

STADT NIENBURG (SAALE)

BEBAUUNGSPLAN

**NR. 1/19 „ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET
NIENBURG“**

BEGRÜNDUNG

FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS
STAND: 27.05.2021

PLANVERFASSEN:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG.....	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
3.1	Raumordnung	6
3.2	Flächennutzungsplan	13
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	15
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN.....	16
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	20
5.4	Verkehrsflächen	20
5.5	Ver- und Entsorgung	21
5.6	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	24
5.7	Immissionsschutz.....	25
5.8	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	35
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME.....	35
7.	HINWEIS.....	35
8.	UMWELTPRÜFUNG.....	36
8.1	Verpflichtung zur Vorprüfung	36
8.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	36
8.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	37
8.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	38
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	39
8.3	Geprüfte Alternativen	46
8.4	Zusätzliche Angaben.....	46
8.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	46
8.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	46
8.4.3	Überwachung.....	46
8.4.4	Gesamtbewertung	48
8.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
8.5	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie.....	50
8.6	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	54
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	61
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	61
11.	FLÄCHENBILANZ.....	64
	LITERATUR.....	64

1. Veranlassung

Einführung

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 Satz 1 Baugesetzbuch [BauGB]). Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Sie bildet gemäß § 8 Abs. 1 BauGB die Grundlage für die weiteren zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderlichen Maßnahmen. Die Art und das Maß der zulässigen Nutzungen werden individuell und konkret durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans bestimmt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans (Kap. 5) plant die Gemeinde in verbindlicher Weise.

Nach § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) sollen sich aus den Planunterlagen für Bebauungspläne die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben (§ 1 Abs. 2 Satz 1 PlanZV).

Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 1/04 „Gewerbegebiet Nienburg“ wurde am 05.04.2006 vom Stadtrat Nienburg (Saale) als Satzung beschlossen und mit Verfügung des Landesverwaltungsamts als höhere Verwaltungsbehörde vom 19.06.2006 mit Auflagen genehmigt. Die Auflagen wurden erfüllt. Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt und ist mit der Bekanntmachung im Amts- und Informationsblatt der Verwaltungsgemeinschaft „Nienburg (Saale)“ am 13.07.2006 in Kraft getreten.

Im Jahr 2013 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nienburg“, mit der der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans überplant wurde, als Satzung beschlossen und bekannt gemacht. Da vor der Bekanntmachung versehentlich nicht die erforderliche Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans beantragt worden war, ist die 1. Änderung des Bebauungsplans trotz Bekanntmachung gegenwärtig nicht rechtskräftig. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans soll nun nachträglich beim Salzlandkreis als zuständiger höherer Verwaltungsbehörde beantragt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/04 „Gewerbegebiet Nienburg“ und dessen 1. Änderung wurden die Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet Nienburg verbessert.

Das Unternehmen EXTE GmbH hat sich im Gewerbegebiet Nienburg im Jahr 1996 angesiedelt. Das Unternehmen ist Produzent von Schalungszubehör für die Bauindustrie. Die Produkte des Unternehmens werden weltweit vertrieben.

Seit der Ansiedlung in Nienburg ist das Unternehmen stetig gewachsen. Entsprechend wuchs dessen Platzbedarf kontinuierlich. Zusätzlich haben sich in den letzten Jahren die Anforderungen an den Brandschutz erhöht, so dass für Rettungs- und Fluchtwege sowie für Feuerwehruzufahrten und Aufstellplätze im Bestand größere Flächen vorgesehen werden müssen.

Die erfolgreiche Unternehmensentwicklung ist auf die permanente Sortiments- und Produktionserweiterung zurückzuführen. Das Betriebsgelände umfasst heute eine Fläche von ca. 9 ha. Davon ist eine Fläche von ca. 15.000 m² überdacht, die sich auf sechs Produktionshallen und ein Bürogebäude aufteilt. Am Standort Nienburg des Unternehmens werden über 200 Mitarbeiter beschäftigt.

Die weiteren baulichen Erweiterungsmöglichkeiten des Unternehmens im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1/04 "Gewerbegebiet Nienburg" sind inzwischen räumlich sehr begrenzt. Beabsichtigt ist nun eine Erweiterung des Betriebsgeländes in Richtung Osten. Eine Erweiterung in diese Richtung bietet im Hinblick auf die Betriebsabläufe des Unternehmens den Vorteil, dass keine öffentlichen Straßen- oder Wegeflächen mit innerbetrieblichen Verkehren gequert werden müssen. Eine räumlich vom bisherigen Betriebsgelände getrennte Erweiterungsfläche für das Unternehmen an anderer Stelle kommt aus betrieblichen Gründen nicht in Frage.

Zur Schaffung von Baurecht für diese Erweiterung des Unternehmens EXTE GmbH wird der Bebauungsplan für die Erweiterung des Gewerbegebietes Nienburg aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 13.06.2019 gefasst und am 04.07.2019 im Amts- & Informationsblatt der Stadt Nienburg (Saale) bekannt gemacht.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans sollen in den Darstellungen des 3. Entwurfs des Flächennutzungsplans entsprechend berücksichtigt werden. Auf diese Weise wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

Der 3. Entwurf des Flächennutzungsplans liegt noch nicht vor. Der Bebauungsplan soll entsprechend § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Ein Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB geändert werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeitiger Bebauungsplan).

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Entsprechend der Ergebnisse dieser Untersuchung werden Lärmemissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt, um zu gewährleisten, dass die Nachbarschaft vor schädlichen Einwirkungen durch Gewerbelärm geschützt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans setzt sich aus zwei getrennt liegenden Flächen zusammen.

Die deutlich größere, nördliche Teilfläche 1 umfasst im Wesentlichen die östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 "Gewerbegebiet Nienburg" angrenzenden Flurstücke 3, 4, 5 und 6 der Flur 3 der Gemarkung Nienburg. Die innerhalb des Bergwerkseigentums "Nienburg" des Unternehmens Schwenk Zement KG gelegenen Teilflächen des Flurstücks 6 werden nicht in das Gebiet des Bebauungsplans einbezogen. Dadurch werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 1/04 "Gewerbegebiet Nienburg" setzt längs von seinem östlichen Rand westlich der Teilfläche 1 des neuen Bebauungsplans eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest. Die Beibehaltung dieser Pflanzfläche würde eine durchgehende bauliche Nutzung des bisherigen Betriebsgeländes und der Erweiterungsfläche des Unternehmens unmöglich machen. Deshalb soll eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 1/04 "Gewerbegebiet Nienburg" durch den neuen Bebauungsplan überplant werden. Dabei handelt es sich um die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen dem östlichen Rand vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 bis zum westlichen Rand der Fläche, soweit diese sich westlich der Flurstücke 3, 4, 5 und 6 der Flur 3 befindet.

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans soll diese Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 1/04 nicht aufgehoben werden. Vielmehr soll der neue Bebauungsplan diese Teilfläche des älteren Bebauungsplans überlagern, so dass die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans die Festsetzungen des älteren Plans für diese Teilfläche verdrängen, aber nicht aufheben.

Die kleinere Teilfläche 2 des neuen Bebauungsplans umfasst die westliche Teilfläche des Flurstücks 1052 der Flur 2 der Gemarkung Nienburg. Diese Teilfläche grenzt an zwei Seiten unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 an. Beabsichtigt ist, das Regenrückhaltebecken des Unternehmens EXTE GmbH, das gleichzeitig als Löschwasserreich dient, auf dieser Teilfläche neu zu errichten. Die bisher durch das bestehende Regenrückhaltebecken blockierten Flächen des eingeschränkten Industriegebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 können nach der Verlegung des Beckens gewerblich genutzt werden.

Als Kartengrundlage für die zeichnerische Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte als darstellender Teil des Liegenschaftskatasters im Maßstab 1:1.000 mit Stand Oktober 2019 verwendet. Die Kartengrundlage wird ergänzt durch eine Vermessung des Plangebietes vom Dezember 2019.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Abgrenzung

Teilfläche 1

Der nördliche Rand der Teilfläche 1 wird durch den südlichen Rand des Bergwerkseigentums "Nienburg" des Unternehmens Schwenk Zement KG gebildet. Der östliche Rand der Teilfläche 1 verläuft auf den östlichen Grenzen der Flurstücke 3, 4 und 6 der Flur 3 der Gemarkung Nienburg. Der südliche Rand der Teilfläche 1 entspricht dem südlichen Rand des Flurstücks 3 der Flur 3 und deren westlicher Verlängerung. Die westliche Grenze der Teilfläche 1 wird durch den westlichen Rand der bisher im östlichen Randbereich des Flurstücks 25/11 im Bebauungsplan Nr. 1/04 in der Fassung von dessen 1. Änderung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gebildet.

