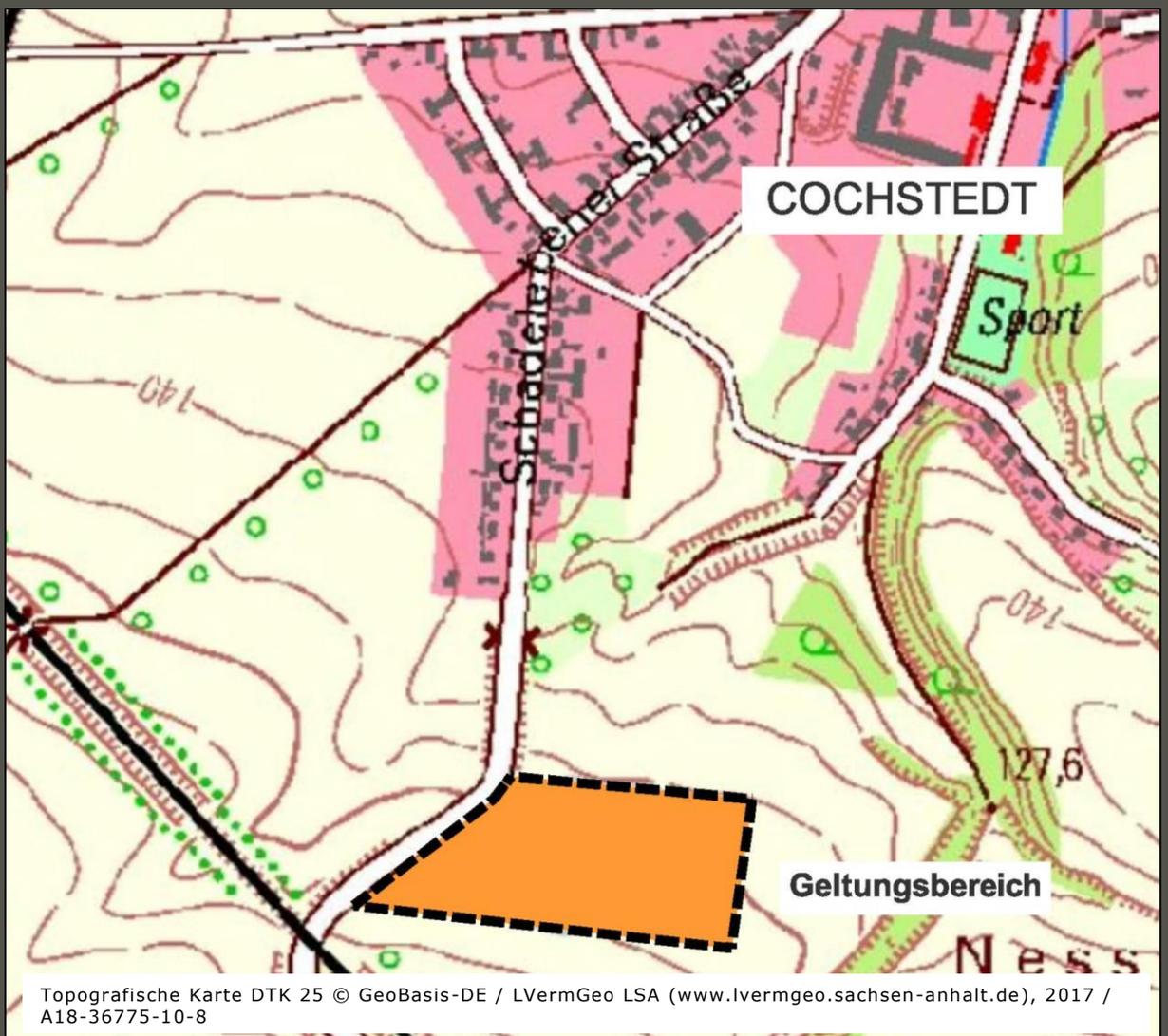


Stadt Hecklingen

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schweinehaltungsanlage Cochstedt“



Begründung

Oktober 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4.	VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN	6
5.	BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
6.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	9
6.1	Prüfung von Standortalternativen	10
6.2	Städtebauliches Konzept	11
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.4	Örtliche Bauvorschriften	15
6.5	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
6.6	Umweltprüfung	16
6.7	Verkehr	17
7.	IMMISSIONSSCHUTZ	18
8.	WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	19
8.1	Energie-, Wasserver- und Entsorgung	19
8.2	Gewässer	19
8.3	Abfallrecht	19
8.4	Brandschutz	21
9.	DENKMALSCHUTZ	21
10.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	22
11.	EINGRIFFSREGELUNG	23

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Hederslebener Zucht & Mastbetriebe GmbH & Co. KG (nachfolgend Vorhabenträger genannt) hat mit Antrag vom 21.02.2017 bei der Stadt Hecklingen gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten.

Die sieben, der auf dem etwa 5 ha großen Betriebsgelände, vorhandenen Ställe mit dazugehörigen Nebenanlagen aus den 1960er Jahren sind in einem schlechten baulichen Zustand und entsprechen nicht dem neusten Stand der Technik. Eine Abluftreinigung ist nicht vorhanden und Gülle wird in offenen Lagunen gelagert.

Es besteht dringender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

Der Vorhabenträger beabsichtigt nun für die bestandsgeschützte Tierhaltungsanlage den Abbruch von vier Altställen sowie die Umnutzung von drei Ställen als Lagerhalle. Zudem ist der Neubau eines modernen Stallgebäudes mit den erforderlichen Nebeneinrichtungen vorgesehen. Im Vorgriff auf die zu erwartenden Änderungen der TA Luft soll der Stall mit einer zertifizierten Abluftreinigungsanlage ausgestattet werden. Für die Güllelagunen ist infolgedessen der Ersatz durch einen gasdichten abgedeckten Güllebehälter mit einem 5.000 m³ Lagervolumen vorgesehen.

