



1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Mieste West CARL BECHEM GmbH“



Begründung zum Bebauungsplan

Stand : November 2021

i. A. der Hansestadt Gardelegen



Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH

Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • Fax: 03909 473607 • E-Mail: pikgmbh@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtsgrundlage	3
2.	Veranlassung	3
2.1	Ziele und Notwendigkeit	3
2.1.1.	Angaben zum Eigentümer	4
2.2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.3	Flächennutzungsplan und Raumordnung	3
2.4	Übergeordnete Planungen	6
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
3.1	Lage der Gemeinde, Geländebeziehungen, Oberflächenwässer	6
3.2	Bodenbeschaffenheit	7
3.3	Altlasten und Bodenschutz	7
3.4	Wasserhaushalt	8
3.5	Vorhandene Vegetation	8
3.6	Immissionsschutz	8
3.7	Denkmalpflege und Archäologie	9
4.	Planungskonzept	10
4.1	Nutzungsstruktur	10
4.2	Verkehrerschließung	10
4.3	Natur und Landschaft, Grünordnung	10
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.3.1	Überbaubare Grundstücksfläche	12
5.3.2	Bauweise	12
5.4	Verkehrsflächen	12
5.5	Festsetzungen zur Grünordnung	13
6.	Erschließung	16
6.1	Verkehrerschließung	16
6.2	Ver- und Entsorgung	16
6.3	Niederschlagswasserbeseitigung	16
7.	Umweltschutz	17
7.1	Reinhaltung der Gewässer	17
7.2	Abfallbeseitigung	18
7.3	Lärmschutz / Immissionen	18
7.4	Naturschutz und Landschaftspflege	18
7.5	Mikroklima / Luft	19
8.	Städtebauliche Werte	19
8.1	Flächenbilanz	19
9.	Bodenordnende Maßnahmen	19
10.	Durchführung des Bebauungsplanes	20

TEIL B Umweltbericht

1.) RECHTSGRUNDLAGEN

Der Stadtrat der Hansestadt Gardelegen hat in seiner Sitzung am 25.01.2021 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ der Hansestadt Gardelegen beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird auf Grundlage der §§ 2; 8 Abs. 2; 9; und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zuletzt geänderten Fassung erstellt.

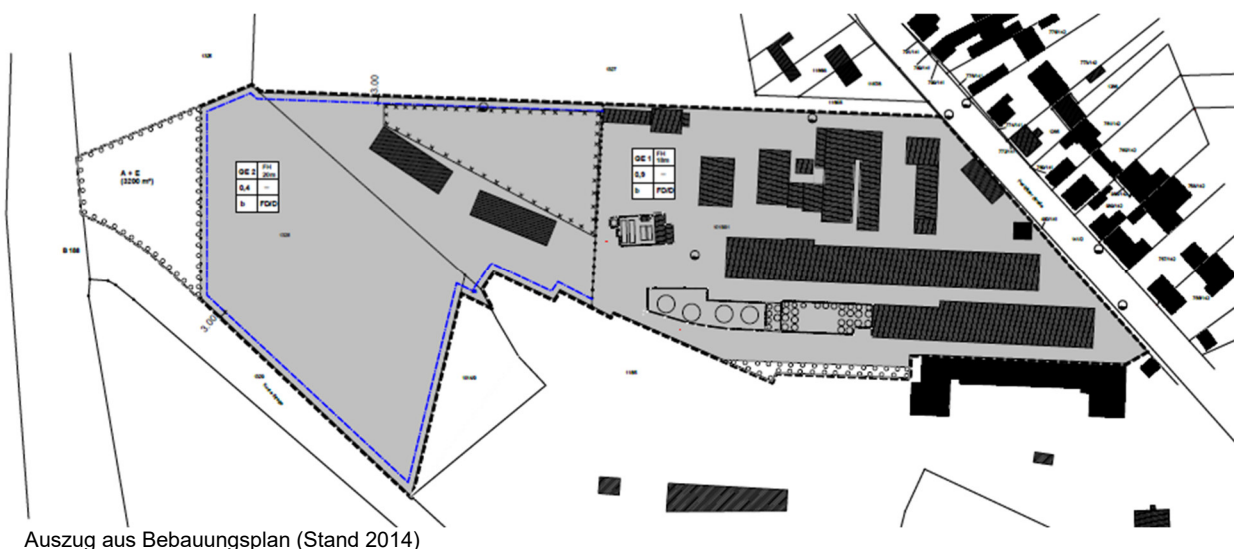
Weitere Rechtsgrundlagen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66)

2.) VERANLASSUNG

2.1 Ziele und Notwendigkeit

Die vorliegende Bauleitplanung stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ der Hansestadt Gardelegen dar. Der Bebauungsplan wurde mit seiner Bekanntmachung am 21.05.2014 im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel wirksam.



Zur Historie..... Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West“ – Carl Bechem GmbH wurde im Jahr 2013 entwickelt. Die Fläche des Geltungsbereiches wurden zu diesem Zeitpunkt zu ca. 70% als Betriebsgelände der Carl Bechem GmbH genutzt. Der westliche Bereich unterlag bis dahin einer landwirtschaftlichen Nutzung. Mit der Aufstellung und der weiterführenden Umsetzung der Bauleitplanung wurde die Grundlage für eine weitere Entwicklung des Gewerbebetriebes geschaffen. So wurde in den zurückliegenden Jahren im westlichen Bereich ein Gebäude für die Logistik des Unternehmens, einschließlich der dazugehörigen Außenanlagen, errichtet. Weiter wurde der logistische innerbetriebliche Transport neu organisiert. Der gesamte Zuliefer- und

Schwerlastverkehr wird nun, statt über die östlich angrenzende Anliegerstraße "Peckfitzer Straße", über die im südwestlichen Bereich anliegende Gemeindestraße „Kurze Straße“ geführt. Diese schließt direkt an die Bundesstraße 188 an. Mit Schaffung dieser neuen Zufahrt im Südwesten des Firmengeländes konnte die Geräuschbelastung und die Beeinträchtigungen für die Anwohner der Peckfitzer Straße reduziert werden.

Im Jahre 2017 wurden durch das Unternehmen weitere Flächen (5660 m²) vom südlich angrenzenden Eigentümer käuflich erworben.

Im südlichen Bereich des Firmengeländes wurde vor einigen Jahren ein außer Betrieb genommenes Öltanklager abgebrochen. Auf dieser Fläche wurde im Jahr 2019/ 20 der 1. Bauabschnitt eines neues Produktionsgebäudes („Werk 6“) errichtet, welches mit dem 2. Bauabschnitt noch abschließend fertig zu stellen ist. Bereits in der Planungsphase zum „Werk 6“ wurde ersichtlich, dass die Fläche des alten Tanklagers nicht den Bedarf für die baulichen Anlagen decken. Gleiches gilt für Flächen des errichteten Logistikzentrums.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die neu errichteten Betriebsanlagen wurde eine Überbauung der südlichen Grenzen des „alten“ Bebauungsplanes, hinein in die dazu gewonnenen Flurstücksflächen, betrachtet. Da diese Flächen bereits einer gewerblichen Nutzung durch den Alteigentümer unterlagen, konnte dieser Bereich faktisch als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO betrachtet werden. Aus diesem Grund wurde dieser Überbauung schlussendlich stattgegeben.

Die technische Infrastruktur, sprich die weiterführende Sicherstellung zur Stromversorgung der geschaffenen baulichen Anlagen bzw. Zuwegungen / Feuerwehrumfahrten etc. konnten so ebenfalls angepasst werden. Entsprechend dem Energiekonzept konnten die neue Trafostationen auch auf die angrenzenden Flächen errichtet werden.

Bei der ersten Änderung des Bebauungsplanes sollen diese bauliche Anlage mit in die Gewerbegebietsfläche einbezogen werden.

Für die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ ergeben sich daher zwei wesentliche Gründe:

- 1.) Erweiterung des Geltungsbereiches um 5667 m² durch Einbeziehung von zwei Flurstücksflächen im Süden des Bebauungsplanes
- 2.) Heilung der Überbauung der Grenzen des Geltungsbereiches des vorhandenen Bebauungsplanes im südlichen Bereich durch Einbeziehung der Flurstücke in den Geltungsbereich

Die Hansestadt Gardelegen setzt sich stark für die Entwicklung bzw. Stabilisierung bestehender Unternehmen ein. Sie bilden das Rückrad der Stadt, schaffen bzw. erhalten Arbeitsplätze und tragen damit zur wirtschaftlichen Stabilität bei.

Hauptziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, die planrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung weiterer Vorhaben der Carl Bechem GmbH zu schaffen bzw. eine Heilung bereits bestehender Abweichungen zum Bebauungsplan zu vollziehen.

Die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um gemäß § 1 (3) BauGB eine rechtsverbindliche, städtebauliche Entwicklung und Ordnung für einen Teilbereich der Ortslage Mieste zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern.

2.1.1 Angaben zum Eigentümer

Eigentümer der Flächen: CARL BECHEM GmbH
Weststraße 120
58089 Hagen

Die Hansestadt Gardelegen und der Eigentümer des Grundstückes regeln im städtebaulichen Vertrag vom 25.05.2021 die Durchführung zur 1. Änderung der Bauleitplanung, sowie die Tragung anfallender Kosten und die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

2.2 Abgrenzung und räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ Hansestadt Gardelegen, setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

Dieser liegt in der Gemarkung Mieste und umfasst folgende Flurstücke:

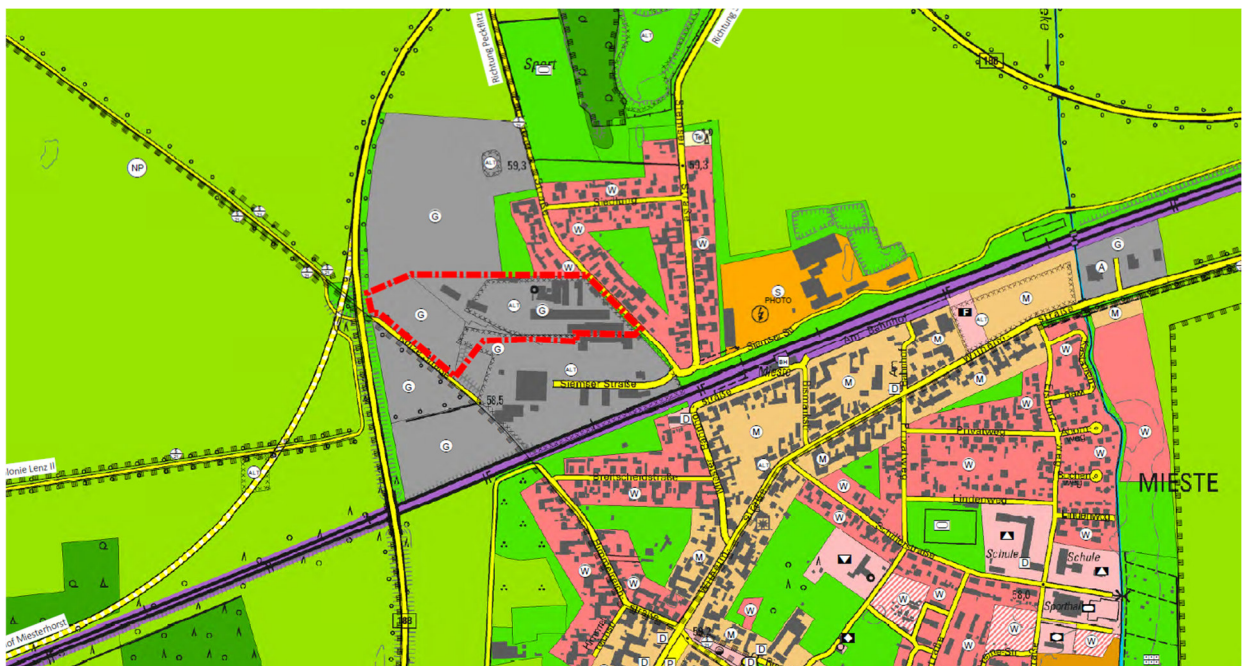
	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ Stand 2014	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ 1. Änderung (2021)
Flur	4	4
Flurstücke	1015/ 91; 8/8; 1328	1015/ 91; 8/ 8; 1328; 1014/ 9; 1425
		
Fläche	51.041 m ²	56.708 m ²

Der Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird um 5.667 erweitert und umfasst eine Fläche von 56.708 m².

2.3 Flächennutzungsplan und Raumordnung

Die Hansestadt Gardelegen hat einen gebietsdeckenden Flächennutzungsplan, welcher genehmigt und rechtskräftig ist.

Für ausgewiesene Flächen im Bereich des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Art der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.



Die regionale Entwicklung der Gemarkung Mieste wird durch die Aufstellung und Umsetzung der Bauleitplanung nicht beeinträchtigt oder behindert.

2.4 Übergeordnete Planungen

Die Hansestadt Gardelegen ist im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) vom 14.12.2010 als Grundzentrum, zur Abdeckung des Grundbedarfes für die Versorgung der Bevölkerung, mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, zur Sicherung der Daseinsvorsorge, festgelegt. Darüber hinaus ist Gardelegen eine landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche im ländlichen Raum.

Für die Planungsregion Altmark wurde im LEP 2010 LSA unter Z 38 die Hansestadt Gardelegen als zentraler Ort des Grundzentrums festgelegt (Punkt 5.3.3.Z).

Grundzentren übernehmen aufgrund ihrer räumlichen Lage im Siedlungsgefüge, insbesondere aufgrund von Defiziten in der Erreichbarkeit eines Mittelzentrums für die Bevölkerung die Teilfunktionen eines Mittelzentrums

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Altmark werden unter „5. Ziele (Z) der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion Altmark“ festgesetzt.

Entsprechend Punkt 5.2.4. sind in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Im REP Altmark von 2005 unter Punkt 5.3.13 Z ist Gardelegen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums ausgewiesen.