Teilfläche 2

Der westliche Rand der Teilfläche 2 wird durch die westliche Grenze des Flurstücks 1052 der Flur 2 der Gemarkung Nienburg gebildet. Der nördliche Rand der Teilfläche 2 liegt auf dem nördlichen Rand des Flurstücks 1052 der Flur 2. Der östliche Rand der Teilfläche 2 verläuft östlich der westlichen Grenzen des Flurstücks 1052 der Flur 2 in einem Abstand von 39 m zu dieser Grenze. Südlich wird die Teilfläche 2 durch den südlichen Rand des Flurstücks 1052 der Flur 2 begrenzt.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Nienburg:

Teilfläche 1: Flurstücke 3, 4, 5, 6 (Teilfläche), 25/11 (Teilfläche) und 1011 (Teilfläche) der Flur 3

Teilfläche 2: Teilfläche des Flurstücks 1052 der Flur 2

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Siedlungsgebiet der Stadt Nienburg (Saale). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2,97 ha. Im Wesentlichen handelt es sich bei der Teilfläche 1 mit einer Größe von 2,81 ha um eine bisherige Ackerfläche unter Einschluss einer Aufschüttung und der Teilfläche des ehemaligen Steinbruchs "Askania". Die Teilfläche 2 mit einer Größe von 0,16 ha ist bisher Bestandteil des Grundstücks eines Landwirtschaftsbetriebs, das mit Betriebsgebäuden bestanden ist, die sich allerdings nicht auf der Teilfläche 2 selbst befinden.

Beide Teilflächen liegen westlich der Straße „Am Steinbruch“, die den Anschluss an die Ernst-Thälmann-Allee im Zuge der L 73 und damit an das übergeordnete Straßennetz herstellt.

Das Gelände ist nahezu eben und fällt leicht in südliche Richtung ab. Der niedrigste Geländepunkt liegt im südlichen Rand der Teilfläche 2 mit etwa 72 m ü. NHN. Die höchsten natürlichen Geländehöhen befinden sich im nördlichen Randbereich der Teilfläche 1 mit etwa 74,0 m ü. NHN. Darüber hinaus werden im Bereich der Aufschüttung in Teilfläche 1 noch höhere Geländehöhen erreicht. Der nordöstliche Randbereich der Teilfläche 1 erstreckt sich in einen ehemaligen Steinbruch hinein.

Im westlichen Randbereich der Teilfläche 1 werden kleinflächig bestehende Betriebsflächen des Unternehmens Exte GmbH einbezogen. Auf beiden Teilflächen sind keine Gebäude vorhanden.

Westlich von beiden Teilflächen und südlich der Teilfläche 2 erstreckt sich das Betriebsgelände des Unternehmens Exte GmbH. Nördlich der Teilfläche 1 befindet sich der Kalksteinbruch Nienburg.

Zwischen beiden Teilflächen und östlich der Teilfläche 2 sind Betriebsanlagen landwirtschaftlicher Betriebe vorhanden.

Östlich der Teilfläche 1 grenzen teilweise Ackerflächen an und teilweise das bebaute Grundstück Am Steinbruch 3b.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen

Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Von einem Raumordnungsplan, der sich in Aufstellung befindet, können nicht ohne weiteres die gleichen Bindungswirkungen ausgehen wie von dem Plan ab Inkrafttreten. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG sonstige Erfordernisse der Raumordnung und keine Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Um von einem in Aufstellung befindlichen Ziel der Raumordnung sprechen zu können, müssen bestimmte Anforderungen erfüllt sein. Äußeres Zeichen für den Beginn eines Raumordnungsplanverfahrens ist regelmäßig ein Aufstellungsbeschluss. Weiter muss ein erster Planentwurf erarbeitet sein, der von dem zuständigen Beschlussorgan gebilligt und für das Beteiligungsverfahren frei gegeben worden ist.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 9. November 2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24. Dezember 2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Nienburg (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Nienburg (Saale) gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

Die Stadt Nienburg (Saale) liegt auf einer überregionalen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung (Nord-Süd).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Wegen des im Gewerbegebiet Nienburg bereits vorhandenen Unternehmens Exte GmbH ist die Erweiterung des Gewerbegebiets Nienburg standörtlich gebunden. Auf diese Weise wird bei der Erweiterung des Gewerbegebiets Nienburg das Betriebsgelände des Unternehmens nicht durch öffentliche Straßen unterbrochen, was sich positiv auf die Betriebsabläufe auswirkt. Die angrenzenden Bereiche innerhalb des vorhandenen Gewerbegebiets ohne eine Unterbrechung durch öffentliche Straßen werden bereits vollständig durch das Unternehmen genutzt.

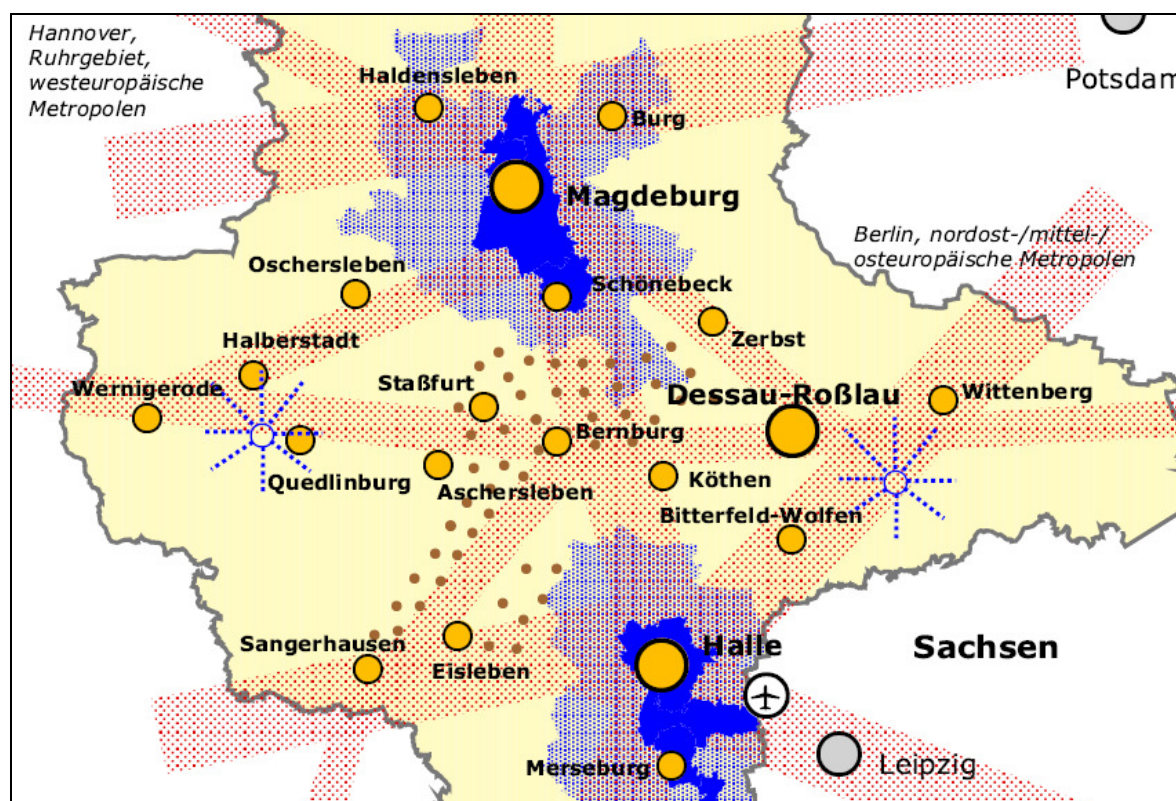


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Beikarte 1 zum Landesentwicklungsplan 2010

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Das Plangebiet liegt etwa 600 m vom Bahnhof Nienburg (Saale) entfernt, an dem Züge in Richtung Bernburg, Calbe (Saale) und Magdeburg verkehren. Am Bahnhof befindet sich auch die Haltestelle einer Regionalbuslinie, die Nienburg mit Bernburg über Altenburg und mit Neugattersleben verbindet. Zusätzlich gibt es im Gewerbegebiet eine Bedarfshaltestelle der zwischen Nienburg und Neugattersleben verkehrenden Buslinie.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung fest-

zulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen.

Grundzentren sind nach Ziel 39 des Landesentwicklungsplans in den Regionalen Entwicklungsplänen festzulegen. Die Stadt Nienburg (Saale) ist nach Ziel 5.2.3 des REP A-B-W als Grundzentrum eingestuft. Grundzentrum ist danach der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, ein Grundzentrum soll in der Regel über mindestens 3.000 Einwohner verfügen.

