

# Gemeinde Uhrsleben

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neubau einer Lagerhalle mit Verwaltungstrakt“ der Emons Niederlassung in Uhrsleben

### Umweltbericht

Hat zur Genehmigung  
vom: 09.01.2008  
Nr.: 204-21103/BK/500  
vorgeliegen.  
Auftrag  
 LVWA

# Inhalt

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>1</b>
1.1	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	1
1.2	LAGE DES PLANGEBIETES .....	1
<b>2</b>	<b>NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>1</b>
2.1	NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG .....	1
2.2	GEOLOGIE .....	2
2.3	RELIEF UND OBERFLÄCHENGESTALT .....	2
<b>3</b>	<b>BEHÖRDLICHE VORGABEN .....</b>	<b>2</b>
3.1	EINSCHLÄGIGE FACHGESETZE UND FACHPLÄNE .....	2
3.1.1	<i>Schutzgebiete</i> .....	3
3.1.2	<i>Raumordnung</i> .....	3
3.1.3	<i>Landschaftsplanung</i> .....	3
<b>4</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES ZUSTANDES DER SCHUTZGÜTER .....</b>	<b>3</b>
4.1	BODEN .....	3
4.2	WASSER .....	4
4.3	KLIMA / LUFT .....	4
4.4	ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN .....	4
4.5	LANDSCHAFTSBILD .....	5
4.6	MENSCH .....	5
4.7	KULTUR- UND SACHGÜTER .....	5
<b>5</b>	<b>ABSCHÄTZUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGEN DURCH DIE PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
5.1	BODEN .....	6
5.2	WASSER .....	6
5.3	KLIMA / LUFT .....	6
5.4	ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN .....	6
5.5	LANDSCHAFTSBILD .....	7
5.6	MENSCH .....	7
5.7	KULTUR- UND SACHGÜTER .....	7
<b>6</b>	<b>VERMEIDUNG UND AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN .....</b>	<b>7</b>
6.1	VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG .....	7
6.2	AUSGLEICH .....	8
<b>7</b>	<b>ÜBERWACHUNG .....</b>	<b>10</b>

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planung**

---

Die Gemeinde Uhrleben beabsichtigt im Osten der Ortslage, eine Erweiterung des bereits bestehenden Speditionsbetriebes zu ermöglichen. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 3,7 ha. Im Bebauungsplan werden die folgenden Inhalte festgesetzt:

- Gewerbegebiet (GE)
- Grundflächenzahl 0,8
- Fläche für Regenrückhaltung
- Bepflanzungen
- Erhalt einer Hecke
- Erhalt eines Erdwalls

### **1.2 Lage des Plangebietes**

---

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Uhrleben am Standort eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes. Neben der Spedition befindet sich an diesem Standort noch eine Autoverwertung.

- Gemarkung Uhrleben
- Flur 6 und 9
- Flurstücke 64 und 335

## **2 Naturräumliche Grundlagen**

Das Plangebiet, das sich am westlichen Rand etwas außerhalb der Ortslage Uhrlebens befindet, liegt im Übergangsbereich des Braunschweiger Hügellandes zur Magdeburger Börde, die hier unmerklich ineinander übergehen. Nördlich an die Erlebener Lößplatten schließt das ostbraunschweigische Flachland an, das überwiegend durch saalezeitliche Lehme und Sande geprägt ist.

Aus der Triasschicht im Untergrund wurden im Tertiär Rumpfflächen gebildet. Auf diesen wurde in der Saale-Vereisung die Grundmoräne abgelagert, die in der Weichsel - Vereisung wiederum von Löß in unterschiedlicher Mächtigkeit überdeckt wurde. Nur in den Tälern sind die verschiedenen Schichten, teilweise bis zu den mesozoischen Gesteinen, durchschnitten. Im Südwesten schließt der Teillandschaftsraum Seelsches Bruch an.

### **2.1 Naturräumliche Einordnung**

---

Das Plangebiet, das sich östlich Uhrlebens befindet, liegt im Übergangsbereich des Braunschweiger Hügellandes zur Magdeburger Börde, die hier unmerklich ineinander übergehen. Nördlich an die Erlebener Lößplatten schließt das ostbraunschweigische Flachland an, das überwiegend durch saalezeitliche Lehme und Sande geprägt ist.