Die Gesamtkapazität der Anlage von derzeit zulässigen 4.032 Ferkelaufzuchtplätzen soll auch für die geplante Schweinemast beibehalten werden. Das Konzept sieht die Vergrößerung des Abstandes zur Ortslage um ca. 100 m sowie eine Verbesserung der Immissionssituation vor. Darüber hinaus soll mit der Neuordnung des Betriebsgeländes und einer Eingrünung im Norden auch das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet werden.

Die wesentliche Änderung der Tierhaltungsanlage am Standort etwa 220 m südlich von Cochstedt ist unter Berücksichtigung der o. g. Parameter gemäß § 16 BImSchG genehmigungsbedürftig.

Die planungsrechtlichen Zulassungsvoraussetzungen widersprechen jedoch den Investitionsabsichten des Vorhabenträgers, denn mit der Gesetzesnovelle des Baugesetzbuches 2013 ist die Privilegierung von Tierhaltungsbetrieben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht mehr auf gewerbliche Tierhaltungsanlagen anwendbar, die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Derartige Tierhaltungsanlagen bedürfen daher einer Ausweisung in einem Bebauungsplan.

Innerhalb des Aufstellungsverfahrens gilt es, dem wachsenden Umweltbewusstsein und der Wahrnehmung von Immissionen in der öffentlichen Diskussion gerecht zu werden.

Eine zunehmende Rolle spielen in einem solchen Verfahren die Betroffenheiten durch Luftschadstoffe und Gerüche. Ohne den vorhabenbezogenen Einzelgenehmigungen vorzugreifen, kann eine kommunale Satzung Regelungen im Sinne von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB treffen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, unverträgliche Nutzungen als vorrangigen Grundsatz des Immissionsschutzes zu trennen (Abwägungsdirektive gemäß § 50 BImSchG).

Wenn die Einhaltung von Abständen jedoch allein nicht ausreichend für den Immissionsschutz ist oder wenn bestandsgeprägte Situationen die Einhaltung von ausreichenden Abständen nicht zulassen, muss der Bebauungsplan Maßnahmen des Immissionsschutzes vorgeben.

Richt- oder Grenzwerte zum Immissionsschutz oder aus anderen Fachgesetzgebungen dienen dabei als Material für die gemeindliche Abwägung und können je nach Anwendungsfall auch unter- oder überschritten werden, wenn es zur Lösung von Immissionskonflikten beiträgt. Der Abwägungsspielraum wird jedoch begrenzt durch die Verpflichtung, Gesundheitsschäden und schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Entsprechende Regelungen können auch über den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches hinaus in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Die Stadt Hecklingen hat in ihrer Sitzung am 14.11.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)
- **Hauptsatzung der Stadt Hecklingen** in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Liegenschaftskarte © GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), 2017 / A18-36775-10-8
- Topografische Karte DTK 25 © GeoBasis-DE / LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de), 2017 / A18-36775-10-8

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der **räumliche Geltungsbereich** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer Fläche von 5,09 ha befindet sich südlich der Ortslage Cochstedt und umfasst die Flurstücke 4/2 der Flur 11 und 162/6 der Flur 10 in der Gemarkung Cochstedt.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Der Regionale Entwicklungsplan Harz wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg übernommen. Der Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Magdeburg wurde 2016 zur öffentlichen Beteiligung beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung sind für die Planungsregion die Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen zu berücksichtigen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Hecklingen ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. April 2015 (GVBl. LSA 2015, 170), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010)** vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- **Verordnung über den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.05.2009 unter Berücksichtigung der 1. und 2. Änderung in Kraft getreten durch öffentliche Bekanntmachung vom 22.05. / 20.07.2011 sowie dem Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ mit der Bekanntmachung vom 19.12.2015
- **2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg REP MD** Stand: September 2020

Als Vorgabe für die Bauleitplanung aus übergeordneten landesplanerischen Zielstellungen ergibt sich eine Prüfpflicht der Städte und Gemeinden, ob der Flächenbedarf für die vorgesehene siedlungsräumliche Nutzung innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche abgedeckt werden kann.

Dies beinhaltet die Prüfung von möglichen Standortalternativen im Stadtgebiet. In diesem Zusammenhang muss sich der Planungsträger Klarheit über die qualitative und quantitative Größenordnung der Auswirkungen eines Vorhabens verschaffen.

Alternativstandorte kamen für diese Planung nicht in Frage, da es sich vorliegend um die Modernisierung und Umnutzung einer vorhandenen Tierhaltungsanlage handelt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden erhaltenswerte Gebäude saniert und einer Nutzung zugeführt. Marode Gebäude werden inklusive der dazugehörigen Verkehrsflächen abgebrochen. Ersatzweise wird ein modernes Stallgebäude mit Abluftreinigung errichtet. Aufgrund der baulichen Vorprägung und des Abstandes zu vorhandenen Ortslagen ist der Standort ausdrücklich gut für die geplante Mastschweinehaltung geeignet.

Es werden somit hauptsächlich Flächen des bereits vorhandenen Betriebsgeländes in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen auf das im Regionalen Entwicklungsplan Harz festgelegte Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Gebiet um Aschersleben-Staßfurt“ sind somit nicht zu befürchten.

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (**Z1 4.5.4 REP Harz**). Vorliegend wird lediglich eine kleine landwirtschaftliche Fläche von 4.000 m² beansprucht. Es sind demnach keine negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft vorhersehbar.

Der Planungsraum liegt zusätzlich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Wassergewinnung Groß Börnecke. Diese Gebiete werden festgelegt, um die öffentliche Wasserversorgung langfristig sichern zu können. In diesen Gebieten ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen dem Vorbehalt Wassergewinnung ein besonderes Gewicht beizumessen (**Z1 4.5.2 REP Harz**).

