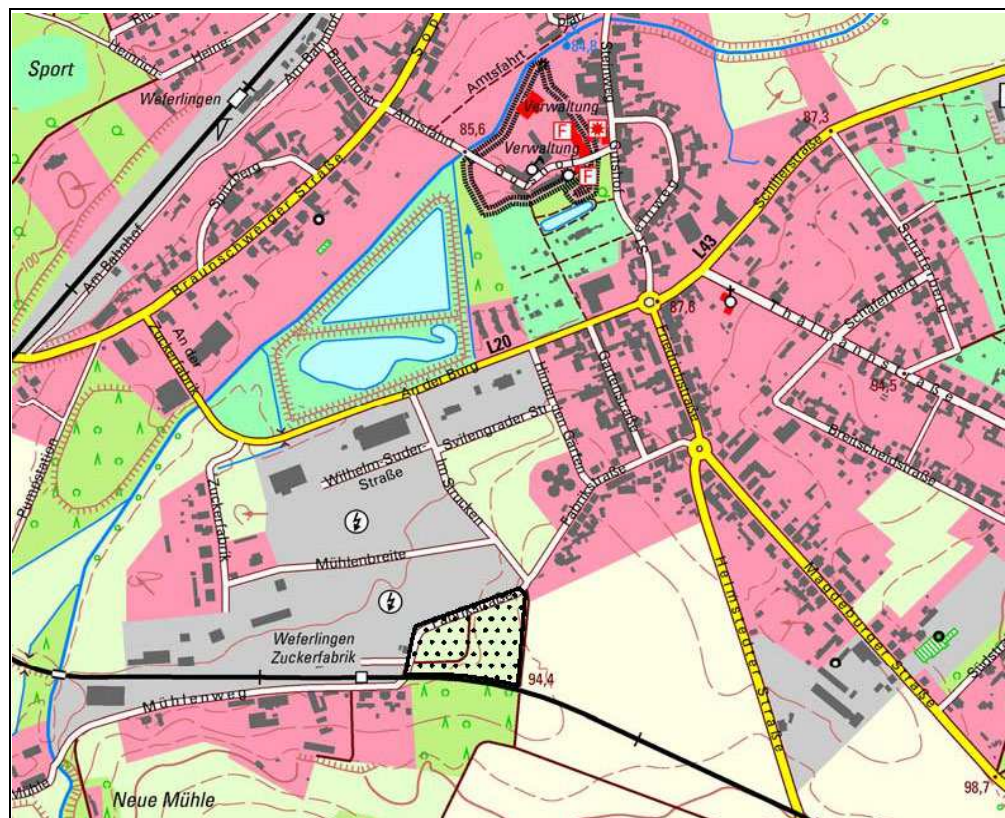




Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Fabrikstraße Weferlingen" für einen Betriebswirtschaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller

Vorentwurf – Februar 2026



[ALK 10/2025]©LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6022664/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, 39167 Irxleben, Abendstraße 14a

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Gewerbegebiete	8
4.1.2. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben	9
4.1.3. Vergnügungsstätten	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1. Grundflächenzahl	9
4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl	10
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	10
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	10
4.4. Verkehrsflächen	11
4.5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
4.6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.2. Belange der Gewässerunterhaltung	13
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	16
Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan	17

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Fabrikstraße Weferlingen" für einen Betriebswirtschaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller Stadt Oebisfelde-Weferlingen

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des
Gesetzes 22.12.2025 (BGBl. I. 2025 Nr.348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des
Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des
Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert
durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2025 (GVBl. LSA S.834).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Unterhaltungsverband Aller mit Sitz in Weferlingen ist für die Unterhaltung der Gewässer II.Ordnung im Einzugsbereich der Aller und ihrer Nebenbäche und Gräben in Sachsen-Anhalt zuständig. Das Gebiet des Unterhaltungsverbandes reicht von der Allerquelle bei Eggenstedt bis zur Grenze zu Niedersachsen bei Oebisfelde und umfasst ca. 42.000 Hektar. Der Betriebswirtschaftshof befindet sich in Weferlingen am Standort An der Zuckerfabrik 1C. Das dort zur Verfügung stehende Grundstück von 1.300 m² ist für den Betriebswirtschaftshof nicht ausreichend. Der Unterhaltungsverband nutzt derzeit mehrere nicht zusammenhängende Grundstücke zum Abstellen der Technik und für die Materiallagerung. Die Flächen sollen zu einem zentralen Standort in Weferlingen zusammengeführt werden. Zunächst war hierfür eine Fläche neben dem Seniorenheim nördlich der Fabrikstraße innerhalb der Flächen des Gewerbegebietes vorgesehen. Da diese Fläche an ein Seniorenheim angrenzt, ist sie aufgrund des Störgrades des offen betriebenen Betriebswirtschaftshofes aus Gründen des Immissionsschutzes nicht geeignet. Daher wurde ein Standort südlich der Fabrikstraße auf den Flächen der ehemaligen Verladung des Bahnhofes Zuckerfabrik Weferlingen mit einer Fläche von 1,19 Hektar gewählt. Für den Betriebswirtschaftshof werden davon 0,86 Hektar benötigt. Die verbleibenden Flächenanteile sollen für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden. Die Flächen wurden ehemals für Gleisanlagen des Kleinbahnhofes an der Zuckerfabrik, für eine Lagerhalle und Lagerfläche genutzt, sie sind Bestandteil des Altstandortes der Zuckerfabrik Weferlingen. Im Bestand werden sie durch ruderele Gras- und Staudenfluren und zwei Gehölzgruppen geprägt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bahnstrecke Haldensleben-Weferlingen bzw. der südwestlich vorhandenen Bebauung am Mühlenweg und den nördlich mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen belegten Flächen.

Es ist nicht Bestandteil des örtlichen Bebauungszusammenhangs. Zur Sicherung der Entwicklung des Betriebswirtschaftshofes in Weferlingen ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Standortes entsprechend dem Bedarf des Unterhaltungsverbandes Aller (Belange des Hochwasserschutzes im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.12 BauGB)
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Oebisfelde-Weferlingen und der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt. Sie werden durch den Unterhaltungsverband Aller erworben.

Zur Finanzierung der Planaufstellung hat die Stadt Oebisfelde - Weferlingen einen städtebaulichen Vertrag mit dem Unterhaltungsverband Aller geschlossen, der die Übernahme der Planungskosten regelt, so dass für die Stadt Oebisfelde - Weferlingen mit der Planaufstellung keine Kosten verbunden sind.