Grundzentren sind gemäß Ziel 35 als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. Sie sind in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs einzubinden.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der weiteren Sicherung und Entwicklung der Stadt Nienburg (Saale) als Standort der gewerblichen Wirtschaft sowie als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentrum.

Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind gemäß Grundsatz 45 im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch u. a. die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe sowie die Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte. Insofern werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft gefördert.

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist gemäß Ziel 56 insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können.

Nach der Begründung zu diesem Ziel muss u. a. an Zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen die Verfügbarkeit an attraktiven Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden. Investoren erwarten vermehrt, dass neben den betriebsnotwendigen Flächen zugleich unmittelbar angrenzende Optionsflächen als Erweiterungsflächen zur Verfügung stehen und vertraglich abgesichert werden.

Somit sind bedarfsgerechte Gewerbeflächenausweisungen wie im vorliegenden Fall möglich. Die Stadt Nienburg (Saale) ist zentraler Ort und liegt auf einer überregionalen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung (Nord-Süd).

Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben gemäß Ziel 59 eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt gemäß Ziel 60 im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll gemäß Grundsatz 49 vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgenutzter Brachflächen geprüft werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird ein vorhandenes Gewerbegebiet erweitert; eine Neuerschließung von Flächen sowie eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen werden vermieden. Wegen der standörtlichen Bindung an das vorhandene Betriebsgelände des Unternehmens kamen innerstädtische Industriebrachen und andere baulich vorge nutzte Brachflächen anstelle der Erweiterung des Gewerbegebietes nicht in Frage.

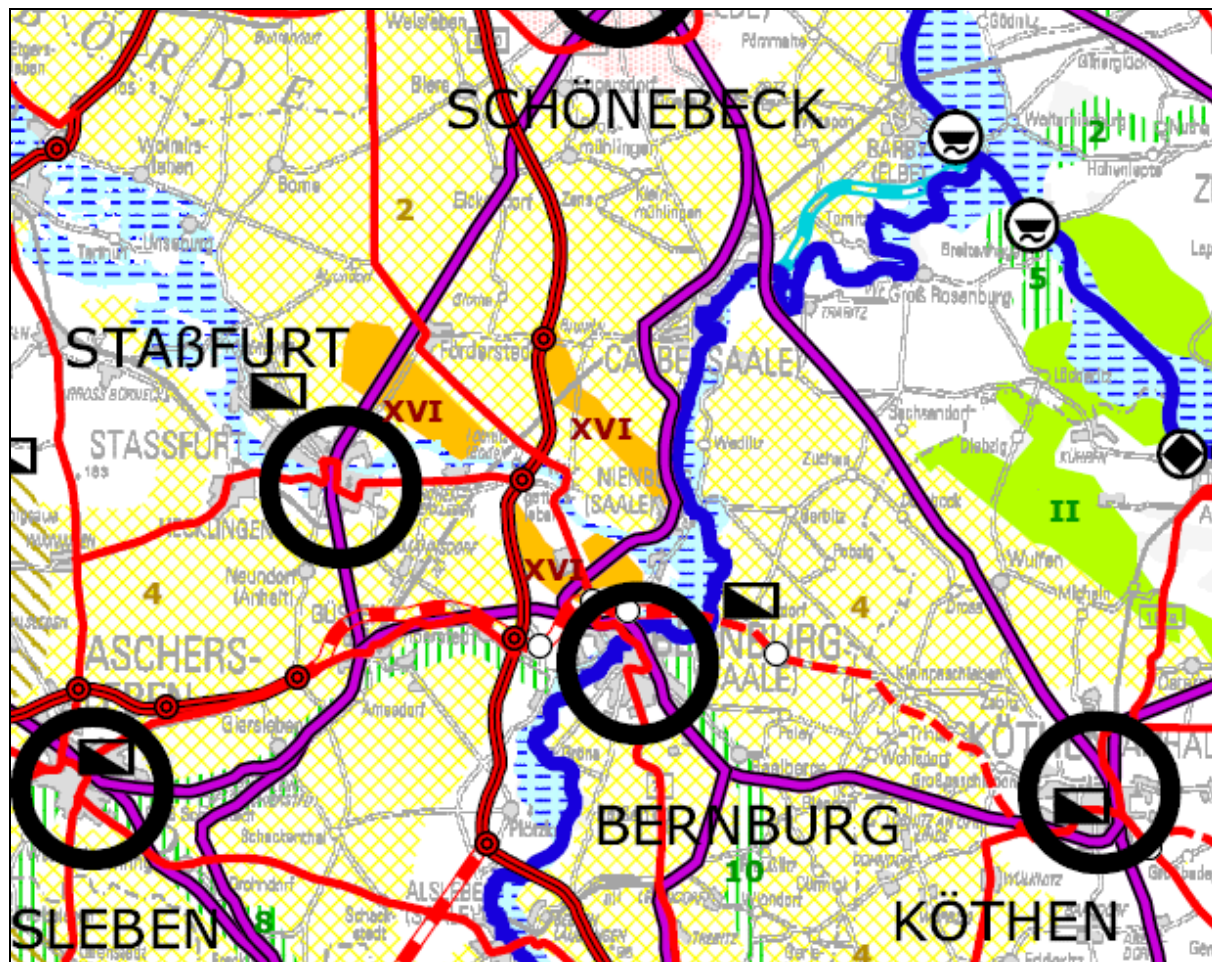


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Der Bereich des Bergwerkseigentums für den Abbau von Kalkstein wird gemäß Ziel 136 als Vorranggebiet XVI „Kalkstein Bernburg/Nienburg/Förderstedt“ für die Rohstoffgewinnung festgelegt. Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen gemäß Ziel 134 dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz). Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind gemäß Ziel 135 Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll. Dieses Bergwerkseigentum erstreckt sich nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinein, so dass durch die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans dieses Ziel beachtet wird.

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 09.11.2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24.12.2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren un-

wirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele im festgelegt.

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nicht als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt.

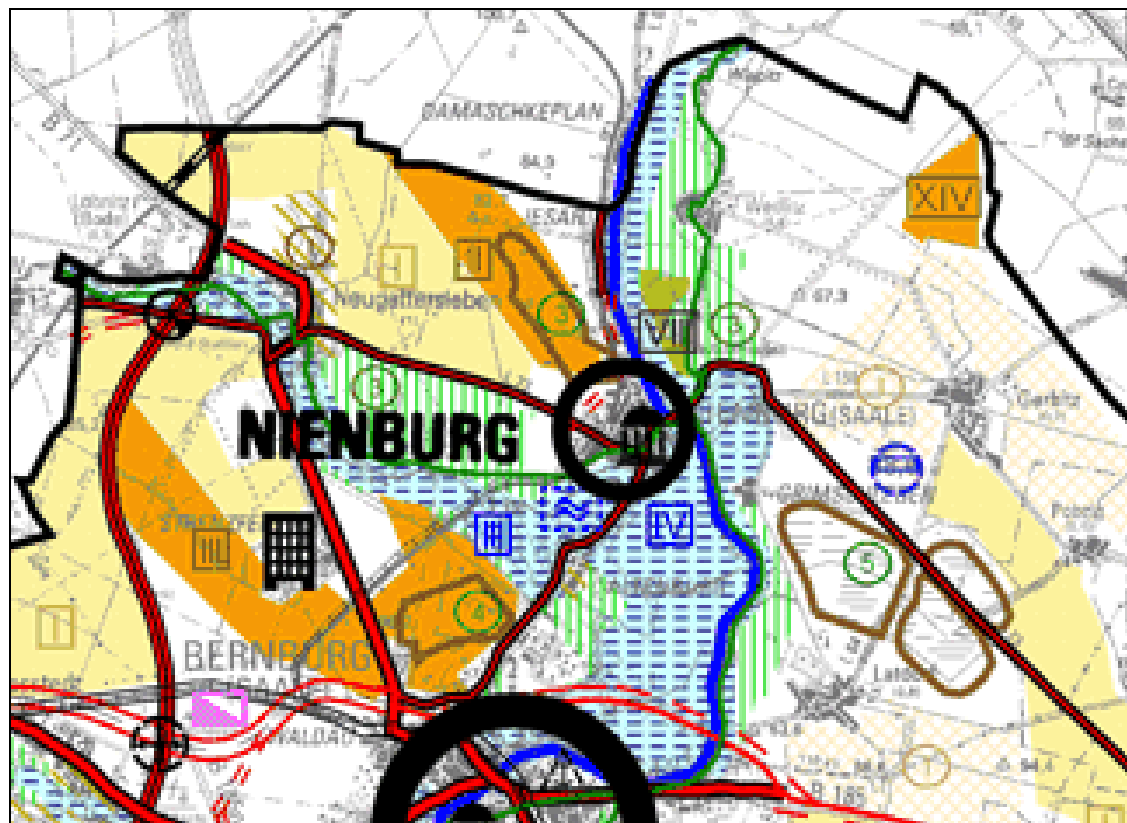


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Im REP A-B-W wird der Kalksteintagebau Nienburg gemäß Ziel 5.6.2.3 als „Gebiet zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen“ festgelegt. Als Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen werden ausgeräumte Landschaften (durch militärische bzw. bergbauliche Nutzung) bestimmt, die entsprechend den ökologischen Gegebenheiten und den wirtschaftlichen Möglichkeiten in der jeweiligen Region wiederherzustellen sind. In den betreffenden Gebieten ist gemäß Ziel 5.6.1 das ökologische Gleichgewicht wieder herzustellen bzw. zu stabilisieren. Dazu sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionen des Naturhaushalts vorrangig in diesen Gebieten durchzuführen. Für den bereits abgebauten Teil des Kalksteintagebaus Nienburg soll die Möglichkeit der vorrangigen Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert werden. Innerhalb des Plangebiets liegen keine Teilflächen des Bergwerkseigentums für den Kalksteintagebau Nienburg, so dass diese Festlegung im REP A-B-W nicht das Plangebiet betrifft.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus. Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist noch

