Die Maßnahme der Schaffung von Feldgehölzinseln (M3) in Grünlandflächen (M4) umfasst den größten Teil der Flächen der Kompensationsmaßnahmen. Die Maßnahmen sind teilweise bereits umgesetzt. Sie werden den Eingriffen durch die gewerblichen Bauflächen zugeordnet. Um die gesamten Maßnahmen umzusetzen, ist die flächenanteilige Realisierung von 1 m² Feldgehölz und 1 m² Extensivgrünland je 9 m² Baugebietsfläche erforderlich. Die Maßnahmen sollen flächenanteilig durch die jeweiligen Gewerbebetriebe umgesetzt werden.

Das zum Zeitpunkt der Aufstellung erhobene avifaunistische Artenspektrum beinhaltete überwiegend Arten, die Offenlandstrukturen und Feuchtbereiche als Nahrungshabitat bevorzugen. Inzwischen hat sich das Artenspektrum deutlich erweitert, so dass auf einer Teilfläche des Gebietes Biotoptypen angeboten werden sollen, die offene Gehölzstrukturen beinhalten. Zu diesem Zweck wurde eine Streuobstwiese (M5) angelegt, die in gleichem Umfang eine Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt durch einen zusätzlichen Biotoptyp gewährleistet.

Der in der Maßnahmenfläche zu schaffende Rad- und Fußweg bewirkt keine naturschutzrechtliche Aufwertung, sondern ist Bestandteil der Erschließung des Gebietes. Die Maßnahme wurde daher aus der Umsetzungszuordnung herausgelöst.

zu 9.

Gemäß § 9 Abs.6a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs.2 WHG in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden. Das Überschwemmungsgebiet der Salzwedeler Dumme wurde mit Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 29.05.2013 neu festgesetzt. Es umfasst entlang des Plangebietes Randflächen der Dumme, die weitgehend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Lediglich entlang des Grabens im Südwesten des Plangebietes und im Bereich der Niederschlagswasserrückhaltung reicht das Überschwemmungsgebiet in das Plangebiet hinein. Die betroffenen Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde auf eine Fläche hingewiesen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es handelt sich hierbei um den Altlastenverdachtsstandort Reg. Nr. 15081455509499 mit der Bezeichnung "IBK Magdeburg" der von 1975 bis 1990 als Technikstützpunkt des Industriebaukombinates Magdeburg mit Werkstatt, Garagen und Waschrampe mit Montagegrube genutzt wurde.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Grundstücks bestehen konkrete Anhaltspunkte für den Altlastenverdacht. Die derzeitige gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück wird unverändert ausgeübt. Der Bebauungsplan setzt keine gegenüber Bodenbelastungen empfindlichere Nutzung fest als bisher ausgeübt. Insofern besteht im Rahmen der Bebauungsplanung kein Untersuchungserfordernis.

zu 10.

Durch die untere Straßenverkehrsbehörde des Altmarkkreises Salzwedel wurde angeregt, den Bauverbotsbereich entlang der Kreisstraße K 1002 nach dem Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen und die überbaubaren Flächen entlang der Kreisstraße K 1002 auf einen Abstand von 20 Metern zur äußeren Fahrbahnkante der Straße festzusetzen, sowie Zufahrten zur Kreisstraße K 1002 auszuschließen. Da die Auswirkungen der Umsetzung der Anregungen nur sehr geringfügig sind, wurden sie in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Im Straßenraum der Kreisstraße K 1002 ist ein Abstand der Fahrbahnkante bis zur Grundstücksgrenze von 6 Metern vorhanden. Unter Anrechnung des Pflanzstreifens und des freizuhaltenen Leitungskorridors war die Rücknahme der Baugrenze an der Kreisstraße K 1002 um 1 Meter erforderlich, um den geforderten Abstand von 20 Metern einzuhalten. Die Eintragung von Zufahrtsverboten zur Kreisstraße K 1002 ist nicht mit erheblichen Nachteilen für die Baugrundstücke verbunden, da im Grenzbereich zur Straße ein geschlossener Pflanzstreifen festgesetzt ist, der Zufahrten auch gemäß den bestehenden Festsetzungen ausschließt.

Weiterhin war die Forderung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation zur Beachtung einer Schutzzone um einen wichtigen Festpunktes des Vermessungsnetzes zu beachten.

Da eine Schutzzone um diesen Vermessungspunkt von 30 Metern gemäß der Durchführungsverordnung zum Vermessungs- und Katastergesetz nicht bebaubar ist, wurde diese aus der überbaubaren Fläche ausgegrenzt.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Der Umfang der erforderlichen Erschließung wird gegenüber dem derzeitigen Planzustand deutlich reduziert.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Belange der Verkehrserschließung sind bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes durch den teilweisen Entfall von Erschließungsstraßen betroffen. Die verbleibenden Erschließungsstraßen werden geordnet durch Wendeanlagen für alle nach STVZO zulässigen Fahrzeuge abgeschlossen. Aufgrund des Zuschnittes der Baugrundstücke wird hierdurch eine ausreichende Erschließung gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Das Wasserversorgungsnetz ist entlang der Wustrower Straße und Bergener Straße bereits hergestellt. Der westliche Bereich des Plangebietes ist bisher noch nicht durch Wasserversorgungsleitungen erschlossen.

- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Elektroenergieversorgungsnetz ist entlang der Wustrower Straße und Bergener Straße bereits hergestellt. Der westliche Bereich des Plangebietes ist bisher noch nicht durch Elektroenergieversorgungsleitungen erschlossen.
- Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Gasversorgungsnetz ist entlang der Wustrower Straße und Bergener Straße bereits hergestellt. Der westliche Bereich des Plangebietes ist bisher noch nicht durch Gasversorgungsleitungen erschlossen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist für den westlichen Teil des Plangebietes erforderlich.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Verband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Salzwedel (VKWA). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Schmutzwasserentsorgungsnetz ist entlang der Wustrower Straße und Bergener Straße bereits hergestellt. Der westliche Bereich des Plangebietes ist bisher noch nicht durch Schmutzwasserentsorgungsleitungen erschlossen.
- Träger der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung ist die Hansestadt Salzwedel. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen wird durch die Kanalisation gesammelt abgeleitet. Ein Niederschlagswasserkanal besteht in den Straßen Wustrower Straße und Bergener Straße. Das Niederschlagswasser wird hier nach Süden zur Niederschlagswasserrückhaltung an der Dumme abgeleitet. Im Westteil des Plangebietes ist noch keine Kanalisation vorhanden. **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 gestatten überwiegend eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den gewerblichen Bauflächen. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. 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 (teilweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.**

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 Änderung des Bebauungsplanes. Seitens der Hansestadt Salzwedel wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen. Durch die Anpassung der Erschließungsanlagen an den Bedarf und die Festsetzung von nachfragegerechten Bauhöhen werden die betrieblichen Belange berücksichtigt.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Änderung des Bebauungsplanes hat in geringem Umfang nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Auswirkungen für Natur und Landschaft werden durch den Entfall bisher festgesetzter Anpflanzflächen verursacht.