2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmenseetzungen vorgibt ohne einen konkreten Vorhabensbezug aufzuweisen.

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

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

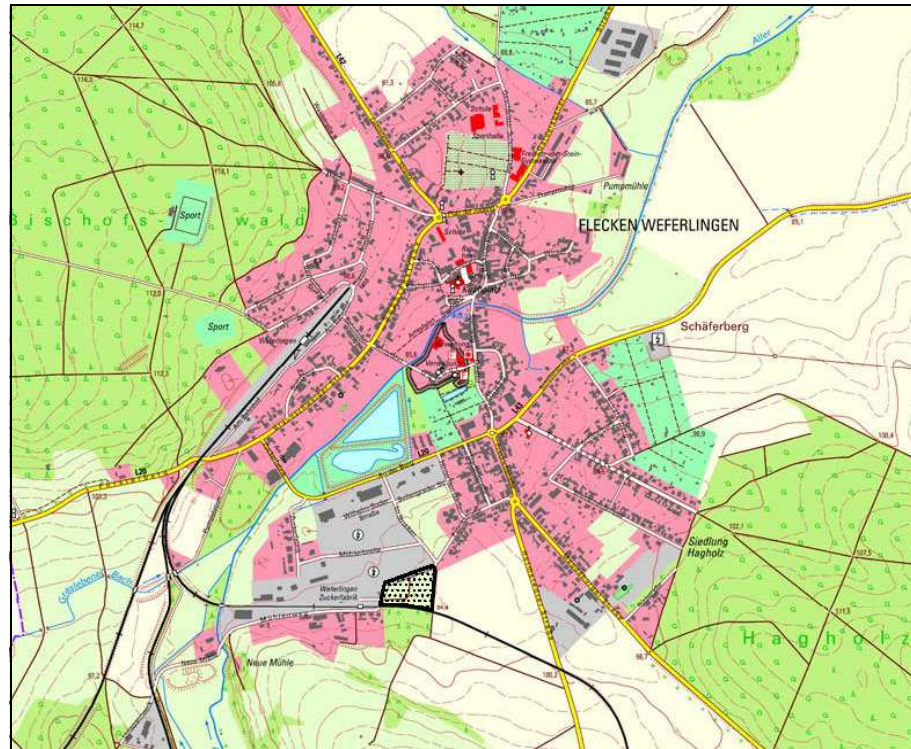
Das Plangebiet für den Betriebswirtschaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller befindet sich im Süden des bebauten Stadtgebietes von Weferlingen südlich der Fabrikstraße und nördlich der Bahnstrecke Haldensleben-Weferlingen. Es umfasst das Baugebiet und Teile der Fabrikstraße.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch Südgrenze der Flurstücke 168/2 und 1680
 - im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 183 (landwirtschaftlicher Weg)
 - im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 1947 (Bahnanlagen)
 - im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 1921
- (alle Flurstücksangaben Gemarkung Weferlingen, Flur 9)

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

Lage des Plan-
gebietes



[ALK 10/2025] ©
L.VermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6022664/2011

angrenzende Bebauungspläne:

- im Norden der Bebauungsplan "Ehemalige Zuckerfabrik" in der Fassung der 1.Änderung
Der Bebauungsplan setzt nördlich angrenzend eingeschränkte Gewerbegebiete GE(E) fest.
Die 2.Änderung des Planes betrifft keine angrenzenden Flächen.

angrenzende Nutzungen an das Plangebiet:

- im Norden eine Photovoltaik-Freiflächenanlage
- im Osten ein landwirtschaftlicher Weg und östlich ein Gehölzbereich und Ackerflächen
- im Süden das Gleis der Bahnstrecke Haldensleben-Weferlingen, das nur für den Güterverkehr zu den Quarzwerken Weferlingen genutzt wird
- im Westen der ehemalige Personenbahnhof der Zuckerfabrik (die Gebäude wurden inzwischen abgebrochen), der sich im Bestand als Ruderalfläche darstellt

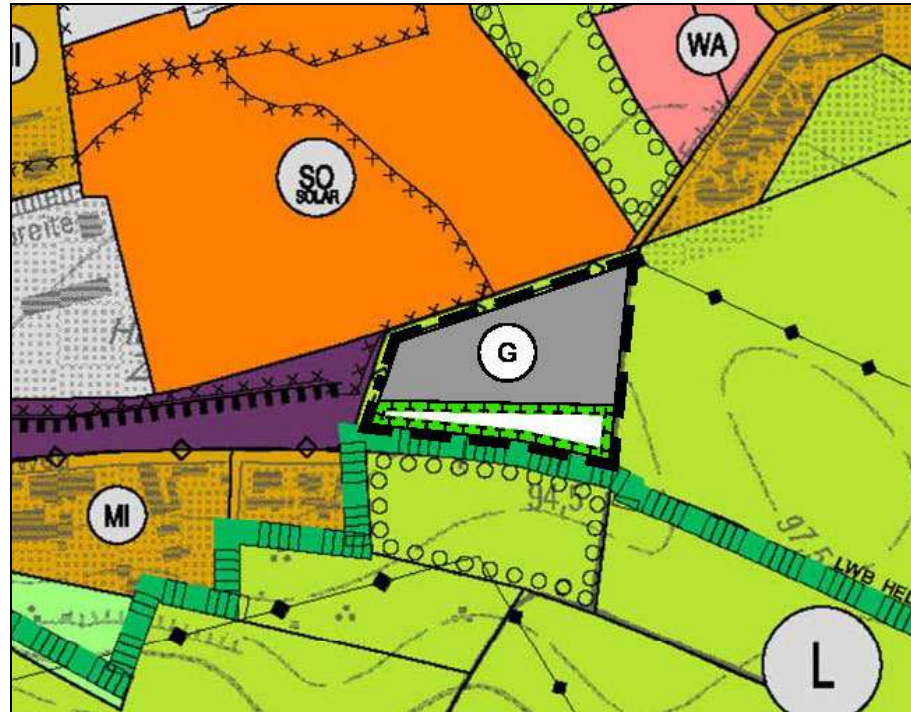
Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Der Schutzanspruch der Grundstücke Am Mühlenweg (Wohnen im Außenbereich - Mischgebiet) ist zu beachten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen trat nach 15-jährigem Planungsprozess am 18.08.2025 in Kraft. Bereits vor dem Inkrafttreten war die Planungsabsicht des Unterhaltungsverbandes Aller bekannt. Aufgrund des langen Planungsprozesses für den Flächennutzungsplan wurde entschieden, das Verfahren für den Flächennutzungsplan zum Abschluss zu bringen und die Planung des Unterhaltungsverbandes Aller über ein Änderungsverfahren zu sichern. Der Flächennutzungsplan in der wirksamen Fassung stellt im Plangebiet

Flächen für die Landwirtschaft dar. Er wird im Rahmen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes in gewerbliche Baufläche im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Aus dieser geänderten Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus
der 2.Änderung
des Flächen-
nutzungsplanes
der Stadt Oebis-
felde-Wefer-
lingen



[ALK 10/2025] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6022664/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich betroffen. Über die Raumbedeutsamkeit entscheidet die oberste Landesplanungsbehörde in der landesplanerischen Stellungnahme.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan 2025 (REP MD) vom 15.07.2025 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert.

Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein Planentwurf hierfür wurde am 19.02.2025 beschlossen.

Am 02.09.2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorranggebieten.

Im Regionalen Entwicklungsplan ist das Plangebiet als Teilfläche des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung Nr.2 Allertal festgelegt. Es gehört dem Altstandort der Zuckerfabrik

Weferlingen an. Aufgrund benachbarter baulicher Nutzungen durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen und gewerblichen Nutzungen weist die plangegegenständliche Teilfläche keine besondere Eignung für Tourismus und Erholung auf. Der Vorbehalt wird nicht erkennbar eingeschränkt. Die Planung dient der Vorhaltung eines Betriebswirtschaftshofes des Unterhaltungsverbandes Aller. Die Unterhaltung von Gewässern trägt zur Sicherung des Landschaftsraumes und seiner Erholungsnutzung bei.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 1,35 Hektar. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Fabrikstraße auf den Flurstücken 782/177 als gewidmete Straße in städtischem Besitz.

Die Flurstücke 187/2, 705/187 und 711/187 befinden sich im Besitz der Stadt Oebisfelde-Weferlingen und im Besitz der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt. Sie sollen durch den Unterhaltungsverband erworben werden.

Das Plangebiet gehörte zum Bahnhof der Zuckerfabrik Weferlingen. Die Gleise verliefen im Süden auf den heute mit Gehölzen bestandenen Flächen. Im Südosten waren Lagergebäude (Güterschuppen) vorhanden. Die Flächen im Norden wurden als Lager und Verladeflächen genutzt. Mit Stilllegung der Zuckerfabrik im Jahr 1991 verlor der Haltepunkt Zuckerfabrik Weferlingen seine Bedeutung. Die Nutzungen im Plangebiet wurden eingestellt. 1999 wurde der Personenzugverkehr auf der Strecke eingestellt. Die Güterschuppen wurden Anfang der 2000er Jahre abgebrochen. Seitdem stellt sich die Fläche als Ruderalfläche dar. Im Süden haben sich zwei Gehölzgruppen entwickelt. Dabei handelt es sich um ein überwiegend durch Weiden (teilweise stark geschädigt) und eine Stieleiche geprägten Gehölzbereich im Südwesten und einen durch Strauchbewuchs aus gemeinem Holunder geprägten Gehölzbereich im Südosten. Die Flächen werden durch einen mit Pflaster befestigten Weg gequert.

3.2. Bodenverhältnisse

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. Für die Bedeutung der Bodenfunktion für Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen. Das Plangebiet liegt auf einer weitgehend ebenen Fläche. Das Strukturrelief bilden sandig-schluffige Gesteine des Keupers und der Jura, die im Plangebiet als Salm-Tieflehm-Braunerde und Fahlstaugleye auftreten. Die Durchlässigkeit der Bodenschichten wird im Bodenatlas Sachsen-Anhalt als gering eingestuft. Für gewerbliche Bauvorhaben mit erheblichen Lasteintragungen in den Boden wird grundsätzlich die Erarbeitung von Gründungsgutachten empfohlen.

Kampfmittel:

Ergänzung nach Stellungnahme des Landkreises Börde

Bodenbelastungen:

Bodenbelastungen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

archäologische Bodendenkmale:

Aufgrund der topographischen Situation in der Allerniederung, naturräumlicher Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen Anhaltspunkte, dass im

Untersuchungsbereich bisher unbekannte archäologische Denkmale vorhanden sein könnten. Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Um Bauverzögerungen zu vermeiden wird aus facharchäologischer Sicht, empfohlen Baumaßnahmen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorzuschalten (§ 14 Abs.9 DenkmSchG LSA). Es muss gewährleistet sein, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet für die geplanten Bauflächen der § 8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Hierzu gehören gemäß § 8 Abs.2 Nr.1 BauGB auch öffentliche Betriebe, wie dies bei dem Unterhaltungsverband Aller gegeben ist. Dies entspricht dem Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Eignung des Standortes.

Die Einstufung von Betrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können. Die wesentlichen Auswirkungen gewerblicher Nutzungen auf im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schützenswerte Nutzungen werden überwiegend durch Gewerbelärm verursacht. Aufgrund der Entfernung zu schützenswerten Nutzungen sind wesentliche Einschränkungen des zulässigen Emissionsniveaus bei der Festsetzung von Gewerbegebieten nicht zu erwarten.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

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

ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Der Zulässigkeitsrahmen ist damit gemäß § 8 BauNVO weit gefasst. Ausschlüsse von Zulässigkeiten gemäß der Punkte 4.1.2. und 4.1.3. sind erforderlich.

Eine Lärmkontingentierung ist hingegen nicht erforderlich. Das Plangebiet soll einheitlich genutzt werden. Es ist somit nicht zu befürchten, dass Einzelvorhaben durch die Auslastung der zulässigen Immissionspegel am maßgeblichen Immissionsort anderen Betrieben die Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

4.1.2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe gehören, obwohl in § 8 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Umfang her nicht gebietsprägend werden. Gemäß den Zielen der Stadt Oebisfelde-Weferlingen sollen Einzelhandelsbetriebe verbrauchernah in den Ortskernen angesiedelt werden. Für Einzelhandelsbetriebe ist der Standort aufgrund seiner Lage abseits von zentralen, dicht besiedelten Bereichen nicht geeignet. Einzelhandelsbetriebe werden daher ausgeschlossen.