und Süden von Siedlungsflächen umgeben. Insofern findet durch die Erweiterung des Gewerbegebiets keine weitere Zersiedlung der Landschaft statt.

Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll gemäß Grundsatz 54 vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgentzter Brachflächen geprüft werden. Dieser Grundsatz bezieht sich nach dessen Begründung nur auf die regional bedeutsamen Standorte für Industrie und Gewerbe.

Bei Eingriffen durch Baumaßnahmen bei denen Boden in Anspruch genommen wird, soll gemäß Grundsatz 122 für die Eingriffsbilanzierung das Bodenfunktionsbewertungsverfahren angewendet werden. Bei der Versiegelung von Böden ist bei der Eingriffsregelung die Bodenfunktionsbewertung anzuwenden, um nicht nur den Biotopwert, sondern auch den Wert der anderen Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Archivfunktion, Regulationsfunktion) bei der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in § 1a Abs. 3 BauGB und in § 200a BauGB ist für die Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft die Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens nicht erforderlich und erfolgt deshalb nicht.

Ackerbau soll nach dem Grundsatz 128 in der Magdeburger Börde die dominierende Nutzungsform bleiben. Die Magdeburger Börde bietet aufgrund ihres qualitativ hochwertigen Bodens hervorragende Voraussetzungen für einen ertragreichen Ackerbau (Landschaftsprogramm LSA). Zusätzlich beinhaltet der Boden viele Informationen über die natürliche Entstehung, die historische Nutzung und ist somit ein wertvolles und komplexes Archiv der Kultur- und Naturgeschichte.

Als Vorranggebiet für Landwirtschaft wird gemäß Ziel 105 in der Region Magdeburg u. a. die Fläche Nr. I „Teile der Magdeburger Börde“ festgelegt. Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg stellt – anders als noch dessen 1. Entwurf – den Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenso wie den überwiegenden Teil des bestehenden Gewerbegebietes nicht als Bestandteil des Vorranggebietes für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen einer Beratung zur Gewerbeflächenentwicklung in Nienburg hatte die Regionale Planungsgemeinschaft mitgeteilt, dass dieses Vorranggebiet im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg für den Bereich der Erweiterungsfläche zurückgenommen werden kann.

3.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Nienburg (Saale) liegt kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Der Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan der Stadt Nienburg (Saale) in ihrem Gebietsstand seit Jahresbeginn 2010 wurde gefasst.

Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans wurde am 19. September 2017 vom Stadtrat gebilligt. Der 2. Entwurf des Flächennutzungsplans und die Begründung haben vom 13. Oktober 2017 bis einschließlich 14. November 2017 öffentlich ausgelegen. Die zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden am 06.09.2018 vom Stadtrat abgewogen.

Im 3. Entwurf des Flächennutzungsplans werden die beiden Teilflächen des Bebauungsplans und somit das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Das bestehende Gewerbegebiet wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1/04 „Gewerbegebiet Nienburg“ in der Fassung von dessen 1. Änderung als Industriegebiet (GI) bzw. als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Die übrigen angrenzenden Bereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Bereiche werden entweder direkt landwirtschaftlich genutzt oder sind an der westlichen Seite der Straße „Am Steinbruch“ einzelne bebaute Grundstücke, die dem baurechtlichen Außenbereich zuzurechnen sind.

Die Teilfläche 1 grenzt nördlich an das Bergwerkseigentum für den Kalksteintagebau Nienburg, der im Flächennutzungsplan als Fläche für den Abbau von Bodenschätzen gekennzeichnet wird.

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan als vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB aufzustellen. Ein vorzeitiger Bebauungsplan kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

Ein beschleunigtes oder vereinfachtes Verfahren wird für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht angewendet.

Der Flächennutzungsplan soll die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten berücksichtigen, so dass der Bebauungsplan der von der Stadt Nienburg (Saale) beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entsprechen wird.

Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind die Inhalte der Landschaftsplanung gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nienburg (Saale) liegt seit 2002 vor (BAUMEISTER INGENIEURBÜRO). Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird dem zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich der Stadt Nienburg (Saale) zugeordnet. Der Landschaftsplan enthält in seinem Entwicklungskonzept Maßnahmenvorschläge und Anforderungen an die Nutzungen. Für das Plangebiet wurden weder Maßnahmenvorschläge noch Anforderungen an die Nutzungen formuliert. Weiterhin enthält der Landschaftsplan Hinweise für die Bauleitplanung, gegliedert in Hinweisen zur Flächennutzungsplanung und zur Bebauungsplanung.

Neue Baugebiete sollten danach so gestaltet werden, dass bei möglichst geringer Gesamtfläche gleichzeitig ein möglichst geringer Anteil an versiegelten Flächen entsteht. Eine möglichst geringe Gesamtfläche eines Baugebiets kann durch eine flächensparende Anordnung der Nutzungen sowie eine sparsame und wirtschaftliche Verkehrserschließung erreicht werden.

Die Bodenversiegelung kann nach dem Landschaftsplan dadurch begrenzt werden, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Grundflächenzahl unterschritten werden.

Der Begrenzung der Bodenversiegelung kann weiter eine Einschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO und eine Beschränkung der Anzahl von Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dienen. Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO für die Grundflächenzahl des Bebauungsplans werden nicht unterschritten, weil eine optimale Ausnutzung der Bebaubarkeit des Geltungsbereichs des Bebauungsplans einen schonenden Umgang mit dem Boden ermöglicht, da auf diese Weise der Flächenverbrauch in der freien Landschaft reduziert wird.

Eine angemessene Durchgrünung der Baugebiete sollte durch die Festsetzung von Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchst. a BauGB) im öffentlichen (Straßen-)Raum wie auch auf privaten Baugrundstücken sichergestellt werden. Durch Bindungen für die Anpflanzungen und zu deren Erhalt bzw. gleichwertigem Ersatz von Abgängen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB sind diese Anpflanzungen langfristig zu sichern. Dabei sollte die Auswahl der zulässigen Gehölzarten auf die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation beschränkt werden. Im Plangebiet werden keine öffentlichen Straßen festgesetzt, an denen im Sinne des Landschaftsplans Anpflanzungen festzusetzen wären. Eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes wird durch die Erhaltung der vorhandenen Bäume und Sträucher im Bereich der Aufschüttung, der Teilfläche des ehemaligen Steinbruchs und der Baumreihe am südlichen Rand der Teilfläche 2 erreicht bzw. erhalten.

Beeinträchtigungen des jeweiligen Ortsbilds durch übermäßig hohe Gebäude sollten durch Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen vermieden werden. Möglichkeiten hierzu bestehen durch die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse (im Sinne von § 20 Abs. 1 BauNVO) und durch Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen nach § 18 BauNVO. Diese Möglichkeiten werden im Bebauungsplan genutzt.

Generell ist bei neuen Baugebieten ein ausreichender Schallschutz für die Wohnnutzung zu gewährleisten. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Benachbarte Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 1/04 „Gewerbegebiet Nienburg“

Der Bebauungsplan Nr. 1/04 „Gewerbegebiet Nienburg“ in der Fassung von dessen 1. Änderung setzt das bestehende Gewerbegebiet Nienburg fest.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Unternehmens Exte GmbH zu schaffen.

Für alle Baugebiete im Plangebiet sollen Lärmemissionskontingente festgesetzt werden. Weiter sollen zusätzlich zu den Lärmemissionskontingenten richtungsabhängige Zusatzkontingente festgesetzt werden.