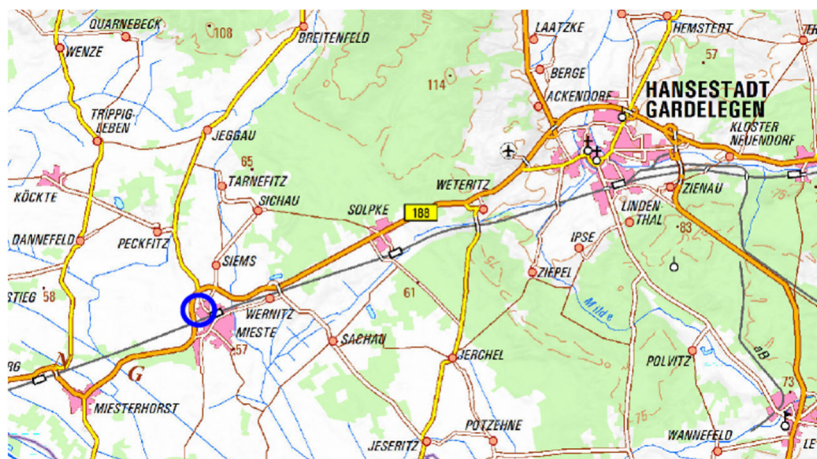
Der Regionalen Entwicklungsplanes Altmark 2005 (REP Altmark 2005) wurde um den sachlichen Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ ergänzt und im Juni 2017 beschlossen (genehmigt 23.04.2018).

Die Ortslage Mieste, als Bestandteil der Einheitsgemeinde Gardelegen, ist als Grundzentrum ((Pkt. 35.3.12.Z REP Altmark 2005) ausgewiesen und übernimmt damit die Funktion der Grundversorgung. Mit dem Erhalt von Mieste als Grundzentrum wird ein Zeichen hinsichtlich Kontinuität und Stabilität in dieser Region gesetzt. Im Hinblick auf die Größe der Gemeinde und die geografischen Besonderheiten ist die Ausweisung von Mieste als Grundzentrum notwendig. Im Rahmen des IG EK (Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept) der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen soll der Ortsteil Mieste mit seinen grundzentralen Funktionen langfristig gesichert werden.

3.) RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Lage der Gemeinde, Geländeverhältnisse und Oberflächenwasser

Mieste ist ein Ortsteil der Hansestadt Gardelegen und liegt ca. 18 km südwestlich von der Hansestadt entfernt. Die Hansestadt Gardelegen gehört zum Altmarkkreis Salzwedel und ist Bestandteil der Region Altmark.



Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Ortslage Mieste und grenzt an die Bundesstraße 188.

Das Terrain ist weitestgehend eben. Die angrenzende Bundesstraße wurde erhöht auf einen Wall errichtet und die Zufahrtsstraße "Kurze Straße" führt in entsprechender Neigung auf das ursprüngliche Geländeniveau.

Oberflächengewässer sind im und in der näheren Umgebung zum Plangebiet nicht vorhanden.

3.2 Bodenbeschaffenheit

Der östliche Bereich des Geltungsbereiches (GE 1) ist bereits durch eine bestehende Bebauung mit den dazugehörigen befestigten Flächen geprägt. Die Beschaffenheit des Bodens spielt hier nur noch eine untergeordnete Rolle.

Der Bereich vom Plangebiet (GE 2) ist teilweise bebaut bzw. in gewerblicher Nutzung.

Baugrundgutachten liegen für die bereits durchgeführten Baumaßnahmen vor, so dass hier die jeweiligen Bodenbeschaffenheiten ersichtlich sind.

3.3 Altlasten und Bodenschutz

In dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Altmarkkreises Salzwedel (Altlastenkataster) ist das Flurstück **1015/91** in der Flur 4 der Gemarkung Mieste aufgrund der Nutzung vor 1990 durch den ehemaligen VEB Ceritolwerke Mieste unter der Reg.-Nr.: 150 81 135-0-07010 als archivierte Fläche (d.h. ohne Altlastenverdacht) erfasst. Die Archivierung des Standortes durch die UBB erfolgte auf Grundlage entsprechender Berichte über altlastenseitige Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers, die den Altlastenverdacht nicht bestätigt haben.

Im Rahmen eines innerbetrieblichen Grundwassermonitorings wurde in einer Messstelle auf dem Betriebsgrundstück aktuell eine Grundwasserkontamination (aufschwimmende Ölphase) festgestellt. Derzeit laufen im Auftrag der Carl Bechem GmbH - in Abstimmung mit dem Altmarkkreis Salzwedel (Umweltamt) - Untersuchungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung durch einen unabhängigen Umweltgutachter. Nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse der Gefährdungsabschätzung wird über die notwendigen weiteren Schritte zur Detailuntersuchung von Boden/Grundwasser entschieden. Es ist nicht auszuschließen, dass diese Grundwasserbelastung zu Einschränkungen hinsichtlich der Grundwasserbenutzung führen kann.

Aufgrund der industriell / gewerblichen Vornutzung des Firmengeländes kann das Auffinden bisher nicht bekannter Bodenbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine industriell-gewerbliche Nutzung des o.g. Flurstückes ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht möglich. Bei Bodeneingriffen ist jedoch kontaminiertes Aushubmaterial nicht auszuschließen, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf.

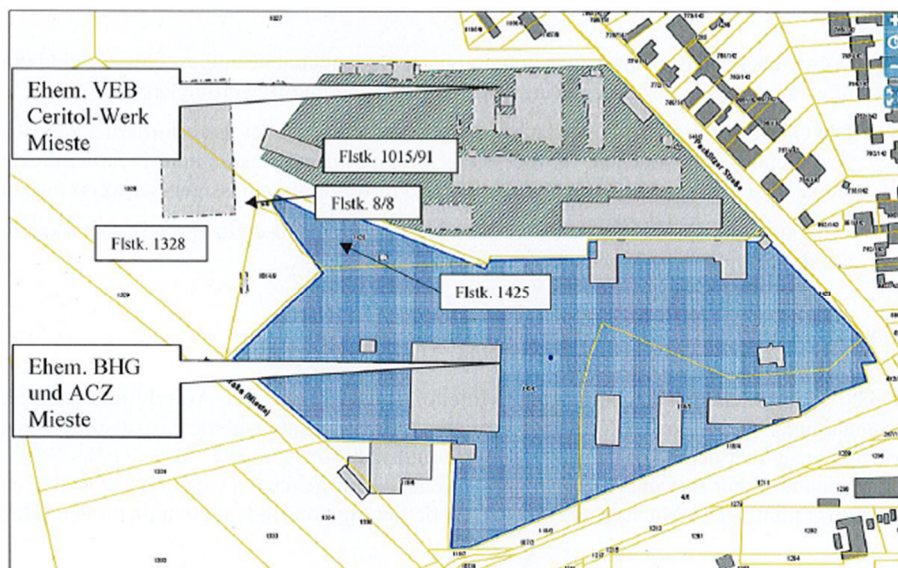


Abbildung (LK SAW):
Lage der im Altlastenkataster
registrierten Flächen (grün - aus
Altlastenverdacht entlassen /
blau - Altstandort)

Das im **Südwesten** an die im Altlastenkataster archivierte Fläche (Flurstück 1015/91) angrenzende Flurstück 1425 in der Flur 4 der Gemarkung Mieste befindet sich im Eigentum der Carl Bechem GmbH und stellt zusammen mit dem Nachbargrundstück (Flurstück 1014/9 in der Flur 4 der Gemarkung Mieste) den vorliegenden neuen erweiterten Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans "Gewerbegebiet Mieste West - Carl Bechem GmbH" dar.

Das o.g. Flurstück 1425 ist in dem nach § 9 BodSchAG LSA geführten Kataster schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten des Altmarkkreises Salzwedel (Altlastenkataster) unter der ortsüblichen Bezeichnung Betriebsgelände ehemaligen Bäuerliche Handelsgenossenschaft (BHG) und Agrochemisches Zentrum (ACZ) unter der Reg.-Nr.: 150 81 135-5-07009 erfasst (vgl. *Abbildung: Lage der im Altlastenkataster registrierten Flächen (grün: aus Altlastenverdacht entlassen, blau: Altstandort)*).

Aufgrund der gemeinsamen wirtschaftlichen Nutzung der Fläche vor 1990 erfolgte die Registrierung als altlastverdächtige Fläche (Altstandort). Die hier im Sinne des § 15 BBodSchG durchgeführten Grundwasseruntersuchungen belegen eine Grundwasserbelastung. Diese Grundwasserbelastung kann zu Einschränkungen hinsichtlich der Grundwasserbenutzung führen.

Aufgrund der industriell / gewerblichen Vornutzung des hier gegenständlichen (1. Änderung B-Plan) Flurstückes 1425 durch die BHG/ das ACZ kann das Auffinden bisher nicht bekannter Bodenbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine industriell-gewerbliche Nutzung des o.g. Flurstückes ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht möglich. Bei Bodeneingriffen ist jedoch kontaminiertes Aushubmaterial nicht auszuschließen, das einer ordnungsgemäßen Handhabung und Entsorgung bedarf.

Folgende Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) sind zu beachten:

1. Werden bei den Erdbauarbeiten kontaminierte Bodenbereiche aufgeschlossen, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich zur Prüfung und Bewertung anzuzeigen.
2. Die Größe von Versiegelungsflächen auf dem Standort ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Versiegelungsflächen, für die aus technologischen Gründen kein Erfordernis zur Vollversiegelung (Verkehrsflächen) gegeben ist, sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.
3. Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Der Bodenaushub ist auf das erforderliche Maß zu beschränken

3.4 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer

3.5 Vorhandene Vegetationen

Im Plangebiet ist keine ausgeprägte Vegetation vorhanden. Das Plangebiet wird als Betriebsstätte mit den entsprechenden baulichen Anlagen, wie Gebäude und befestigten Flächen für Transportwege und Abstellbereiche sowie „Grünflächen“ genutzt. Erhaltenswerter Baumbestand ist im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

3.6 Immissionsschutz

Bei den bauplanerischen Festsetzungen von Gewerbegebieten werden grundsätzlich Belange des Immissionsschutzes berührt.

Das Umfeld des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ ist überwiegend durch gewerblich- / industrielle, wohnliche und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Zur ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE 1) befindet sich nördlich und östlich zum Geltungsbereich die nächstgelegenen Wohnbebauungen an der Peckfitzer Straße. Eine Wohnbebauung unterliegt besonderen Schutzansprüchen. Die ausgewiesene Nutzungsfläche GE 1 stellt die bereits bestehende Betriebsanlage mit seinen baulichen Anlagen da.

Auf einer Teilfläche des Bereiches wurde im Jahr 2020 eine neue Betriebsanlage zur Herstellung von Schmierstoffen aus der Produktpalette der Carl Bechem GmbH errichtet. Hier erfolgte im Vorfeld der Rückbau einer Fläche mit Lagerbehälter für Schmierstoffe.

Für bestehenden Betriebsanlagen, als auch die neuen Betriebsanlagen zur Schmierstoffherstellung und Logistik wurde eine Schallprognose vom Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- u. Umweltanalyse (Öko-Control GmbH Schönebeck) mit Aktz. 1-17-05-335Rev01 vom 28.03.2018 erstellt. In diesem sind Vorgaben zu Lärminderungsmaßnahmen einzelner Anlagen (Absaugungen / Schornsteine) definiert, welche durch die Carl Bechem GmbH umzusetzen sind.

Emissionen aus Gerüchen oder Luftschadstoffen sind aus der bestehenden Firmenanlage weiterhin nicht zu erwarten.

Die Carl Bechem GmbH unterliegt nach BImSchG ohnehin einer stetigen Überwachung der zuständigen Aufsichtsbehörden.

Im Gewerbegebietes GE 2 wird die künftige Art der baulichen Nutzung auch weiterhin gewerblich sein.

In diesen Bereich erfolgte eine Erweiterung der betrieblichen Anlagen, wobei hier nicht die Produktion, sondern die Logistik und Lagerung von Produkten im Vordergrund steht. Es wurde ein Logistikzentrum für den Standort errichtet.

Eine Reduzierung von Einflüssen aus Lärm- / Geräuschimmissionen, hauptsächlich resultierend aus den Schwerlast- und Lieferverkehr, wurde mit der Umsetzung der Bauleitplanung (2014) mit der Verlegung der Zufahrt zum Betriebsgelände auf die westliche Seite des Geltungsbereiches realisiert. Mit Errichtung der neue Hauptzufahrt – welche im Rahmen der Errichtung des Logistikzentrums erfolgte und nun über die Kurze Straße führt – werden Immissionen aus dem Lieferverkehr gegenüber der bestehenden Wohnbebauung in der Peckfitzer Straße stark reduziert. Immissionen aus Gerüchen sind bei dieser gewerblichen Nutzung (Logistik) nicht zu erwarten.

3.7 Denkmalpflege und Archäologie

Nach derzeitigem Stand sind keine archäologischen Funde oder Befunde bekannt.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“.

Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, sowie der zuständigen Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA).

Weiter wird auf die einschlägigen Bestimmungen des DenkmSchG LSA, hier insbesondere des § 14 Abs. 9 (dieser besagt... *Die untere Denkmalschutzbehörde kann verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.*) hingewiesen.

4.) PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungsstruktur

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen - OT Mieste - weist die Fläche im Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung - gewerbliche Baufläche - aus.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass sich ein ansässiger Gewerbebetrieb weiterentwickeln und ausbauen kann.

4.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Schwerlast- und Lieferverkehr an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt die Gemeindestraße „Kurze Straße“, welche in die angrenzende Bundesstraße 188 mündet.

Die noch vorhandene Anbindung an die Peckfitzer Straße in Mieste wird als Personalzugang benutzt.

4.3 Natur und Landschaft; Grünordnung

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ Stand 2014	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ 1. Änderung (2021)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB 1. Die Befestigung von Stellplätzen ist ausschließlich mit einem mindestens wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei ist ein Versickerungsgrad von 20 % (entsprechend einem Abflussbeiwert von max. 0,8) zu gewährleisten.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB 1. Die Befestigung von Stellplätzen ist ausschließlich mit einem mindestens wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei ist ein Versickerungsgrad von 20 % (entsprechend einem Abflussbeiwert von max. 0,8) zu gewährleisten.
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 20; 25a und 9 (1a) BauGB 2. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit Scherrasen zu begrünen. 3. Im Gewerbegebiet (GE 1) ist am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine 5 m breite Strauch-Baum-Hecke aus einheimischen Feldgehölzen zu bepflanzen. 4. Im Gewerbegebiet (GE 2) ist am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen von 3200m² als Streuobstwiese ausgewiesen und mit 89 einheimischen Obstgehölzen zu bepflanzen. 5. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden. Die festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger / Bauherren zu erbringen und innerhalb eines Jahres nach Nutzungsbeginn der Grundstücke bzw. nach Erschließungsabschluss auszuführen und der Stadt anzuzeigen. Die Dauer der Anwuchsgewährleistung beträgt 3 Jahre.	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung nach § 9 (1) Nr. 20; 25a und 9 (1a) BauGB 2. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit Scherrasen zu begrünen. 3. Im Gewerbegebiet (GE 1) ist am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine 5 m breite Strauch-Baum-Hecke aus einheimischen Feldgehölzen zu bepflanzen. 4. Im Gewerbegebiet (GE 2) ist am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen von 3200 m² als Streuobstwiese ausgewiesen und mit 89 einheimischen Obstgehölzen zu bepflanzen. Die Umsetzung der A+E Maßnahme aus Pkt. 4 (Streuobstwiese) ist bereits im Jahr 2020 abgeschlossen 5. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden. Die festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger / Bauherren zu erbringen und innerhalb eines Jahres nach Nutzungsbeginn der Grundstücke bzw. nach Erschließungsabschluss auszuführen und der Stadt anzuzeigen. Die Dauer der Anwuchsgewährleistung beträgt 3 Jahre.