Häufig bieten Herstellungsbetriebe, die in ihrem Haus hergestellten Waren auch in Werksverkaufsflächen an, um am Betriebsort auch für ihre Produkte zu werben. Diese besondere Verkaufsform soll ausnahmsweise zugelassen werden.

4.1.3. Vergnügungsstätten

In Gewerbegebieten gehören Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Vergnügungsstätten prägen in hohem Maße ihre Umgebung und sind mit erheblichem Zufahrtsverkehr verbunden. Ihre Zulässigkeit ist mit der Zielsetzung der Entwicklung des Gebietes als Standort für den Betriebshof des Unterhaltungsverbandes Aller nicht vereinbar. Sie wurden aus diesem Grund ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß § 17 BauNVO für die Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt. Sie ermöglicht damit eine sehr hohe Ausnutzung der Grundstücke. Dies ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll.

Das Plangebiet wird überwiegend durch Lagerplätze geprägt, die auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind. Die Fläche ist nicht wesentlich erweiterbar. Eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Flächenreserven ist daher erforderlich.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche auch durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist damit auf 80% in den Gewerbegebieten begrenzt.

4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt im Hinblick auf die Bedürfnisse des Betriebes mit maximal einem Vollgeschoss. Dies ist für die des Unterhaltungsverbandes Aller erforderlichen Hallenbauten ausreichend. Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt, um nicht durch vielgeschossige Bürogebäude eine Nutzungsdichte zu erhalten, die dem Standort nicht entspricht. Ausnahmen wurden für besondere betriebliche Bedürfnisse z. B. in der Gesamtläche untergeordnete zweigeschossige Sozialbauten vorgesehen, die jedoch nur in dem Rahmen zugelassen werden können, dass bei eine GFZ von 0,8 nicht überschritten wird. Hierdurch wird dem Anliegen der Regulierung der Nutzungsdichte Rechnung getragen. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend mit 0,8 festgesetzt.

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die zusätzliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Gewerbegebiet zweckmäßig, da über Geschossigkeiten in Gewerbegebieten meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ein Beispiel hierfür sind Hochregallager mit einer Höhe von über 40 Metern mit einem Vollgeschoss. Die Begrenzung der zulässigen Höhe soll erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindern. Die Höhe von 10 Metern entspricht in der Regel den betrieblichen Anforderungen.

Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Gewerbegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (vergleiche Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes) und auf den unteren Bezugspunkt. Dieser wurde mit der mittleren Höhe des an das Bauvorhaben angrenzenden Abschnitts der Fabrikstraße gemessen an der Straßenbegrenzung festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Höhen bei betriebstechnologischen Erfordernissen zugelassen werden. Dies ist sinnvoll, um größere bauliche Anlagen nicht grundsätzlich auszuschließen, falls die Vorhaben im Zusammenhang mit der Funktion als Betriebswirtschaftshof erforderlich werden. Die Stadt Oebisfelde - Weferlingen kann damit das Erfordernis im Einzelfall gegenüber den Belangen des Landschaftsbildes gewichten.

4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Der Abstand zu den Außenbegrenzen wurde in der Regel mit 3 Metern festgesetzt. Er orientiert sich damit an den bauordnungsrechtlichen Mindestabständen. Auch zu den Flächen für Anpflanzungen wurde ein Abstand der überbaubaren Flächen von 3 Meter festgesetzt, um deren ungestörte Entwicklung zu ermöglichen.

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

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an den Bedürfnissen der Nutzer orientiert. Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten eine Bebauung der Betriebsgrundstücke mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und sinnvoll. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da Betriebs- und Lagerhallen diese Längen in der Regel überschreiten. Als abweichende Bauweise wurde somit die offene Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 Meter festgesetzt.

4.4. Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über die bestehende Fabrikstraße. Diese wurde im Abschnitt nördlich des Betriebsgeländes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

4.5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Süden des Plangebietes entlang der Bahnstrecke wurde für den teilweise durch Gehölze geprägten Bereich eine Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche dient der Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Gehölze. Dabei sollen die im Bestand brüchigen Weidengebüsche durch dauerhafte Arten ergänzt werden. Auf der vorhandenen, nicht durch Gehölze bestandenen Teilfläche soll die Niederschlagswasserversickerung für das Gebiet als offene Mulde eingeordnet werden. Die verbleibenden Flächenteile sollen als mesophiles Grünland mit Feldgehölzinseln entwickelt werden.

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

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB werden im Plangebiet des Bebauungsplanes Flächen für Anpflanzungen festgesetzt, die der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen.

An das Plangebiet grenzt im Osten die offene Landschaft an. Zur Eingrünung wurde eine Baum-Strauchhecke in einer Breite von 5 Meter festgesetzt, die die Eingriffe in das Landschaftsbild mindern soll. Sie ist mit Bäumen und Sträuchern einer festgesetzten Artenliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:

- 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche, Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm
- 6 Heister je 20 m² Pflanzfläche, 2xv, 125-150 cm hoch
- 4 Sträucher je 20 m² Pflanzfläche, 50-70 cm hoch

Die Maßnahme sichert eine wirksame Abschirmung des Gebietes von der offenen Landschaft. Zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt wurde zusätzlich festgesetzt, dass die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO nutzbaren Flächen als Rasenflächen bzw. mit Gehölzgruppen zu bepflanzen sind.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Der Stadt Oebisfelde-Weferlingen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erkennbaren Kosten.

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht gegeben.

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. Verkehrerschließung

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über die Fabrikstraße, die über die Straße Im Strucken mit der Landesstraße L43 (An der Zuckerfabrik) verbunden ist. Die Zufahrt von der Landesstraße kann ohne die Durchquerung von Wohngebieten erfolgen. Eine Befahrung der Fabrikstraße bis zur Einmündung in den Kreisverkehr Friedrichstraße soll vermieden werden. Die Belange einer geordneten Erschließung werden somit beachtet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Weferlingen ist die Heidewasser GmbH. Der Anschluss neuer Gebäude erfordert einen zusätzlichen Wasseranschluss von der Fabrikstraße. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Bauplanung für den Betriebswirtschaftshof.
Im Rahmen der Erschließung ist auch der Grundschutz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschutz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Die Bereitstellung des Grundschutzes erfolgt über Hydranten aus dem Wasserversorgungsnetz. An der Einmündung der Straße Im Strucken in die Fabrikstraße befindet sich ein Hydrant DN125, ein weiterer Hydrant DN100 befindet sich am Mühlenweg.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. In der Fabrikstraße verläuft ein Mittelspannungskabel. Abstimmungen zum Anschluss des Grundstücks erfolgen im Rahmen der Bauplanung für den Betriebswirtschaftshof.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ob ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz erforderlich ist, ist durch den Unterhaltungsverband Aller zu prüfen.
- Telekommunikationsnetze werden in Weferlingen durch die DNS:NET Internet Service GmbH und die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Soweit Anschlüsse an die Telekommunikationsnetze benötigt werden, sind diese beim Versorgungsträger zu beantragen.

- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über die vorhandene Erschließung gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Der Anschluss neuer Gebäude erfordert einen neuen Schmutzwasseranschluss von der Fabrikstraße. Die Abstimmungen mit dem Entsorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 BauGB.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für die Grundstücke, die nicht öffentliche Straßen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. Das Niederschlagswasser des Gewerbegrundstücks soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

6.2. Belange der Gewässerunterhaltung

Die Planung dient der Gewährleistung der ordnungsgemäßen Unterhaltung der Gewässer im Einzugsbereich der Aller in Sachsen-Anhalt. Dies ist ein gewichtiger zu berücksichtigender öffentlicher Belang.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben ist hier die Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Grundwasserhaushaltes.

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 wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem

der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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

Nicht Gegenstand der Beurteilung ist die Fabrikstraße. Diese ist im Bestand als öffentlich gewidmete Straße vorhanden und wurde im Bebauungsplan als bestehende Erschließungsanlage übernommen. Von der Gesamtfläche des Bebauungsplanes von 13.537 m² sind daher 1.662 m² abzuziehen. Die beurteilungsrelevante Eingriffsfläche beträgt 11.875 m².

	Bestand im Plangebiet	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungs- modell	Flächenwert
VSA	teilbefestigte Straße	414 m ²	2	828
URA/ VBB	Ruderalfluren überwiegend ausdauernder Arten auf stillgelegter Bahnfläche	10.451 m ²	9*	94.059
HEX	Einzelbaum	66 m ²	12	792
HEY	Einzelstrauch	142 m ²	9	1.278
HHA	Strauchhecke überwiegend einheimischer Arten	250 m ²	18	4.500
HGA	Feldgehölz aus überwiegend einheimischer Arten	552 m ²	22	12.144
	Σ	11.875 m²		113.601

* Mittelwert aus stillgelegter Bahnfläche und Ruderalfläche ausdauernder Arten

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden:

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungs- modell	Flächenwert
BG	Gewerbegebiet, überbaubar / sonstige versiegelbare Fläche (Gesamtfläche 9.052 m ²)	7.242 m ²	0	0
GSB	Scherrasen	1.346 m ²	7	9.422
HHB	Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	464 m ²	14	7.424
HHA	Strauchhecke überwiegend einheimischer Arten (Erhalt)	250 m ²	18	4.500
HGA	Feldgehölz aus überwiegend einheimischer Arten (Erhalt)	552 m ²	22	12.144
SEY/ GMA	mesophiles Grünland / Niederschlagswasserversickerung	2.021 m ²	15*	30.315
	Σ	11.875 m²		63.805

* Mittelwert aus den Biotoptypen SEY und GMA

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 113.601 Wertpunkten vor der Planung stehen 63.805 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 49.796 Wertpunkten. Die Kompensation der verbleibenden Eingriffe erfolgt durch eine Gehölzanpflanzung entlang von Gewässern des Unterhaltungsverbandes Aller. Die Aussagen hierzu werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Die Bewertung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt bedarf daher keiner ergänzenden Beurteilung.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind im vorliegenden Planverfahren betroffen. Das Gewerbegebiet kann Gewerbelärm und Verkehrslärm durch den Zufahrtsverkehr verursachen. Bauplanungsrechtlich ist hierbei das Angrenzen unterschiedlicher Nutzungsarten relevant. Südwestlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude im Außenbereich, denen der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu zubilligen ist. Die Entfernung zwischen dem Wohngebäude und dem Gewerbegebiet beträgt ca. 50 Meter. Aufgrund des Abstandes sind bodenrechtlich beachtliche Spannungen nicht festzustellen. Der Schutzanspruch der Wohngebäude im Außenbereich ist nach TA Lärm zu gewährleisten, insofern ist darauf hinzuweisen, dass im Gewerbegebiet Einschränkungen der Emissionen von Betriebs- und Anlagengeräuschen bestehen können.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Eine Betroffenheit ist für die Grundstücke am Mühlenweg zu erkennen. Das Wohnumfeld der Grundstücke wird sich durch die bauliche Nutzung verändern. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Fabrikstraße Weferlingen" stehen die Belange der ordnungsgemäßen bedarfsgerechten Bereitstellung von Flächen für den Betriebswirtschaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller im Vordergrund. Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes im Plangebiet.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der Belange, der Unterhaltung der Gewässer, die Durchführung der Eingriffe in die Bodenfunktion.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	13.537 m ²
• Baugebiete - Gewerbegebiete	9.052 m ²
- davon Flächen für Anpflanzungen im Gewerbegebiet	464 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.662 m ²
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.823 m ²

**TEIL B Umweltbericht zum Bauungsplan "Gewerbegebiet
Fabrikstraße Weferlingen" für einen Betriebswirtschaftshof
des Unterhaltungsverbandes Aller, Stadt Oebisfelde - Wefer-
lingen**

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Inhalt und Ziele des Bauungsplanes	18
1.1.	Ziele des Bauungsplanes	18
1.2.	Inhalt des Bauungsplanes	18
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	18
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bauungsplanes	18
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	21
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	21
2.1.1.	Schutzgut Boden	21
2.1.2.	Schutzgut Wasser	23
2.1.3.	Schutzgut Pflanzen und Biotope	23
2.1.4.	Schutzgut Tiere	24
2.1.5.	Schutzgut Landschaftsbild	25
2.1.6.	Schutzgut Klima, Luft	25
2.1.7.	Schutzgut Mensch	25
2.1.8.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	26
2.2.	Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	26
2.2.1.	Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	26
2.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3.	Ergänzende Angaben	29
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	29
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	30
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Bereitstellung von bedarfsgerechten Flächen für den Betriebswirtschaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller in Weferlingen auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofes Zuckerfabrik Weferlingen