Aus der Triasschicht im Untergrund wurden im Tertiär Rumpfflächen gebildet. Auf diesen wurde in der Saale-Vereisung die Grundmoräne abgelagert, die in der Weichsel - Vereisung wiederum von Löß in unterschiedlicher Mächtigkeit überdeckt wurde. Nur in den Tälern sind die verschiedenen Schichten, teilweise bis zu den mesozoischen Gesteinen, durchschnitten.

## **2.2 Geologie**

---

In der Gemarkung Uhrleben dominieren oberflächennah die glazialen Bildungen. Im Plangebiet steht nach der geologischen Landesaufnahme Löß in größerer Mächtigkeit an (>2m). Darunter ist mit Geschiebelehm zu rechnen, der in benachbarten Gebieten auch geringmächtiger abgedeckt ist.

## **2.3 Relief und Oberflächengestalt**

---

Das Gelände im Planungsraum ist wellig bis flachkuppig. Im Geltungsbereich fällt die Oberfläche von Süden nach Norden hin deutlich ab. Die Höhen liegen zwischen 125 und 130 m NN.

## **3 Behördliche Vorgaben**

### **3.1 Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne**

---

Folgende Gesetze, Verordnungen, Erlasse oder Fachplanungen bilden die Grundlage der nachfolgenden umweltbezogenen Planungsüberlegungen und Planbewertungen.

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Das Baugesetzbuch ist die Fachgrundlage zur Erstellung von Bebauungsplänen und beinhaltet die:

- Umweltbelange als Ziele der Bauleitplanung (§1, §1a)
- Festsetzungskatalog in § 9 mit Festsetzungsmöglichkeiten zum Umweltschutz
- Vorschriften zur formalen Abhandlung der Umweltbelange und zur Öffentlichkeitsbeteiligung

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zuletzt geändert 21.12.2004**

Das Baugesetzbuch verweist in § 1a auf die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Insofern sind die § 18 bis 21 BNatSchG zu berücksichtigen.

#### **Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2**

Nach dem sachsenanhaltinischen Runderlass haben die für die Eingriffsbewertung zuständigen Behörden das darin enthaltene „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ anzuwenden. Insofern wird bereits im Umweltbericht eine Bilanzierung nach diesem Modellansatz vorgenommen.

### **3.1.1 Schutzgebiete**

Das Vorhaben befindet sich in keinem nach Naturschutzrecht geschützten Bereich einschließlich der nach Europarecht geschützten Gebiete (§§ 29 bis 38 NatSchG LSA). Die Feldhecke im Osten der Erweiterungsfläche kann als unmittelbar geschütztes Biotop bewertet werden, wird jedoch bisher nicht in dem entsprechenden Verzeichnis geführt.

Schutzgebiete nach Wasserschutz- oder Denkmalrecht sind im Plangebiet und seiner unmittelbarer Nähe nicht ausgewiesen.

### **3.1.2 Raumordnung**

Der aktuelle Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (rechtskräftig seit dem 18. Juni 2006) wurde aus dem Landesentwicklungsplan (1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.08 2005) des Landes Sachsen-Anhalt entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. Dies hat zur Folge, dass dem Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung und dem Bodenschutz ein besonderes Gewicht zukommt.

### **3.1.3 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben enthält natur-schutzfachliche Zielsetzungen für den Planungsraum.

Für das Plangebiet als Ackerfläche ist als Leitlinie die Entwicklung einer harmonischen Kulturlandschaft, in der gleichrangig verschiedene Nutzungen ihren Platz haben, vorgesehen. Entsprechend dieser Aussagen ergeben sich keine speziellen Planungsvorgaben.

## **4 Beschreibung und Bewertung des Zustandes der Schutzgüter**

---

### **4.1 Boden**

---

In der Börde kam es während der Weichselkaltzeit zur Ablagerung mächtiger Lössschichten. Diese bedingen durch die Verwitterung zur Lössschwarzerde eine sehr gute Bodenfruchtbarkeit, so dass Bodenwerte von bis zu 100 Wertpunkten keine Seltenheit sind.

Die Erlebener Lößplatten liegen an der nördlichen Grenze der Lößverbreitung in Norddeutschland. Die mesozoischen Gesteine im Untergrund sind überwiegend von Geschiebemergel überdeckt, der wiederum von Löß verhüllt ist.