Gemäß § 1a BauGB ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Aus diesem Grund sind bei der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ Hansestadt Gardelegen Festsetzungen unter der Zielsetzung zu treffen,

welche die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren und unvermeidbare Eingriffe auszugleichen.

5.) FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der Nutzungsstruktur als **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ Stand 2014	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ 1. Änderung (2021)
Gewerbegebiet (GE 1) → Bestandsbereich - Im Bereich des Baufeldes Gewerbegebiet (GE1) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,90 festgesetzt. - Die Höhe baulicher Anlagen wurde auf 18 m Gebäudehöhe (OK) begrenzt, gerechnet von OK gewachsenes Gelände. - Einzelbauwerke, wie Schornsteine / Antennen sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) bei Gewerbegebieten von GRZ 0,8. Diese wird im Gewerbegebiet GE1 (GRZ - 0,90) überschritten. Eine Überschreitung kann gemäß § 17 Abs. 2 erfolgen, wenn - städtebauliche Gründe dies erfordern - sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen - keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen - die Überschreitung an anderer Stelle durch besondere Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Beim Gewerbegebiet GE1 handelt es sich um ein bestehendes Betriebsgelände mit seinen Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäuden und den dazugehörigen befestigten Anlagen. In diesem Gebiet sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen geplant, welche die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Umwelt belasten oder beeinträchtigen. Hier wird insbesondere Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung genommen. Als Ausgleich für die Überschreitung der Grundflächenzahl wird die gemäß § 17 Abs. 1 zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GE2 reduziert	Gewerbegebiet (GE 1) - Im Bereich des Baufeldes Gewerbegebiet (GE1) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,90 festgesetzt. - Die Höhe baulicher Anlagen wurde auf 18 m Gebäudehöhe (OK) begrenzt, gerechnet von OK gewachsenes Gelände. - Einzelbauwerke, wie Schornsteine / Antennen sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen. Gemäß § 17 BauNVO ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) bei Gewerbegebieten ein Orientierungswert für Obergrenzen von GRZ 0,8 ausgewiesen. Dieser Orientierungswert wird im Gewerbegebiet GE1 (GRZ - 0,90) überschritten. Beim Gewerbegebiet GE1 handelt es sich um ein bestehendes Betriebsgelände mit seinen Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäuden und den dazugehörigen befestigten Anlagen. In diesem Gebiet sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen geplant, welche die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Umwelt belasten oder beeinträchtigen. Hier wird insbesondere Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung genommen.

Gewerbegebiet (GE 2) → Änderungsbereich	Gewerbegebiet (GE 2)
- Im Bereich des Baufeldes Gewerbegebiet (GE2) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 festgesetzt. - Die Höhe baulicher Anlagen wurde auf 20 m Gebäudehöhe (OK) begrenzt, gerechnet von OK gewachsenes Gelände. - Einzelbauwerke, wie Schornsteine / Antennen sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen.	- Im Bereich des Baufeldes Gewerbegebiet (GE2) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,40 festgesetzt. - Die Höhe baulicher Anlagen wurde auf 20 m Gebäudehöhe (OK) begrenzt, gerechnet von OK gewachsenes Gelände. - Einzelbauwerke, wie Schornsteine / Antennen sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ Stand 2014	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ 1. Änderung (2021)
Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.	Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.
Auf die Festsetzung von Baulinien oder Bebauungstiefen wurde verzichtet, da hierfür städtebaulich keine Veranlassung besteht.	Auf die Festsetzung von Baulinien oder Bebauungstiefen wurde verzichtet, da hierfür städtebaulich keine Veranlassung besteht.

5.3.2 Bauweise

Die Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO wie folgt festgelegt:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ Stand 2014	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ 1. Änderung (2021)
Gewerbegebiet (GE 1) - Bestandsbereich - besondere (abweichende) Bauweise - eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelängen von 50 m wird zugelassen, da der Gebäudebestand vorhanden ist Gewerbegebiet (GE 2) - Änderungsbereich - besondere (abweichende) Bauweise - eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge von 50 m wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen, da die Gebäudelängen, z. Bsp. für Produktions- und Lagerobjekte, in einem Gewerbegebiet in der Praxis länger als 50 m sein können	Gewerbegebiet (GE 1) - besondere (abweichende) Bauweise - eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelängen von 50 m wird zugelassen, da der Gebäudebestand vorhanden ist Gewerbegebiet (GE 2) - besondere (abweichende) Bauweise - eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge von 50 m wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen, da die Gebäudelängen, z. Bsp. für Produktions- und Lagerobjekte, in einem Gewerbegebiet in der Praxis länger als 50 m sein können

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Gewerbegebietsstraße "Kurze Straße" mit vorhandener Anbindung an die Bundesstraße 188.

Die innere Erschließung im Plangebiet erfolgt entsprechend der weiteren Entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes und deren weiteren Ausbauplanung.

5.5 Festsetzungen zur Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans wurden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz getroffen, um den zusätzlichen notwendigen Eingriff in die Natur möglichst auszugleichen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB

1. Die Befestigung von Stellplätzen ist ausschließlich mit einem mindestens wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei ist ein Versickerungsgrad von 20 % (entsprechend einem Abflussbeiwert von max. 0,8) zu gewährleisten.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20; 25a und 9 (1a) BauGB

2. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit Scherrasen zu begrünen.
3. Im **Gewerbegebiet (GE 1)** ist am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine 5 m breite Strauch-Baum-Hecke aus einheimischen Feldgehölzen zu bepflanzen.
4. Im **Gewerbegebiet (GE 2)** ist am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen von 3200 m² als Streuobstwiese ausgewiesen und mit 89 einheimischen Obstgehölzen zu bepflanzen.
5. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden. Die festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger / Bauherren zu erbringen und innerhalb eines Jahres nach Nutzungsbeginn der Grundstücke bzw. nach Erschließungsabschluss auszuführen und der Stadt anzuzeigen. Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.

alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

- * bei Laubbaumarten mit 12 - 14 cm Stammumfang,
- * Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x v., 60 - 150 cm Höhe

Hinweise:

Bodenschutz

Boden, der bei Veränderung an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im Übrigen gilt DIN 18915 in der aktuellen Fassung. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind im Bereich befestigter Flächen, wie Stellplätze oder Zufahrten versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

Artenschutz

Bei der Bauausführung sind etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und bei Vorkommen ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu informieren.

Gehölzliste (vorgeschlagene Baum- und Straucharten)

Bäume:

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Sorbus aucuparia - Eberesche
Prunus padus - Traubenkirsche
Saxix alba - Weide

Acer platanoides - Spitzahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher:

Berberis vulgaris - Sauerdorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnus
Prunus padus - Traubenkirsche
Ribus sanguineum - Johannisbeere

Viburnum opulus - Schneeball
Cornus sanguineum - Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Salix viminalis - Korbweide
Rosa canina - Hundsrose

Obstbäume:

Apfelbaum – Malus domestica
Süßkirsche – Prunus avium

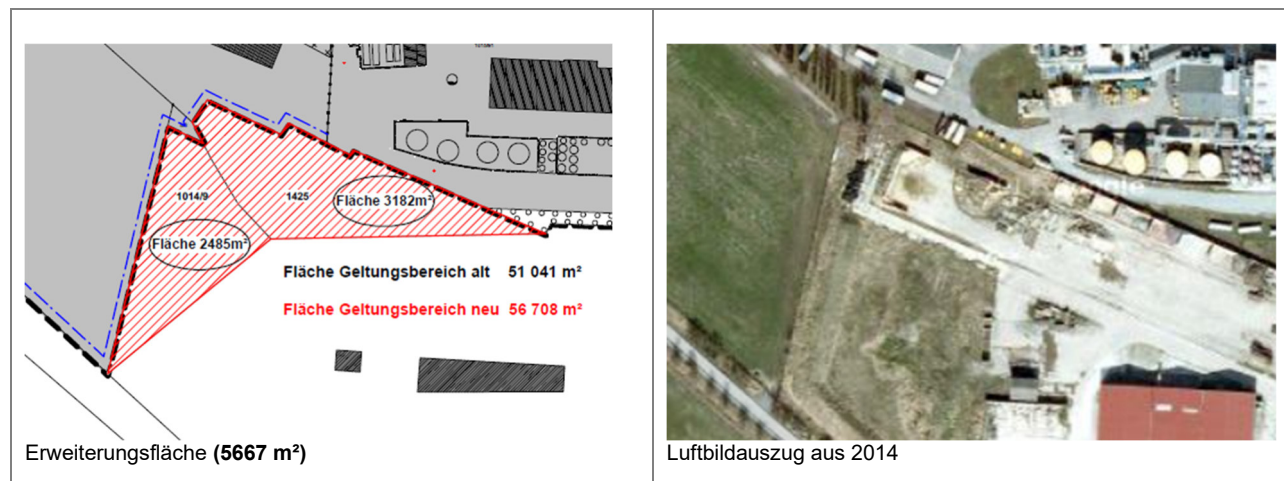
Birnbaum – Pyrus communis
Sauerkirsche – Prunus cerasus

Die Artenliste kann durch entsprechende standortgerechte und einheimische Arten ergänzt werden

• Eingriffs – und Kompensationsberechnung

Grundlage bildet die Eingriffsregelung gemäß NatSchG LSA. Schutzgüter wurden in ihrem Bestand betrachtet und mögliche Auswirkungen der geplanten Bebauung bewertet. Dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (*Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt*) entsprechend wurden die Eingriffe bilanziert und der Umfang notwendiger Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

Mit dieser Eingriffsbewertung wird jedoch nur der Bereich betrachtet, welcher von der 1. Änderung dieser Bauleitplanung betroffen ist. Dieser ist im folgenden Planauszug gekennzeichnet.



Bewertung des Bebauungsplanes – IST..Zustand							
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ Stand 2014				Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ 1. Änderung (2021)			
Flächen- größe (m²)	Biotoptyp	Biotop- wert	Wertig- keit	Flächen- größe (m²)	Biotoptyp	Biotop- wert	Wertig- keit
51041 m²	Gesamtfläche Geltungsbereich			5667 m²	Erweiterungsfläche Geltungsbereich		
9510 m²	Bebaute Fläche (Gebäude / Anlagenbebauung)	0	0	3850 m²	Befestigte Flächen / Beton (BVw)	0	0
13590 m²	Befestigte / versiegelte Fläche (Beton -- Park- und Fahrflächen)	0	0	1817 m²	Unbefestigter Platz / Schutt- Lagerfläche (VPX)	2	3634
1400 m²	Unbefestigte Flächen, Schotter (VWA)	6	8400				

9844 m ²	Divastiertes Grünland mit Narbenschäden (GSX)	6	59064				
16697 m ²	Acker / Landwirtschaft,, intensiv genutzt (Flurstücke 1328; 8/ 8)	5	83485				
Gesamt Σ Ist - Zustand			150949	Gesamt Σ Ist - Zustand			3634

Bewertung des Bebauungsplanes – Planung							
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ Stand 2014				Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ 1. Änderung (2021)			
Flächen- größe (m ²)	Biotoptyp	Plan- wert	Wertig- keit	Flächen- größe (m ²)	Biotoptyp	Plan- wert	Wertig- keit
24641 m²	Fläche Geltungsbereich GE1 - GRZ 0,9			1590 m²	Fläche Geltungsbereich GE1 - GRZ 0,9		
22177 m ²	Bebaute Fläche / befestigte Fahr- und Parkflächen	0	0	1431 m ²	Bebaute Fläche / befestigte Fahr- und Parkflächen	0	0
680 m ²	Schotterwege / Flächen (VWA)	6	4760	159 m ²	Schotterwege / Flächen (VWA)	6	954
1379 m ²	Scherrasen (GSB)	7	9653				
405 m ² (81 x 5 m)	Strauch - Baum Hecke (HHB)	16	6480				
23200 m²	Fläche Geltungsbereich GE2 - GRZ 0,4 (0,60)			4077 m²	Fläche Geltungsbereich GE2 - GRZ 0,4 (0,60)		
13920 m ²	Bebaubare Fläche / Fläche für Fahr- und Parkflächen	0	0	2446 m ²	Bebaute Fläche / befestigte Fahr- und Parkflächen	0	0
9280 m ²	Intensivgrünland (GIA)	9	83520	1631 m ²	Scherrasen (GSB)	7	11417
3200 m²	Ausgleichsfläche						
3200 m ²	Streuobstwiese (HSA) (westlich im Geltungsbereich bestehend aus 89 Obstbäumen)	15	48000				
	Die Streuobstwiese wurde im Jahr 2020 angelegt						
Σ Gesamt- flächen (m ²)				Σ Gesamt- flächen (m ²)			
51041 m²				5667 m²			
51041 m ²				5667 m ²			
Gesamt Σ - Planung			152413	Gesamt Σ - Planung			12371

Kompensationsbewertung		
Wert des Bestandes (IST)	Wert der Planung	Verbleibender Kompensationsbedarf
3634	12371	- 8737

Durch die Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff, der durch die geplante und vorhandene Bebauung entsteht, entsprechend Kompensationsergebnisses ausgeglichen werden.

6.) ERSCHLIESSUNG

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesen, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherung der Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) werden im Zuge der weiteren Erschließung bzw. Erweiterung der betrieblichen Anlagen sichergestellt.

6.1 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Schwerlast und Lieferverkehrs an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die im Südwesten des Geltungsbereiches angrenzende Gemeindestraße „Kurze Straße“, mit Weiterführung auf die Bundesstraße 188.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt im Rahmen der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes.

