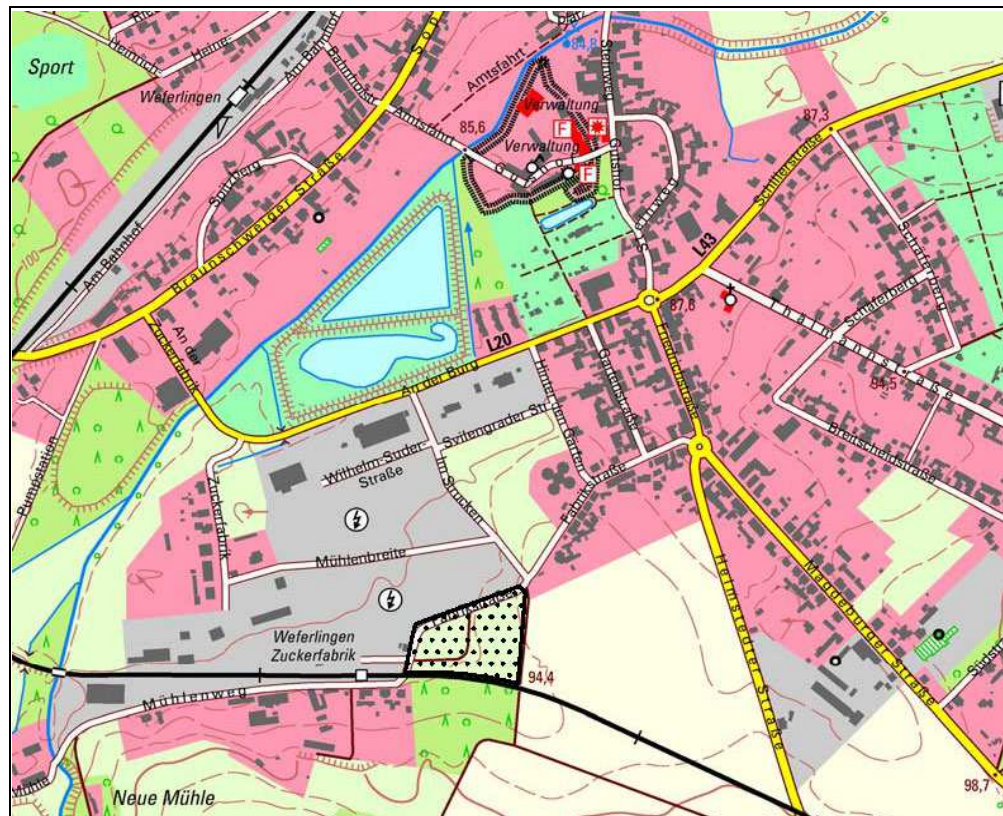




Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde - Weferlingen

2.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen "Gewerbliche Baufläche Fabrikstraße Weferlingen" für einen Betriebswirt- schaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller

Vorentwurf – Februar 2026



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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A Begründung der Darstellungen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes	3
2.2. Lage des Änderungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Änderungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
4.1. Gewerbliche Bauflächen	7
4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange	7
5.1. Erschließung	7
5.2. Belange der Gewässerunterhaltung	7
5.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf private Belange	8
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8
8. Flächenbilanz	9
Teil B Umweltbericht zur 2.Änderung des Flächennutzungsplanes	10

Teil A Begründung der Darstellungen der 2.Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderung des Flächennutzungsplanes

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

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 ruderale Gras- und Staudenfluren und zwei Gehölzgruppen geprägt.

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 Änderungs-

verfahren zu sichern. Der Flächennutzungsplan in der wirksamen Fassung stellt im Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Zur Umsetzung des Vorhabens muss er in gewerbliche Baufläche geändert werden. Weiterhin ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren erfolgen soll.

Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes:

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

Zur Finanzierung der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

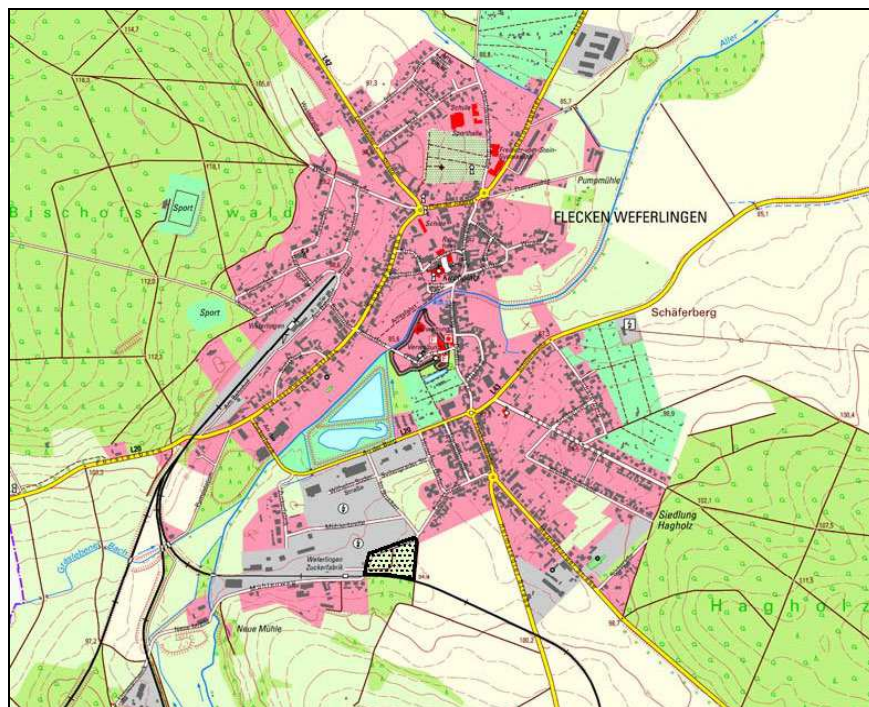
2.2. Lage des Änderungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Die Fläche für den Betriebswirtschaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller befindet sich im Süden des bebauten Stadtgebietes von Weferlingen südlich der Fabrikstraße und nördlich der Bahnstrecke Haldensleben-Weferlingen.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden und Westen durch die Fabrikstraße
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg
- im Süden durch die Bahnanlagen der Strecke Haldensleben-Weferlingen

Lage des Änderungsbereiches



[ALK 10/2025] ©
LVerGeoLSA
(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 den Änderungsbereich:

- 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.

2.3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Der Planentwurf liegt bis zum 06.05.2025 öffentlich aus.

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.

Der Änderungsbereich ist kein Bestandteil von Vorranggebieten.

Im Regionalen Entwicklungsplan ist der Änderungsbereich 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 Fläche 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 Änderungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 1,18 Hektar. Die dargestellten gewerblichen Bauflächen befinden sich im Besitz der Stadt Oebisfelde-Weferlingen und im Besitz der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt. Sie sollen durch den Unterhaltungsverband erworben werden. Der Änderungsbereich 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 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 Flächennutzungsplanung 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. Der Änderungsbereich liegt auf einer weitgehend ebenen Fläche.

Das Strukturrelief bilden sandig-schluffige Gesteine des Keupers und der Jura, die im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 unbekannt 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 geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes

4.1. Gewerbliche Bauflächen

Die Bauflächen des Änderungsbereiches werden in dem für den Betriebshof erforderlichen Umfang als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zu den hierin zulässigen Nutzungen 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 Änderung des Flächennutzungsplanes und der Eignung des Standortes.

Die wesentlichen Auswirkungen gewerblicher Nutzungen auf im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schützenswerte Nutzungen werden überwiegend durch Gewerbelärm verursacht. Aufgrund der Entfernung zu schützenswerten Nutzungen am Mühlenweg wird eine Festsetzung im Bebauungsplan nur als Gewerbegebiet zulässig sein. Dies entspricht den Zielen der Stadt Oebisfelde-Weferlingen. In Gewerbegebieten sind zulässig:

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

4.2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Süden des Änderungsbereiches 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 dargestellt. 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.

5. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes auf öffentliche Belange

5.1. Erschließung

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.

Die Belange der Ver- und Entsorgung des Gebietes sind im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

5.2. 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.

5.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben ist hier die Beeinträchtigung der Bodenfunktion und des Grundwasserhaushaltes. Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind im vorliegenden Planverfahren betroffen. Die gewerbliche Baufläche kann Gewerbelärm und Verkehrslärm durch den Zufahrtsverkehr verursachen. Bauplanungsrechtlich ist hierbei das Angrenzen unterschiedlicher Nutzungsarten relevant. Südwestlich des Änderungsbereiches befinden sich Wohngebäude im Außenbereich, denen der Schutzanspruch eines Mischgebietes zuzubilligen ist. Die Entfernung zwischen dem Wohngebäude und der gewerblichen Baufläche 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 für die gewerblich Baufläche Einschränkungen der Emissionen von Betriebs- und Anlagengeräuschen bestehen können.

6. Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen "Gewerbliche Baufläche Fabrikstraße Weferlingen" für einen Betriebswirtschaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller 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 Änderungsbereich.

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

8. Flächenbilanz

Fläche des Änderungsbereiches	1,18 Hektar
• gewerbliche Bauflächen	0,90 Hektar
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0,28 Hektar

TEIL B Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	11
1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes	11
1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes	11
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	11
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes	11
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	14
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	14
2.1.1. Schutzgut Boden	14
2.1.2. Schutzgut Wasser	15
2.1.3. Schutzgut Pflanzen und Biotope	16
2.1.4. Schutzgut Tiere	17
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	17
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	18
2.1.7. Schutzgut Mensch	18
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	18
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	19
2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	19
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
3. Ergänzende Angaben	22
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	22
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	22
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	22

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

1.2. Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes

- Darstellung von gewerblichen Bauflächen auf einer Gesamtfläche von ca. 0,9 Hektar
- Erhaltung von Gehölzbereichen im Süden des Grundstücks und Ergänzung durch eine Niederschlagswasserversickerung auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

Fläche des Änderungsbereiches	1,18 Hektar
• gewerbliche Bauflächen	0,90 Hektar
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	0,28 Hektar

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Flächennutzungsplanes

- 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 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 Landschaftsrahmenplan enthält keine Maßnahmen im Änderungsbereich.

Art der Berücksichtigung:

Erhebung der Biotoptypen im Änderungsbereich, Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, die Eingriffe in das Schutzgut werden im 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:

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:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes 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:
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch Beachtung der gesetzlichen Regelungen beim Auffinden von Funden und Befunden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Durch die Flächennutzungsplanänderung werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.
Das Landschaftsschutzgebiet Harbke-Allertal beginnt südlich der Bahnlinie auf den angrenzenden Flächen. Die Entfernung zur Grenze der gewerblichen Bauflächen beträgt ca. 30 Meter. Geplant ist die Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die eine wirksame Eingrünung des Gebietes gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet 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 voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Schutzgut Boden/Fläche

Bestand

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereich als Salm-Tieflehm-Braunerde und Fahlstaugleye auftreten. Die Durchlässigkeit 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 Änderungsbereich 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 den Änderungs-
bereich

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

Bestand Grundwasser

Der Änderungsbereich 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 auf der Fläche ist gering.