Im Profil stellt sich der Boden als eine Schicht humosen Lösses über kalkigem Löß dar. Mit dem hohen Lehmanteil handelt es sich um bindige Böden.

In der „Übersichtskarte der Böden von Sachsen-Anhalt“ (Maßstab 1:400.000) GEOLOGISCHES LANDESAM SACHSEN-ANHALT, HALLE (SAALE), 1995 wird dieser allgemeine Eindruck betätigt und der Bereich von Uhrleben als tief humose Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden dargestellt, der sich durch ein hohes Ertragspotenzial auszeichnet und somit zu einer der ertragreichsten und fruchtbarsten Böden Deutschlands gehört.

Eine Vorbelastung ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Bodenverdichtung durch schwere Maschinen, Erosionsgefährdung aufgrund fehlender Gehölzbestände, Humusabbau durch hohe Mineraldünger- und Herbizidgaben) gegeben.

Die Fläche des vorhandenen Speditionsbetriebes wird aufgrund der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung im Verzeichnis der Altlastenverdachtsflächen geführt. Akute Gefährdungen sind nicht bekannt. Für die Erweiterungsfläche ist keine Belastung anzunehmen.

## 4.2 Wasser

---

Das allgemeine Geländegefälle ist relativ gering, so dass es sich entsprechend dem Landschaftsrahmenplan<sup>1</sup> in Kombination mit den geringen Niederschlägen und dem geologischen Untergrund im Plangebiet um eine abflussarme Region handelt.

Durch die Kalk- und Kalkmergelsteine im Untergrund wird die Grundwasserneubildung im Uhrslebener Raum begünstigt. Das Grundwasser der Bördelandschaft ist allerdings aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem damit verbundenen Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatz größtenteils stark mit Nitraten belastet.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Das Plangebiet kann als Gebiet mit einer mittleren Grundwasserneubildungsrate beschrieben werden. Der Grundwasserleiter ist aufgrund der bindigen Böden gut geschützt.

## 4.3 Klima / Luft

---

Uhrsleben liegt im Übergangsbereich des atlantisch beeinflussten Nordwestdeutschlands zum kontinental geprägten Mitteldeutschland. Die Region kann durch warme Sommer (Juli-temperatur 18 °C) und mäßig kalte Winter (Januartemperatur -1 °C) charakterisiert werden. Die Jahresmitteltemperatur beträgt etwa 8 °C. Der überwiegende Teil der Niederschläge fällt in der Vegetationsperiode (Maximum Juli-August, Minimum Februar-März). Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 525 mm.

Kleinklimatisch stellen die Ackerflächen im Plangebiet ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. In klaren Nächten wird auf den offenen Flächen kalte Luft produziert, die dann hangabwärts in tiefer gelegenen Bereiche fließt.

## 4.4 Arten und Lebensgemeinschaften

---

Als wesentliches Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit der Arten und Lebensgemeinschaften werden die vorhandenen Biotoptypen erfasst und bewertet, da sie als hoch-aggregierte Indikatoren für die Arten- und Lebensgemeinschaften sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts insgesamt fungieren (siehe hierzu auch [Modell-Sachsen-Anhalt]).

### **Biotop- und Nutzungstypen**

Die Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet wurden im April 2007 durch eine Begehung entsprechend der Kartieranleitung des Landes Sachsen-Anhalt erfasst. In Anlage 1 sind sie für das Plangebiet und die direkte Nachbarschaft dargestellt.

Das bisherige Speditions Gelände wird von zwei großvolumigen Gebäuden und umgebenden Betonflächen geprägt. Im Norden befinden sich weitere kleine Gebäude, die von Rasen und einigen Ziergehölzen umgeben sind. Eine größere Freifläche befindet sich im Westen des Standortes, die überwiegend als Rangier- und Abstellfläche genutzt wird. Im Übrigen hat sich hier eine Ruderalflur entwickelt, die auch die anschließenden Wälle bedeckt. Auf den Wällen sind weiterhin einzelne Holundersträucher zu finden. Außerhalb des Betriebsgeländes schließt hier eine Reihe großer Pappeln an.

---

<sup>1</sup> Schube + Westhus (1996): „Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben“

Der Erweiterungsbereich wird fast ausschließlich von einer intensiv genutzten Ackerfläche (AAu) eingenommen. Nur im Osten befindet sich eine schmale Hecke aus Weißdorn, Holunder und Rose ohne nennenswerten Krautsaum.