6.2 Ver- und Entsorgungsleitung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Anschluss an das Fernmeldenetz sind sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

- Energieversorgung Helmstedt (AVACON), Betriebsteil Gardelegen
- Gasversorgung Helmstedt (AVACON), Betriebsteil Gardelegen
- Wasserverband Gardelegen für die Trinkwasserversorgung
- Wasserverband Gardelegen für die Abwasserbeseitigung
- Deutsche Telekom AG
- Untere Abfallbehörde, Altmarkkreis Salzwedel

Die innere Erschließung mit Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt im Rahmen der weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes.

Die Löschwasserversorgung wird durch die vorhandenen Hydranten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches abgesichert und ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

• Historie (Stand 2014)

Für die Niederschlagswasserbeseitigung des Firmengeländes der Carl Bechem GmbH wurde 2014 ein Entwässerungskonzept erstellt. Dieses beinhaltete insbesondere den Bereich des Flurstückes 1015/ 91 der Flur 4 in der Gemarkung Mieste. Das Flurstück 1015/ 91 beansprucht überwiegend Flächen aus dem Gewerbegebiet GE 1, aber auch Flächen im Gewerbegebiet GE 2.

Für die Flächen des GE 1 war weiterhin die Ableitung in die Niederschlagswasserkanalisation der Stadt Gardelegen vorgesehen, für die Teilflächen des GE 2 eine dezentrale Versickerung über die belebte Bodenzone.

Die Stadt Gardelegen verfügt über eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Ableitung der an die Niederschlagswasserkanalisation angeschlossenen Flächen in die Sichauer Beeke Aktz. I7097039 vom 03.12.2007.

Das Entwässerungskonzept wurde mit der wasserrechtlichen Entscheidung vom 28.03.2014, Aktz. I7097039/6 –bestätigt.

Mit der Entscheidung wurde der Umfang der Gewässerbenutzung gem. wasserrechtlicher Erlaubnis Aktz. I7097039 vom 03.12.2007 für die Ableitung der Flächen der Carl Bechem GmbH von max. 77 l/s am Übergabepunkt zur öffentlichen Entwässerungsanlage klargestellt und konkretisiert. Zur Einhaltung der Abflussmenge von 77 l/s musste der Abfluss vom GE 1 gedrosselt werden, was mit Rückhalteeinrichtungen in Form von Stauraumkanälen realisiert wurde.

• 1. Änderung (Stand 2021)

In den zurückliegenden Jahren wurde auf dem Gewerbegebiet GE 2 ein Logistikzentrum mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie die neu geschaffene Zufahrt, von der Kurzen Straße zum Firmengelände, errichtet.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Logistikzentrum und deren Umfeld wurde die Niederschlagswasserbeseitigung für diesen Bereich betrachtet. Es wurde eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung in Form einer Muldenversickerung geplant und umgesetzt. Die wasserrechtliche Erlaubnis T 7097033 ist dafür mit Datum vom 06.08.2018 erteilt worden.

Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West – Carl Bechem GmbH“ wird im Süden der Geltungsbereich um eine Fläche von 5667 m² erweitert.

Mit der Errichtung des Logistikzentrums und deren Nebenanlagen ist das Maß der baulichen Nutzung für das GE 2, welches mit 0,4 festgesetzt ist, nicht ausgelastet.

Die Carl Bechem GmbH ist ein Unternehmen, welches sich ständig weiterentwickelt.

Um die Niederschlagswasserbeseitigung auch für künftige Vorhaben zu gewährleisten, ist es notwendig, hier mit gesonderten Betrachtungsweisen heranzugehen.

Die wasserrechtlichen Genehmigungen bestehen für die derzeitigen befestigten / baulichen Anlagen.

Bei Planung neuer baulicher Anlagen auf dem Firmengelände bzw. im Geltungsbereich, insbesondere im GE 2, ist die Niederschlagswasserbeseitigung insbesondere im GE 2 neu zu betrachten.

Das Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist dann gegebenenfalls für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes zu überarbeiten.

Es wäre zu prüfen, ob der Anschluss weiterer Flächen an die Niederschlagswasserkanalisation der Gemeinde möglich ist z.B. durch Erweiterung der Rückhalteeinrichtungen bzw. Erhöhung der zulässigen Ableitmenge oder neue Ableitungsmöglichkeiten oder dezentrale Versickerungsanlagen zu schaffen sind.

Änderungen zu bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnissen oder neue Gewässerbenutzungen in Zusammenhang mit neu geplanten baulichen Anlagen (Gebäude / Flächenversiegelungen) sind genehmigungspflichtig und bei der Unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zu beantragen.

Änderungen der Einleitung in die Niederschlagswasserkanalisation bedürfen der Genehmigung der Stadt Gardelegen. Soweit diese Änderungen auch Änderungen der wasserrechtlichen Erlaubnis der Stadt Gardelegen Aktz: I7097039 vom 03.12.2007 erforderlich machen, sind diese auf Antrag der Stadt Gardelegen durch die untere Wasserbehörde genehmigungspflichtig.

7.) UMWELTSCHUTZ

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West – CARL BECHEM GmbH“ hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

7.1 Reinhaltung von Wasser

Das Grundwasser am Standort steht oberflächennah und ungeschützt an.

Durch die Nutzung der Flächen im Geltungsbereich als Gewerbegebietsfläche, ist eine Gefährdung von Gewässern nicht gegeben.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen die Vorgaben des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) einzuhalten und umzusetzen, so dass eine Verunreinigung des Grundwassers ausgeschlossen ist.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss anfallendes Schmutzwasser gereinigt werden.

7.2 Abfallbeseitigung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mieste West – CARL BECHEM GmbH“ hat keinen Einfluss auf die Belange der Abfallbeseitigung. Die Abfallbeseitigung ist durch den Altmarkkreis Salzwedel geregelt. Die Entsorgung erfolgt über die Zufahrt Kurzen Straße.

Die Entsorgung von eventuell in geringen Mengen anfallenden Sonderabfällen aus dem Betrieb des bestehenden Gewerbes im GE1 und GE 2 des Plangebietes ist geregelt und wird derzeit durch ein zugelassenes Entsorgungsunternehmen entsorgt.

7.3 Lärmschutz / Immissionen

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche vermieden werden.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen befinden sich nördlich und östlich des Plangebietes, an der Peckfitzer Straße. Wesentliche Änderungen innerhalb des Plangebietes erfolgen hauptsächlich im Gewerbegebietsbereich GE2, also in westlicher Richtung, abgeneigt zur Wohnbebauung.

Die Schallabstrahlungen der Betriebsanlage definieren sich über den Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände und auf öffentlichen Verkehrsflächen. Die Schallimmissionen, die durch den Fahrverkehr entstehen, treten im wesentlichen durch die Bewegung des Lieferverkehrs auf.

Zusätzliche Lärmimmissionen aus dem eigentlichen Produktionsablauf sind nicht vorhanden und werden auch künftig nicht zu erwarten sein.

Für bestehenden Betriebsanlagen wurde eine Schallprognose vom Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- u. Umweltanalyse (Öko-Control GmbH Schönebeck) mit Aktz. 1-17-05-335Rev01 vom 28.03.2018 erstellt. In diesem sind Vorgaben zu Lärminderungsmaßnahmen einzelner Anlagen (Absaugungen / Schornsteine) definiert, welche im Rahmen weiterer Ertüchtigungen von Anlagen umzusetzen sind.

Einflüsse durch entstehende Gerüche oder Luftschadstoffen bestehen derzeit nicht und sind auch nicht zu erwarten.

7.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung des der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ sind die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist erforderlich,

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

Das Plangebiet grenzt an das Biosphärenreservat Drömling und an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Drömling", wobei eine räumliche Trennung vorhanden ist. Im Westen des Plangebietes verläuft die vielbefahrene Bundesstraße B 188. Im Süden ist eine gewerbliche Nutzung vorhanden, welche an eine ICE Bahntrecke anschließt.

Die Flächen im Norden und die angrenzenden Flächen westlich der Bundesstraße werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung werden Schutz- und Erhaltungsziele der Schutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Europäische Vogelschutzgebiete oder Biosphärenreservate sind von dieser Bauleitplanung nicht betroffen.

Die Höhe baulicher Anlagen ist auf 20 m begrenzt. Eine Beeinträchtigung auf das angrenzende LSG Drömling ist nicht zu erwarten. Die im Westen des Plangebiets angrenzende Bundesstraße wurde als Umgehungsstraße von Mieste errichtet und verläuft auf einem Damm. Dieser weist in Teilen bereits einen Höhenunterschied zum gewachsenen Gelände von bis zu 3 m auf. Weiter sind auf dem bestehenden Firmengelände bereits Bebauungen, wie ein Schornstein vorhanden, welcher höher als 20 m ist. Gebäude und Siloanlagen mit einer Bauhöhe von bis zu 17 m befinden sich ebenfalls auf dem Gelände.

7.5 Mikroklima / Luft

Durch die geringe Größe des Untersuchungsraumes kann sich kein eigenes Klima entwickeln, vielmehr bestimmt die Gesamtheit der Klimatope der Umgebung die klimatische Funktion des Raumes.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes am Rande offener Siedlungsbereiche, seiner Kleinräumigkeit, dem Fehlen geschlossener Gehölzbestände und dem sehr geringen Anteil großkroniger Laubgehölze (unbedeutend hinsichtlich Frischluftentstehung) wird von einer geringen Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes „Luft“ ausgegangen.

8.) STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ umfasst eine Gesamtfläche von 56708 m².

	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ Stand 2014	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ 1. Änderung (2021)
Fläche Plangebiet	51041 m ² 5,10 ha ≅ 100 %	56708 m ² 5,67 ha ≅ 100 %
Nettobaulandfläche im Plangebiet	36100 m ² 3,61 ha ≅ 71 %	39933 m ² 3,99 ha ≅ 71 %

9.) BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Veränderungen von Grundstücksflächen / Parzellierung sind nicht geplant, bzw. erfolgen in Abstimmung mit dem Eigentümer der Grundstücke.

10.) DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Umsetzung der Bauleitplanung und den damit verbundenen Kosten ist zwischen der Stadt Gardelegen und dem Grundstückseigentümer / Investor ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgeschlossen worden.

aufgestellt.
Philipp / PIK



i. A. der Hansestadt Gardelegen



Planungs- und Ingenieurbüro Klötze GmbH

Wallstraße 3 b • 38486 Klötze • Tel.: 03909 2054 • Fax: 03909 473607 • E-Mail: pikgmbh@t-online.de

Teil B

UMWELTBERICHT

1. Änderung BEBAUUNGSPLAN

"Gewerbegebiet Mieste West CARL BECHEM GmbH"

Inhaltsverzeichnis

- 1.) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.1 Ziel des Bebauungsplanes
 - 1.2 Inhalt des Bebauungsplanes (Festsetzungen)
 - 1.3 Art und Umfang sowie Flächenbedarf des geplanten Vorhabens
- 2.) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung im Zuge der Aufstellung
 - 2.1 Schutzgut Boden
 - 2.2 Schutzgut Wasser
 - 2.3 Schutzgut Klima und Luft
 - 2.4 Schutzgut Arten und Biotope
 - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.6 Schutzgut Mensch
 - 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 3.) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
 - 3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope
 - 3.2 Schutzgut Boden
 - 3.3 Schutzgut Wasser
 - 3.4 Schutzgut Klima und Luft
 - 3.5 Schutzgut Arten und Biotope
 - 3.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 3.7 Schutzgut Mensch
 - 3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 4.) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung
- 5.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Planungsauswirkungen
 - 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung
 - 5.2 Maßnahmen zum Ausgleich
- 6.) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 7.) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind
- 8.) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt
- 9.) Voruntersuchung auf artenschutzrechtliche Ausnahmeregelungen
- 10.) Allgemein verständliche Zusammenfassung

1.) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

1.1 Ziel des Bebauungsplans

Die vorliegende Bauleitplanung stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ der Hansestadt Gardelegen dar.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand vom Ortsteil Mieste und grenzt an die Bundesstraße 188, zwischen Gardelegen und Oebisfelde an.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als Firmengelände eines produzierenden Gewerbes, sprich als Gewerbegebietsfläche genutzt.

Im Flächennutzungsplan Mieste ist der Bereich, aus dem die 1. Änderung zum Bebauungsplan entwickelt wird, als Gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung dargestellt.

Bei dem Gewerbebetrieb handelt es sich um ein alt eingesessenes Unternehmen, welches Schmierstoffe für den Einsatz in allen Bereichen der Wirtschaft erstellt. Um auch in Zukunft weiterhin wirtschaftlich produzieren zu können wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West – Carl Bechem“ im Jahr 2013 entwickelt. Hauptziel der damaligen Bauleitplanung war eine Optimierung innerbetrieblicher Abläufe zu erreichen, aber auch den logistischen - betrieblichen Transport neu zu gestalten und zu verlagern. Der gesamte Zuliefer- und Schwerlastverkehr erfolgte nun über die westlich angrenzende Kurze Straße.

Mit dem Ausbau des Firmengeländes, hier der Errichtung eines Logistikzentrums im westlichen Teil des Geltungsbereiches wurde gleichzeitig eine neue Zufahrtssituation für den betrieblichen Liefertransport geschaffen. Diese hat die Geräuschbelastung der Anwohner stark reduziert und der logistische innerbetriebliche Transport wurde in wesentlichen Teilen auf den westlichen Teil des Firmengeländes verlagert. Für die Zufahrt zum Geltungsbereich wurde die bestehende Gemeindestraße "Kurze Straße" genutzt, welche an die Bundesstraße 188 anschließt.

Im Jahre 2017 wurden durch das Unternehmen weitere Flächen (5660 m²) vom südlich angrenzenden Eigentümer käuflich erworben.

Im südlichen Bereich des Betriebsgeländes wurde vor einigen Jahren ein außer Betrieb genommenes Öltanklager abgebrochen. Auf dieser Fläche wurde im Jahr 2019/ 20 der 1. Bauabschnitt eines neues Produktionsgebäudes („Werk 6“) errichtet, welches mit dem 2. Bauabschnitt noch abschließend fertig zu stellen ist. Bereits in der Planungsphase zum „Werk 6“ wurde ersichtlich, dass die Fläche des alten Tanklagers nicht den Bedarf für die geplanten baulichen Anlagen zum „Werk 6“ decken. Gleiches gilt für Flächen des errichteten Logistikzentrums.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für die neu errichteten Betriebsanlagen wurde eine Überbauung der südlichen Grenzen des Bebauungsplanes aus 2014, hinein in die dazu gewonnenen Flurstücksflächen, betrachtet. Diese Flächen unterlagen bereits einer gewerblichen Nutzung durch den Alteigentümer und galten dadurch faktisch als Gewerbegebiet im Sinne der BauNVO. Dadurch wurde dieser Überbauung stattgegeben.