Die vorgesehene Modernisierung der vorhandenen Anlagen führt zu einer Verbesserung der Immissionssituation insgesamt. Negative Auswirkungen sind mit der Umnutzung der Ferkelaufzuchtanlage in eine Schweinemastanlage nicht verbunden.

In der Festlegungskarte des 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg REP MD 2020 wird der Planungsraum weiterhin als Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung dargestellt. Der Bereich des Planungsraums wird allerdings nicht mehr als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan erscheint somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde oder Stadt. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist. Für die Ortsteile Cochstedt / Schneidlingen besteht ein genehmigter und wirksamer Teilflächennutzungsplan. Dieser weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet „Tierhaltung“ ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Ortsteile Cochstedt / Schneidlingen für den Bereich „Schweinehaltungsanlage Cochstedt“ beschlossen.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Die Hederslebener Zucht & Mastbetriebe GmbH & Co. KG betreibt eine genehmigte und im Bestand geschützte Ferkelaufzucht mit 4.032 Tierplätzen südlich der Ortslage Cochstedt.

Das etwa 5 ha große Betriebsgelände unterliegt bereits einer deutlichen baulichen Vorprägung. Insgesamt sind sieben Stallgebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen auf dem Anlagengelände verteilt. Diese sind über Betonplattenwege verbunden. Die Gebäude aus den 1960er Jahren sind in einem maroden Zustand. An den Ställen befinden sich jeweils ein bis zwei Futtersilos. Die Gülle wird in offenen Lagunen gelagert. Das im Bereich der Einfahrt befindliche Gebäude wird als Wohnhaus vom Betreiber genutzt. Das Betriebsgelände ist gänzlich mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.

Im Westen sowie im Süden wird der Standort nahezu vollständig von einer Baumreihe eingefasst. Im Nordwesten befindet sich ebenfalls eine Baumreihe, die den Blick auf die Anlage aus dieser Richtung verschattet.

Die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen einer regelmäßigen Mahd. Durch die täglichen Betriebsabläufe, die regelmäßige Befahrung mit landwirtschaftlicher Großtechnik und eine kontinuierliche Mahd hat sich hier ein überaus artenarmer Vegetationsbestand eingestellt.

Erschlossen wird der Geltungsbereich von der westlich verlaufenden Kreisstraße K1358 über zwei Zufahrten.

Gesetzlich geschützte Biotope, Nationale Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes sowie Europäische Schutzgebiete werden durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht berührt.

Das Vogelschutzgebiet „Hakel“ befindet sich südwestlich in einer Entfernung von etwa 250 m. Das FFH-Gebiet „Hakel südlich Kroppenstedt“ sowie das Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet „Hakel“ befinden sich in einer Entfernung von 750 m zum Plangeltungsbereich.

6. Inhalt des Bebauungsplans

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel des Bebauungsplans soll es sein, durch Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Realisierung und den Betrieb einer gewerblichen Schweinehaltungsanlage einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.

Die Investitionsabsichten des Vorhabenträgers zielen auf die wesentliche Änderung einer bestandsgeschützten Tierhaltungsanlage ab.

Das städtebauliche Konzept der planenden Stadt lässt sich nicht als Beleg für eine Planungspraxis werten, die darauf hinausläuft, Konflikte in Verbindung mit der Tierhaltung einseitig zu Lasten der betroffenen Betreiber aufzulösen.

Entsprechend galt es, für den bestehenden und vorgeprägten Standort der zur Erweiterung vorgesehenen Tierhaltungsanlage technische Alternativen zu prüfen, die die vorhabenbedingten Wirkungen auf das Anlagenumfeld mindern.

6.1 Prüfung von technischen Alternativen

Gemäß § 15 BNatSchG werden im vorliegenden Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans alle primären und sekundären Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt diskutiert bzw. umgesetzt.

Zu nennen ist in diesem Zusammenhang das Überplanen eines vorgeprägten Betriebsgeländes mit hohem Versiegelungsgrad und guter Verkehrsanbindung.

Dazu sollen alte Stallungen abgebrochen und durch ein modernes, nach dem neusten Stand der Technik ausgestattetes Stallgebäude ersetzt werden.

Das Konzept beinhaltet darüber hinaus eine Vielzahl an Maßnahmen zur Sicherung einer umweltverträglichen Immissionsituation.

Beispielsweise wird der Neubau des Stalls mit einer zertifizierter Abluftreinigung ausgestattet. Dies führt zu einer Verbesserung der Geruchsemissionen (s. Tabelle 1).

Tabelle 1: Vergleich der Geruchsemissionen Bestand und Planung

Haltungsform	Ferkelaufzucht als Bestand	Mastschweine geplant
Großvieheinheit (GV) je Tier	Ferkel bis 25 kg entspricht 0,03 GV je Tier	Mastschwein bis 110 kg entspricht 0,15 GV je Tier
Großvieheinheiten (GV) bei 4.000 Tierplätzen (TP)	4.000 TP x 0,03 = 120 GV	4.032 TP x 0,13 = 604,8 GV
mittlerer Geruchsstoffstrom je Sekunde:	120 GV x 50 GE/s = 6.000 GE/s	604,8 GV x 50 GE/s = 30.240 GE/s Minderung 97 % durch zertifizierte Abluftreinigung 907,20 GE/s
Ergebnis	6.000 GE/s	907,20 GE/s

Mit der Umsetzung der Planung halbieren sich somit die Geruchsemissionen. Für Ammoniak ist eine Minderung von 97 % durch eine Abluftreinigung möglich. Bei Staub, Keimen und Bioaerosolen ist eine 80 %ige Minderung möglich.

Die Lagerung von Gülle ist zukünftig ein gasdicht, abgedeckter Güllebehälter mit einem Lagervolumen von 5.000 m³ vorgesehen. Weitere 1000 m³ Gülle befinden sich in den Kanälen innerhalb der geplanten Stallanlage.