### **Pflanzen und Tiere**

Im Plangebiet sind keine geschützten Arten angetroffen worden. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Störwirkung der umliegenden Straßen lassen auch weder empfindliche Pflanzen- noch Tierarten erwarten.

Dennoch können im Plangebiet geschützte Arten auftreten, für die jedoch keine besondere Bindung an diese Flächen zu unterstellen ist. Hierzu zählen vor allem Greifvögel und Zugvögel, die die offenen Ackerflächen zur Nahrungssuche oder zum Rasten nutzen.

## **4.5 Landschaftsbild**

Der vorhandene Speditionsbetrieb im Geltungsbereich ist durch verschiedene Strukturen sichtverschattet und daher nur sehr begrenzt wahrnehmbar. Im Westen sind ein großer Wall und eine Pappelreihe vorhanden, im Süden steigt das Gelände an und in Norden befindet sich eine Gehölzbestandene Grünfläche.

## **4.6 Mensch**

### **Immissionen**

Die Autobahn BAB2 und die Bundesstraße B245 sind stark befahrene Straßen in der Nähe des Plangebietes. Der Gewerbestandort ist jedoch ausreichend weit entfernt, so dass die Immissionen nur gering sind.

Gewerbliche Immissionen gehen vom vorhandenen Speditionsbetrieb und der benachbarten Autoverwertung aus. Diese Nutzungen sind untereinander verträglich. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung beträgt mehr als 100 m. Durch den Wall und das Speditionsgebäude kommt es zu starken Schallabschirmungen, so dass keine erhebliche Störung der Wohnnutzung besteht. Beschwerden bezüglich starker Lärmimmissionen sind nicht bekannt.

### **Erholungseignung**

Hier wird bereits im Landschaftsrahmenplan der offenen, ausgeräumten Landschaft eine geringe Wertigkeit für die Erholungseignung zugeordnet (vgl. LRP, S. 135). Da es sich im vorliegenden Fall um eine intensiv genutzte Agrarlandschaft mit erheblichen Vorbelastungen handelt, kann unterstellt werden, dass hier keinerlei Nutzung durch Erholungssuchende erfolgt. Auch die Einwohner Uhrslebens werden vorrangig die nördliche Feldflur für Spaziergänge nutzen und die Flächen, auf denen die Autobahn wahrnehmbar ist, meiden. Zudem sind keine geschlossenen Rundwege, die Spaziergänge ermöglichen, vorhanden.

## **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Besonders schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

## **5 Abschätzung der Beeinträchtigungen durch die Planung**

Mit dem Bebauungsplan wird im Bereich der Bauflächen eine grundlegende Veränderung des Plangebietes vorbereitet. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter gilt es im Vorfeld abzuschätzen.

## 5.1 Boden

---

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lassen für die Betriebserweiterung eine zusätzlich versiegelte Fläche von 1,7 ha erwarten.

Versiegelung und Teilversiegelung stellen immer einen erheblichen Eingriff dar. Die Bilanzierung der Beeinträchtigungen erfolgt mit Hilfe des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt.

Besondere bodenbelastende Abfälle oder Betriebsstoffe kommen in dem Speditionsbetrieb nicht zum Einsatz. Speditionsgut mit evtl. bodengefährdenden Stoffen wird nur in entsprechend zugelassenen, geschlossenen Gebinden transportiert.

## 5.2 Wasser

---

Durch die geplante Bebauung bzw. Versiegelung kommt es zu einer Störung der Grundwasserneubildung und der damit verbundenen Reinigungswirkung.

Das aufgefangene Regenwasser soll in ein Regenrückhaltebecken eingeleitet werden, wo es zum Teil versickern kann. Dabei ist nur die Einleitung von Wasser der Dachflächen und versiegelter Flächen ohne besondere Belastungen zulässig. Hinsichtlich der Versickerung besteht ein Genehmigungsvorbehalt nach dem Wasserrecht.

Die Versickerungsanlagen im Gewerbegebiet unterliegen einem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt, so dass auf dieser Planungsebene die Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers im Detail beurteilt werden.

Besondere wassergefährdende Abfälle oder Betriebsstoffe kommen in dem Speditionsbetrieb nicht zum Einsatz. Speditionsgut mit evtl. wassergefährdenden Stoffen wird nur in entsprechend zugelassenen, geschlossenen Gebinden transportiert.