Dadurch werden einerseits die planungsrechtlichen Grundlagen für bauliche Erweiterungsmöglichkeiten des Unternehmens Exte Extrudertechnik GmbH als vorhandenem Gewerbebetrieb geschaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient insofern der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Nienburg (Saale).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 BauGB). Sie bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet werden im Bebauungsplan als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Grundsätzlich sind in diesem Bebauungsplan Emissionskontingente festzusetzen, um den Schutzanspruch der Nachbarschaft gegenüber Gewerbelärm zu gewährleisten. Im Bebauungsplan können nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Emissionskontingente kennzeichnen das Emissionsverhalten als "Eigenschaft" von Betrieben und Anlagen in diesem Sinne.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16) wird das Baugebiet bei der Festsetzung von Emissionskontingenten nur dann im Sinne der Vorschrift in § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird. Macht eine Gemeinde nur von der Norm in § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Gebrauch, muss gewährleistet bleiben, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Das bedeutet, dass es in einem nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO intern gegliederten Baugebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder, was auf dasselbe hinausläuft, ein Teilgebiet geben muss, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Geschuldet ist dies dem Umstand, dass auch bei Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete zu wahren ist.

Dem bei der Gliederung eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO durch Lärmkontingente zu beachtenden Erfordernis, dass wenigstens auf einer Teilfläche faktisch unbeschränkt muss emittiert werden können, ist nach dem Urteil des OVG Lüneburg vom 18.07.2019 (Az. 1 KN 78/17) Genüge getan, wenn das Emissionskontingent dort im Industriegebiet eine Lärmentwicklung von 70/70 dB(A), im Gewerbegebiet von 65/50 dB(A) zulässt. Entsprechend hat das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern in seinem Urteil vom 21.05.2019 (Az. 3 K 13/14) festgestellt, dass es für ein Industriegebiet nicht genügt, Werte von 65 tags / 60 nachts dB(A) zu ermöglichen.

Bei der Betrachtung, ob jeder nach § 8 BauNVO zulässige Gewerbebetrieb möglich ist, können nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 21.05.2019 (Az. 3 K 13/14) Zuschläge für festgesetzte Richtungssektoren nicht einbezogen werden, weil die Zulässigkeit eines Vorhabens es erfordern würde, es in bestimmter Weise so zu planen, dass die wesentlichen Emissionsquellen nur in eine bestimmte Richtung abstrahlen dürfen. Dem bei der Gliederung eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets nach § 1

Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO durch Lärmkontingente zu beachtenden Erfordernis, dass wenigstens auf einer Teilfläche faktisch unbeschränkt muss emittiert werden könnten, ist auch nach dem Urteil des OVG Lüneburg vom 24.10.2018 (Az. 1 KN 157/16) nicht genügt, wenn die unbeschränkte Emissionsmöglichkeit nur in einzelne Richtungen möglich ist.

Ein Emissionskontingent von 70 dB(A) für Industriegebiete im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans würde dazu führen, dass die Immissionskontingente in der Nachbarschaft um mehr als 7 dB überschritten werden. Auch durch eine weitere Untergliederung des Baugebietes in kleinere Teilflächen konnte die Einhaltung der Immissionskontingente nicht erreicht werden. Deshalb werden in diesem Bebauungsplan keine Industriegebiete festgesetzt.

Der gesamte Betrieb des Unternehmens EXTE GmbH am Standort Nienburg ist immissionschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftig. Dies gilt auch für die geplante Erweiterung dieses Gewerbebetriebs in östliche Richtung in das Gebiet dieses Bebauungsplans hinein. Auch bereits bisher hält das Unternehmen am Standort Nienburg die im Bebauungsplan Nr. 1/04 festgesetzten Emissionskontingente ein. Somit bedeutet ein Verzicht auf die Festsetzung eines Industriegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans keine Einschränkung dieses Gewerbebetriebs.

Dem bei der Gliederung eines Gewerbegebiets nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO durch Lärmkontingente zu beachtenden Erfordernis, dass wenigstens auf einer Teilfläche des intern gegliederten Baugebiets faktisch unbeschränkt emittiert werden können muss, ist nach dem Urteil des OVG Lüneburg vom 18.07.2019 (Az. 1 KN 78/179) Genüge getan, wenn das Emissionskontingent dort eine Lärmentwicklung im Gewerbegebiet von 65/50 dB(A) zulässt.

Im Gewerbegebiet GE 1 werden Lärmemissionskontingente von 70/55 dB(A), in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 von 68/55 dB(A) sowie im Gewerbegebiet GE 6 von 65/50 dB(A) jeweils tags und nachts festgesetzt. Damit werden in vier der sechs Teilgebiete des Baugebietes Emissionskontingente festgesetzt, die im Gewerbegebiet eine Lärmentwicklung von mindestens 65/50 dB(A) zulassen. Damit ist gewährleistet, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art in dem Gewerbegebiet ihren Standort finden können. Die genannten Teilgebiete sind zwar mit Emissionskontingenten belegt, diese ermöglichen jedoch jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieb.

Unabhängig von der Regelung in § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO können Festsetzungen, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern, gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) verfügen die Bebauungspläne Nr. 1 „Gewerbegebiet am Sportplatz“ Neugattersleben und Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Schlossfeld am Steinbruch“ Nienburg über festgesetzte Gewerbegebiete, die mit keiner Geräuschkontingentierung belegt sind.

Für diese Gewerbegebiete hat die Gemeinde als Plangeber auf eine Kontingentierung verzichtet. Damit übernehmen die Gewerbegebiete in den beiden Bebauungsplänen nicht nur im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, sondern auch zukünftig die Funktion von Ergänzungsgebieten, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Lärmemissionskontingente dienen auch dazu, die im Gebiet der Stadt Nienburg (Saale) festgesetzten Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander zu gliedern. Die Gliederung der Gewerbegebiete untereinander erfolgt dadurch, dass die Gemeinde für bestimmte Gewerbegebiete Emissionskontingente vorsieht (wie im vorliegenden Bebauungsplan) und in anderen Gewerbegebieten darauf verzichtet.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur

Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Der Bebauungsplan dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Unternehmens Exte GmbH zu schaffen, sind grundsätzlich andere Standorte nicht denkbar. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten in größerer räumlicher Entfernung zum Gewerbegebiet Nienburg brauchen deshalb nicht ermittelt zu werden. Die zahlreichen bisherigen baulichen Erweiterungen des Unternehmens erfolgten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1/04. Die bisher nicht baulich genutzten Flächen des Gewerbegebietes Nienburg im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1/04 sind weit überwiegend bereits über Optionsverträge durch das Unternehmen Exte GmbH für die weitere bauliche Erweiterung des Unternehmens gesichert. Es wird eine bauliche Erweiterung des Unternehmens sowohl in östliche Richtung wie auch in Richtung Landesstraße angestrebt. Diese Flächen stellen deshalb keine Standortalternative zur Aufstellung dieses Bebauungsplans dar. Zudem verfügen die in Nienburg vorhandenen Industriebrachen, insbesondere die Flächen der ehemaligen Zementwerke, derzeit nicht über Baurecht und stehen wegen ihrer privaten Eigentümer auch nicht zur Verfügung.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets in östliche Richtung bedarf keiner zusätzlichen verkehrlichen Erschließung. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes zur baulichen Erweiterung des Unternehmens Exte GmbH Richtung Westen würde die vorherige Verlegung des nördlichen Astes der Industriestraße und des Feldweges in dessen nördlicher Verlängerung erfordern. Dieser Aufwand kann durch die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verbundene Erweiterung des Gewerbegebietes in östliche Richtung vermieden werden. Deshalb wird mit der östlichen Erweiterung des Gewerbegebietes dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung getragen.

Die Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich einerseits aus der standörtlich gebundenen baulichen Erweiterung des Unternehmens Exte GmbH und andererseits aus dem Umstand, dass die übrigen Flächen in der Nachbarschaft des Unternehmens entweder ohnehin bereits von diesem für dessen weitere bauliche Entwicklung gesichert sind oder für deren Verwirklichung ein höherer Aufwand für die verkehrliche Erschließung der Flächen erforderlich wäre. Die Stadt Nienburg (Saale) hat in den letzten Jahren in größerem Umfang ungenutzte Baurechte in nicht ausgelasteten Bebauungsplänen aufgehoben und hiermit Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt und an mehreren Standorten landwirtschaftlich genutzte Flächen vor einer Umnutzung bewahrt.

Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind bis auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 "Gewerbegebiet Nienburg" gelegenen Teilflächen unbebaut. Die Festsetzung der Gewerbegebiete, der eingeschränkten Gewerbegebiete und des sehr eingeschränkten Gewerbegebiets soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Unternehmens Exte GmbH schaffen.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Fest-

setzung 1.1). Mit dieser Festsetzung sollen Konflikte mit der Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes vor Gewerbelärm vermieden werden.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch eine Verdrängung anderer gewerblicher Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (textliche Festsetzung 1.2).