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

1. Festsetzung von Gewerbegebieten auf einer Gesamtfläche von ca. 0,9 Hektar mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 0,8 maximal einem Vollgeschoss in abweichender Bauweise
2. offene Gestaltung der überbaubaren Flächen und Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen auf 10 Meter
3. Festsetzung einer Eingrünung des Plangebietes nach Osten zur offenen Landschaft
4. Erhaltung von Gehölzbereichen im Süden des Grundstücks und Ergänzung durch eine Niederschlagswasserversickerung

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

Gesamtfläche des Plangebietes	13.537 m ²
• Baugebiete - Gewerbegebiete	9.052 m ²
- davon Flächen für Anpflanzungen im Gewerbegebiet	464 m ²
• Straßenverkehrsflächen	1.662 m ²
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	2.823 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)
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
Art der Berücksichtigung:
verbal- argumentative Beurteilung der plangegebenen Lärmemissionen, allgemeine Einschätzung der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe und Gerüche auf Grundlage typisierender Betrachtung der zulässigen Betriebe

- Schutzgut Artenschutz und Biotope
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996
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 Landschaftauf 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 Landschaftsrahmenplan enthält keine Maßnahmen im Plangebiet.
Art der Berücksichtigung:
Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet, Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, 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, Beurteilung der Auswirkungen auf die nach § 44 Abs.5 BNatSchG relevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten und Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 Nr.2 BNatSchG aufgeführt sind

- Schutzgut Boden
gesetzliche Grundlagen:
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996, Altlastenkataster des Landkreises Börde
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).
Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis
Art der Berücksichtigung:
Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB
- Schutzgut Wasser
gesetzliche Grundlagen:
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Sanierung von Altlastenbereichen die erheblich das Grundwasser beeinträchtigen, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens
Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:
Eingriffe sind vor allem in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten, sie werden verbal argumentativ beschrieben und vom Umfang beziffert sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen
- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch
zusätzliche Versiegelung

- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA),
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Land-
schaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf das
Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch Beachtung der ge-
setzlichen Regelungen beim Auffinden von Funden und Befunden mit Merkmalen eines
Kulturdenkmals
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG),
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutz-
gebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.
Das Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal beginnt südlich der Bahnlinie auf den an-
grenzenden Flächen. Die Entfernung zur Grenze des Gewerbegebietes beträgt ca. 30 Meter.
Geplant ist die Entwicklung von Natur und Landschaft, um eine wirksame Eingrünung des
Gebietes gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet zu sichern. Erhebliche Auswirkungen auf
das Landschaftsschutzgebiet sind nicht zu erwarten.

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 voraus- sichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgut Boden/Fläche

Bestand

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit des Ohre-Aller-Hügellandes. Es befindet sich am
Rand des Allertalgrabens. Das Strukturrelief bilden sandig-schluffige Gesteine des Keupers und
der Jura, die im Plangebiet als Salm-Tieflehm-Braunerde und Fahlstaugleye auftreten. Die Durch-

lässigkeit der Bodenschichten wird im Bodenatlas Sachsen-Anhalt als gering eingestuft. Das Puffervermögen für Schadstoffe wird als mittel eingestuft. Die Austauschkapazität ist mäßig bis hoch, das Ertragspotential wird als mittel bis hoch eingestuft.

Vorbelastungen

Die im Plangebiet vorkommenden, ehemals für Bahnanlagen und Lagerflächen genutzten Böden sind aufgrund der Planierung, Schotterung und Nutzung als Lagerplatz wesentlich beeinträchtigt, jedoch nicht vollständig versiegelt.



Blick auf das Plangebiet

Bewertung

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

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

In ihrer Struktur, im Nährstoffhaushalt und im Bodenleben sind die als Lagerplatz, für Gleisanlagen und einen Güterschuppen genutzten Böden aufgrund der anthropogenen Überprägung durch die intensive Nutzung und den Verlust der natürlichen Bodenoberfläche zum größten Teil in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der Ausprägung der natürlichen Bodenfunktionen sind die Böden von geringer Wertigkeit.

Die Funktion des Bodens als Archiv der Natur und Kulturgeschichte ist auf den als Lagerplatz genutzten Flächen durch Oberflächenabtrag gering beeinträchtigt.

Die Nutzungsfunktionen sind in Bezug auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung aufgrund der anthropogenen Veränderungen gering ausgeprägt.

2.1.2. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine Gewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Aller, die westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 500 Metern verläuft. Untersuchungsrelevante Auswirkungen des Plangebietes auf die Aller sind nicht zu erwarten.

Bestand Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich am Rand des Allertalgrabens. Der Grundwasserleiter ist bei ca. 2 Meter unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Das Pufferungsvermögen der Bodenoberschichten ist mittel, aufgrund des Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Eine Nutzung des Grundwasserleiters zur Trinkwassergewinnung findet nicht statt. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet ist gering.

Vorbelastung

Das Grundwasser ist aufgrund der intensiven Nutzung der Bereiche sowie des Angrenzens von landwirtschaftlichen Ackerflächen als mäßig belastet einzustufen. Eine Eignung des oberen Grundwasserleiters zur Trinkwassergewinnung besteht aufgrund der Vorbelastungen nicht.

Bewertung

Aufgrund der Mächtigkeit der Deckschichten besteht bei einem durchschnittlichen Pufferungsvermögens für Schadstoffe der Bodenoberschichten eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Die Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, durch die vor allem die Grundwasserneubildung beeinträchtigt wird, ist durchschnittlich ausgeprägt. Insgesamt kommt dem Schutzgut eine allgemeine Bedeutung zu.

2.1.3. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf zwei Begehungen des Plangebietes im Dezember 2025 und im Februar 2026. Die potentiell natürliche Vegetation des Plangebietes stellt der Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald dar. Das Plangebiet wird auf den abgebauten Bahngleisen und den abgebrochenen Gebäuden überwiegend ruderale Gras- und Staudenfluren geprägt. Dominante Arten sind das Gemeine Knäulgras, der Wiesenschwengel und das Jakobs-Kreuzkraut.



- VSA
Straße gepflastert
- URA/VBB
Ruderalfluren überwiegend
ausdauernder Arten auf
stillgelegter Bahnfläche
- HEX
Einzelbaum
- HEY
Einzelstrauch
- HHA
Strauchhecke
überwiegend
einheimischer Arten
- HGA
Feldgehölz aus
überwiegend
einheimischer Arten

Aus der ehemaligen Nutzung zur Gleisverladung ist die alte Ladestraße im Bestand vorhanden (VSA), die in das Gebiet führt. Im Südwesten befand sich der Güterschuppen, der im Jahr 2005 abgebrochen wurde. Die Gleisanlagen sind teilweise durch Feldgehölze aus überwiegend Weiden (Hybrid) und einer Stieleiche sowie einer Strauchhecke aus überwiegend Holunder bewachsen. Im Bereich der ruderalen Gras- und Staudenfluren sind Einzelgehölze vorhanden.