Der Betrieb ist an die zentrale Abwasserentsorgung angebunden. Entsprechend erfolgt die Entsorgung für die Erweiterung.

## 5.3 Klima / Luft

---

Versiegelung wirkt durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern neben dem Schutzgut Boden und Wasser auch gleichzeitig auf das Klima. Im vorliegenden Fall werden sich die im Rahmen der Planung zu versiegelnden Flächen kleinklimatisch bei starker Sonneneinstrahlung vermehrt erwärmen und die Wärme auch an die Umgebung abgeben. Verstärkt wird die Erwärmung durch den Verlust der Wasserspeicherung des Bodens und der damit verbundenen Temperaturminderung durch Verdunstung.

## 5.4 Arten und Lebensgemeinschaften

---

Durch die geplante Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume zerstört. Der Acker biete jedoch nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten. Tiere, die diese Fläche für die Nahrungssuche aufgesucht haben, finden auf benachbarten Flächen vergleichbare Möglichkeiten.

Die Hecke innerhalb des Erweiterungsbereichs soll nicht entfernt oder beeinträchtigt werden.

Durch weitere Flächen für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes entstehen neue Lebensräume.

Die Berücksichtigung der Beeinträchtigungen der Arten- und Lebensgemeinschaften wird mit Hilfe des Modells Sachsen-Anhalt bilanziert

## **5.5 Landschaftsbild**

---

Im Rahmen der Betriebserweiterung ist geplant das Niveau der betroffenen Bauflächen erheblich abzutragen. Insofern wird der neue Baukörper sehr stark durch die Geländesituation abgedeckt. Da zusätzlich Anpflanzungen im Randbereich geplant sind, ist eine gute Einbindung in die Landschaft zu unterstellen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die vorhandenen Betriebe und die Bundesstraße sowie der randlichen Eingrünung ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten.

## **5.6 Mensch**

---

### **Immissionsschutz**

Aufgrund der abschirmenden Elemente (Halle, Erdwall) führen die Lärmimmissionen in den nächstgelegenen Wohnbereichen bisher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Da die Erweiterungsfläche einen noch größeren Abstand zur Wohnbebauung einhält und sich auch für diese Fläche eine Schall abschirmende topographische Situation ergibt, ist nicht mit einer Verschlechterung der Lärmsituation in der Ortslage zu rechnen.

Um die Lärm abschirmende Wirkung des Erdwalls im Westen des Plangebietes zu erhalten wird dieser in seiner jetzigen Form durch eine Festsetzung gesichert.

Durch die Betriebserweiterung ist mit einer höheren Verkehrsbelastung zu rechnen. Der Verkehr fließt über die Straße „Am Anger“ und die „Haldensleber Straße“ zur B245. Der Ort wird durch den Verkehr der Spedition daher nur gering belastet. Nur die Häuser am östlichen Ortsrand sind hiervon betroffen. An den nächstgelegenen Wohngebäuden ist nicht auszuschließen, dass es zu einer spürbaren Erhöhung des Verkehrslärms kommt. Die gesetzlichen Bestimmungen zum Straßenlärm und etwaigen Schutzanspruch der Anlieger sind in der 16. BImSchV zu finden. Demnach besteht ein Anspruch auf aktive oder passive Schutzmaßnahmen nur, wenn die betroffene Straße baulich wesentlich verändert wird. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu.

## **5.7 Kultur- und Sachgüter**

---

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter.

## **6 Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen**

---

Im Plangebiet wird die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes geplant. Standortalternativen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen erscheinen nicht sinnvoll, da dabei der Betrieb als Ganzes verlagert werden müsste und sich deutlich größere Eingriffsflächen ergäben.

Im Plangebiet werden randliche Bepflanzungen durchgeführt um eine Einbindung ins Landschaftsbild zu erreichen.

Die notwendige Kompensation, die nicht im Plangebiet erfolgen kann, wird auf anderen Flächen in der Gemarkung Uhrsleben realisiert.

### **6.1 Vermeidung und Minimierung**

---

Gemäß § 8 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

In der Erweiterungsfläche ist eine ökologisch wertvolle Feldhecke vorhanden, deren Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt wird. Weitere schutzwürdige Elemente sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## 6.2 Ausgleich

Ein Ausgleich von Beeinträchtigungen kann zum Teil im Randbereich des Gewerbestandortes erfolgen.