Die immissionsschutzrechtlichen Belange (Schutzgut Mensch) sind betroffen, da eine Neukontingentierung der zulässigen Lärmemissionen vorgenommen wurde.

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

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

Nicht eingriffsrelevant im Rahmen des Bewertungsmodells für das Land Sachsen - Anhalt sind die Änderungen:

3. die Sicherung der über gewerbliche Bauflächen führenden Erdgasleitungen über Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungseigentümers zu belasten sind,
4. die Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der entfallenden Straßenflächen,
5. die Vereinheitlichung der Art der baulichen Nutzung für das Betriebsgelände der Paradiesfrucht GmbH als eingeschränkte Industriegebiete,
6. die Erhöhung der Emissionskontingente für die neu festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete sowie die flächendeckende Anpassung der Lärmemissionsbegrenzungen durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel auf Grundlage einer Neuberechnung nach DIN 45691 für alle Bauflächen,

7. die Anhebung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf den im Süden des Baugebietes festgesetzten Baufeldern von 9 Metern auf 12 Meter, die Festsetzung von Ausnahmen für Gebäude bis zu einer Höhe von 21 Metern sowie die Neudefinition des Bezugspunktes,
8. die räumliche Konkretisierung der Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die Anpassung der Zuordnungsfestsetzungen an die aktuelle Rechtsprechung und die Ergänzung der Maßnahmen um die Anlage einer Streuobstwiese,
9. die Kennzeichnung des Überschwemmungsgebietes der Dumme in der Planzeichnung und die Kennzeichnung einer Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind,
10. die Rücknahme der Baugrenze entlang der Kreisstraße K 1002 um einen Meter und die Festsetzung von Zufahrtsverboten zur Kreisstraße K 1002 entsprechend den Anregungen der unteren Verkehrsbehörde des Altmarkkreises Salzwedel und die Rücknahme überbaubarer Flächen im Bereich einer Schutzzone um einen geodätischen Festpunkt.

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, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt.

Keinen wesentlichen Einfluss auf die Belange der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft haben die Leitungsrechte (Punkt 3.). Die Erweiterung oder Verringerung der überbaubaren Flächen (Punkte 4., 10.) hat keine Auswirkungen, da der zulässige Versiegelungsgrad durch die Grundflächenzahl bestimmt wird. Ebenso haben die Art der baulichen Nutzung (Punkt 5.), die Emissionskontingente (Punkt 6.) und die Bauhöhen keinen Einfluss auf die Flächeninanspruchnahme und den Versiegelungsgrad.

Die Änderung der Kompensationsmaßnahme (Punkt 8.) gewährleistet einen gleichwertigen Ersatz, da die Biotoptypen Feldgehölz und Streuobstwiese den gleichen Punktwert nach dem Bewertungsmodell Sachsen Anhalt aufweisen.

Die nachrichtliche Übernahme von Überschwemmungsgebieten (Punkt 9.) beeinflusst die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht.

Beurteilungsrelevant für den Eingriff in den Naturhaushalt im Rahmen des Bewertungsmodells für das Land Sachsen-Anhalt sind somit der Entfall von festgesetzten Straßenverkehrsflächen und von öffentlichen Grünflächen zu Gunsten von Baugebieten, sowie die Änderung der Flächen für Anpflanzungen.

Folgender Ausgangszustand ist auf Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes relevant:

Planungsbestand im Plangebiet	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Gewerbe- u. eingeschränkte Industriegebiete		321.250 m²	
überbaubare Fläche einschl. GRZ Überschreitung 321.250 m ² x 0,8	0	257.000 m ²	0
nicht überbaubare Fläche, davon Pflanzgebote Baum-Strauch-Hecke Biotoptyp HHB	16	17.114 m ²	273.824
nicht überbaubare Fläche, davon Pflanzgebot Einzelbäume Biotoptyp HRB 336 Stück a´25m ²	9	8.400 m ²	75.600
nicht überbaubare Fläche, davon sonstige gemäß § 3 Abs.3 der textlichen Festsetzungen zu begrünende Fläche Scherrasen mit standortgerechten Bäumen (Zuschlag 2 Wertpunkte für Bäume)	9	38.736 m ²	348.624
Straßenverkehrsfläche		48.710 m²	
Straßenverkehrsfläche Biotoptyp VSB	0	48.710 m ²	0
öffentliche Grünfläche		3.042 m²	
sonstige Grünanlage, nicht parkartig Biotoptyp PYY	7	3.042 m ²	21.294
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		69.970 m²	
Flachwasserzone Biotoptyp SOY	20	5.000 m ²	100.000
Anpflanzung von Feldgehölzen Biotoptyp HGA	15	24.000 m ²	360.000
Schaffung von Feuchtgrünlandbereichen Biotoptyp NUY	12	5.500 m ²	66.000
Anlage von Mähwiesen und Verbreiterung des Randstreifens der Dumme und sonstige Flächen Biotoptyp GMA	16	31.570 m ²	505.120
Anlage von Fußwegen und Radwegen Biotoptyp VWB	3	3.900 m ²	11.700
Summe		442.972 m²	1.042.820

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich heranzuziehen:

Planungszustand geänderte Planung	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m ²)	Wertpunkte
Gewerbe- u. eingeschränkte Industriegebiete		330.700 m²	
überbaubare Fläche einschließlich GRZ Überschreitung 330.700m ² x0,8	0	264.560 m ²	0
nicht überbaubare Fläche, davon Pflanzgebote Baum-Strauch-Hecke Biotoptyp HHB	16	16.669 m ²	266.704
nicht überbaubare Fläche, davon Pflanzgebot Einzelbäume Biotoptyp HRB 301 Stück a´25m ²	9	7.525 m ²	67.725
nicht überbaubare Fläche, davon sonstige gemäß § 3 Abs.3 der textlichen Festsetzungen zu begrünende Fläche Scherrasen mit standortgerechten Bäumen (Zuschlag 2 Wertpunkte für Bäume)	9	41.946 m ²	377.514
Straßenverkehrsfläche		41.244 m²	
Biotoptyp VSB	0	41.244 m ²	0
öffentliche Grünfläche		3.042 m²	
sonstige Grünanlage, nicht parkartig Biotoptyp PYY	7	1.058 m ²	7.406
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		69.970 m²	
Flachwasserzone Biotoptyp SOY	20	5.000 m ²	100.000
Anpflanzung von Feldgehölzen Biotoptyp HGA, Ersatzmaßnahmen Streuobstwiese Biotoptyp HSA/HSB	15	24.000 m ²	360.000
Schaffung von Feuchtgrünlandbereichen Biotoptyp NUY	12	5.500 m ²	66.000
Anlage von Mähwiesen und Verbreiterung des Randstreifens der Dumme und sonstige Flächen Biotoptyp GMA	16	31.570 m ²	505.120
Anlage von Fußwegen und Radwegen Biotoptyp VWB	3	3.900 m ²	11.700
Summe		442.972 m²	1.042.820169

Durch die Verbreiterung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden wird der Eingriff durch den Entfall von Pflanzsteifen und Grünflächen kompensiert. Es verbleibt somit kein Eingriff in den Naturhaushalt durch die Änderung des Bebauungsplanes.

Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Belange des Immissionsschutzes

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Bewertungsgrundlage bildet das schalltechnische Gutachten zur Neukontingentierung des Bebauungsplanes Nr.13-93 der Hansestadt Salzwedel aufgrund der geplanten Erweiterung der Paradiesfrucht GmbH vom 10.06.2016 (Büro ECO Akustik Barleben). Der Gutachter hat die Neukontingentierung der zulässigen Emissionen so durchgeführt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten keine wesentliche Erhöhung der dem Plangebiet insgesamt zuzuweisenden Be-

urteilungspegel eintritt. Die Änderung des Bebauungsplanes verschlechtert die Immissions-situation an den beurteilungsrelevanten Orten nicht. Gleichwohl ist festzustellen, dass am Immissionsort des Wohngebietes in Böddenstedt Wohrsberg die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um ca. 2 dB(A) überschritten werden. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 sind keine Grenzwerte, sie stellen die für ein ruhiges Wohnen anzustrebenden Werte dar, von denen im begründeten Einzelfall, insbesondere bei Gemengelagen auch Überschreitungen zugelassen werden können. Gemengelagen sind dabei nicht nur dort anzunehmen, wo Wohnen und Gewerbe unmittelbar aneinandergrenzen, sondern auch dort, wo sich wesentlich störende Nutzungen in einem Abstand zu den Wohn-gebieten verfestigt haben. Dies ist vorliegend auf Grundlage der rechtsverbindlichen Bauleit-planung und der darauf basierenden Entwicklung von Wohnen in Böddenstedt und Gewerbe am Gerstedter Weg der Fall. Hier ist im Einzelfall die Toleranzgrenze für Lärmimmissionen auf ge-eignete Zwischenwerte zu orientieren.

Vorliegend gewichtet die Hansestadt Salzwedel die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen am Standort der Erweiterung des Gewerbegebietes Gerstedter Weg höher als die Belange der strikten Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 im Wohngebiet Böddenstedt Wohrsberg. Eine Überschreitung des Orientierungswertes um 2 dB(A) wird als tolerierbar erachtet.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange, die über die vorstehend dargelegten Ori-entierungswertüberschreitungen für Immissionen im Wohngebiet Böddenstedt Wohrsberg hinaus-gehen, sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Behandlung der Anregungen und Hinweise im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Anregungen Altmarkkreis Salzwedel

Brandschutz: Die Brand- und Katastrophenschutzbehörde weist auf die einschlägigen Be-stimmungen zur Zugänglichkeit von Gebäuden für die Feuerwehr hin. Hierzu ist festzustellen, dass diese in Gewerbegebieten in der Regel über Feuerwehruzufahrten bzw. -umfahrten auf Grundlage des § 5 BauO LSA im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen sind. Die Belange des Bau-planungsrechts sind nur insoweit betroffen, dass eine Zufahrt zu den Baugrundstücken über öffentliche Erschließungsanlagen möglich ist. Dies ist gewährleistet.

Weiterhin wird auf die erforderliche Löschwasserbereitstellung hingewiesen. Diese ist im Rahmen der Erschließungsplanung des Gebietes nach dem DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W405 zu sichern. Hierzu sind nach Erfordernis Löschwasserbrunnen bzw. Löschwasserentnahmestellen anzuordnen.

Die Anregungen zu den Sachverhalten Denkmalschutz und Kampfmittel wurden unter Punkt 3.4. in die Begründung aufgenommen.

Bauleitplanung: Der Altmarkkreis Salzwedel weist auf die unzureichenden Zuordnungsfestsetzungen für die Kompensationsmaßnahmen im Süden des Plangebietes hin. Diese beruhen auf den im Jahr 1996 wirksamen Gesetzen (§ 8a BNatSchG), die inzwischen außer Kraft getreten sind. Es ist daher erforderlich, diese Zuordnungsfestsetzungen auf aktueller Rechtsgrundlage neu zu formulieren. Hierbei wurde die aktuelle Rechtsprechung berücksichtigt. Der Sachverhalt ist dem Punkt 4.8. der Begründung zu entnehmen.

Die vom Altmarkkreis Salzwedel angegebenen Defizite der Umsetzung der Maßnahmen können nicht erkannt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass derzeit nur ein Teil des Bebauungsplanes erschlossen wurde und somit nur für diesen Teil die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden. Die Zuordnung nicht durchgeführter Maßnahmen erfolgte daher zu den noch nicht erschlossenen Bereichen.