Vorbelastung

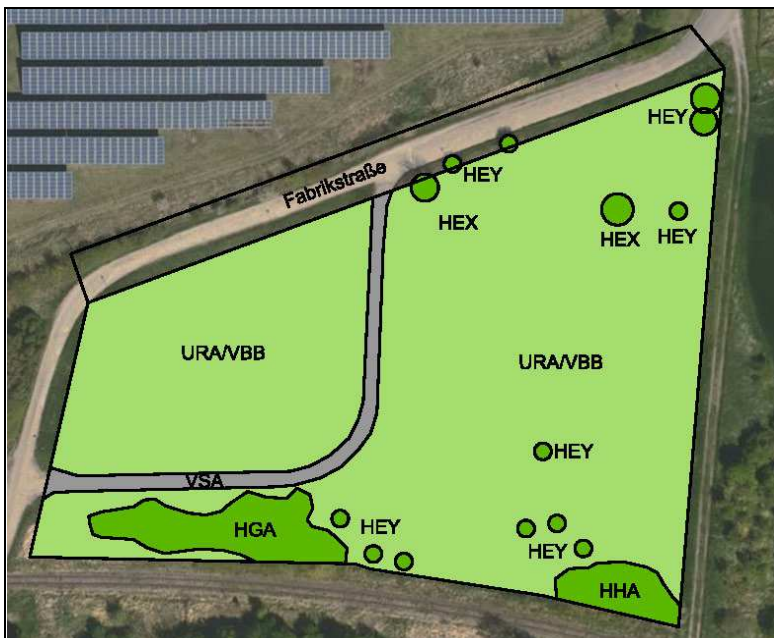
Das Grundwasser ist aufgrund der intensiven Nutzung der Bereiche sowie des Angrenzens von landwirtschaftlichen Ackerflächen als mäßig belastet einzustufen. Eine Eignung des oberen Grundwasserleiters zur Trinkwassergewinnung besteht aufgrund der Vorbelastungen nicht.

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 Änderungsbereiches im Dezember 2025 und im Februar 2026. Die potentiell natürliche Vegetation des Änderungsbereiches stellt der Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald dar. Der Änderungsbereich wird auf den abgebauten Bahngleisen und den abgebrochenen Gebäuden überwiegend ruderaler 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 Änderungsbereich 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

Das Schutzgut ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Der Änderungsbereich 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 die Fläche 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 der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich 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: Der Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich verursacht die Fabrikstraße als Zufahrtsstraße zum Mühlenweg.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Der Änderungsbereich befindet sich am Rand des seit der Jungsteinzeit weitgehend ununterbrochen besiedelten Gebietes des Allertales. Er gehört jedoch nicht zu den Bereichen, in denen bisher Funde und Befunde auf eine Siedlungstätigkeit deuten. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass im Änderungsbereich 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 Flächennutzungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen.

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

- Boden / Fläche

Die Fläche, die für den Betriebswirtschaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller benötigt wird, beträgt ca. 0,9 Hektar. Durch Überbauung und Versiegelung können 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der

dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Änderungsbereich 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 Eingriff 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 Bebauung auf derzeit unbebauten 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 Änderungsbereiches vorgesehen. Hierdurch wird eine erhebliche Beeinträchtigung der Wahrnehmung des Landschaftsbildes vermieden.

- Mensch

Lärm

In gewerblichen Bauflächen entsteht Lärm durch Anlagen und Betriebsgeräusche sowie durch Verkehrslärm des Zufahrtsverkehrs zum Änderungsbereich. 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 Änderungsbereiches 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 den Änderungsbereich 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 Änderungsbereich nicht zu erwarten.

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

dargestellte Maßnahmen:

Darstellung 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 Änderungsbereich 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 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 geprüft. Zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

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 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oebisfelde-Weferlingen "Gewerbliche Baufläche Fabrikstraße Weferlingen" für einen Betriebswirtschaftshof des Unterhaltungsverbandes Aller ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Darstellung einer gewerblichen Baufläche südlich der Fabrikstraße.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher unbebauten Flächen verursacht. Die Böden in 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 Änderungsbereiches erheblich. Wesentliche wertgebende Biotope werden im Änderungsbereich erhalten. Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt bleibt aufgrund der Versickerung des Niederschlagswassers gering. Der Eingriff in die Schutzgüter Luft / Klima bleibt lokal begrenzt, da der Änderungsbereich nicht Bestandteil der Frischluftleitbahnen ist und die Klimafunktion im Umfeld kaum beeinträchtigt ist.

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

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

Folgende Maßnahme wurde dargestellt: Darstellung 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 Änderungsbereich erfolgen planextern. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert wird.

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, Februar 2026