Die technische Infrastruktur, sprich die weiterführende Sicherstellung zur Stromversorgung der geschaffenen baulichen Anlagen bzw. Zuwegungen / Feuerwehrumfahrten etc. konnten so ebenfalls angepasst werden. Entsprechend dem Energiekonzept konnten die neue Trafostationen auch auf die angrenzenden Flächen errichtet werden.

Bei der ersten Änderung des Bebauungsplanes sollen diese baulichen Anlagen mit in die Gewerbegebietsfläche einbezogen werden.

Für die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ ergeben sich daher zwei wesentliche Gründe:

- (1) Erweiterung des Geltungsbereiches um 5667 m² durch Einbeziehung von zwei Flurstücksflächen im Süden des Bebauungsplanes
- (2) Heilung der Überbauung der Grenzen des Geltungsbereiches des vorhandenen Bebauungsplanes im südlichen Bereich

Die Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans ist notwendig, um gemäß § 1 (3) BauGB eine rechtsverbindliche, städtebauliche Entwicklung und Ordnung für einen Teilbereich der Ortslage Mieste zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern

1.2 Inhalt des Bebauungsplanes (Festsetzungen)

• Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der Nutzungsstruktur als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen

• Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, oder eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzungen bestimmt werden.

Gewerbegebiet (GE 1)

- Im Bereich des Baufeldes Gewerbegebiet (GE1) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,9 festgesetzt.
- Die Höhe baulicher Anlagen wurde auf 18 m Gebäudehöhe (OK) begrenzt, gerechnet von OK gewachsenes Gelände.
- Einzelbauwerke, wie Schornsteine / Antennen sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) bei Gewerbegebieten von GRZ 0,8.

Diese wird im Gewerbegebiet GE1 (GRZ - 0,90) überschritten.

Eine Überschreitung kann gemäß § 17 Abs. 2 erfolgen, wenn

- städtebauliche Gründe dies erfordern
- sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen
- keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen
- die Überschreitung an anderer Stelle durch besondere Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

Beim Gewerbegebiet GE1 handelt es sich um ein bestehendes Betriebsgelände mit seinen Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäuden und den dazugehörigen befestigten Anlagen. In diesem Gebiet sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen geplant, welche die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Umwelt belasten oder beeinträchtigen. Hier wird insbesondere Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung genommen.

Als Ausgleich für die Überschreitung der Grundflächenzahl wird die gemäß § 17 Abs. 1 zulässige Grundflächenzahl im Gewerbegebiet GE₂ reduziert.

Gewerbegebiet (GE 2)

- Im Bereich des Baufeldes Gewerbegebiet (GE2) wurde die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 festgesetzt.
- Die Höhe baulicher Anlagen wurde auf 20 m Gebäudehöhe (OK) begrenzt, gerechnet von OK gewachsenes Gelände.
- Einzelbauwerke, wie Schornsteine / Antennen sind von der Höhenbegrenzung ausgeschlossen

• Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche kann gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

In der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Auf die Festsetzung von Baulinien oder Bebauungstiefen wurde verzichtet, da hierfür städtebaulich keine Veranlassung besteht.

- **Bauweise**

Die Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO wie folgt festgelegt:

Gewerbegebiet (GE 1)

- besondere (abweichende) Bauweise
- eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelängen von 50 m wird zugelassen, da der Gebäudebestand vorhanden ist

Gewerbegebiet (GE 2)

- besondere (abweichende) Bauweise
- eine Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge von 50 m wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zugelassen, da die Gebäudelängen, z. Bsp. für Produktions- und Lagerobjekte, in einem Gewerbegebiet in der Praxis länger als 50 m sein können

- **Verkehrsflächen**

Die Erschließung und Anbindung der Planfläche an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgt über die Gemeindestraße "Kurze Straße" mit vorhandener Anbindung an die Bundesstraße 188, sowie über die vorhandene Zufahrt von der "Peckfitzer Straße" in Mieste.

Die innere Erschließung im Plangebiet erfolgt entsprechend der weiteren Entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes und deren weiteren Ausbauplanung.

- **Festsetzungen zur Grünordnung**

Grünordnerische Festsetzungen zum Bebauungsplan wurden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz getroffen, um den zusätzlichen notwendigen Eingriff in die Natur möglichst auszugleichen.

Die Bewertung zum Eingriff und zur Kompensation ist in der Begründung dargestellt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB und § 9 (1a) BauGB

1. Die Befestigung von Stellplätzen ist ausschließlich mit einem mindestens wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Dabei ist ein Versickerungsgrad von 20 % (entsprechend einem Abflussbeiwert von max. 0,8) zu gewährleisten.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzung

nach § 9 (1) Nr. 20; 25a und 9 (1a) BauGB

2. Die nicht überbaubaren und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind mit Scherrasen zu begrünen.
3. Im **Gewerbegebiet (GE 1)** ist am südlichen Rand des Geltungsbereiches eine 5 m breite Strauch-Baum-Hecke aus einheimischen Feldgehölzen zu bepflanzen.
4. Im **Gewerbegebiet (GE 2)** ist am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen von 3200 m² als Streuobstwiese ausgewiesen und mit 89 einheimischen Obstgehölzen zu bepflanzen. *(wurde im Jahr 2020 bereits ausgeführt)*
5. Für alle festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze lt. Gehölzliste zu verwenden. Die festgesetzten Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger / Bauherren zu erbringen und innerhalb eines Jahres nach Nutzungsbeginn der Grundstücke bzw. nach Erschließungsabschluss auszuführen und der Stadt anzuzeigen. Die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

- * bei Laubbaumarten mit 12 – 14 cm Stammumfang,

- * Sträucher für Flächenbepflanzungen 2 x v., 60 - 150 cm Höhe

1.3 Art und Umfang sowie Flächenbedarf des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 56.708 m². Dies stellt eine Erweiterung von 5.667 m² da.

Hierbei sind folgende Flurstücke von Flur 4 betroffen: 1015/ 91; 8/ 8; 1328; **1014/ 9 und 1425**

Tabelle 1: Flächenbilanz für die Gewerbegebietsfläche - (GE 1)

bauliche Anlage	Fläche [m ²] Stand 2014	Zusätzliche Fläche (m ²) Stand 2021
vorh. Gebäude	8.582,00	
vorh. befestigte / versiegelte Fahrflächen	13.595,00	
Bebaubare Flächen		1.431 ,00
Summe vorh. Überbauung	22.177,00	
Schotterwege	680,00	159,00
Scherrasen	1.379,00	
Ausgleich- und Ersatzfläche in Form einer Strauch – Baum Hecke	405,00	
Summe nicht überbaute Fläche	2.464,00	
Zwischensummen	24.641,00	1.590,00
Gesamt - Fläche	26.231,00	

Tabelle 2: Flächenbilanz für die Gewerbegebietsfläche - (GE 2)

bauliche Anlage	Fläche [m ²] Stand 2014	Zusätzliche Fläche (m ²) Stand 2021
Bebaubare Flächen / Flächen für Fahr- und Parkflächen	13.920,00	2.446,00
Intensivgrünland (unbefestigte Fläche)	9.280,00	
Scherrasen		1.631,00
Ausgleichs- und Ersatzfläche in Form einer Streuobstwiese	3.200,00	
Summe nicht überbaute Fläche	12.480,00	
Zwischensumme	26.400,00	4.077,00
Gesamt – Fläche	30.477,00	

Die Flächen sind im Bebauungsplan als Gewerbegebietsflächen (GE 1 und GE 2) mit den jeweiligen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen.

2.) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung im Zuge der Aufstellung

2.1 Schutzgut Boden

Gesetzliche Grundlagen

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Umweltschutzrelevante Ziele

Dem Boden kommt als Träger wichtiger Funktionen, wie z. B. als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, als Rohstofflagerstätte oder als Standort für die land- und forstwirtschaftliche

Nutzung, eine besondere Bedeutung zu. Als Filter- und Speicherschicht ist der Boden zudem für das Grundwasser von großer Bedeutung.

Im § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) heißt es:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

Darüber hinaus fordert auch das Baugesetzbuch (BauGB) den Schutz des Bodens. Im § 1a Abs. 2 BauGB heißt es dazu:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind (...) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Im Bundesnaturschutzgesetz wird im § 1 Abs. 3 BNatSchG auf den Schutz des Bodens wie folgt eingegangen:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Endsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...).“

Umweltschutzrelevante Ziele

Sparsamer Umgang mit Boden bei der baulichen und sonstigen Inanspruchnahme von Böden im Planungsraum; Minimierung von Bodenschäden sowie von Erosionsvorgängen; Aufwertung der Bodeneigenschaften durch Stilllegung, Extensivierung oder Verminderung der Intensität der Bewirtschaftung an geeigneten Stellen

Art der Berücksichtigung

Bewertung der planbezogenen Auswirkungen auf die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen; Reduzierung des zulässigen Versiegelungsgrades im Gewerbegebiet GE 2 von GRZ 0,8 auf GRZ 0,4; Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

2.2 Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

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

Umweltschutzrelevante Ziele

Der § 5 WHG formuliert folgenden allgemeinen Sorgfaltspflichten:

„Jede Person ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
- 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

Im § 47 Abs. 1 WHG heißt es dann konkret auf das Grundwasser bezogen:

„Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- 1. eine nachteilige Veränderung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden wird (...).“*

Zur Reinhaltung des Grundwassers wird durch den § 48 Abs. 2 WHG folgendes ausgeführt:

„Stoffe dürfen nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Das Gleiche gilt für das Befördern von Flüssigkeiten und Gasen durch Rohrleitungen.“

Im Bundesnaturschutzgesetz wird im § 1 Abs. 3 BNatSchG auf den Schutz der Gewässer wie folgt eingegangen:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche

Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (...).

Umweltschutzrelevante Ziele

Schutz der Gewässer und des Grundwassers vor Nähr- und Schadstoffeinträgen; Schutz der Gewässer und des Grundwassers vor bzw. Minimierung von Überbauungen und Versiegelungen; Aufwertung und Maximierung der Grundwasserneubildung

Art der Berücksichtigung

Die Art und Ausführung baulicher Anlagen hat nach der Verordnung zum WHG zu erfolgen. In der näheren Umgebung zum Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

2.3 Schutzgut Klima und Luft

Gesetzliche Grundlagen

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Baugesetzbuch (BauGB)

Umweltschutzrelevante Ziele

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

Im § 1 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) heißt es:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

Gemäß Punkt 3.1 der TA Luft ist *„eine Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer genehmigungsbedürftigen Anlage (...) nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BImSchG nur zu erteilen, wenn sichergestellt ist, dass die Anlage so errichtet und betrieben wird, dass*

- a) die von der Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft hervorrufen können und*
- b) Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen dieser Anlage getroffen ist.“*

Im Bundesnaturschutzgesetz wird im § 1 Abs. 3 BNatSchG auf den Schutz der Luft und des Klimas wie folgt eingegangen:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu(...)“.

Im BauGB wird der Schutz des Klimas im § 1a Abs. 5 BauGB behandelt:

„Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“

Umweltschutzrelevante Ziele

Freihaltung für den Luftaustausch bedeutsamer Bereiche; Vermeidung neuer bzw. Beseitigung bestehender Emittenten in Luftaustauschbahnen und deren Einzugsbereichen; Erhaltung klimarelevanter Kalt- und Frischluftentstehungszonen; Schutz und Entwicklung eines Freiraumsystems als klimatischer Ausgleich im bebauten Bereich

Art der Berücksichtigung

Im Plangebiet sind keine Anlagen vorhanden oder geplant, welche die Luftqualität oder das lokale Klima beeinträchtigen können. Die Ausführung der naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich, durch Pflanzung von Sträuchern und Bäumen wird jedoch auf Grund der geringen Ausmaße kaum einen nennenswerten Einfluss auf die Luftqualität haben.

2.4 Schutzgut Arten und Biotope

Gesetzliche Grundlagen

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

Umweltschutzrelevante Ziele

Im Bundesnaturschutzgesetz wird im § 1 Abs. 3 BNatSchG auf den Arten- und Biotopschutz wie folgt eingegangen:

„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.“

Der Abs. 2 des gleichen Paragraphen sagt hierzu folgendes aus:

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

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

Weitere Ziele sind:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG, Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Umweltschutzrelevante Ziele

Sicherung von Lebensräumen mit Bedeutung für den Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften; Vermeidung von Beeinträchtigungen besonders schützenswerter Lebensgemeinschaften

Art der Berücksichtigung

Im Geltungsbereich, sowie in der näheren Umgebung konnten sich auf Grund der Bewirtschaftung der Flächen, als Gewerbeansiedlungen sowie der angrenzenden Bundesstraße keine schützenswerten Arten entwickeln. Gleiches gilt für die Entwicklung oder dem Bestehen von Biotopen. Die Bauleitplanung und deren Umsetzung wird sich diesbezüglich nicht negativ auswirken.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Gesetzliche Grundlagen

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

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Im § 1 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) heißt es:

„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 nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass (...) 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).“

Umweltschutzrelevante Ziele

Erhaltung und Weiterentwicklung der besonderen landschaftlichen Charakteristik des Planungsraumes; Vermeidung von Beeinträchtigungen prägender Landschaftsstrukturen und störungsempfindlicher Landschaftsräume; Einbindung neuer Bebauungen in das Landschafts- und Ortsbild; Sicherung historischer Kulturlandschaften

Art der Berücksichtigung

Mit der Umsetzung der Bauleitplanung wird zwar grundsätzlich in das Landschaftsbild eingegriffen, jedoch sind die Auswirkungen als sehr gering einzustufen. Die Errichtung baulicher Anlagen erfolgt im Anschluss an bestehende Bebauungen. Prägende Landschaftsstrukturen sind nicht vorhanden. Die auf einem Damm am Plangebiet vorbeiführende Bundesstraße stellt bereits eine Trennung zur freien Landschaft da, die vorhandene Bebauung prägt den östlichen Bereich zum Plangebiet. Im Plangebiet ist die Fläche die noch zur Bebauung zur Verfügung steht begrenzt und klar definiert. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hinsichtlich seiner Eigenart und Vielfalt ist nicht zu erkennen.