Die Zielbiotoptypen der Grünlandflächen mit Feldgehölzen entstehen überwiegend durch die Überlassung der Flächen an die natürliche Sukzession. Dies ist in weiten Teilen der Kompensationsflächen bereits in Entwicklung. Der Altmarkkreis wies auf den bisher fehlenden Zugriff auf Teile der Flächen hin. Die Überprüfung der Eigentumsverhältnisse hat jedoch ergeben, dass nahezu die gesamte Fläche im Eigentum der Stadt steht. Nur geringfügige Restflächen wären durch die Stadt noch zu erwerben. Die hierfür entstehenden Kosten können ebenfalls den Eingriffen zugeordnet werden. Dies ist jedoch erst bei Weiterführung der baulichen Nutzung des Westteiles des Gebietes erforderlich.

Tiefbau: Es wurde angeregt, den Bauverbotsbereich entlang der Kreisstraße K 1002 nach dem Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt zu berücksichtigen und die überbaubaren Flächen entlang der Kreisstraße K 1002 auf einen Abstand von 20 Metern zur äußeren Fahrbahnkante der Straße festzusetzen sowie Zufahrten zur Kreisstraße K 1002 auszuschließen. Der Sachverhalt wurde geprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen der überbaubaren Flächen im Näherungsbereich zur Kreisstraße K 1002 aus dem wirksamen Bebauungsplan übernommen wurden, der mit der Unteren Verkehrsbehörde im Aufstellungsverfahren abgestimmt wurde. Insofern besteht kein Anspruch auf die Berücksichtigung der Anregungen. Da die Auswirkungen der Umsetzung der Anregungen nur sehr geringfügig sind, wurden sie in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Im Straßenraum der Kreisstraße K 1002 ist ein Abstand der Fahrbahnkante bis zur Grundstücksgrenze von 6 Metern vorhanden. Unter Anrechnung des Pflanzstreifens und des freizuhaltenden Leitungskorridors war die Rücknahme der Baugrenze an der Kreisstraße K 1002 um 1 Meter erforderlich, um den geforderten Abstand von 20 Metern einzuhalten. Die Eintragung von Zufahrtsverboten zur Kreisstraße K 1002 ist nicht mit erheblichen Nachteilen für die Baugrundstücke verbunden, da im Grenzbereich zur Straße ein geschlossener Pflanzstreifen festgesetzt ist, der Zufahrten auch gemäß der bestehenden Festsetzungen ausschließt. Der Anregung wurde daher gefolgt.

Die weiteren Hinweise betreffen die vorgesehene Straßeneinmündung der Erschließungsstraße für den westlichen Teil des Plangebietes. Der Kreuzungspunkt der Kreisstraße K 1002 mit der Kreisstraße K 1376 ist bereits seit 1996 Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der im Aufstellungsverfahren mit der Unteren Verkehrsbehörde abgestimmt wurde. Eine Herstellung dieses Anschlusses ist kurzfristig nicht vorgesehen, insofern werden zeitnah Ausbauplanungen für diesen Knotenpunkt weder erarbeitet noch der Unteren Verkehrsbehörde vorgelegt. Er bleibt in der wirksamen Abgrenzung unverändert. Weiterhin wurde von der Unteren Verkehrsbehörde darauf hingewiesen, dass westlich der festgesetzten Kreuzung keine weiteren Einmündungen zugelassen werden. Dies wurde berücksichtigt. Erweiterungen der gewerblichen Bauflächen in Richtung Gerstedt sind nicht im Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel vorgesehen.

Die Untere Verkehrsbehörde wies auf das Erfordernis zum Abschluss von Kreuzungsvereinbarungen und zur Herstellung eines Gehweges bis zum Anbindungspunkt der neuen Straße hin. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Für einen Gehweg steht im öffentlichen Straßenraum der Kreisstraße K 1002 ausreichend Fläche zur Verfügung.

Hochwasserschutz: Die Untere Wasserbehörde weist auf die wasserrechtlichen Bestimmungen in Überschwemmungsgebieten hin. Diese sind zu beachten. Festgesetzte Baugebiete sind hiervon nicht betroffen.

Niederschlagswasserbeseitigung: Die Untere Wasserbehörde regte Änderungen des Punktes 6.1.2. zur Niederschlagswasserbeseitigung an. Diese wurden berücksichtigt. Träger der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung ist jedoch wie zutreffend angegeben die Hansestadt Salzwedel. Die weiteren Hinweise der Unteren Wasserbehörde zu erforderlichen Untersuchungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers verkennen, dass es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung nur um eine Änderung eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt. Zu untersuchen sind im vorliegenden Verfahren die Sachverhalte, die aus der Planänderung resultieren. Durch die Änderung ist gegenüber der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes kein wesentlich erhöhter Versiegelungsgrad zu verzeichnen, so dass im Änderungsverfahren kein Untersuchungserfordernis hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung erkannt wird. Gleichwohl besteht dieses für das gesamte Plangebiet. Die erforderlichen standortkonkreten Untersuchungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung für die noch nicht erschlossenen Teile. Für die Baugebietsflächen ist der Nachweis im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch die Bauherren zu erbringen. Die vorstehenden Anmerkungen treffen auch auf die Hinweise zum Umweltbericht zu. Gegenstand der Prüfung des Umweltberichtes ist die vergleichende Darstellung der Durchführung und Nichtdurchführung der vorliegenden Änderung. Die Vergleiche zum Eingriff sind daher zwischen der bisher wirksamen Fassung des Bebauungsplanes und der geänderten Fassung zu ziehen. Dass die wirksame Fassung bisher nicht vollständig umgesetzt wurde, ist hierfür nicht maßgeblich, da eine Umsetzung bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die im Umweltbericht zum Eingriff in das Grundwasser getroffenen Aussagen sind somit korrekt.

Bodenschutz: Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde wurden unter Punkt 3.4. der Begründung berücksichtigt.