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe Dezember 2006) in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten (textliche Festsetzung 1.3).

Die angesetzten Emissionskontingente führen zu gewissen Emissionsbeschränkungen. Die Einschränkung der Lärmentwicklung erfolgt, um vorhandene sowie planungsrechtlich zulässige schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet und in der Nachbarschaft vor unzumutbaren Schallimmissionen aus Gewerbelärm zu schützen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO), die Baumassenzahl (BMZ, § 21 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) bestimmt.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 wird die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt. Diese Geschossflächenzahl entspricht der Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 wird eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Baumassenzahl (BMZ) in Gewerbegebieten in § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt, weil dies städtebaulich in gewerblich geprägten Baugebieten mit relativ hohen Geschosshöhen nicht sinnvoll ist.

In allen Baugebieten wird die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen (OK) festgesetzt.

Das Höchstmaß für die Oberkante baulicher Anlagen wird in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 mit 25,0 m festgesetzt. Die Festsetzung dieses Höchstmaßes ist einerseits für die Erweiterung des Betriebsgeländes des Unternehmens Exte GmbH ausreichend bemessen und dient andererseits dem Nachbarschutz. Der Nachbarschutz durch die Mindesttiefe der Abstandsflächen nach § 6 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) bleibt von dem festgesetzten Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen unberührt. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dient auch dem Schutz des Ortsbildes vor unmaßstäblich hoher Bebauung.

In allen Baugebieten können ausnahmsweise Überschreitungen der gemäß § 18 BauNVO festgesetzten Höchstmaße für die Oberkante baulicher Anlagen für Schornsteine, Masten,

Antennen und ähnliche bauliche Anlagen um bis zu 4,0 m Höhe zugelassen werden (textliche Festsetzung 2.2).

Der Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen ist in allen Baugebieten gemäß textlicher Festsetzung 2.1 die der Mitte der jeweiligen Anlage nächstgelegene in die Planzeichnung eingetragene Höhe.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind (textliche Festsetzung 3). In Gewerbegebieten ist eine Errichtung von hallenartigen Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m üblich und solche Gebäude sollen auch im Gebiet dieses Bebauungsplans zulässig sein. Die im Gewerbegebiet Nienburg bereits vorhandenen Hallen sind nahezu alle länger als 50 m. Die Vorschriften der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Abstandsflächen sind zu beachten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Baugebieten durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen ermöglichen eine berücksichtigen die Bauwünsche des Eigentümers. Die räumliche Lage der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt grundsätzlich die Mindestdtiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA von 3,0 m.

In Richtung des vorhandenen Betriebsgeländes des Unternehmens Exte GmbH werden in der größeren Teilfläche 1 des Bebauungsplans keine Baugrenzen festgesetzt, damit die in den Gebieten beider Bebauungspläne des Unternehmens ohne Unterbrechung bebaut werden können.

In der Teilfläche 1 werden die Flächen der Aufschüttungen von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgespart. Dies gilt auch für den ehemaligen Steinbruch im nordöstlichen Teil dieser Teilfläche sowie die benachbarte Fläche des Geh- und Fahrrechtes.

In der Teilfläche 2 wird längs des bestehenden Betriebsgeländes des Unternehmens Exte GmbH die Baugrenze auf die Grenze dieser Teilfläche gelegt. Dort würde ein Verzicht auf die Festsetzung einer Baugrenze ohnehin keine zusammenhängend überbaubaren Flächen schaffen, denn im angrenzenden Bebauungsplan schließen sich keine überbaubaren Grundstücksflächen an.

5.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebiets an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über das bestehende Betriebsgelände des Unternehmens Exte GmbH und über die Industriestraße, die Mühlenstraße und die Straße „Am Steinbruch“, die zur Landesstraße 73 führt. Diese Landesstraße verläuft in westliche Richtung zur L 50 und zur Anschlussstelle Staßfurt der A 14. In östliche Richtung führt die L 73 zum Stadtkern Nienburg und nach Köthen.

Es werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das gesamte Plangebiet grenzt nicht an öffentliche Straßen- oder Wegegrundstücke an.

Die Fahrbahnen der Straße „Am Steinbruch“, der Mühlenstraße und der Industriestraße sind in einer Breite von 6,50 m ausgebaut. Damit sind die Straßen für einen Begegnungsfall Lkw/Lkw bei unverminderter Geschwindigkeit (50 km/h) ausgelegt. Die genannten Straßen sind mit einseitigen Gehwegen versehen.

Entsprechend sind im Plangebiet Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs weder vorhanden noch geplant. Im Gewerbegebiet Nienburg gibt es an der Mühlenstraße eine Bedarfshaltestelle der zwischen Nienburg und Neugattersleben verkehrenden Buslinie.

5.5 Ver- und Entsorgung

Elektroenergie

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (Mitnetz Strom). Die der Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie dienenden Niederspannungskabel befinden sich in der Straße „Am Steinbruch“, in der Mühlenstraße und in der Industriestraße.

Planungen zu Veränderungen am Leitungsbestand sind der Stadt Nienburg (Saale) nicht bekannt.

Gas

Die Ortslage Nienburg wird durch die Erdgas Mittelsachsen GmbH mit Gas versorgt. Das Plangebiet wird bisher nicht mit Gas versorgt. Vorhandene Gas-Niederdruckleitungen befinden sich u. a. in der benachbarten Ernst-Thälmann-Straße und der Askaniastraße.

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH (MIDEWA). Die der Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser dienenden Leitungen befinden sich in den benachbarten vorhandenen öffentlichen Straßen. In der Straße „Am Steinbruch“, in der Mühlenstraße und in der Industriestraße befinden sich Trinkwasserleitungen DN 100.

Löschwasser

Die Stadt Nienburg (Saale) hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblattes).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löscheinheit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ^{e)}

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) ^{a)}		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)
				Kerngebiete (MK)		
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschossflächenzahl ^{b)} (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl ^{c)} (BMZ)		–	–	–	–	BMZ ≤ 9
Löschwasserbedarf						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ^{e)} :			m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	96
mittel	96	96	96	96	192	192
groß	96	192	96	192	192	192
Überwiegende Bauart						
feuerbeständige ^{d)} , hochfeuerhemmend ^{d)} oder feuerhemmende ^{d)} Umfassungen, harte Bedachungen ^{d)}						
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen ^{b)}						
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.						

Erläuterungen:

- a) soweit nicht unter kleinen ländlichen Ansiedlungen (siehe Abschnitt 5, 4. Absatz) fallend
- b) Geschossflächenzahl = Verhältnis von Geschossfläche zu Grundstücksfläche
- c) Baumassenzahl = Verhältnis vom gesamten umbauten Raum zu Grundstücksfläche
- d) Die Begriffe „feuerhemmend“, „hochfeuerhemmend“ und „feuerbeständig“ sowie „harte Bedachung“ und „weiche Bedachung“ sind baurechtlicher Art
- e) Begriff nach DIN 14011 Teil 2: „Brandausbreitung ist die räumliche Ausdehnung eines Brandes über die Brandausbruchsstelle hinaus in Abhängigkeit von der Zeit.“ Die Gefahr der Brandausbreitung wird umso größer, je brandempfindlicher sich die überwiegende Bauart eines Löschbereiches erweist.

Abbildung 5: Tabelle 1 des DVGW-Arbeitsblatts W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“

Gewerbegebiete können abhängig vom Maß der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung mehreren Spalten der Tabelle des Arbeitsblattes zugeordnet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für Gewerbegebiete in der Tabelle des Arbeitsblattes durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird nicht festgesetzt. In allen Baugebieten wird die Geschossflächenzahl mit 2,4 festgesetzt. Zusätzlich wird in allen Baugebieten eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. § 27 Abs. 2 BauO LSA gilt gemäß § 27 Abs. 5 BauO LSA nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Gebäude werden nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m sind dabei stets den Gebäudeklassen 4 und 5, deren Außenwände aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen bestehen müssen, zuzuordnen. Auf dem Betriebsgelände des Unternehmens Exte GmbH sind gegenwärtig nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen vorhanden. Für die Zukunft werden deshalb im Gebiet dieses Bebauungsplans keine anderen baulichen Anlagen als mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind gegenwärtig im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden. Weiche Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans auch künftig nicht zu erwarten.