2.6 Schutzgut Mensch

Gesetzliche Grundlagen

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze

Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungsarten im Plangebiet sowie in benachbarten Gebieten; Schutz des Menschen vor planungsbezogenen Beeinträchtigungen

Im § 1 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) heißt es dazu:

„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“

Umweltschutzrelevante Ziele

Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Plangebiet sowie in benachbarten Gebieten

Art der Berücksichtigung

Aus dem Bereich des Plangebietes sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten, welche sich negativ auf Menschen und Tiere auswirken. Um eine Entlastung hinsichtlich der Einwirkung von Lärm aus dem Schwerlastverkehr zu erreichen, ist die Verlegung der Zufahrt zum Firmengelände vorgesehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gesetzliche Grundlagen

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachgesetze

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Hierzu wird im § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA folgendes ausgeführt:

„Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm

Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.“

Umweltschutzrelevante Ziele der Fachplanungen

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine archäologischen und sonstigen Kulturdenkmale

3.) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Im Folgenden werden der derzeitige Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des Plangebietes im unbeplanten Zustand in Bezug auf die naturschutzbedeutsamen Objekte sowie die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Daran anschließend werden die mit dem Vorhaben verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet, um Maßnahmen zur Verminderung und zur Kompensation negativer unvermeidbarer Umweltauswirkungen ableiten zu können.

Zur Dokumentation und Bewertung der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes bedarf es zunächst einer Betrachtung seiner bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen.

Unter **baubedingten Wirkungen** versteht man dabei die Eingriffsfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase auftreten. Im Falle des geplanten Vorhabens sind dies:

- ▶ Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtung im Zuge des Baustellenbetriebs
- ▶ potenzielle Boden- und Grundwasserkontaminationen durch die Lagerung und den Umgang mit Betriebsstoffen und Ölen sowie Leckagen an Baufahrzeugen und sonstigen Maschinen und Geräten

Anlagebedingte Wirkungen sind alle vom Vorhaben ausgehenden Effekte, die spezifisch durch die Anlage selbst (und nicht durch Bau und Betrieb) bedingt sind. Im Falle des geplanten Vorhabens handelt es sich dabei um:

- ▶ Verlust der bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen sowie der Gas- und Wasseraustauschfunktion mit der Atmosphäre durch Vollversiegelungen (Gebäudefundamente, Zuwegungen usw.)
- ▶ Abtragung von gewachsenem Boden
- ▶ Verlust versickerungsaktiver Fläche
- ▶ Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch eingeschränkte Infiltration

Bei den **betriebsbedingten Wirkungen** handelt es sich um Eingriffsfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit dem (Dauer-)Betrieb der Anlage zusammenhängen. Im Falle des geplanten Vorhabens betrifft dies:

- ▶ Emissionen und Lärm durch Lieferverkehr und Verarbeitungsprozesse

Des Weiteren erfolgt eine Einschätzung hinsichtlich der **Erheblichkeit** des Vorhabens, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Naturhaushalt. Hierbei wird ein Eingriff als erheblich bezeichnet, wenn eine augenscheinliche Herabsetzung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. eine offensichtlich nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt. In der vorliegenden Bauleitplanung ist davon nicht auszugehen.

3.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope

Bestand

Im Plangebiet selbst befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützte Biotope bzw. Teile derselben. Die in der Nähe befindlichen Naturschutzobjekte sind nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Tabelle 2: nächstgelegene Schutzgebiete und Biotope

Bezeichnung	Schutzziel / Bemerkungen	geringster Abstand
FFHG „Drömling“	Erhaltung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensräume einschließlich aller dafür charakteristischen Arten	ca. 1.700 m
Biosphärenreservat Drömling Sachsen-Anhalt (BR 002LSA)	Entwicklungszone; Erhaltung u. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Habitat- u. Strukturfunktionen der Lebensraumtypen, Erhaltung natürlicher Lebensräume, Förderung der Regionalentwicklung	ca. 100 m
Vogelschutzgebiet Drömling (SPA 0007 LSA)	Nationale Unterschutzstellung als geschützte Teile von Natur und Landschaft	ca. 1.500 m
Naturschutzgebiet NSG 387 „Ohre - Drömling“ (Südlicher Drömling)	Sicherung von grundwasserbeeinflussten Wald- und Grünlandstandorten als extensiv bewirtschaftete Kulturlandschaft; Schutz der daran gebundenen Tier- und Pflanzenarten	ca. 1.700 m
Landschaftsschutzgebiet LSG 31 „Drömling“	Das LSG umfasst nahezu die gesamte Landschaftseinheit Drömling und ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Die wertvollsten Teile des Landschaftsschutzgebietes wurden am 30.Juni 2005 als Naturschutzgebiet „Ohre-Drömling“ ausgewiesen; Schutz von Tier- und Pflanzenarten	ca. 100 m

Bewertung

Angrenzend am Ortsteil Mieste befindet sich das Biosphärenreservat „Drömling“ Sachsen-Anhalt und das Landschaftsschutzgebiet „Drömling“. Die wertvollsten Teile des Biosphärenreservats wurden als Naturschutzgebiet „Ohre-Drömling“ ausgewiesen. Darunter sind die bisher eigenständigen Naturschutzgebiete „Bekassinenwiese“, „Böckwitz - Jahrstedter Drömling“, „Breitenroder - Oebisfelder Drömling“, „Jeggauer Moor“, „Nördlicher Drömling“, „Stauberg“ und „Südlicher Drömling“ zusammengefasst. Das Naturschutzgebiet „Ohre-Drömling“ ist zentraler Bestandteil des Großschutzgebietes „Drömling“. Die Festsetzung erfolgte insbesondere zur Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im gesamten Drömling. Anzustreben ist, in den Kern- und Nässezonen Wasserstände zu erreichen, die zum Erhalt des Niedermoorkörpers führen. Die bestehenden offenen Wiesen- und Weidelebensräume sollen durch eine den Standortbedingungen angepasste Landwirtschaft erhalten und entwickelt werden. Das Naturschutzgebiet mit einer Größe von 10.340 ha gliedert sich in vier Schutzzonen, wobei der „Südliche Drömling“ mit der Schutzzone IV in einem Abstand von ca. 1.700m südöstlich von Mieste bzw. vom Plangebiet sich befindet.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes direkt keine Schutzgebiete oder gesetzlich geschützten Biotope berührt, sind direkte bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete auszuschließen. Bau- und betriebsbedingte lärm- und bewegungsverursachte Scheuchwirkungen gehen bereits von der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung, auch außerhalb des Plangebietes, mit deren vorhandener Zufahrt über die Anbindungsstraße „Kurze Straße“ aus. Aber auch der aus der landwirtschaftlichen Flächennutzung resultierende Fahr- und Nutzungsverkehr, sowie die durch starken Straßenverkehr belastete Bundesstraße B 188 sind als Vorbelastungen zu betrachten.

Zur Minimierung der Wirkungen aus dem Plangebiet ist westlich zur Grenze eine Bepflanzung in Form einer Streuobstwiese, sowie im Süden eine Strauch- / Baum Hecke vorgesehen.

Die Beeinträchtigungen der naturschutzfachlichen Schutzgebiete und geschützten Biotope werden als unerheblich beurteilt.

3.2 Schutzgut Boden

Bestand

In der Bodenkarte (VBK 50) des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt sind für das Plangebiet als Bodentyp Humusgleye (Substrat: fluviatiler Lehmsand über fluvilimnogenen Sand) ausgewiesen.

Die Flächen werden im Untersuchungsgebiet von wechselnden Grünland- und Gehölzbereichen und letztlich durch das Naturschutzgebiet „Drömling“ eingenommen.

Bei der Errichtung der neuen Gebäude werden zum einen bereits versiegelte bzw. bebaute Flächen auf dem Betriebsgelände genutzt zum anderen teils unversiegelte Abstellflächen (im nördlichen Teil des GE2) versiegelt und überbaut. Des Weiteren werden teils intensiv genutzte Ackerflächen neu versiegelt.

Teilflächen der Flurstücke 1015/91; 1328; 8/8 des Geltungsbereichs sind gemäß Schreiben vom Altmarkkreis Salzwedel vom 19.08.2015 / Aktenzeichen N7018047/7 im Umweltinformationsdienst des Landes Sachsen-Anhalt und beim Altmarkkreises Salzwedel nach dem § 9 BBodSchAG LSA geführten Altlastenkataster unter der Registriernummer 15081135-0-07010 erfasst.

Bewertung

Mit der weiteren Umsetzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wird unter anderem die Verdichtung und Versiegelung bisher unbebauter Flächen herbeigeführt. Entsprechend kommt es zu einem Verlust der bodentypspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen; gleichfalls wird der Gas- und Wasseraustausch mit der Atmosphäre verringert. Demgegenüber stehen die oben aufgeführten nutzungsbedingten Vorbelastungen, die - auch wenn sie als erheblich zu werten sind - keine überdurchschnittliche Erheblichkeit der Beeinträchtigungen bewirken.

Gemäß § 4 BBodSchAG sind bei Erdbauarbeiten Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren durch schädliche Bodenveränderungen zu ergreifen. Diese Maßnahmen tragen zur Sanierung der Bodenkontamination bei. Hierzu sind vor Ausführung von Erdarbeiten im gekennzeichneten Bereich Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen und die sich daraus ergebenden Maßnahmen zu ergreifen und nachweislich festzuhalten.

Durch die Kompensationsmaßnahmen auf den für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen wie Scherrasen, Strauch-Baum-Hecke, Intensivgrünland und Streuobstwiese, kommt es zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden werden als erheblich bewertet.

3.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Der Drömling wird durch die Aller und Ohre sowohl zur Weser, als auch zur Elbe hin entwässert. Dadurch stellt er ein wichtiges Element im Biotopverbund der Flusssysteme dar. Die Urbarmachung des Gebietes begann im 18. Jahrhundert mit dem Ausbau der Ohre sowie der großflächigen Anlage von Entwässerungskanälen und Gräben. Mit dem Bau des Mittellandkanals entstand ein umfangreiches Gewässernetz. Es stellt ein großflächiges, zusammenhängendes Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung dar.

Das Plangebiet selbst weist keine **Oberflächengewässer** auf. Südöstlich, in einem Abstand von ca. 1,7 km, erstreckt sich die Niederung der Sichauer Beeke vom Naturschutzgebiet „Südlicher Drömling“, Bestandteil des NSG „Ohre-Drömling“. Südwestlich verläuft in einem Abstand von ca. 3,5 km der Friedrichskanal.

Der **Grundwasserspiegel** wird in rund 1,50 m Tiefe unter Geländeoberkante angetroffen. Diese Grundwassertiefenlage korrespondierte in etwa mit dem derzeitigen Fließniveau der Sichauer

Beeke. Daraus ergibt sich der Schluss, dass die Fließgewässer als Gebietsvorfluter über im Untergrund vorhandene hydraulische Verbindungen die Grundwasserganglinie des Jahres entscheidend beeinflussen. Vom hydraulischen Charakter her ist das im Untergrund vorhandene Grundwasser als ungespanntes Grundwasser zu charakterisieren, dessen Höhe lediglich der Niederschlagsinfiltrationsrate und dem Fließniveau der Vorfluter unterliegt. Stauende oder sickerwasserhemmende Schichten sind im erkundeten Untergrund teilweise vorhanden.

Bewertung

Bau-, anlagen- und bei bestimmungsgemäßem Betrieb der Werksanlage betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf die betrachteten Oberflächengewässer können ausgeschlossen werden.

Um eine Kontaminierung der Gewässer im Havariefall zu verhindern, werden bzw. sind bauliche Anlagen (Lager) mit Rückhaltesystemen ausgestattet.

Das Niederschlagswasser der Dächer und Wege wird derzeit abgeleitet.

Die Regenwasserbeseitigung wurde im Rahmen der Umsetzung eines Entwässerungskonzeptes (wasserrechtlichen Erlaubnis vom 28.0.2014, Aktz. I0970039/6 - eingetragene wasserrechtliche Registriernummer I7097039) geregelt.

Bestimmte Bereiche sind weiterhin für die Versickerung zu nutzen.

Mit der Umsetzung einer Bebauung im GE2 werden Verdichtungen und Versiegelungen des Bodens und somit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung impliziert. Der mögliche geringe, partielle Versiegelungsgrad lässt jedoch keinen Rückgang der Wasserversickerungen von der Bodenoberfläche befürchten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser werden als unerheblich bewertet.

3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt im klimatischen Übergangsbereich des atlantisch geprägten Niederelbegebietes und der Lüneburger Heide im Nordwesten und Westen und dem mittel- und ostdeutschen Binnenklima. Die Jahresmittetemperaturen werden für die Landschaftseinheit „Altmarkplatten“ mit 8,5 °C angegeben. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge liegen im Mittel bei 549 mm, wobei die Niederschlagsmengen von Nordwest nach Südosten hin abfallen.

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Besiedlungsdichte wird die Luftbelastung der Altmark als sehr gering angegeben.

Bewertung

Mit der künftigen Bebauung (Gewerbebeerweiterung) sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Klima verbunden.

Weitergehende schädliche Umwelteinwirkungen (wie etwa durch Lieferverkehr) sind nach allgemeiner Erfahrung nicht im erheblichen Umfang zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft werden als unerheblich bewertet.

3.5 Schutzgut Arten und Biotope

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes – 1. Änderung – umfasst neben den bestehenden Werksanlagen auch befestigten Flächen, welche gewerblich genutzt werden. Aufgrund dieser Nutzung sind die Flächen sehr artenarm.

Wildkrautgesellschaften sind vor allem in den Randbereichen bzw. an den Säumen der Nutzflächen zu finden.

Als Bewertungsgrundlage wurden Biotop- und Nutzungstypen innerhalb eines Radius von 500 m um den geplanten Bebauungsplan betrachtet. Die dargestellten Biotop- und Nutzungstypen können nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsraumes

Code	Biotop- und Nutzungstyp	prioritärer Lebensraumtyp
Gehölze		
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Arten (Pappeln)	
HHB	Stauch-Baum-Hecke aus überwiegend heimischen Arten	
Grünland		
GIA	Intensivgrünland	
GSB	Scherrasen	
GSX	devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	
ackerbaulich genutzte Biotope		
AI	intensiv genutzter Acker	
AKE	Kleingarten (Bereich Wohnbebauung - nördlich)	
Ruderalfluren		
UR	Ruderalflur	
Bebauung		
BID	Gewerbebebauung	
BIL	Lagerfläche	

Auch die faunistische Artenvielfalt der Gewerbeflächen ist allgemein recht eingeschränkt. In erster Linie werden diese zur Nahrungssuche genutzt, beispielsweise durch Singvögel. Nur wenige Arten nutzen solche Flächen zur Reproduktion und Jungenaufzucht. Im detailliert untersuchten Bereich wurden keine **Brutvorkommen** nachgewiesen. **Rastvogelarten** sind auf der kleingliedrigen Fläche nicht vertreten.