Immissionsschutz: Die Immissionsschutzbehörde regte an, eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 zu vermeiden. Diese Überschreitung tritt am Nordrand des Wohngebietes Böddenstedt Wohrsberg auf, wenn alle Emissionskontingente des Bebauungsplanes genutzt werden. Sie beträgt 2,2 dB(A). Auch in der derzeit wirksamen Fassung des Bebauungsplanes ist eine Überschreitung von 2,0 dB(A) zulässig. Hierzu ist anzuführen, dass es sich beim Beiblatt 1 der DIN 18005 um Orientierungswerte und nicht um Grenzwerte handelt, deren Einhaltung nachzuweisen ist. Dem Interesse an der störungsarmen Wohnlage steht das Interesse der Hansestadt Salzwedel gegenüber, am Standort Gerstedter Weg, dem wichtigsten gewerblichen Standort der Stadt, eine bedarfsgerechte gewerbliche und eingeschränkt industrielle Baufläche bereitzustellen. Als Mittelzentrum im strukturschwachen Norden von Sachsen-Anhalt hat Salzwedel die besondere Entwicklungsaufgabe Arbeitsplätze zu schaffen und bestehende Arbeitsplätze zu sichern. Diesem Belang kommt ein erhebliches Gewicht zu. Voraussetzung hierfür ist ein attraktives Gewerbeflächenangebot, welches nachfragegerecht betriebsübliche Emissionen zulässt. Unter Berücksichtigung dieses Sachverhaltes wird die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte im dörflich geprägten Wohngebiet in Böddenstedt als nachrangig gewichtet. Erhebliche gesundheitsschädliche Immissionen entstehen nicht.

Weiterhin wurde angeregt, die bestehenden Vorbelastungen durch Gewerbegebiete nördlich und östlich des Plangebietes und durch die Rinderhaltung und Biogasanlage Böddenstedt einzubeziehen. Dies ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1996 erfolgt. Die hier vorgenommene Kontingentierung berücksichtigt die gebietstypischen Schallemissionen der Gebiete nördlich und östlich des Plangebietes. Entsprechend wurden die Teilimmissionspegel für die Emissionen aus dem Plangebiet an den maßgeblichen Immissionsorten mit Werten angenommen, die um 3,6 - 4,0 dB(A) unter den Orientierungswerten liegen. Die Untersuchung der Änderung umfasst sachgerechterweise nur die Abweichungen von den im Jahr 1996 ermittelten zulässigen Teilschallpegeln.

Zur Rinderhaltung Böddenstedt ist zu ergänzen, dass diese am maßgeblichen Immissionsort keinen relevanten Immissionsbeitrag in Bezug auf Lärmimmissionen liefert. Die Biogasanlage ist nach 1996 entstanden und hat somit die Vorbelastungen durch das Plangebiet zu berücksichtigen. Aufgrund einer Entfernung von 920 Metern zum Immissionsort ist jedoch bei der Biogasanlage nicht von einem relevanten Immissionsbeitrag am Immissionsort auszugehen, so dass eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens nicht erforderlich ist.

Angeregt wird, weitere Angaben des Gutachtens in die Begründung zur Vereinfachung von Einzelnachweisen aufzunehmen. Diese Daten liegen jedoch nicht vor. Sie sind im Rahmen standortkonkreter betrieblicher Gutachten zu ermitteln. Das schalltechnische Gutachten wird dem

Umweltbericht als Anlage beigefügt. Die Hinweise zum Ausschluss von Betrieben nach dem Abstandserlass wurden berücksichtigt. Die entsprechenden Festsetzungen wurden ergänzt. Dies gilt auch für den Ausschluss gewerblicher Tierhaltungsanlagen. Hierfür hat die Hansestadt Salzwedel eine flächendeckende Konzeption erarbeiten lassen, die geeignete Standorte festlegt. Das Plangebiet gehört nicht zu diesen Gebieten. Die weiteren Hinweise wurden in die Festsetzungen übernommen.

Untere Naturschutzbehörde: Die Untere Naturschutzbehörde wies auf Defizite der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen hin. Die angegebenen Defizite der Umsetzung der Maßnahmen können jedoch nicht erkannt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Aufstellung auch bereits baulich genutzte Flächen umfasste, die Kompensationsmaßnahmen jedoch nur für den 1996 noch unbebauten Teil vorgesehen waren. Der davon inzwischen bebaute Bereich umfasst maximal 25% der im Jahre 1996 noch unbebauten Flächen. Somit sind auch nur für diesen Teil die Kompensationsmaßnahmen bisher durchzuführen gewesen. Die Zuordnung nicht durchgeführter Maßnahmen erfolgte daher zu den noch nicht erschlossenen Bereichen.

Die Zielbiotoptypen der Grünlandflächen mit Feldgehölzen entstehen überwiegend durch die Überlassung der Flächen an die natürliche Sukzession. Dies ist in weiten Teilen der Kompensationsflächen bereits in Entwicklung.

Anregungen Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark weist darauf hin, dass der Westteil des Plangebietes noch landwirtschaftlich genutzt wird und zwei ortsansässige Landwirte vom Entzug der Flächen betroffen sind, die jeweils 7% ihrer landwirtschaftlichen Nutzflächen verlieren. Die Inanspruchnahme der Flächen sollte den Landwirten rechtzeitig mitgeteilt werden. Die Flächen sollten solange wie möglich landwirtschaftlich genutzt werden. Die genannten Hinweise finden Berücksichtigung im Rahmen der Umsetzung der Planung. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Flächenentzug bereits in der wirksamen Fassung des Bebauungsplanes festgesetzt war und die vorliegende Änderung die Belange der Landwirtschaft nicht stärker als bisher beeinträchtigt.

Anregungen Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat auf einen bestehenden fundamentalen Festpunkt der Festpunktfelder Sachsen-Anhalt am Gerstedter Weg im Straßenraum und auf die hierdurch bestehenden Schutzflächen hingewiesen. Die Lage des Festpunktes wurde als Hinweis im Bebauungsplan vermerkt. Die Festsetzungen im Umfeld des Festpunktes sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Es wurde in der Stellungnahme auf den erforderlichen Schutzradius von 30 Metern hingewiesen. Dieser Bereich wurde aus der überbaubaren Fläche ausgegrenzt, da er gemäß der vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation angeführten Durchführungsverordnung zum Vermessungs- und Katastergesetz auf anderer gesetzlicher Grundlage nicht bebaubar ist. Der Bebauungsplan wäre sonst auf dieser Teilfläche nicht umsetzbar. Auf die Einschränkungen des § 5 VermGeoG LSA wird hingewiesen.

9. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung selbst nur geringfügig betroffen. Es wird jedoch weiterhin die Tolerierung der Überschreitung von Orientierungswerten des Beiblattes 1 der DIN 18005 im Wohngebiet Böddenstedt Wohrsberg der Planung zu Grunde gelegt. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

10. Flächenbilanz

	<u>vor der Änderung</u>	<u>in der Fassung der 4.Änderung</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	442.972 m ²	442.972 m ²
• Baugebiete	321.250 m ²	330.700 m ²
– Gewerbegebiete	197.300 m ²	120.277 m ²
– eingeschränkte Industriegebiete	123.950 m ²	210.423 m ²
darin enthalten		
Flächen für Anpflanzungen	17.114 m ²	16.669 m ²
Anpflanzung von Einzelbäumen	336 Stück	301 Stück
• Straßenverkehrsflächen	48.710 m ²	41.244 m ²
• Grünflächen öffentlich	3.042 m ²	1.058 m ²
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	69.970 m ²	69.970 m ²

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13-93 "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg" 4. Änderung Hansestadt Salzwedel

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	26
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	26
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	26
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	27
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	27
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	31
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	31
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	31
2.1.2. Schutzgut Boden	31
2.1.3. Schutzgut Wasser	32
2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope	32
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	33
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	33
2.1.7. Schutzgut Mensch	33
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	34
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	34
2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	34
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3. Ergänzende Angaben	36
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	36
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 Anpassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an die sich aus der betrieblichen Entwicklung der Paradiesfrucht GmbH ergebenden Abweichungen bezüglich der Erschließung, der Abgrenzung der Baugebiete, der zulässigen Emissionen und der Bauhöhen

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

1. den Entfall von festgesetzten Straßenflächen im Südwesten des Plangebietes und deren Festsetzung als Baugebietsflächen sowie den Abschluss der verbleibenden Erschließungsstraßen durch Wendeanlagen, der Entfall von straßenbegleitenden Pflanzstreifen und Pflanzgeboten für Einzelbäume und deren Ersatz an den Baugebietsgrenzen,
2. den Entfall bzw. die Lageänderung von öffentlichen Grünflächen in Verlängerung der entfallenen Straßen nach Westen und Süden,
3. die Sicherung der über gewerbliche Bauflächen führenden Erdgasleitungen über Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Leitungseigentümers zu belasten sind,
4. die Erweiterung der überbaubaren Flächen im Bereich der entfallenden Straßenflächen,
5. die Vereinheitlichung der Art der baulichen Nutzung für das Betriebsgelände der Paradiesfrucht GmbH als eingeschränkte Industriegebiete,
6. die Erhöhung der Emissionskontingente für die neu festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete sowie die flächendeckende Anpassung der Lärmemissionsbegrenzungen durch immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel auf Grundlage einer Neuberechnung nach DIN 45691 für alle Bauflächen **sowie der Ausschluss von Betrieben, die im Anhang 1 zum Abstandserlass Sachsen-Anhalt vom 25.08.2015 den Abstandsklassen I-IV zugeordnet wurden,**
7. die Anhebung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf den im Süden des Baugebietes festgesetzten Baufeldern von 9 Metern auf 12 Meter, die Festsetzung von Ausnahmen für Gebäude bis zu einer Höhe von 21 Metern sowie die Neudefinition des Bezugspunktes,
8. **die räumliche Konkretisierung der Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die Anpassung der Zuordnungsfestsetzungen an die aktuelle Rechtsprechung und die Ergänzung der Maßnahmen um die Anlage einer Streuobstwiese,**
9. die Kennzeichnung des Überschwemmungsgebietes der Dumme in der Planzeichnung und die Kennzeichnung einer Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind,
10. **die Rücknahme der Baugrenze entlang der Kreisstraße K 1002 um einen Meter und die Festsetzung von Zufahrtsverboten zur Kreisstraße K 1002 entsprechend den Anregungen der unteren Verkehrsbehörde des Altmarkkreises Salzwedel und die Rücknahme überbaubarer Flächen im Bereich einer Schutzzone um einen geodätischen Festpunkt.**

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen vorzunehmen.

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

	<u>vor der Änderung</u>	<u>in der Fassung der 4.Änderung</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	442.972 m ²	442.972 m ²
• Baugebiete	321.250 m ²	330.700 m ²
– Gewerbegebiete	197.300 m ²	120.277 m ²
– eingeschränkte Industriegebiete	123.950 m ²	210.423 m ²
darin enthalten		
Flächen für Anpflanzungen	17.114 m ²	16.669 m ²
Anpflanzung von Einzelbäumen	336 Stück	301 Stück
• Straßenverkehrsflächen	48.710 m ²	41.244 m ²
• Grünflächen öffentlich	3.042 m ²	1.058 m ²
• Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	69.970 m ²	69.970 m ²

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

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
planerische Grundlagen:
schalltechnisches Gutachten zur Neukontingentierung der zulässigen Schallemissionen des Bebauungsplanes Nr.13-93 der Hansestadt Salzwedel auf Grund der geplanten Betriebs-erweiterung der Paradiesfrucht GmbH vom 10.06.2014 (Büro ECO Akustik Barleben)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Verkehr auf der Erschließungsstraße, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Durch den wirksamen Bebauungsplan besteht am Immissionsort Wohngebiet Böddenstedt Wohrsberg eine Vorbelastung, die die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 um 2 dB(A) überschreitet
Art der Berücksichtigung:
Es wurde geprüft, inwieweit eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 am Wohngebiet Wohrsberg in Böddenstedt erreicht werden kann. Dies würde die geplante Erweiterung des Betriebes, insbesondere die hierfür erforderlichen Emissionskontingente nicht ermöglichen. Insofern wurde die bereits bisher bestehende Überschreitung unverändert beibehalten.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan Altmark, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.13-93 Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg, Dipl. Ing. H.-J. Stamm, November 1994

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,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- Der Regionale Entwicklungsplan trifft für das Plangebiet selbst keine Festlegungen.
- Der Grünordnungsplan weist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie- und Gewerbegebiet aus.

Art der Berücksichtigung:

Eine Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet ist nicht erforderlich, da sich der Eingriff in das Schutzgut aus einem Vergleich der wirksamen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt. 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. Das Plangebiet weist keine Eignung für besonders geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie auf. Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen.

- **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, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.13-93 Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg, Dipl. Ing. H.-J. Stamm, November 1994
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis
Art der Berücksichtigung:
Erhebliche zusätzliche Versiegelungen sind im Plangebiet durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die festgesetzten Pflanzgebote, die aufgrund der Änderung entfallen, waren auf den nicht überbaubaren Flächenanteilen festgesetzt. Durch den Entfall erhöht sich nicht der zulässige Versiegelungsgrad. Durch den Entfall der öffentlichen Grünflächen wird der Versiegelungsgrad geringfügig erhöht. Der hierdurch entstehende Eingriff in die Bodenfunktion wird im Umweltbericht beziffert.