Östlich, westlich und südlich der Baufläche der Erweiterung entstehen Böschungen, die flächenhaft mit einheimischen Gehölzen bepflanzt werden sollen. Dabei sollen überwiegend Straucharten genutzt werden. Großkronige Bäume sollen als Überhälter in einem Abstand von mindestens 15 m in den Bestand integriert werden.

Grundlage für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“<sup>2</sup> (kurz: Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Danach werden die Biotope mit Faktoren bewertet, die auf die betroffene Grundfläche der Biotope bezogen werden, um die Beeinträchtigungen bzw. die Aufwertungen zu quantifizieren.

In der folgenden Tabelle sind die Flächen im Geltungsbereich in ihrem derzeitigen Zustand mit der beabsichtigten Planung hinsichtlich der Biotopwerte gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich ein negativer Saldo der Werteinheiten, der die Beeinträchtigung des Naturhaushalts im Plangebiet quantifiziert.

Bilanzierung für die im Geltungsbereich liegenden Flächen							
Code	Biotyp	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Werteinheiten Bestand	Planwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Werteinheiten Planung
<b>Bestand Geltungsbereich</b>							
AAu	Acker (Erweiterungsfläche)	5	23.600	118.000			
KS m	Ruderalfluren	14	3200	44.800			
BS	Bebaute und versiegelte Flächen	0	6600	0			
KGt	Scherrasen	7	2200	15.400			
WVA	unbefestigter Weg, Rangierfläche	6	1100	6.600			
HHd	Hecke	18	300	5.400			
<b>Summe Bestand</b>			37.000	<b>190.200</b>			
<b>Planung</b>							
BS/BV	Bebaute Flächen				0	22.800	0
KSm	Ruderalfluren				14	3.400	47.600
KGt	Scherrasen				7	2200	15.400
KGt	Regenrückhaltebecken (wie Scherras)				7	800	5.600
HHd	Hecke (Erhalt)				18	300	0
HHd	Gehölzpflanzung auf den Böschungen				14	7.500	105.000
<b>Summe Planung</b>						37.000	<b>173.600</b>
<b>Saldo (Planung - Bestand)</b>				<b>-16.600</b>			

<sup>2</sup> Gem. RdErl. Des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2 (MBI. LSA Nr. 5372004 vom 27.12.2004

Innerhalb der bisherigen Grundstücksfläche ergeben sich nur geringe Veränderungen. Dort kommt ein Regenrückhaltebecken hinzu, dass mit 7 Werteinheiten je m<sup>2</sup> vergleichbar zu Scherrasen bewertet wird. Einschränkungen der Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens soll es nicht geben, insofern ist auch eine intensive Pflege, ähnlich wie bei extensivem Scherrasen möglich.

Im Erweiterungsbereich treten zwei Biotoptypen auf: Acker und eine Hecke. Da die Hecke erhalten bleiben soll (-> Festsetzung) ergibt sich in der Bilanzierung keine Veränderung für diesen Bereich. Störeinflüsse auf die Hecke sind nur in begrenztem Maß zu erwarten (Lärm), da diese durch eine Böschung von den Betriebsflächen getrennt wird. Im Übrigen sind im Erweiterungsbereich die bebauten und versiegelten Flächen (0 WE/m<sup>2</sup>) und die Anpflanzungen in den Seitenbereichen (14 WE/m<sup>2</sup>) zu berücksichtigen. Demnach ergibt sich ein Defizit von 16.600 Werteinheiten.

### **Extensivierung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Bereich einer ehemaligen Deponie**

Um die verbleibenden Beeinträchtigungen in Höhe des ermittelten Defizits an anderer Stelle innerhalb des Gemeindegebietes zu kompensieren, soll eine gemeindeeigene Fläche in der Nähe des Knotenpunktes B1-B245 auf Dauer extensiviert werden. Es handelt sich um eine ehemalige Deponie.