Bewertung

Als Lebensraum für Fauna und Flora, insbesondere für den Artenschutz, hat das Plangebiet und seine Umgebung nur eine untergeordnete Bedeutung. Grund dafür ist die starke anthropogene Vorbelastung der beplanten Flächen, u.a. durch die bereits am Standort betriebene Werksanlage. Für einige Arten kommt es durch die weitere Überbauung zu einem Verlust von Lebens- bzw. Teillebensräumen.

Nachgewiesen wurden zum aktuellen Zeitpunkt allerdings keine Arten.

Für eventuelle Bruten, sowie als Nahrungsraum stehen in der direkten Umgebung genügend Ausweichflächen zur Verfügung, so dass der Fortbestand einer lokalen Population, ohne erheblich beeinträchtigt zu werden, gesichert ist.

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme kommt es weder bau-, anlagen- noch betriebsbedingt zu Beeinträchtigungen besonders wertgebender Arten.

Es werden keine Biotope zerstört oder beeinträchtigt, die für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind. Die Bepflanzung der Strauch-Baum-Hecke und der Anlegung einer Streuobstwiese wirkt sich hierbei noch positiv aus.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Biotope werden als unerheblich bewertet.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Als „Landschaftsbild“ wird die auf das ästhetische Empfinden des Betrachters einwirkende Anordnung anthropogener und natürlicher Elemente bezeichnet.

Das Landschaftsbild im Bereich des Planungsraumes zur 1. Änderung ist durch weitläufige, im direkten Anschluss aber durch kleingliedrige, intensiv genutzte Flächen geprägt. Südlich und östlich zum Geltungsbereich grenzt die Gewerbe- bzw. Wohnbebauung an.

Die bestehende Bebauung des Firmengeländes, die auf einem Damm errichtete Bundesstraße B 188, als auch die in ca. 250 m verlaufende ICE Bahnstrecke stellen bereits Eingriffe in das Landschaftsbild da.

Bewertung

Mit der Umsetzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan werden bauliche Elemente in das Landschaftsbild eingebracht. Hierbei wirkt die bereits bestehende Werksanlage als Vorbelastung. Die Höhe der geplanten Anlagen wird sich kaum von der Höhe der Bestandsanlage unterscheiden, so dass keine höhendominante Veränderung des Landschaftsbildes erfolgt. Veränderungen bei den weiteren vorhandenen Vorbelastungen, wie die ICE-Strecke oder der Bundesstraße B 188 wird es in absehbarer Zeit nicht geben.

Durch die Kompensationsmaßnahmen auf den für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flächen wie Strauch-Baum-Hecke, Intensivgrünland und Streuobstwiese, kommt es zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes. Die zur Bebauung noch vorgesehene Fläche im Plangebiet (GE 2) lässt eine weitreichende Zerstörung des Landschaftsbildes auch nicht erkennen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild werden als nicht erheblich bewertet.

3.7 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Geltungsbereich GE1 des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an die nächstgelegene immissionsrelevante Wohnbebauung, welche sich im Osten anschließt. Die Trennung erfolgt nur durch die Peckfitzer Straße. Der Übergangsbereich zwischen Wohnbebauung und bestehenden Gewerbe ist in den letzten Jahrzehnten entstanden. Aus der eigentlichen Produktion des vorhandenen Gewerbebetriebes sind gegenüber der Wohnbebauung keine wesentlichen Belästigungen (Lärm / Gerüche) vorhanden.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan bewirkt eine Erweiterung des Geltungsbereiches im südlichen Teil der Bauleitplanung, jedoch abgewandt zu Wohnbebauung.

Der Zulieferverkehr wird über die Gemeindestraße „Kurze Straße“ abgefertigt. Dieser verursacht gegenüber der Wohnbebauung keine wesentliche Lärmbelästigung.

Das Plangebiet beinhaltet keine Flächen für Erholung, Fremdenverkehr und Sport, es grenzen auch keine derartigen Flächen unmittelbar an.

Bewertung

Die wesentlichen zu betrachtenden Faktoren sind bedingt potentielle Beeinträchtigungen, die durch Immissionen (Gerüche / Lärm), Fahrzeugverkehr, Erweiterung der Gewerbeeinheit / Flächennutzung entstehen und sich durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan auf die Erholungsfunktion zusätzlich auswirken können.

Die bereits bestehenden Betriebsanlagen (Carl Bechem GmbH) unterliegen dem Bestand. Im Bereich des Plangebietes wird eine Fünftagewoche im Normalschichtsystem gearbeitet.

Eine Entlastung der Wohnbebauung durch Lärmeinwirkung wurde erlangt, indem eine Verlegung der Zufahrt für den gesamten Lieferverkehr, verlegt auf die gegenüberliegende Seite der Wohnbebauung erfolgte. Dies erfolgte im Rahmen der Umsetzung zum bebauungsplanbestand.

Die zur Verfügung stehende Fläche für die Erweiterung der Betriebsanlage bzw. des Geltungsbereiches zur 1. Änderung befindet sich ebenfalls abgewandt zur Wohnbebauung.

Zusätzliche Emissionen aus Gerüchen oder Geräuschen sind nicht zu erwarten.

Bezüglich des flächenbezogenen Erholungsaspektes sind keine negativen Auswirkungen durch die 1. Änderung Bauleitplanung ersichtlich.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch werden als unerheblich bewertet.

3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Kulturgüter wie Bau- und Bodendenkmale sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht bekannt.

Bewertung

Bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens, insbesondere im Zuge der erforderlichen Erdarbeiten, sind beim eventuellen Auffinden von kulturhistorischen Objekten, was nie ganz ausgeschlossen werden kann die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt anzuwenden.

Eine mögliche Beeinträchtigung sonstiger Sachgüter wird nicht gesehen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter werden als unerheblich bewertet.

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

Eine schutzgutbezogene, gegenüberstellende Prognose der Umweltentwicklung bei Durchführung sowie Nichtdurchführung der Planung erfolgt in nachstehender Tabelle.

Tabelle 4: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgut	Prognose bei Planungsdurchführung	Prognose ohne Planungsdurchführung
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und geschützte Biotope	Einbringen von Biotopelementen: kurzfristig durch Pflanzung von Strauch-Heckenpflanzung, Streuobstwiese	Kurzfristig keine Änderung des derzeitigen Zustandes; Mittel- bis längerfristig Ansiedlung von Gewerbebetrieben aufgrund entsprechender Ausweisung im Flächennutzungsplan
Boden	Verdichtung und Versiegelung mit Beeinträchtigung des Bodenlebens und -gefüges auf ca. 1,3 ha Baufläche; Langfristig Aufwertung von Bodenfunktionen bei Etablierung von Kompensationsmaßnahmen auf den für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen	Kurzfristig Fortführung der intensiven Landwirtschaft auf Teilen der unbebauten Bereiche; Mittel- und längerfristig Verdichtung und Versiegelung von Bodenfläche aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan
Wasser	Verdichtungs- und versiegelungsbedingte Einschränkung der Grundwasserneubildung aufgrund der Überbauungen ohne erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel; Längerfristig Reduzierung landwirtschaftlicher Stoffeinträge	Kurzfristig keine Änderung der derzeitigen Grundwasserneubildungsrate und landwirtschaftsbedingte Stoffeintragsmengen; Mittel- und längerfristig verdichtungs- und versiegelungsbedingte Reduzierung der Grundwasserneubildung aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan
Klima/Luft	Keine merkliche Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse durch zusätzliche Versiegelung sowie durch Emissionen	Keine Änderung der derzeitigen klimatischen und Luftverhältnisse
Arten/Biotope	Überbauung von Biotopen mit unterdurchschnittlichem Wert für den Naturschutz; Langfristig Aufwertungen des Schutzgutes bei Etablierung von Kompensationsmaßnahmen auf den festgesetzten Flächen; Verringerung des	Kurzfristig keine Änderung des derzeitigen Biotopzustandes; Mittel- und langfristig Überbauung von Biotopen mit unterdurchschnittlichem Wert für den Naturschutz

Schutzgut	Prognose bei Planungsdurchführung	Prognose ohne Planungsdurchführung
	PSM- und Düngemiteleintrags auf derzeitigen Landwirtschaftsflächen	
Landschaftsbild	Einfügen anthropogen prägender Elemente durch die Bebauung; Langfristig keine bedeutsame Aufwertung	Kurzfristig keine Änderung des derzeitigen Zustandes; Mittel- und längerfristig Einbringen anthropogener Elemente aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan;
Mensch	Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzung ohne negative Auswirkungen auf den Nutzer; Keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen	Kurzfristig keine Änderung des derzeitigen Zustandes; Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzung sowie mögliche gewerbeverursachte Immissionen aufgrund entsprechender Flächenausweisung im Flächennutzungsplan
Kultur- und sonstige Sachgüter	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes	Keine Änderung des derzeitigen Zustandes

Kurzfristig würde das Plangebiet bei Nichtumsetzung der Planung weiterhin als gewerbliche Fläche genutzt werden. Die mittel- bis längerfristige Nutzung würde sich aufgrund der rechtskräftigen Flächennutzungsplanung kaum von der jetzt geplanten unterscheiden, da die Flächen zur Ansiedlung gewerblicher Bebauung vorgehalten werden.

Die gewerblichen Bauflächen sind somit bereits Bauerwartungsland. Den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt steht die geplante Gewerbebeerweiterung ebenfalls nicht entgegen.

5.) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Planungsauswirkungen

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG stellt die 1. Änderung zur Bauleitplanung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels entstehen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können.

Gemäß § 15 BNatSchG ist „(d)er Verursacher eines Eingriffs (...) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“ (Abs. 1) sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dienen dazu, die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Schutzgüter Boden / Wasser / Arten und Biotope

- Beschränkung der Versiegelung auf das notwendigste Maß
- Weitestgehende Verwendung vorhandener Wege für den Baustellenbetrieb
- Vermeidung zusätzlicher Verdichtung durch Verwendung bereits verdichteter und befestigter Flächen zur Baustelleneinrichtung und Baumateriallagerung
- Schutz des Bodens vor Belastungen, die von austretenden Betriebsstoffen sowie der Lagerung von Bauabfällen herrühren
- Einsatz von Baumaschinen und Verfahren, die dem aktuellen Stand der Technik entsprechen
- Entnahme des Oberbodens, getrennte Lagerung sowie profilgerechter Wiedereinbau auf geeigneter Fläche
- Nach Möglichkeit Versickerung des (unverschmutzten) Niederschlagswassers im Plangebiet

- Minimierung der Kontaminationsgefahr des Bodens und des Grundwassers durch die Verwendung entsprechender Sicherheitseinrichtungen (Leckschutzdrainagen, ausreichend dimensionierte Ölauffangbehälter, Verwendung wasserundurchlässigen Betons in gefährdeten Bereichen)
- dauerhafte Bedeckung nicht befestigter Flächen mit einheimischer und standortgerechter Vegetation

Schutzgut Landschaftsbild

- Angepasste Farbgebung der Baukörper und sichtbaren Anlagen, Vermeidung leuchtender bzw. reflektierender Farben: Vermeidung von Lichtreflexionen sowie farblicher Hervorhebung gegenüber der umgebenden Landschaft
- Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen auf max. 20 m über der gewachsenen Geländeoberkante

Schutzgüter Klima und Luft / Mensch

- Minimierung bau- und betriebsbedingter Emissionen durch technische und organisatorische Maßnahmen
- Steuerung des externen Zulieferverkehrs und innerbetrieblicher Transportwege

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß Einrißs- und Kompensationsberechnung aus dem Punkt 5.5 wird zur Minimierung von Beeinträchtigungen faunistischer Lebensräume innerhalb des Plangebietes eine Streuobstwiese, sowie eine Strauch- Baum Hecke angelegt.

Zu verwenden ist ausschließlich standortheimische Baumschulware, der Arten entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Artenliste.

Da das Betriebsgelände mit einem Zaun umgeben ist und die Pflanzung in dessen Inneren liegen wird, kann auf weitere Maßnahmen zum Schutz gegen Wildverbiss verzichtet werden.

Als zusätzliche Maßnahme ist die Begrünung der nicht überbaubaren und nicht versiegelten Flächen mit Rasen (Scherrasen) vorgesehen.

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sollen im Jahr nach Nutzungsbeginn bzw. nach Erschließungsabschluss umgesetzt werden. Die Dauer der Fertigstellungs- u. Entwicklungspflege beträgt 3 Jahre.

6.) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geringfügige Erweiterung einer Gewerbegebietsfläche in der Gemarkung Mieste. Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Standort am westlichen Rand der Ortslage wird bereits gewerblich genutzt.

Das Gewerbegebiet wird im Westen durch die Bundesstraße B 188 begrenzt. Damit hat man sich für einen Standort entschieden, der bereits anthropogen vorbelastet ist und demnach nur ein geringes Konfliktpotential aufweist.

Mit der Bauleitplanung wird die Möglichkeit einer Erweiterung einer am Standort bestehenden gewerblichen Anlage gegeben. Das Gewerbe ist im Ort seit Jahrzehnten etabliert, es ist gewachsen, komplett erschlossen und verkehrstechnisch angebunden.

Eine Verlegung der Anlage an einen anderen Standort erweist sich als nicht wirtschaftlich, zumal alternative Gewerbegebietsflächen nicht vorhanden sind und die Erweiterung des Geltungsbereiches als geringfügig einzustufen ist. Die Erweiterungsfläche wurde ebenfalls bereits als gewerbliche Fläche genutzt.

Gleichfalls werden unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft an einem Ort konzentriert, gegenüber einer Eingriffsstreuung und Verteilung der Beeinträchtigungen auf mehrere oder einem anderen Standort. Die Eingriffskonzentration am präferierten Standort führt zu keiner Beeinträchtigung von Schutzgütern, die nicht kompensierbar wären.

Aufgrund der o.g. Gründe ist der Standort in besonderem Maße zur Umsetzung der Bauleitplanung geeignet. Standortalternativen mit ähnlich günstigen Voraussetzungen, bei einem ähnlich geringen Konfliktpotential sind in der Gemarkung Mieste nicht erkennbar.