- **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, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13-93 Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg, Dipl. Ing. H.-J. Stamm, November 1994
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.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:
Zum Schutzgut Grundwasser gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen.
Eine wesentliche Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten.

- 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:
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.13-93 Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg, Dipl. Ing. H.-J. Stamm, November 1994
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Zum Schutzgut Luft / Klima gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen.
Eine wesentliche Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten.
- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan Altmark, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.13-93 Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg, Dipl. Ing. H.-J. Stamm, November 1994
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Die Änderung des Bebauungsplanes hat durch die Erhöhung der zulässigen Bauhöhen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Die entfallenden Pflanzgebote betreffen nicht die im Landschaftsbild wirksamen Anpflanzungen der Außengrenzen des Gebietes.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13-93 Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg, Dipl. Ing. H.-J. Stamm, November 1994
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 und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. In einem Abstand von ca. 2.200 Metern nördlich befindet sich das FFH-Gebiet Landgraben-Dumme-Niederung nördlich Salzwedel

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. Sie bestehen im Bereich der Dummeniederung überwiegend aus Talsand, der von Schmelzwässern abgelagert wurde und aus Diluvialsand, der während der Vorschübe des herannahenden Eises bzw. während der Rückzugs- und Abschmelzperioden abgelagert wurde. 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 dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind diese auf grundwasserfernen, sickerwasserbestimmten Sandstandorten als Sand-Rosterden und auf staunassen Lehmen und Tieflehmen entlang der Dumme als Decksalm bis Salmtieflehmgleye ausgeprägt.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden der bisher noch nicht baulich genutzten Bereiche eine durchschnittliche Bedeutung, resultierend aus der Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenumbau 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 Bodenumbaus 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.

Die bereits baulich genutzten Bereiche sind anthropogen stark überprägt und teilweise versiegelt. Sie haben nur eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine 80%ige Versiegelung des Plangebietes auch im Bereich der noch nicht baulich genutzten Bauflächen und zusätzliche Versiegelungen durch Straßenverkehrsflächen erlauben. Eine mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche wurde im Plan gekennzeichnet.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht unmittelbar betroffen. Die Flächen entlang der den Südrand des Plangebietes markierenden Dümme bleiben unverändert als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ein Untersuchungserfordernis in Bezug auf Oberflächengewässer besteht daher nicht.

Bestand Grundwasser

Das im Westen von Salzwedel gelegene Plangebiet weist in den Baugebieten einen Grundwasserflurabstand von ca. 2 bis 8 Metern auf. Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nord nach Süd. Die Grundwassererneubildungsrate ist mit 2-3 l/s x km durchschnittlich.

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 allgemeiner Bedeutung einzustufen. Aufgrund der guten Geschüttheit ist keine Beeinträchtigung der Beschaffenheit des Grundwassers zu erwarten. Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.

Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Versiegelung des Gebietes zu 80% im Bereich der Bauflächen gestatten und somit die Grundwasserneubildung einschränken.

2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die beurteilungsrelevanten Biotoptypen, die Gegenstand der Änderung sind, umfassen:

- den Entfall von festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen östlich der Straße entlang der Erdgasleitungen
- den Entfall einer öffentlichen Grünfläche südlich der Straße entlang der Erdgasleitungen und die Verschiebung und Verkleinerung einer öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes
- den Entfall von Anpflanzgebieten für Bäume entlang der Straßen, die nicht mehr benötigt werden

Da die Biotoptypen örtlich noch nicht hergestellt sind, gehen sie mit den Planwerten in die Bewertung ein. Eine gesonderte Bestandsaufnahme ist hierzu nicht erforderlich.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Die Landschaft der Umgebung des Plangebietes ist infolge der landwirtschaftlichen Intensivnutzung als ausgeräumte offene Feldflur zu charakterisieren, kleinteilig gliedernde Elemente wie Feldgehölze sind nur im Süden des Gebietes in der Dummeaue vorhanden. Sie umfasst gegliederte Offenland- und Gehölzstrukturen mit besonderer Eigenart. Das Plangebiet selbst wird durch den Siedlungsrand und die bestehenden gewerblichen baulichen Anlagen geprägt.

Bewertung

Das kleinräumige Landschaftsbild ist aufgrund der technischen Überprägung als geringwertig einzustufen. Großräumig kommt dem Landschaftsbild westlich von Salzwedel 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 im Westen derzeit durch Freiflächen geprägt, die zur Kaltluftbildung beitragen. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Siedlungsbereich mit hohem Versiegelungsgrad einzustufen. Aufgrund der engen Verzahnung des Gebietes mit der Dummeaue, die in Salzwedel als wesentliche Kaltluftleitbahn fungiert, ist die Überwärmung lokal begrenzt.

Bewertung

Der Westteil des Plangebietes ist wirksam durch den Bebauungsplan Nr.13-93 überplant und bebaubar. Klimatisch ist dem Gebiet mit Ausnahme der Dummeaue, die von Bebauung freizuhalten ist, nur eine geringe Bedeutung beizumessen.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum. Es wird jedoch im Süden durch die Dummeaue tangiert. Die Dummeaue wird bisher noch nicht intensiv für die Naherholung genutzt. Sie weist jedoch das Potential für eine intensive Erholungsnutzung auf. Diese setzt eine geeignete Erschließung des Bereiches durch Fuß- und Radwege voraus.

Lärm: Die in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen (Wohnnutzungen) sind durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen vorbelastet. Die plangegebenen Vorbelastungen wurden im schalltechnischen Gutachten zur Neukontingentierung des Bebauungsplanes Nr. 13-93 der Hansestadt Salzwedel aufgrund der geplanten Erweiterung der Paradiesfrucht GmbH (Büro ECO Akustik, 10.06.2014) ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, dass auf Grundlage bestehender Baurechte am Wohngebiet Wohrsberg in Böddenstedt die Orientierungswerte für Schallimmissionen des Beiblattes 1 der DIN 18005 um ca. 2 dB(A) überschritten werden. An den anderen Immissionsorten (Kleingartenanlage nördlich der Bahnstrecke Salzwedel-Uelzen und Böddenstedter Weg 71) bleiben die durch das Plangebiet verursachten Immissionsbelastungen deutlich unterhalb der Orientierungswerte, wobei an diesen Immissionsorten auch andere gewerbliche Lärmverursacher außerhalb des Plangebietes hinzutreten.