Weidengebüsch mit Eiche (rechts)

Bewertung

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen, die sich aufgrund der fortschreitenden Ruderalisierung entwickelt haben, sind überwiegend von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut. Das Feldgehölz und die Strauchhecke unterliegen dem Schutz nach § 22 NatSchG LSA. Sie sind als Biotoptypen mit einer hohen Wertigkeit einzustufen.

2.1.4. Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden im Bereich der Eingriffsflächen keine separaten faunistischen Untersuchungen durchgeführt, da das Plangebiet auf den für das Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut besitzt. Die Biotoptypen der Gehölzbereiche, denen eine hohe Bedeutung zukommt, bleiben erhalten. Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die vorliegenden Unterlagen des Landschaftsrahmenplanes und der Erfassung zum Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal ausgewertet. Nach diesen Unterlagen werden im Plangebiet keine nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten kartiert. Von der das Plangebiet tangierenden Fabrikstraße, die die wesentliche Erschließungsstraße für die am Mühlenweg gelegenen Nutzungen darstellt, bestehen Störeinflüsse auf das Plangebiet. Weiterhin wird die Ladestraße zeitweise als Parkfläche für Lkw zur Einhaltung von Ruhe- und Lenkzeiten genutzt.

Bewertung

Eine hohe artenschutzrechtliche Bedeutung kommt den Gehölzen im Süden des Plangebietes zu.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes des Fleckens Weferlingen. Die angrenzenden Flächen sind durch die technische Überprägung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Norden und die vorhandene Bahnstrecke im Süden geprägt. Im Bestand handelt es sich um Freiflächen, die dem ehemaligen Siedlungsbereich angehören, derzeit aber nicht bebaut sind.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzt das Planungsgebiet insgesamt einen geringen landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür sind die bestehende technische Überprägung der angrenzenden Flächen. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes ist als gering einzustufen, da das Plangebiet Bestandteil des Siedlungsgebietes ist. Im östlich und südlich angrenzenden Bereich hat die Landschaft eine deutlich höhere Schutz- und Erholungsfunktion, die empfindlich ist gegenüber dem weiteren Hinzufügen von gewerblichen Zweckbauten. Der Einbindung von gewerblichen Bauten gegenüber den westlich und südlich angrenzenden Flächen kommt daher eine erhöhte 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. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Der Landschaftsraum um Weferlingen weist nur eine geringe Siedlungsdichte auf, weshalb großflächige Überwärmungsbereiche mit ausgeprägtem Siedlungsklima nicht vorhanden sind. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Situation hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung als Klimaausgleichsfläche.

Bewertung

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima/Luft wird als weitgehend intakt bewertet. Das Gebiet ist bisher thermisch und lufthygienisch gering belastet.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Sachgüter: vergleiche hierzu Punkt Schutzgut Landschaftsbild

Lärm: Das Plangebiet ist keinen erheblichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt. Die Bahnstrecke wird nur mit wenigen Zügen in der Woche von den Kalksteinwerken befahren. Von den umgebenden Gewerbeflächen, die mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen belegt sind, gehen keine erheblichen Lärmbelastungen aus. Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet verursacht die Fabrikstraße als Zufahrtsstraße zum Mühlenweg.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich am Rand des seit der Jungsteinzeit weitgehend ununterbrochen besiedelten Gebietes des Allertales. Das Plangebiet gehört jedoch nicht zu den Bereichen, in denen bisher Funde und Befunde auf eine Siedlungstätigkeit deuten. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale vorhanden sind. Zahlreiche Beobachtungen innerhalb der letzten Jahre haben gezeigt, dass dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein.

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 zu erwarten:

- Verlust von Offenlandbiotopen
- Versiegelung von Böden durch Überbauung
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch verstärkten Oberflächenabfluss
- Veränderung des Kleinklimas durch Verminderung von Kaltluftentstehungsgebieten
- Veränderung des Landschaftsbildes.

Aus der Festsetzung von Bauflächen 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 Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Von der Gebietsausweisung sind überwiegend mittelwertige Biotopstrukturen betroffen. Die geplanten Eingriffe erfolgen in den Biotoptyp ruderale Gras- und Staudenfluren auf ehemaligen Gleisanlagen. Der Eingriff ist erheblich. Die hochwertigen Biotoptypen im Süden des Plangebietes, das Feldgehölz und die Strauchhecke bleiben erhalten. Sie werden durch eine Niederschlagswasserversickerung und Grünflächen arrondiert. Dies dient der Vermeidung von Eingriffen. Am Ostrand des Plangebietes ist die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Hierdurch erfolgt eine teilweise Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt. Trotz der Vermeidungsmaßnahmen und der Kompensation im Plangebiet verbleibt ein Eingriff in das Schutzgut, das extern kompensiert werden muss.

- Fauna

Faunistisch haben die beurteilungsrelevanten Erweiterungsflächen des Plangebietes überwiegend eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Als Brutstätten europäischer Vogelarten geeignete Flächen befinden sich im Bereich der zu erhaltenden Gehölze. Hier sind die Regelungen des § 39 BNatSchG zu beachten.

- Boden / Fläche

Die Fläche des Gewerbebetriebes beträgt ca. 0,9 Hektar. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,8 alle Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 0,72 Hektar verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Im Falle der Überbauung resultiert für die betroffenen Böden trotz der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes ein erheblicher Eingriff durch die vollständige Versiegelung der Fläche.

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

Insgesamt ist festzustellen, dass ein Eingriff in die Bodenfunktion zurück bleibt. Dieser Eingriff ist planextern zu kompensieren. Für eine Kompensation durch Entsiegelung an anderer Stelle stehen in Oebisfelde-Weferlingen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Die Kompensation soll durch die Aufwertung von Flächen für das Schutzgut Arten und Biotope erfolgen.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet ca. 2 Meter unter der Oberfläche an. Die Geschüttheit ist durchschnittlich. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf eine Fläche für die Niederschlagswasserversickerung. Aufgrund der beabsichtigten Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut voraussichtlich vermieden werden.