6.2 Städtebauliches Konzept

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht Ausdruck einer städtebaulichen Konzeption, die generell darauf abzielt, die Tierhaltung mit dem Mittel der Bauleitplanung dem Anwendungsbereich der Zulassungsebene zu entziehen und einem strengeren Rechtsregime zu unterwerfen.

Die Stadt Hecklingen hat vielmehr gute Gründe dafür, weshalb sie im Geltungsbereich des Bebauungsplans planerisch tätig wird. Das Plangebiet wird durch einen relativ großen Abstand zu den umliegenden Wohnnutzungen und die gute Verkehrsanbindung charakterisiert.

Für die Gebäude innerhalb des Plangebietes besteht dringender Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Vier Ställe können nicht mehr erhalten werden und müssen abgebrochen werden. Durch das Einsetzen von modernen Techniken wird sich die Immissionssituation der Ortslage Cochstedt wesentlich verbessern.

Die anfallende Gülle soll im Rahmen der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft auf umliegenden Landwirtschaftsflächen ausgebracht werden. So können lange Transportwege entfallen.

Dennoch ist im Vergleich zur bisherigen Ferkelaufzucht nach der geplanten Umnutzung ein größeres Aufkommen an Transporten für Futtermittel und Gülle verbunden. Das Verkehrskonzept sieht die Steuerung des anlagenbezogenen Verkehrs vor. Durch die gute Verkehrsanbindung kann die Durchfahrt von Ortslagen größtenteils vermieden werden.

Festsetzung von Tierplatzzahlen zur Beschränkung von Umweltauswirkungen

Das Gesamtkonzept der gewerblichen Tierhaltung am Standort ist auf die festgesetzten Tierplätze als Kapazitätsobergrenze und die damit in Verbindung stehenden Immissionswirkungen abgestimmt.

Alle bisher vorhersehbaren Umweltauswirkungen lassen den Schluss zu, dass die Begrenzung des Viehbestandes ein verträgliches Immissionsniveau für das Gebiet der Ortslage Cochstedt gewährleisten wird.

Das Vorsorgegebot im Sinne eines vorbeugenden Umweltschutzes lässt auch Vermeidungsanstrengungen gegenüber umweltbeeinträchtigenden Luftschadstoffen zu, die mit dem Ziel ergriffen werden, längerfristig nach Maßgabe eines generellen Konzeptes eine Luftqualität herbeizuführen oder zu sichern, die einen angemessenen Puffer zu konkreten Erheblichkeitsgrenzwerten herstellt (*vgl. BVerwG, Urteil vom 18. Mai 1982 - BVerwG 7 C 42.80 - BVerwGE 65, 313; Beschluss vom 10. Januar 1995 - BVerwG 7 B 112.94 - NVwZ 1995, 994*).

Entsprechend dient die geplante Begrenzung der Tierplatzzahlen nicht nur dazu da, die umliegenden bewohnten Ortslagen vor einer unzumutbaren Belastung zu schützen, sondern auch dazu, das unmittelbare Anlagenumfeld nicht bis an die Grenze der Zumutbarkeit mit Immissionswirkungen der Tierhaltungsanlage zu belegen.

Vor dem Hintergrund des von der Stadt Hecklingen verfolgten planerischen Ziels ist eine Fehlgewichtung der privaten Belange des zukünftigen Betreibers der Tierhaltungsanlage nicht ersichtlich. Die Erforderlichkeit einer Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bleibt unangetastet.

Der Betroffene wird lediglich daran gehindert, dass die wirtschaftlichen Entwicklungsabsichten seines Unternehmens über die durch die textlichen Festsetzungen aufgerichteten Schranken hinauslaufen würden. Dabei ist der Bebauungsplan mit den Anforderungen vereinbar, die § 11 Abs. 2 BauNVO an die Festsetzung „sonstiger Sondergebiete“ stellt.

Einen Hinweis auf die Nutzungsart enthält die getroffene Festsetzung insofern, als das Gebiet gewerblichen Tierhaltungsbetrieben zur Aufzucht und Haltung von Schweinen dient. Damit ist die Art der zulässigen Nutzung nach den Regelungsabsichten der Stadt Hecklingen aber noch nicht abschließend umschrieben.

Um zugelassen werden zu können, muss der Betrieb innerhalb des sonstigen Sondergebietes bestimmte Merkmale erfüllen, die in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt werden.

Differenzierungsmöglichkeiten, welche Anlagen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, unterliegen der Planungshoheit der jeweiligen Stadt.

Die Begrenzung der Tierplatzzahlen, die darauf hinausläuft, die vorhersehbaren Umweltauswirkungen zu beschränken, stellt sich vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung als ein nach § 11 Abs. 2 BauNVO unbedenklicher Weg dar, die geplanten Nutzungen gebietsadäquat zu steuern.

Das Immissionsschutzrecht wirkt hier nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung ein. Seine rechtlichen Anforderungen greifen grundsätzlich erst auf der Ebene der Anlagenzulassung. Das schließt allerdings nicht aus, dass ihm bereits im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen werden muss. Eine Schrankenfunktion erfüllt es im Planungsstadium allerdings nur in eine Richtung. Die Stadt Hecklingen darf keinen Bebauungsplan aufstellen, der aus Rechtsgründen nicht vollzugsfähig ist.

Trifft sie Festsetzungen, deren Verwirklichung an den Anforderungen des Immissionsschutzrechts scheitert, so verstößt ihre Planung gegen das in § 1 Abs. 3 BauGB enthaltene Gebot der Erforderlichkeit, das dem in § 1 Abs. 6 BauGB normierten Abwägungsgebot rechtlich vorgelagert ist und nicht nach Abwägungssichtpunkten überwunden werden kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 12. August 1999 - BVerwG 4 CN 4.98 - BVerwGE 109, 246).