Da im Gebiet des Bebauungsplans nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen und mit harten Bedachungen vorhanden und auch künftig zu erwarten sind, wird von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen. Bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung beträgt der Löschwasserbedarf für die Gewerbegebiete mit einer Geschossflächenzahl von $>1,0$ 96 m³/h.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 192 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Straßenringes der Mühlenstraße verfügt über ein Dauereinstauvolumen, aus denen Löschwasser entnommen werden kann. Das Becken innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Mühlenstraße ist für eine Löschwassermenge von 288 m³ dimensioniert. Innerhalb eines Einzugsbereichs von 300 m um dieses Becken kann der Grundbedarf an Löschwasser durch dieses Becken gedeckt werden. Soweit die Grundstücksflächen sich im Einzugsbereich außerhalb dieses Beckens befinden, wird der Restbedarf an Löschwasser aus einer Zisterne und ggf. aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt. Dies betrifft das nördliche Drittel der Teilfläche 1.

Nach der Stellungnahme der MIDEWA zum Vorentwurf vom 24.08.2020 liegen die Leistungsdaten der im Gewerbegebiet installierten Technischen Unterflurhydranten bei 26,6 bis 31,8 m³/h und 1,5 bar Fließdruck. Über die vorhandenen technischen Hydranten ist eine al-

leinige ausreichende Brandbekämpfung nicht möglich. Der Restbedarf an Löschwasser kann somit nicht allein aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

Die Trinkwasserlieferung der MIDEWA erfolgt nach Können und Vermögen. Es werden keine Maximalmengen garantiert, insbesondere nicht für Feuerlöschzwecke. Die MIDEWA toleriert die Benutzung von Hydranten zur Entnahme von Trinkwasser im Brandfall, ohne die Haftung für die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit und eine ausreichende Menge der Hydranten zu übernehmen. Im Rahmen der planmäßigen Ortsnetzkontrolle prüft die MIDEWA ihre im Netz befindlichen Hydranten und unterzieht diese einem Leistungstest. Hierbei wird in Listenform die Leistung eines jeden Hydranten als Momentanwert dokumentiert. Die entsprechende Hydrantenübersicht liegt der Stadt Nienburg (Saale) vor.

Abwasser

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Saalemündung. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in einem vorhandenen modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser und das stärker verschmutzte Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen werden zur Kläranlage Calbe des Abwasserzweckverbands geleitet. Das weniger verschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und der Freiflächen auf den Grundstücken wird über zwei vorhandene Regenwasserrückhaltebecken innerhalb des Gebiets des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 1/04 temporär zurückgehalten und in den in der Straße „Am Steinbruch“ gelegenen Mischwasserkanal geleitet. In Abhängigkeit von der Beschaffenheit des anfallenden Produktionsabwassers sind vom Betreiber einer gewerblichen Anlage ggf. Vorbehandlungsanlagen zu errichten, die die Einhaltung der Vorgaben zur Einleitung in das Leitungsnetz nach Satzungsrecht sicherstellen.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das Telekommunikations-Festnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien nicht erforderlich. Eine Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom AG auf privaten Grundstücken ist nicht erforderlich.

Abfall

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr an den erschlossenen Grundstücken, die durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises durchgeführt wird. Die Straße „Am Steinbruch“, die Mühlenstraße und die Industriestraße können von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden. Wertstoffe werden gesondert in Containern erfasst.

5.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen des Flurstücks 6 der Flur 3 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Pächter und Nutzungsberechtigten der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf den Flurstücken 22, 24 und 25/4 der Flur 3 festgesetzt (textliche Festsetzung 4).

Die Teilfläche 1 liegt bisher auf einer Teilfläche des Feldblocks mit der Nummer DESTLI0900880105. Dabei handelt es sich um einen Acker-Feldblock mit einer gesamten Größe von 2,6325 ha. Durch den Bebauungsplan werden die auf Teilflächen des Flurstücks 22 sowie auf Teilflächen der Flurstücke 24 und 25/4 der Flur 3 der Gemarkung Nienburg gelegenen Teile dieses Feldblocks voneinander räumlich unterbrochen.

Damit zwischen diesen beiden verbleibenden Teilflächen des Feldblocks weiterhin eine landwirtschaftlich nutzbare Verbindung besteht, wird das Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht wird im Hinblick auf dessen Begünstigte auf die Eigentümer, Pächter und Nutzungsberechtigten der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf den genannten Flurstücken beschränkt.

Diese Beschränkung auf tatsächliche landwirtschaftliche Nutzer vermeidet eine missbräuchliche Nutzung des Geh- und Fahrrechtes und gewährleistet, dass dessen auch lediglich eine für die Nutzung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen hinreichende Befestigung und Tragfähigkeit aufweisen muss.

Die vorgesehene Breite von 3,50 m und die gewählten Kurvenradien der mit Geh- und Fahrrechten entsprechen den „Richtlinien für den ländlichen Wegebau“ (RLW 99). Durch diese Entwurfsgrundlagen wird eine qualitativ den landwirtschaftlichen Anforderungen ausreichende Bemessung gewährleistet.

5.7 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 BImSchG die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
 2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen
- auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Lärm

Im Auftrag des Unternehmens Exte GmbH wurde ein schalltechnisches Gutachten bezüglich der im Plangebiet zu prognostizierenden gewerblichen Schallemissionen und zu Verkehrslärm durchgeführt (goritzka akustik 2020a).

Situationsbeschreibung

Mit der Bauleitplanung sollen im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes gewerblich nutzbare Grundstücke bereitgestellt werden. Aufgrund der Nachbarschaft dieser Gewerbeflächen zu schutzbedürftigen Bebauungen werden den ausgewiesenen Gewerbeflächen die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ zugeordnet, mit denen das Einhalten der Beurteilungskriterien an der schutzbedürftigen Bebauung gewährleistet ist.

Durch die Kontingentierung sollen

- für die bestehenden gewerblichen Einrichtungen Rechtssicherheit geschaffen und ihre Entwicklung möglichst wenig eingeschränkt werden sowie
- die schalltechnischen Anforderungen bestimmt werden, die sich für die zukünftigen gewerblichen Einrichtungen am Standort ergeben.

Die Teilgebiete des Bebauungsplans werden – aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung – in Teilflächen zerlegt. Für diese Teilflächen werden Emissionskontingente ermittelt, mit denen abgesichert wird, dass an der umliegenden Bebauung keine schalltechnischen Konflikte entstehen (Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter Beachtung der Vorbelastung). An Hand übergebener Bauungs- und Nutzungsvorschläge wird geprüft, ob die geplante Nutzung aus schalltechnischer Sicht umgesetzt werden kann.

Westlich des Bebauungsplans befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1/04 „Gewerbegebiet Nienburg“. In diesem sind Emissionskontingente (L_{EK}) ausgewiesen, welche im Rahmen der Bearbeitung zu beachten sind.

Zur schalltechnischen Beurteilung wird das dreidimensionale schalltechnische Berechnungsmodell herangezogen und auf Aktualität überprüft und bei Bedarf angepasst. Dieses Berechnungsmodell bestehend aus einem

- Ausbreitungsmodell (Gelände, Bebauung) und
- Emissionsmodell (Emittenten).

In den Berechnungen bzw. Beurteilungen entspricht der Gesamt-Immissionswert $L_{GI, tags, nachts}$ den an den Immissionsorten (IO) einzuhaltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Die Lage der IO wird anhand der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung ausgewählt.

Nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung, Abschnitt 3.4, sind als Vorbelastung die „auf den Immissionsort einwirkenden Geräusche von bereits bestehenden Betrieben und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes (vorhandene Vorbelastung) einschließlich der Immissionskontingente für noch nicht bestehende Betriebe und Anlagen außerhalb des Bebauungsplangebietes (planerische Vorbelastung)“ zu berücksichtigen. Die DIN 45691 beschreibt verschiedene Verfahren, wie eine Geräuschkontingentierung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen ist.

Unterschreiten die Beurteilungspegel der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung $L_{r, vor, tags, nachts}$ den Gesamt-Immissionswert $L_{GI, tags, nachts}$, kann der einzuhaltende Planwert $L_{PI, tags, nachts}$ an den relevanten Immissionsorten aus der energetischen Subtraktion des Gesamt-Immissionswertes $L_{GI, tags, nachts}$ und des ermittelten Vorbelastungswertes $L_{r, vor, tags, nachts}$ berechnet werden. Entsprechend DIN 45691, Abschnitt 4.2, ist der Planwert $L_{PI, tags, nachts}$ zu berechnen und auf ganze Dezibel zu runden.

Die Kontingentierungsberechnung erfolgt mit dem Programmsystem LimA der Stapelfeldt Ingenieurgesellschaft mbH entsprechend der DIN 45691 (für die Höhe des Emissionskontingentes L_{EK} ist nur die geometrische Ausbreitungsdämpfung maßgebend, künstliche oder natürliche Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg gehen nicht in diese Berechnung ein). Die Emissionskontingente der gebildeten Teilflächen $L_{EK, tags, nachts}$ werden so festgelegt, dass die Immissionskontingente $L_{IK, tags, nachts}$ der Bebauungsplanfläche an allen untersuchten Immissionsorten die Planwerte $L_{PI, tags, nachts}$ unterschreiten.