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

- Klima/Luft

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

Bei Durchführung der Planung werden die lufthygienischen Funktionen der vorhandenen Vegetationsstrukturen eingeschränkt. Ferner sind Einträge von Luftschadstoffen sowie Abgase, Stäube und Abwärme des Betriebswirtschaftshofes sowie Abgase und Feinstaub vom zu erwartenden Liefer- und Transportverkehr zu erwarten.

- Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Erweiterung auf derzeit un bebauten Freiflächen erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird jedoch nur von Osten im Landschaftsbild wirksam sein. Das Landschaftsbild wird durch technische Elemente weiter überformt werden. Der freie Blick auf Offenlandflächen wird zukünftig durch Gebäude geprägt. Als Maßnahme zum Schutz des Landschaftsbildes ist die Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke im Osten des Plangebietes vorgesehen. Hierdurch wird eine erhebliche Beeinträchtigung der Wahrnehmung des Landschaftsbildes vermieden.

- Mensch

Lärm

In Gewerbegebieten entsteht Lärm durch Anlagen und Betriebsgeräusche sowie durch Verkehrslärm des Zufahrtsverkehrs zum Plangebiet. Aufgrund der kurzen Anbindung über die Straße im

Strucken an die Landesstraße berührt der Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen. Bauplanungsrechtlich ist das Angrenzen unterschiedlicher Nutzungsarten relevant. Südwestlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude im Außenbereich, denen der Schutzanspruch eines Mischgebietes zu zubilligen ist. Zwischen Mischgebieten und Gewerbegebieten bestehen keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen, die vorliegend der Untersuchung bedürfen. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass im Gewerbegebiet durch die Nähe zum bestehenden Wohngebäude Einschränkungen der Emissionen von Betriebs- und Anlagengeräuschen bestehen.

Insgesamt ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bei der Durchführung der Planung vermeidbar sind.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Um Bauverzögerungen zu vermeiden wird aus facharchäologischer Sicht, empfohlen Baumaßnahmen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorzuschalten (§ 14 Abs.9 DenkmSchG LSA). Es muss gewährleistet sein, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere. Infolge der geplanten Versiegelung von Böden gehen Vegetationsstrukturen verloren, die geplante Überbauung führt zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. 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:

1. Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen auf 10 Meter
→ Schutz des Landschaftsbildes
2. Festsetzung von Pflanzgeboten an der Ostgrenze des Plangebietes
 - Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Sträuchern einer festgelegten Artenliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:
 - 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche, Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm
 - 6 Heister je 20 m² Pflanzfläche, 2xv, 125-150 cm hoch
 - 4 Sträucher je 20 m² Pflanzfläche, 50-70 cm hoch
3. Festsetzung, dass die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO nutzbaren Flächen als Rasenflächen bzw. mit Gehölzgruppen zu bepflanzen sind
4. Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Erhaltungsgebot für zwei Gehölzbereiche zur Einordnung einer Niederschlagswasserversickerung im Süden des Gebietes

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 kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Es ist eine externe Kompensation vorgesehen, die im weiteren Planverfahren festzulegen ist.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Standortsuche für den Betriebswirtschaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller wurden mehrere alternative Standorte untersucht. Die Flächen des angrenzenden Gewerbegebietes Weferlingen werden überwiegend durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen genutzt. Die Anlagen wurden vor ca. 10 Jahren errichtet. Die Flächen stehen für eine Ansiedlung nicht zur Verfügung. Es wurden daher die Flächen östlich der Straße Im Strucken geprüft. Diese sind im Bebauungsplan überwiegend als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie grenzen an das Seniorenwohn- und Pflegeheim an. Ein Standort in diesem Bereich wurde mit den Belangen des Immissionsschutzes als nicht vereinbar festgestellt. Aus Sicht des Immissionsschutzes geeignete Flächen, die bisher baulich genutzt wurden und die notwendige Größe von 9.000 m² aufweisen, sind in Weferlingen nicht vorhanden. Der Standort Weferlingen ist für den Unterhaltungsverband Aller optimal, da er zentral im Gebiet des Verbands liegt. Weitere Standortalternativen waren daher nicht zu prüfen.

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 Naturhaushaltes 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 zwei ergänzenden Begehungen. 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 § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA 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

- Prüfung der Einhaltung der Pflanzgebote im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Fabrikstraße Weferlingen" für einen Betriebswirtschaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Ausweisung eines Gewerbegebietes südlich der Fabrikstraße.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher un bebauten Flächen verursacht. Die Böden in den Gewerbegebieten können bis zu 80% versiegelt und bebaut werden. Hierdurch geht die Bodenfunktion vollständig verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht reversibel. Die durch die geplante Bebauung veränderten Böden gehen verloren.

Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt sind bezüglich der Biotopfunktion des Plangebietes erheblich. Wesentliche wertgebende Biotope werden im Plangebiet erhalten.

Die Funktion des Plangebietes für die Tierwelt ist bisher gering. Eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf das Schutzgut Fauna ist nicht zu erwarten, da die wertgebenden Biotoptypen erhalten bleiben.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt bleibt aufgrund der Versickerung des Niederschlagswassers gering.

Der Eingriff in die Schutzgüter Luft / Klima bleibt lokal begrenzt, da das Plangebiet nicht Bestandteil der Frischluftleitbahnen ist und die Klimafunktion im Plangebietsumfeld kaum beeinträchtigt ist.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden soweit schützenswerte Landschaftsbilder betroffen sind durch den festgesetzten Anpflanzstreifen an der Ostgrenze des Plangebietes gemindert.

Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen wird bei Einhaltung gebietstypischer Emissionswerte vermieden.

Im Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt:

1. Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen auf 10 Meter
→ Schutz des Landschaftsbildes
2. Festsetzung von Pflanzgeboten an der Ostgrenze des Plangebietes
 - Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Sträuchern einer festgelegten Artenliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:
 - 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche, Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm
 - 6 Heister je 20 m² Pflanzfläche, 2xv, 125-150 cm hoch
 - 4 Sträucher je 20 m² Pflanzfläche, 50-70 cm hoch
3. Festsetzung, dass die nicht überbaubaren und nicht durch Anlagen nach § 19 Abs.4 BauNVO nutzbaren Flächen als Rasenflächen bzw. mit Gehölzgruppen zu bepflanzen sind
4. Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Erhaltungsgebot für zwei Gehölzbereiche zur Einordnung einer Niederschlagswasserversickerung im Süden des Gebietes

Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet erfolgen planextern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert wird.

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Februar 2026