Gegenstand der Festsetzungen sind vorliegend aber genehmigungsfähige Tierplatzzahlen, die eine Überschreitung geltender Immissionsrichtwerte eben nicht befürchten lässt, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Schweinehaltungsanlage Cochstedt“ vollzugsfähig erscheint.

Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen im Sinne von § 1 a Abs. 2 BauGB

Grundsätzlich ergibt sich aus § 1 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Bodenschutzgesetzgebung sowie Art. 20 a GG die Sichtweise für eine prioritäre Ausnutzung der Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich. Diese Rechtslage ist jedoch nicht als Versiegelungsverbot des Außenbereichs anzusehen.

Unter Berücksichtigung rechtlicher, finanzieller und sonstiger tatsächlicher Möglichkeiten der Stadt muss das städtebauliche Gesamtkonzept den relevanten Umweltbelangen Rechnung tragen.

Im vorliegenden Fall würde der Verzicht auf die Neuausweisung von Bauland zu Gunsten der Nutzung von Baulandreserven im Innenbereich zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung anderer wirtschaftlicher und immissionsschutzrechtlicher Belange führen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass die Investitionsabsichten des Vorhabenträgers auf die wesentliche Änderung einer bestandsgeschützten Tierhaltungsanlage abzielen.

Solche Vorhaben lassen sich aufgrund der zu erwartenden Immissionswirkungen und ohne Rücksicht auf die tatsächlich zur Verfügung stehenden innerörtlichen Baulandreserven ausschließlich im Außenbereich entwickeln.

Um einen größtmöglichen Abstand zur nächstgelegenen Ortslage Cochstedt zu ermöglichen werden Ackerflächen nur im geringen Maße beansprucht. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, dass sich der Flächenentzug nicht negativ auf die wirtschaftliche Bedeutung der Landwirtschaft innerhalb des Hoheitsgebietes auswirkt. Vorliegend wird lediglich eine kleine landwirtschaftliche Fläche von 4.000 m² beansprucht. Die bestehenden und verbleibenden Anbauflächen sollten den derzeitigen Nutzungsansprüchen der ansässigen Landwirte entsprechen.

Minderung der Wirkungen auf das Landschaftsbild

Das sonstige Sondergebiet wurde einem bestehenden Betriebsgelände zugeordnet. Um weitere Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, ist geplant das gesamte Anlagengelände mit einer mindestens 7 m breiten Feldhecke einzugrünen. So beschränkt sich die Wahrnehmbarkeit der bestehenden und geplanten baulichen Anlagen auf ein Minimum.

6.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Vorversiegelungen sollen soweit der bauliche Zustand dies ermöglicht in das Gesamtkonzept integriert werden. Die als sonstiges Sondergebiet „Tierhaltung“ überbaubare Grundstücksfläche wurde so gewählt, dass naturschutzrechtliche Anforderungen zur Eingriffsminimierung und zum Schutz von hochwertigen Lebensräumen gewahrt werden und eine Vergrößerung immissionsträchtiger Nutzungen zur Ortslage um ca. 100 m ermöglicht wird.

Geplant ist die vorhandene und bestandsgeschützte Ferkelaufzuchtanlage als Mastanlage umzunutzen. Dazu soll ein modernes Stallgebäude mit zertifizierter Abluftreinigung für maximal 4.032 Mastplätze gebaut werden. Die vorhandenen, erhaltenswerten Stallgebäude sollen als Lagerhallen weitergenutzt werden. Der marode Gebäudebestand wird abgebrochen.

Das geplante Stallgebäude hat eine Länge von 122 m und eine Breite von 41 m.

Für die Futtermittelversorgung werden im Bereich des geplanten Neubaus fünf Futtersilos errichtet.

Für die Güllelagerung ist der Neubau eines gasdichtabgedeckten Behälters mit Kontrollschächten vorgesehen.

Mit Hilfe der Baugrenze wurde innerhalb der Planzeichnung Teil A der Teil des Vorhabengrundstückes festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe auf ein unbedingt notwendiges Maß ergibt sich die Grundflächenzahl (GRZ).

Entsprechend wird die Grundflächenzahl für das sonstige Sondergebiet auf 0,80 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden. Die GRZ umfasst die zu erhaltenen Vorversiegelungen sowie den neu geplanten baulichen Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes.

Im Interesse einer Minimierung der vorhersehbaren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sollen auch die zulässigen Höhenentwicklungen als Obergrenze der Höhe baulicher Anlagen (H) in Metern über DHHN 92 gesteuert werden. Entsprechend sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO Tier bauliche Anlagen mit einer Höhe von bis zu 10 Meter über Gelände möglich. Für Futtersilos, technische Aufbauten, Schornsteine und Lüftungsrohre ist eine maximale Höhe von bis zu 15 Metern zulässig.

Weitere mögliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Stadt Hecklingen.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das sonstige Sondergebiet Tierhaltung (SO Tier) dient gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen eines gewerblichen Tierhaltungsbetriebes. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO Tier sind Anlagen zur Aufzucht und Haltung von bis zu 4.032 Mastschweinen sowie die erforderlichen Nebenanlagen wie Güllebehälter, Futtersilos, Büro- und Sozialgebäude zulässig.
2. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Schweinehaltungsanlage zugeordnet und ihr gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind.
3. Zaunanlagen sind als Einfriedungen bis zu einer Höhe von 3,50 m auch außerhalb der überbaren Grundstücksteile zulässig.
4. Die festgesetzten Nutzungen sind nur insoweit zulässig, soweit sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3 a BauGB).
5. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf OK 162,00 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 begrenzt. Für Futtersilos, technische Aufbauten, Schornsteine und Lüftungsrohre ist eine maximale Höhe von bis zu OK 167,00 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 zulässig.
6. Die maximale Grundflächenzahl ist gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben auf Grund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt gegeben. Vorliegend sind keine örtlichen Bauvorschriften notwendig.