Bewertung

Aufgrund der bestehenden Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 am Wohngebiet Böddenstedt Wohrsberg ist das Schutzgut als vorbelastet und beeinträchtigt zu bewerten. Die Vorbelastungen und Beeinträchtigungen bleiben in einem Rahmen, der durch das

menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist. Von gesundheitsschädlichen Werten sind die beurteilungsrelevanten Immissionen weit entfernt.

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. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Umweltrelevante, dauerhafte Auswirkungen werden innerhalb des Untersuchungsraumes im Bereich der geplanten Bauflächen hervorgerufen. Es sind folgende Auswirkungen durch Eingriffe zu erwarten:

- den Entfall von festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen östlich der Straße entlang der Erdgasleitungen
- den Entfall einer öffentlichen Grünfläche südlich der Straße entlang der Erdgasleitungen und die Verschiebung und Verkleinerung einer öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes
- den Entfall von Anpflanzgeboten für Bäume entlang der Straßen, die nicht mehr benötigt werden

Folgende positive Auswirkungen ergeben sich aus den Änderungen:

- Entfall von versiegelten Straßenverkehrsflächen und Ersatz durch teilversiegelte gewerbliche Bauflächen
- der Ersatz der Pflanzgebote durch Verbreiterung der Pflanzstreifen im Süden der Baugebiete.

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

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

• Pflanzen und Biotope

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

Von der Änderung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die Eingriffe betreffen ausschließlich örtlich noch nicht hergestellte Biotoptypen. Dennoch ist der Eingriff erheblich, da die Planungsziele bezüglich der Gliederung des Baugebietes durch Grünstreifen an den Straßen nicht umgesetzt werden.

Die Eingriffe in das Schutzgut werden im Plangebiet durch die Verbreiterung von Baum- Strauch Hecken an der Südgrenze der gewerblichen Bauflächen ausgeglichen. Es bleibt somit kein Eingriff in das Schutzgut zurück.

- Fauna

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Pflanzstreifen und Baumpflanzungen waren entlang der Straßen festgesetzt. Sie sind daher deren Emissionen ausgesetzt und eignen sich nicht als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte für streng geschützte Arten. Die verbreiterten Pflanzstreifen im Süden weisen hingegen eine bessere Eignung als Ruhe und Fortpflanzungsstätten für die Avifauna auf.

- Boden

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich die versiegelbare Fläche im Plangebiet geringfügig von 305.710 m² auf 305.804 m² (überbaubare Fläche und Straßenverkehrsfläche), mithin um 94 m². Unter Berücksichtigung des Gesamteingriffes durch den Bebauungsplan ist dieser zusätzliche Eingriff in die Bodenfunktion durch die Änderung des Bebauungsplanes als gering einzuschätzen. Er ist gleichwohl erheblich im Sinne der Eingriffsregelung.

- Wasser

Die geringe Zunahme des Versiegelungsgrades hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet zur Versickerung gebracht.

- Klima/Luft

Die geringe Zunahme des Versiegelungsgrades hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die Erhöhung der zulässigen Bebauung im Plangebiet betroffen. Die festgesetzte Eingrünung des Plangebietes an den Außenrändern bleibt unverändert bzw. wird verbreitert. Die Bauhöhen werden im südlichen Teil allgemein von 9 Meter auf 12 Meter angehoben. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäuden bis 21 Meter Höhe wird in den Plan aufgenommen. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits ein Gebäude mit einer Höhe bis 21 Meter zugelassen. Die Erhöhung der allgemeinen Zulässigkeit von baulichen Anlagen von 9 Meter auf 12 Meter im Südteil des Plangebietes hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da im Nordteil des Plangebietes bisher bereits eine Bauhöhe von 15 Metern zulässig ist und das Gelände nach Süden abfällt. Die Erhöhung ist hierdurch nicht wesentlich landschaftsbildwirksam.

- Mensch

Die Neukontingentierung der Schallemissionen des Bebauungsplanes Nr.13-93 erfolgte so, dass die bisher zulässigen Immissionen durch den wirksamen Bebauungsplan als Maßstab genommen und beibehalten werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 am Wohngebiet Böddenstedt Wohrsberg um ca. 2 dB(A) zulassen. Diese wird durch die Neukontingentierung nicht gemindert.

- 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 Kulturdenkmälern 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:

Verbreiterung der Flächen für die Anpflanzung einer Baum – Strauchhecke im Süden der gewerblichen Bauflächen von 10 Meter auf 12- 13 Meter,

Maßnahmenempfehlungen:

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

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird im Plangebiet kompensiert.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Hansestadt Salzwedel verfolgt mit der 4. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, bedarfsgerecht Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden Betrieb zu schaffen. Die Erweiterung kann aus betriebslogistischen Gründen ausschließlich angrenzend an den bestehenden Betriebsstandort erfolgen. Die nördlich des Betriebes gelegenen Flächen sind hierfür nicht geeignet, da sie aufgrund der Führung der Erdgasleitungen im Westen keine ausreichend zusammenhängend bebaubare Größe aufweisen. Im Süden grenzt die schützenswerte Dummeaue an. Eine Erweiterung ist daher nur nach Westen möglich. 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

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die bedarfsgerechte Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die Paradiesfrucht GmbH durch die Zusammenfassung von Baugebietsflächen und den Entfall von Straßen und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr.13-93 "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg".

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch den Entfall von bisher im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebieten entlang der entfallenden Straßen sowie einer Grünfläche verursacht. Die Eingriffe können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine Verbreiterung von Pflanzstreifen im Süden ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet selbst sind nicht erforderlich. Wesentliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verursacht.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch wird nicht durch die Änderung des Bebauungsplanes verursacht. Die Neukontingentierung der Schallemissionen des Bebauungsplanes Nr.13-93 erfolgte so, dass die bisher zulässigen Immissionen durch den wirksamen Bebauungsplan als

Maßstab genommen und beibehalten werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 am Wohngebiet Böddenstedt Wohrsberg um ca. 2 dB(A) zulassen. Diese wird durch die Neukontingentierung nicht gemindert.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da kein Eingriff in den Naturhaushalt zurückbleibt.

Hansestadt Salzwedel, Mai 2017