7.) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen ist die ökologische Risikoanalyse angewendet worden. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlich betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung ist vor allem problemorientiert erfolgt, das heißt mit Schwerpunkt auf den beeinträchtigten Schutzgütern und auf besonderen Empfindlichkeiten dieser.

Grundlage bildet die Eingriffsregelung gemäß NatSchG LSA. Schutzgüter wurden in ihrem Bestand betrachtet und mögliche Auswirkungen der Planung bewertet. Dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt) entsprechend wurden die Eingriffe bilanziert und der Umfang notwendiger Kompensationsmaßnahmen ermittelt.

8.) Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermitteln zu können und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung der Kompensationsmaßnahmen innerhalb oder außerhalb des Bebauungsplangebietes ist daher nach Abschluss der Maßnahmen innerhalb eines Jahres eine Ortsbesichtigung durch die Gemeinde / Stadt durchzuführen. Nach weiteren drei Jahren ist die erfolgreiche Entwicklung der Maßnahmen im Plangebiet durch eine weitere Ortsbesichtigung zu überprüfen.

Überwachungsfunktionen nehmen zudem im Rahmen ihrer gesetzlichen Prüf- und Überwachungspflichten die Bauaufsichts- und Umweltbehörden wahr.

9.) Voruntersuchung auf artenschutzrechtliche Ausnahmeregelungen nach §§ 39 und 44 BNatSchG

Die Voruntersuchung hat allgemein zur Aufgabe, diejenigen vorkommenden oder potentiell vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der möglichen Wirkungen, welche sich aus der Bauleitplanung ergeben zu betrachten. Grundlage hierfür ist die „Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten“. Anhand des auf der Baufläche vorkommenden Lebensraumtyps „Intensivacker“ sind Arten relevant, deren Habitate/Teilhabitate (Reproduktionshabitat, Nahrungshabitat u.ä.) sich auf diesen erstrecken. Dies betrifft nachfolgend aufgeführte Arten:

Tabelle 1: relevante Arten

Deutscher Name	Relevanz
Feldlerche	potentielle Lebensstätte
Waldohreule	Nahrungshabitat
Mäusebussard	Nahrungshabitat

Rohrweihe	Nahrungshabitat
Wiesenweihe	Nahrungshabitat
Grauammer	potentielle Lebensstätte
Baumfalke	Nahrungshabitat
Turmfalke	Nahrungshabitat
Schwarzmilan	Nahrungshabitat
Rotmilan	Nahrungshabitat
Rebhuhn	Nahrungshabitat
Waldkauz	Nahrungshabitat

Geschützte Pflanzenarten wurden im Bereich des Plangebietes auf Grund der Bewirtschaftung nicht aufgefunden.

Im Rahmen einer Konfliktanalyse wurde betrachtet, ob für die relevanten näher zu betrachtenden Arten die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten.

Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sowie um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, können in diesem Zusammenhang Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden. Ziel ist es, sicherzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen verbleiben.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Planfläche, welche derzeit bereits gewerblich genutzt wird. Die gewerbliche Nutzung bedingt den Bau baulicher Anlagen in Form von Gebäuden, Nebenanlagen und befestigten Flächen, welche als Verkehrsflächen dienen. Die Nutzung selbst, soll dem Gewerbe (hier als Logistik und Lagerung von Produkten des bestehenden Gewerbes) dienen. Der innerbetriebliche Verkehr wurde bereits in den westlichen Teil den Plangebietes verlegt. Hier erfolgte eine Neustrukturierung mit Anschluss an die Gemeindestraße "Kurze Straße", was zu einer Entlastung der Peckfitzer Straße beigetragen hat.

Nachfolgende Wirkfaktoren können in der Regel zu Beeinträchtigungen und Störungen der relevanten Arten führen. Diese können entsprechend ihrer Wirkdauer zeitweilig oder von dauerhafter Art sein.

- baubedingte Wirkfaktoren

Baubedingt sind durch das Vorhaben vor allem zeitweilige visuelle und akustische Wirkungen durch die Bauarbeiten zur Errichtung baulicher Anlagen zu erwarten. Allerdings gehen von der bisherigen Nutzung des Plangebietes (Befahrung durch landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, u.ä.), sowie durch den Betrieb der bestehenden Gewerbeeinheit bereits im Bestand ähnliche Wirkungen aus, so dass die Fläche als entsprechend vorbelastet und die Wirkfaktoren als unerheblich angesehen werden können.

- anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingt ist eine zusätzliche dauerhafte Versiegelung von Bodenflächen im süd-westlichen Bereich des Plangebietes zu betrachten. Hierbei handelt es sich ausschließlich um eine als gewerblich genutzte Fläche. Ca 70 % des Plangebietes unterliegt bereits einer Nutzung und ist entsprechend überbaut. Die Habitatnutzung - insbesondere zur Reproduktion - beschränkt sich dementsprechend auf ein Teilbereich im Geltungsbereich und nur auf sehr wenige Arten. Da es betriebsbedingt durch den vorhandenen Gewerbebetrieb zu Scheuchwirkungen kommt, ist der Nahbereich und damit der geplante Baustandort als vorbelastet anzusehen.

- betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Lärmemissionen durch den Betrieb der Produktionsanlagen sind kaum bzw. gar nicht zu erwarten. Jedoch können durch den Lieferverkehr bzw. innerbetrieblichen Transport Lärmemissionen auftreten. Diese halten sich jedoch im Rahmen der zulässigen gesetzlichen Vorgaben. Optische Störungen können durch Frequentierung entstehen.

Die visuelle Wahrnehmung von Menschen bzw. Fahrzeugen kann eine Scheuchwirkung bewirken. Des weiterem bestehen derzeit bereits entsprechende Belastungen akustischer und visueller Art durch Fahrzeug - und Personenverkehr auf dem bestehenden Firmengelände, sowie angrenzender Bundesstraße.

Eine geplante Strauch - Heckenpflanzung im südlichen Teil des Plangebietes, sowie eine Streuobstwiese im Westen dienen hierbei der Eingriffsminimierung. Belastungen aus Gerüchen sind nicht zu erwarten.

Ableitend von den vorgenannten Wirkfaktoren wird das Eintreten der nachfolgend aufgeführten Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betrachtet:

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Hierbei finden mögliche Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung eines Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 Abs. 1 FFH-RL vorliegen, d.h. ob die Populationen der betroffenen Arten trotz Umsetzung des Vorhabens in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben.

Beim Lebensraumtyp intensiv, teils gewerblich genutzter Flächen, ist die Artenvielfalt allgemein recht eingeschränkt. In erster Linie werden diese zur Nahrungssuche genutzt (Greifvögel, Eulen, Singvögel, die angrenzende Biotopstrukturen besiedeln usw.).

Ein Grund hierfür ist, wie bereits erwähnt, im Betrieb der angrenzenden und umliegenden Gewerbeanlagen, sowie der angrenzenden Bundesstraße und den, von den dort vorhandenen Fahrbewegungen ausgehenden Scheuchwirkungen zu suchen. Aufgrund der Landschaftsstruktur stehen ausreichend Ausweichflächen zur Verfügung, die zur Brut genutzt werden können. Durch die Pflanzung im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen können die Störungen minimiert werden

Bezüglich der Arten, die die überbauten Flächen zur Nahrungssuche nutzen, kann man von einem indirekten Tötungsrisiko ausgehen, wenn hierdurch die Nahrungsgrundlage gänzlich zerstört wird und die Tiere keine Möglichkeit haben, Ausweichflächen zu nutzen. Im Bereich der Bauleitplanung allerdings bestehen genügend Ausweichflächen, so dass in Verbindung mit geplanten Bauvorhaben ein solches indirektes Tötungsrisiko nicht besteht.

Durch die vorliegende 1. Änderung der Bauleitplanung werden keine Biotopstrukturen zerstört. Im Gegensatz dazu wurden bereits zusätzliche Bepflanzungen Gehölze auf der ehemals gehölzfreien Fläche (Acker - im Westen des Plangebietes) bzw. im Bereich der Firmenanlage (südlich) realisiert.

10.) Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am Rand der Ortslage Mieste ist geplant, dass Gewerbegebiet zu erweitern.

Zur Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bildet die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ Hansestadt Gardelegen, sowie die 1. Änderung die Grundlage.

Die Grundlage zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes bildet der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen.

Das zu beplanende Gebiet wird derzeit bereits als Firmen- / Gewerbegebiet genutzt. Die verbleibende Fläche dient einer künftigen gewerblichen Erweiterung in süd-westlicher Richtung.

Die Wahl des Standortes erfolgt direkt im Anschluss bzw. im direkten Zusammenhang bestehenden Gewerbes, am nördlichen Rand der Ortslage. Die Fläche im Plangebiet wird

gewerblich genutzt. Es handelt sich für eine Fläche, welcher bereits anthropogen vorbelastet ist und demnach nur ein geringes Konfliktpotenzial aufweist.

Die mit dem geplanten Gewerbegebiet einhergehenden Umweltauswirkungen betreffen die Schutzgüter Boden, sowie das Landschaftsbild. Hier kommt es zu einem Verlust von offenem Boden und dadurch zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Durch das Einbringen einer Bebauung wird das Landschaftsbild verändert. Die Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Wasser, Klima/Luft, Arten und Biotope, Mensch, Kultur- und Sachgüter), sowie auf die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete können als nicht erheblich bzw. von keinem Eingriff betroffen, bewertet werden.

Die Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Ermittlung notwendiger Kompensationsmaßnahmen ist unter Berücksichtigung des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt erfolgt (Sh. 5.5 der Begründung). Die Umsetzung der hieraus abgeleiteten erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen direkt im Plangebiet. Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

Bei der Umsetzung der 1. Änderung zum Bebauungsplan sind zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten; der Eingriff wird vollständig kompensiert.

Feststellung der Verpflichtung zur Durchführung einer UVP

Anlagenart / Kapazität der neuen Anlage/ der Änderung:	Anlagenart / Kapazität der vorhandenen Anlage (im Fall der Änderung):
Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ Ausweisung eines Gewerbegebietes	Gewerbebestand: Anlagen zur Herstellung von Schmierstoffen

Standort

Adresse (Straße, PLZ, Ort):		
Peckfitzer Straße, 39649 Mieste		
Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):
Mieste	4	1015/91; 8/8; 1328; 1014/9; 1425

Verpflichtung zur Durchführung einer UVP ist abhängig von der:

(Zutreffendes ankreuzen bzw. eintragen)

- Art, Größe und Leistung (§3b UVPG)						
☐	Vorhaben nach Anhang 1 Spalte 1	(X)	☐	UVPG (§ 3b Abs. 1) – Nr.:		
☐	Vorhaben soll gleichzeitig mit anderen Vorhaben derselben Art (kumulierende Vorhaben) realisiert werden, die zusammen die maßgeblichen Größen-/Leistungswerte (X) erreichen oder überschreiten (§ 3b Abs. 2)					
☐	Vorhaben (bisher nicht UVP-pflichtig) erreicht oder überschreitet durch Änderung/Erweiterung die maßgeblichen Größen-/Leistungswerte (X) erstmalig (§ 3b Abs. 3)					
- Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c UVPG)						
☒	Vorhaben nach Anhang 1 Spalte 2	(A)	☒	(S)	UVPG – Nr.:	4.2; 18.5.2
☐	Vorhaben nach Anhang 1 Spalte 2 soll gleichzeitig mit anderen Vorhaben derselben Art (kumulierende Vorhaben) realisiert werden, die zusammen die maßgeblichen Größen-/Leistungswerte (A oder S) erreichen oder überschreiten (§ 3b Abs. 2 Satz 5 i.V.m. § 3b Abs. 2 Satz 1 und 2)					
☐	Vorhaben (bisher nicht UVP-pflichtig) erreicht oder überschreitet durch Änderung/Erweiterung die maßgeblichen Größen-/Leistungswerte (A oder S) erstmalig (§ 3b Abs. 2 Satz 5 i.V.m. § 3b Abs. 3)					
- Änderung oder Erweiterung einer UVP-pflichtigen Anlagen (3e UVPG)						
☐	Vorhaben zur Änderung/Erweiterung einer UVP-pflichtigen Anlage; durch die Änderung/Erweiterung selbst werden die maßgeblichen Größen-/Leistungswerte (X) erreicht oder überschritten (§ 3e Abs. 1)					
☐	Vorhaben zur Änderung/Erweiterung einer UVP-pflichtigen Anlage; Änderung/ Erweiterung kann erhebliche nachteilige Auswirkungen haben (§3e Abs. 2)					
- Bestimmung des Vorhabens zur Entwicklung und Erprobung (3f UVPG)						
☐	Vorhaben nach Anhang 1 Spalte 1	(X)	☐	UVPG – Nr.:		
☐	Vorhaben nach Anhang 1 Spalte 2	(A)	☐	(S)	UVPG – Nr.:	
☐	Entwicklung und Erprobung ist nicht länger als 2 Jahre vorgesehen					

Zusammenfassung

Die 1. Änderung der Bauleitplanung unterliegt nach dem UVP- Gesetz unter Pkt. 18.7.2 Spalte 2 der Anlage I einer allgemeinen Vorprüfung. Danach ist eine Umweltverträglichkeitsstudie durchzuführen, wenn ein Vorhaben aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien erheblich nachteilige Umwelteinwirkungen haben kann.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden in der Eingriffs- und Kompensationsbilanz im Teil A dargestellt, daraus resultierende Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt, welche im Bereich des Geltungsbereiches umgesetzt werden.

Die Bewertung zeigt, dass mit der Aufstellung und Umsetzung 1. Änderung des Bebauungsplanes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf dargestellte Schutzgüter zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind zur Minimierung der Bodenbeanspruchung zur Reduzierung des Versiegelungsgrades versickerungsfähige Beläge im Bereich befestigter Flächen wie Zufahrten und Parkplätze zu verwenden. Weiter wurde die zulässige Grundflächenzahl (GE_2), welche den Versiegelungsgrad des Bodens regelt, auf ein Minimum reduziert.

Die geplante Nutzung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Erhöhung der Immissionen aus Staub, Geruch oder Lärm und keine Konfliktverschärfung bzw. sonstige Gefährdungen zur Folge.

Die derzeitige Nutzung der Fläche im Plangebiet als Gewerbefläche ließ bereits kein Aufbau bzw. Entwicklung von schützenswerten Tier- oder Pflanzenarten zu.

Die vorgenannten Punkte lassen den Schluss zu, dass eine umfangreiche Umweltverträglichkeitsstudie für den vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Mieste West - CARL BECHEM GmbH“ nicht erforderlich ist.