6.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Über den Ausgleichsbezug des § 1 a Abs. 3 BauGB hinaus haben die planenden Städte und Gemeinden über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen festzusetzen.

Vorliegend ist die Minderung der Sichtbarkeit der Anlage vorgesehen. Dementsprechend werden die vorhandenen Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt und in den Bereichen, in denen sich keine Gehölze befinden, ist die Anpflanzung vorgesehen. Dadurch werden ein hochwertiger Sichtschutz und eine Pufferzone zu den geplanten baulichen Anlagen geschaffen.

Folgende Festsetzungen wurden dazu getroffen:

1. Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzflächen zu erhalten.
2. Die mit B gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Feldhecke zu entwickeln.

Die vorgesehene Art, Umsetzung und Dauer der Maßnahmen werden gemäß § 12 BauGB im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Hecklingen sowie dem Vorhabenträger gebunden.

6.6 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die Umstrukturierung einer bestehenden Tierhaltungsanlage, die damit in Verbindung stehende Flächeninanspruchnahme, die zu erwartenden Immissionen sowie die Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Aus der mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden wesentlichen Änderung einer Schweinehaltungsanlage ergeben sich zusammenfassend **drei Konfliktschwerpunkte** mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Versiegelungen betreffen die Schutzgüter Wasser, Boden, Tiere und Pflanzen.

2. Die Immissionswirkungen aus Geruch und Schall sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Luft in Verbindung mit der nächstgelegenen Wohnbebauung zu beurteilen.
3. Auswirkungen auf nahe gelegene gesetzlich geschützte Biotope und das FFH-Gebiet „Hakel südlich Kroppenstedt“ sowie auf sensible Ökosysteme sind insbesondere bezüglich auftretender Immissionen durch Ammoniak und Stickstoffdepositionen

6.7 Verkehr

Der Geltungsbereich wird derzeit ausgehend von der Kreisstraße K 1358 über eine nördliche sowie eine südliche Zufahrt erschlossen. Das Verkehrskonzept sieht vor den Abstand des An- und Abtransportverkehrs zur Ortlage Cochstedt zu vergrößern. Aus diesem Grund soll zukünftig die Erschließung ausschließlich über die südliche Zufahrt erfolgen. Die nördliche Zufahrt wird zurückgebaut. Es ist dabei zu beachten, dass die Funktionalität der Kreisstraße K 1358 einschließlich der Nebenanlagen nicht beeinträchtigt wird.

Zur Minimierung der Umweltauswirkungen durch vorhabenbezogene Transporte wird innerhalb des Bauleitplanverfahrens ein Verkehrskonzept erstellt.

Das Verkehrskonzept dient der Darlegung der unvermeidbaren Fahrwege sowie des damit in Verbindung stehenden Transportaufkommens. Ziel der Planung ist die Steuerung des anlagenbezogenen Fahrverkehrs in Abhängigkeit der Belastbarkeit des öffentlichen Wegenetzes sowie der Schutzansprüche der vorhandenen Wohnnutzungen.

Für die bestandsgeschützte Ferkelaufzuchtanlage mit 4.032 Tierplätzen fallen derzeit 390 Fahrten pro Jahr an. Nach der Umstrukturierung sind es 571 Fahrten im Jahr.

Aufgeteilt sind die Transporte in die Anlieferung der Ferkel, die Futtertransporte, die Gülletransporte, den Abtransport der Schweine und sonstige nicht quantifizierbare Transporte.

Tabelle 2: Zusammenfassung des Transportaufkommens pro Jahr vor und nach der Umstrukturierung

	Ferkelaufzucht	Schweinemast
Gülletransporte	120	288
Futtertransporte	52	116
Ferkelanlieferung	52	18
Tierverkauf	104	70
Flüssiggas	10	2
Abtransport Reinigungswasser	-	25
sonstige Transporte	52	52
	390	571

Eine Erhöhung der Transporte findet lediglich für die Gülle- und Futtertransporte statt. Die Tiertransporte verringern sich insgesamt um ca. dreiviertel der Transporte zur vorherigen Ferkelaufzucht. Auch die Flüssiggastransporte verringern sich deutlich. Durch den Bau des neuen Stallgebäudes mit Abluftreinigung fallen zusätzliche Transporte für den Abtransport des Reinigungswassers an. Auf den Tag runtergerechnet sind es insgesamt 1,1 Transporte für die Ferkelaufzucht und 1,6 Transporte für Schweinemastanlage.

Transporte durch die Ortslage Cochstedt können gänzlich ausgeschlossen werden. Durch die direkte Verkehrsanbindung an die Kreisstraße K 1358 und die Lage des Standortes in etwa 220 m Entfernung zur Ortslage Cochstedt werden transportbedingte Auswirkungen auf die Ortslage vermieden werden.

7. Immissionsschutz

Die innerhalb des Geltungsbereiches geplanten Nutzungen unterliegen der Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Insbesondere die gewerbliche Tierhaltung ist nur soweit zulässig, wie sie durch das nachfolgende Genehmigungsverfahren gedeckt wird. Spätestens auf der Ebene der Anlagenzulassung ist jeweils nachzuweisen, dass eine Überschreitung von gesetzlich formulierten Immissionsgrenzwerten nicht zu befürchten ist.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Gerüche, Stäube, Keime, Bioaerosole wurden entsprechende Fachgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Folgende Gutachten sind Anhang des Umweltberichts:

- **Beurteilung der Ammoniakimmissionen und Ermittlung der Stickstoffdepositionen** im Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schweinehaltungsanlage Cochstedt“ am Standort Hecklingen OT Cochstedt vom 04.06.2020 Berichtsnummer 548/2/2-2020-2-0, IBE – Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH
- **Beurteilung des Stickstoffeintrages in die gesetzlich geschützten und stickstoffempfindlichen Biotop im erweiterten Wirkraum** des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schweinehaltungsanlage Cochstedt“ der Stadt Hecklingen vom 31.08.2020, IBE – Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH
- **Beurteilung der Staub- und Bioaerosolimmissionen** im Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schweinehaltungsanlage Cochstedt“ am Standort Hecklingen OT Cochstedt vom 13.12.2019, Berichtsnummer 548/2/2-2019-3-0, IBE – Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH
- **Beurteilung der Geruchsmissionen** im Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schweinehaltungsanlage Cochstedt“ am Standort Hecklingen OT Cochstedt vom 13.12.2019, Berichtsnummer 548/2/2-2019-1-0, IBE – Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH

- **Beurteilung der Schallimmissionen** im Umfeld des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schweinehaltungsanlage Cochstedt“ am Standort Hecklingen OT Cochstedt vom 16.12.2019, Berichtsnummer 548/2/2-2019-4-0, IBE – Ingenieurbüro Dr. Eckhof GmbH

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Der Anlagenstandort ist mit Strom und Telekommunikationslinien erschlossen.

Ein Anschluss an das Wasserver- und Abwasserentsorgungsnetz ist vorhanden.

Weitere Ver- und Entsorgungsmedien sind innerhalb des Geltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Die Einleitung von Abwasser in Grund- oder Oberflächengewässer ist nicht geplant.

8.3 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Die Entsorgung, der beim Rückbau und Abbruch von Stallanlagen, Gebäuden und Verkehrsflächen anfallenden Abfälle, hat entsprechend des KrWG und des AbfG LSA in ihren jeweils gültigen Fassungen, einschließlich der darauf basierenden Verordnungen sowie auf der Grundlage der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Salzlandkreises zu erfolgen.

Die neue Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (GewAbfV), die zum 01.08.2017 in Kraft getreten ist, ist anzuwenden. Die Verordnung gilt für alle Abfälle, die hinsichtlich ihrer Zusammensetzung, ihrem Schadstoffgehalt und dem Reaktionsverhalten den Abfällen aus Haushaltungen vergleichbar sind, die aber nicht aus privaten Haushaltungen stammen. Die GewAbfV 2017 enthält eine erhebliche Verschärfung der Getrennthaltungspflicht beim gewerblichen Abfallerzeuger. Der Abfallerzeuger steht am Beginn der gesamten Entsorgungskette. Aus diesem Grund stellt er die Weichen für die sachgerechte, umweltschonende Verwertung oder Beseitigung seiner Abfälle.

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Salzlandkreises erfasst. Der bei der Baumaßnahme anfallende humose Oberboden (Mutterboden) ist nach § 202 BauGB getrennt vom Unterboden zu lagern, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Werden bei den Rückbaumaßnahmen Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt (erkennbar durch z.B. auffällige Bodenfärbung, Ölverunreinigungen, stechender Geruch, untypische Bodenbestandteile wie Abfälle usw.), sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises umgehend zu informieren. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht die Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde.

8.4 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.

Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (192 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die erforderliche Löschwasserversorgung von 192 m³ je Brandfall durch einen Löschwasserteich und einer Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 t Gesamtgewicht gewährleistet.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

Die Anforderungen der **Tierrettung** im Evakuierungsfall werden im nachgelagerten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt. Für die betreffenden Gebäude wird ein Notfallplan für Brandschutz und Tierrettung in Anlehnung an die DIN 14095 aufgestellt und behördlich abgestimmt. Entsprechende Fachplanungen unterliegen nicht den Regelungsmöglichkeiten der Stadt Hecklingen.

9. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

10. Umsetzung des Bebauungsplans

Hinweise

- Der bei der Baumaßnahme anfallende humose Oberboden (Mutterboden) ist nach § 202 BauGB getrennt vom Unterboden zu lagern, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und in nutzbarem Zustand zu erhalten sowie auf dem Grundstück wieder zu verwenden oder einer landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Nutzung zuzuführen. Werden bei den Rückbaumaßnahmen Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt (erkennbar durch z.B. auffällige Bodenfärbung, Ölverunreinigungen, stechender Geruch, untypische Bodenbestandteile wie Abfälle usw.), sind die Arbeiten sofort einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Salzlandkreises umgehend zu informieren. Gemäß § 3 BodSchAG LSA besteht die Mitteilungspflicht bei einem Aufschluss schädlicher Bodenveränderungen gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde.
- Wenn während der Erdarbeiten in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), sind diese gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, gültig ab 01.01.2004 zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Im Bereich der Baumaßnahme ist eine kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen (ehemaliger Laufgraben). Diese Fläche befindet sich im Bereich der vorbeiführenden Straße. Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Vor Beginn der Maßnahme muss durch den Bauausführenden ein Antrag zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst gestellt werden.

Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines Durchführungsvertrages gemäß § 12 BauGB gegenüber der Stadt Hecklingen zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten.

Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt damit nicht vorhersehbar.

11. Eingriffsregelung

A 1 Kompensationserfordernis auf Grund betroffener Biotoptypen

Berechnung des Eingriffsflächenwertes (Kompensationsbedarf):

Die Vorhaben verursacht deutliche, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes im Planungsraum und erfüllt damit den Tatbestand des Eingriffs nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes.