Der ehemalige Deponiestandort wird am östlichen Rand von einem Gebüsch aus Weiden, Pappeln, Eichen, Eschen, Liguster, Holunder und Rosen begrenzt. Die Gehölze die sich ehemals am Rand einer Abgrabung entwickelt haben stehen aufgrund der hohen Deponieabdeckung heute in einer Keimrinne. Die Deponie wurde mit einer Schicht unbelasteten Bodens abgedeckt. Weitere Sanierungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Sowohl die Deponiefläche als auch weitere angrenzende Flächen sind als landwirtschaftliche Brache angemeldet. Die Vegetation dieser Flächen setzt sich aus Gras und hochwüchsigen Ruderalpflanzen zusammen. Naturschutzrechtlich ist sie jedoch wie bewirtschafteter Acker zu bewerten.

Im Westen dieser Fläche verläuft ein Graben an dem bereits eine Hecke als Kompensationsmaßnahme des Straßenbaus realisiert wurde.

Östlich und nördlich der Brache schließt sich eine Ackerfläche an.

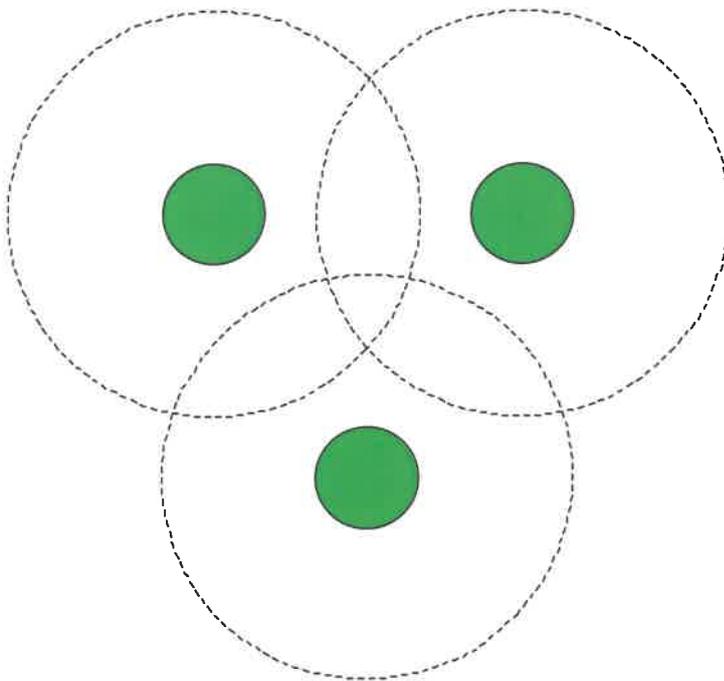
Durch die dauerhafte Nutzungsaufgabe eines Teils dieser Fläche werden die natürlichen Bodenfunktionen gestärkt. Die steuernden Einflüsse des Ackerbaus wie Umbruch, Einsaat, Düngung und Ernte unterbleiben und eine dauerhafte Pflanzendecke wird gewährleistet. Eine lockere Bepflanzung soll weiterhin zur ökologischen Aufwertung beitragen. Es soll eine langsame Verbuschung der Fläche, die langfristig zu Ausbildung eines geschlossenen Feldgehölzes führt ablaufen. Dabei wird nicht angestrebt, diesen absehbaren Endzustand der natürlichen Entwicklung innerhalb einer bestimmten Zeit zu erreichen. Als überwiegend offene oder stark verbuschte Ruderalflur sind dieser Fläche ebenso vielfältige Lebensraumfunktionen für die einheimische Fauna zuzuordnen.

Die Aufwertung und der daraus resultierende Flächenbedarf für die zugeordnete Maßnahme werden entsprechend des o.g. Kompensationsmodells berechnet. Da die Fläche wie bewirtschafteter Acker zu werten ist (5 WE/m<sup>2</sup>) ergibt sich zum kurzfristigen Kompensationsziel Ruderalflur (13 WE/m<sup>2</sup>) eine Aufwertung von 8 WE/m<sup>2</sup>. Aus dem ermittelten Defizit von 16.600 Werteinheiten ergibt sich demnach eine zusätzliche Kompensationsfläche von 2.075 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 222 in der Flur 1.

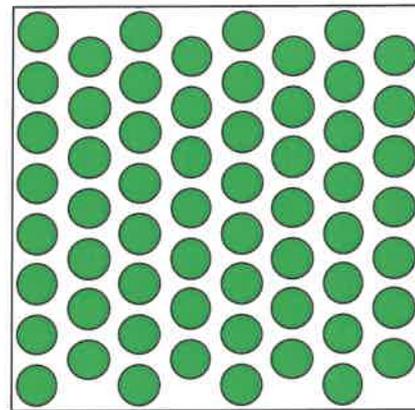
Die Anpflanzung soll aus 5 Strauchgruppen (2 mal 60 Weißdorne (*Crateagus monogyna*), 3 mal 60 Hundrosen (*Rosa canina*) und 2 Baumgruppen je 3 Stieleichen (*Quercus robur*) entsprechend der folgenden Abbildung bestehen. Für Verbisschutz, Anwuchs- und Entwicklungspflege ist zu sorgen.

Da sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde befindet sind keine besonderen Sicherungsmaßnahmen zur Durchführung der Maßnahme erforderlich.

Pflanzschema  
3 hochstämmige Bäume, Steieleiche (Quercus robur), 2 xv. m.B. 10-12cm



Pflanzschema  
8 x 8 m, 60 Sträucher, 60 - 100cm



## 7 Überwachung

Zur Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung dieses Bebauungsplanes eintreten, wird durch Mitarbeiter der Verwaltungsgemeinschaft Flechtingen in Abständen die Entwicklung der Umweltschutzgüter im Plangebiet nach folgenden Schema überprüft und protokolliert:

Monitoring (Überwachung unvorhergesehener Umweltauswirkungen)				
Kategorie	Gegenstand	Zuständigkeit	Art der Überwachung	Zeitpunkt
Naturschutz	1. Anpflanzungen im Plangebiet 2. Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs	Gemeinde	Örtliche Begehung, Kontrolle der Entwicklung der Pflanzen.	Nach 5 Jahren
Immissionschutz	Lärmschutz	Gemeinde, Landkreis	Protokollierung von Schwierigkeiten bei der Gewährleistung des Immissionsschutzes in den Baugenehmigungsverfahren	

Die Ergebnisse der Überwachung werden zusammengeführt und hinsichtlich geeigneter Maßnahmen zur Abhilfe von Missständen sowie für die zukünftige Bauleitplanung verfügbar gehalten.

Nach der Durchführung einer Überwachungsmaßnahme ist gegebenenfalls der Zeitpunkt einer weiteren Überprüfung festzulegen.

### Objekt- und Landschaftsplanung

Brokof & Voigts  
Lindenplatz 1 38373 Frellstedt 05355/98911

*K. Voigt*  
Frellstedt, den 15.08.2007

## **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Anlass der Planung ist die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes. Aufgrund dieser Standortbindung bietet sich schon bei grober Betrachtung keine sinnvolle Standortalternative an, zumal mit dem betroffenen Acker keine Flächen von besonderem Wert für den Naturhaushalt betroffen sind.

Die wesentlichen Beeinträchtigungen des Vorhabens wirken auf das Biotop Acker und vor allem aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auf den Boden, der im Geltungsbereich besonders ertragfähig ist. Eine Hecke, die sich am Rand der Erweiterungsfläche befindet wird durch entsprechende Festsetzungen im Bestand gesichert und durch Neuanpflanzungen auf den entstehenden Böschungen ergänzt. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der vorhandenen Sichtbarrieren sowie des geplanten Geländeeinschnitts gering. Zusätzliche Beeinträchtigungen nächstgelegener Wohnnutzungen sind nicht zu erwarten, da die Erweiterung auf der diesen Gebäuden abgewandten Seite des Betriebsgeländes erfolgt und da ein vorhandener Lärmschutzwall gesichert wurde.

Zur Kompensation der Beeinträchtigungen, die durch die Maßnahmen im Geltungsbereich nicht vollständig kompensiert werden können, wird eine Ackerfläche an anderer Stelle in der Gemeinde, auf einer ehemaligen und nun abgedeckten Mülldeponie, auf Dauer extensiviert und teilweise bepflanzt.

### **Objekt- und Landschaftsplanung**

Brokof & Voigts

Lindenplatz 1 38373 Frellstedt 05355/98911

  
Frellstedt, den 15.08.2007



Maßstab 1:2.000



**Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Neubau einer Lagerhalle“  
der Emons Niederlassung**

**Anlage zum Umweltbericht**

**Kompensationsmaßnahme außerhalb  
des Geltungsbereichs**

Flurstück 222, Flur 1, Gemarkung Uhrsleben