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungsstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches

Biotoptypen	Fläche in m ²	Biotopwert	Äquivalent
Intensiv genutzter Acker	8.630	5	43.150
Scherrasen	30.472	7	213.304
Bebaute Fläche	3.519	0	0
Weg (versiegelt)	4.946	0	0
Baumreihe aus überwiegenden heimischen Gehölzen	3.359	16	53.744
Gesamtsumme Fläche:	50.926		
Summe aller vorhandenen Biotopwert-Flächenäquivalente:			310.198

Flächenäquivalent Biotop nach erfolgtem Eingriff:

Tabelle 3: Biotoptypen nach Durchführung des Eingriffs

Biotoptypen	Fläche in m ²	Biotopwert [Planwert]	Äquivalent
Scherrasen	31.526	7	220.682
Bebaute Fläche	10.349	0	0
Weg (versiegelt)	2.608	0	0
Baumreihe aus überwiegende heimischen Gehölzen A	1.827	16	29.232
Strauch-Baumhecke (Planung) B	4.616	[16]	73.856
Gesamtsumme Fläche:	50.926		
Summe aller vorhandenen Biotopwert-Flächenäquivalente:			323.770



Abbildung 1: Entsiegelungsflächen im Norden des Planungsraumes (lila umrandet)

A 2 Beschreibung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen:

A 2.1 Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB)

Durch die Pflanzung einer Strauch-Baumhecke (HHB) kann ein Biotopwert von 20 (Planwert 16) erreicht werden.

Auf den mit B gekennzeichneten Flächen soll eine 7-10 m breite Strauch-Baumhecke aus heimischen Gehölzen entwickelt werden. Die Strauch-Baumhecke soll als Sichtschutz, Trenn- und Pufferzone geschaffen werden. Solche Gehölzstrukturen bieten besonders in Bereichen, die einem hohen Nutzungsdruck unterliegen, eine ökologische Nische für Insekten, Kleinlebewesen und Vögel. Dadurch entsteht eine ökologisch hochwertige Strauch-Baumhecke.

Bei der Artenzusammensetzung sind heimische und standorttypische Sorten zu wählen. Die Gehölze sind aus der Information „Einheimische Gehölze“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt zu wählen.

Grundvoraussetzung für die Umsetzung der geplanten Pflanzungen ist die Einhaltung gewisser Anforderungen an Qualität und Schutz während und nach der Ausführung.

Auf Düngung ist auch hier vollständig zu verzichten. Im Bedarfsfall ist eine Bewässerung der angelegten Strauch-Baumhecke jedoch sicherzustellen, um eine gesunde Entwicklung zu gewährleisten. Das Pflanzgut ist so anzuordnen, wie es in Abbildung 1 dargestellt wird. Auf diese Weise wird der Strukturreichtum dieser Hecke hergestellt. Durch eine den Anforderungen entsprechende Anwuchs- und Entwicklungspflege bis drei Jahre nach der Pflanzung wird der Erfolg der Gehölzpflanzungen abgesichert.

Beispiel für einen stufigen Heckenaufbau:

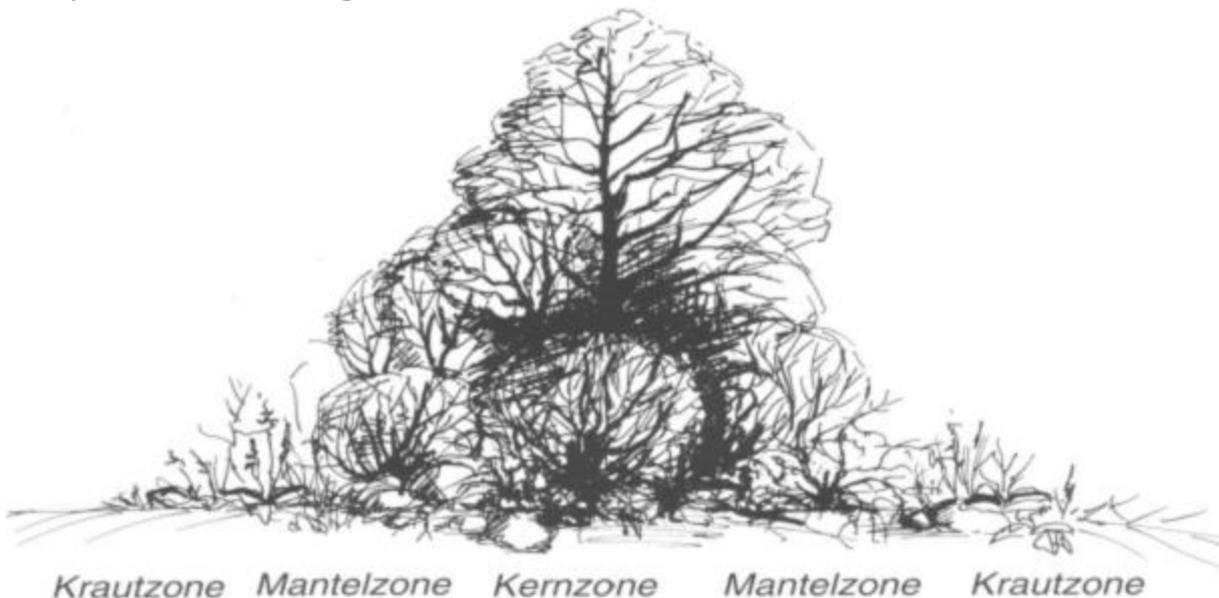


Abbildung 2: „Hecken in Mecklenburg-Vorpommern“, Umweltministerium M-V, 2002

A 2.2 Abbruch von Gebäude und Verkehrsflächen

Auf dem Betriebsgelände werden mehrere Gebäude und die dazugehörigen, nicht mehr benötigten Verkehrsflächen abgebrochen. Die Entsiegelungsflächen sollen zu einem Scherrasen entwickelt werden.

Diese Maßnahmen führen nachhaltig zu einer Aufwertung des Naturhaushaltes und fördern die funktionsfähigen ökologischen Wechselbeziehungen zwischen Lebensräumen. Außerdem kann durch die Entsiegelung die Speicher- und Reglerfunktion des Bodens wiederhergestellt werden.

Der Eingriff wird durch unter A 2 aufgeführte Maßnahmen vollständig kompensiert.