Die Emissionskontingente $L_{EK, tags, nachts}$ können im Bebauungsplan für die ausgewiesenen Teilflächen – entsprechend der zum Ansatz gebrachten Nutzung – festgesetzt werden.

Als vorhandene Vorbelastung – im Sinne der DIN 45691 – ist folgendes anzusehen:

- GE- und GI-Flächen des Bebauungsplans Nr. 1/04 „Gewerbegebiet Nienburg“ (darin festgesetzte Emissionskontingente)
- GE-Fläche des Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Schloßfeld am Steinbruch-Nienburg“; konkret Fa. Growe Rolladenbau GmbH (keine ausgewiesenen Emissionskontingente bzw. keine schalltechnischen Anforderungen bekannt)
- Landwirtschaftliche Betriebe in der Straße „Am Steinbruch“, nördlich des Bebauungsplans Nr. 1/04 (nach einer vor Ort Begehung ist keine erhöhte bzw. immissionsrelevante Störwirkungen festzustellen)

Die gewerbliche Vorbelastung innerhalb des B-Plans Nr. 1/91 wird im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt, indem der IRW (pauschal) um 10 dB gemindert angesetzt wird.

Nach der TA Lärm liegen die betrachteten Immissionsorte dann nicht im Einwirkungsbereich der genannten gewerblichen Einrichtungen. Der Einwirkungsbereich ist wie folgt definiert (Nr. 2.2 Buchst. a der TA Lärm):

„Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen die von der Anlage ausgehenden Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB(A) unter dem für diese Fläche maßgebenden Immissionsrichtwert liegt.“

Ein Immissionsort liegt somit dann nicht im Einwirkungsbereich einer Anlage, wenn dort ihr Beurteilungspegel 10 dB oder mehr unter dem Immissionsrichtwert liegt. Die Betrachtung der gewerblichen Flächen des B-Plans Nr. 1/91 entfällt daher in den weiteren Betrachtungen.

Immissionsorte

Die in der schalltechnischen Untersuchung betrachteten Immissionsorte (IO) werden so gewählt,

- dass das Untersuchungsgebiet schalltechnisch beschrieben wird und
- dass anhand der auszuweisenden anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,an}$ Rückschlüsse auf die bestimmende(n) Emissionsquelle(n) gezogen werden und evtl. notwendig werdende aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen bestimmt werden können.

Die in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung betrachteten Immissionsorte sind:

- IO-01 Wohnbebauung nördlich der Landesstraße 73; festgesetztes Mischgebiet (MI) des B-Plans Nr. 1/98
- IO-02 gemäß 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich mögliche Wohnnutzung; Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA)
- IO-03 nach B-Plan Nr. 1/91 festgesetztes Mischgebiet (MI)
- IO-04 wie IO-03 im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1/91, damit festgesetztes Mischgebiet (MI)
- IO-05 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1/04 ⇒ wird im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt
- IO-06 kein Gebietscharakter nach 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes, jedoch überwiegend Wohnnutzung vorhanden, daher angesehen als vorhandene Wohnnutzung im Außenbereich ⇒ Schutzanspruch wie Mischgebiet (MI)
- IO-07 kein Gebietscharakter nach 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes, jedoch überwiegend Wohnnutzung vorhanden, daher angesehen als vorhandene Wohnnutzung im Außenbereich ⇒ Schutzanspruch wie Mischgebiet (MI)

Immissionsort		Gebietseinordnung	Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
			tags	nachts
IO-01	Industriestraße 3	MI	60	45
IO-02	Ernst-Thälmann-Allee 41	WA	55	40
IO-03	Am Steinbruch 10	MI	60	45
IO-04	Am Steinbruch (unbebaut)	MI	60	45
IO-06	Am Steinbruch 2	MI	60	45
IO-07	Am Steinbruch 3	MI	60	45

Tabelle 1: betrachtete Immissionsorte (IO) und Immissionsrichtwerte (IRW) nach TA Lärm

Kontingentierung

Zur Vergabe der Emissionskontingente nach DIN 45691 ist die Bestimmung der Planwerte $L_{PI, tags, nachts}$ eine grundlegende Voraussetzung. Diese ergeben sich aus der logarithmischen Pegelsubtraktion zwischen dem Gesamt-Immissionswert ($L_{GI, tags, nachts}$, entspricht den Orientierungswerten der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 "Berechnungsverfahren", Beiblatt 1 "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung") und der an den Immissionsorten (IO) anliegenden Beurteilungspegeln der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung $L_{vor, tags, nachts}$. Die vorhandene Vorbelastung, konkret die von den Industrie- und Gewerbegebietsflächen des B-Plans Nr. 1/04 herrührenden Immissionskontingente, wurde berücksichtigt.

Für die Festlegung der Emissionskontingente werden die innerhalb des Bebauungsplans verlaufenden Grundstücksgrenzen herangezogen. Nach Absprache mit dem Auftraggeber werden Baugebiete für Gewerbebetriebe (GE-Gebiet nach § 8 BauNVO) berücksichtigt.

Um der Rechtsprechung in Bezug auf die Geräuschkontingentierung im Rahmen der Bauleitplanung genüge zu leisten, wird eine Gliederung der Baugebiete vorgenommen. Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass die vorgenommene Gliederung der Baugebiete als Planungsvorschlag aufzufassen ist. Aufgrund des frühen Planungsstandes der Erweiterungspläne seitens des Unternehmens EXTE GmbH ist derzeit noch keine konkretere Gliederung anhand von Gebäudekubatur, Fahrwegen etc. im Plangebiet möglich.

In der ursprünglichen Planung war angedacht, einen Teil des Plangebietes als Industriegebiet (GI-Gebiet gemäß § 9 BauNVO) festzusetzen. Dies ist jedoch aus schalltechnischer Sicht nicht umsetzbar. Gemäß der Rechtsprechung muss abgesichert sein, dass wenigstens eine Teilfläche faktisch unbeschränkt emittieren darf. Diesem Grundsatz ist Genüge getan, wenn das Emissionskontingent dort im Industriegebiet eine Lärmentwicklung von 70/70 dB(A), im Gewerbegebiet von 65/50 dB(A) zulässt. Ein Emissionskontingent würde jedoch von 70 dB(A) dazu führen, dass die Immissionskontingente um mehr als 7 dB überschritten werden. Auch durch eine weitere Untergliederung des Baugebietes in kleinere Teilflächen konnte die Einhaltung der Immissionskontingente nicht erreicht werden.

Die Emissionskontingente der einzelnen Teilflächen werden iterativ ermittelt. Die Ermittlung der maximal möglichen Emissionskontingente $L_{EK, tags, nachts}$ wird so gesteuert, dass die Planwerte $L_{PI, tags, nachts}$ an den Immissionsorten durchgängig eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die ermittelten Emissionskontingente $L_{EK, tags, nachts}$ werden in das schalltechnische Berechnungsprogramm übertragen und nach DIN 45691 die Immissionskontingente $L_{IK, tags, nachts}$ pro Immissionsort berechnet.

Die Beschränkung der Emissionskontingente erfolgt durch den Immissionsort IO-07. Da in Richtung einiger Immissionsorte noch Potential für ein höheres Kontingent gegeben ist, werden Zusatzkontingente $L_{EK, zus, k}$ vergeben.

Innerhalb des Plangebietes wird ein Bezugspunkt und von diesem ausgehend ein Richtungssektor k festgelegt. Der Richtungssektor hat seinen Ursprung im Bezugspunkt und wird entsprechend der Kompassrose, beginnend im Norden mit 0° und weiter im Uhrzeigersinn Ost 90°, Süd 180° und West 270°, angegeben.

Die aus L_{EK} und $L_{EK, zus}$ ermittelten Immissionskontingente L_{IK} unterschreiten die Planwerte L_{PI} für die Beurteilungszeiträume tags und nachts durchgängig.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungs-

schablone festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe Dezember 2006)² in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Die obere Immissionsschutzbehörde im Landesverwaltungsamt hat in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 17.11.2020 angeregt, die richtungsabhängigen Zusatzkontingente für den Richtungssektor C zum Schutz der Wohnbebauung an der Georgstraße zu überprüfen und zu reduzieren.

Der geschilderte Sachverhalt wurde überprüft (goritzka akustik 2020b). Aus diesem Grund wird ein weiterer Immissionsort IO-08 (Georgstraße 12) betrachtet. Der Immissionsort wurde in das bestehende schalltechnische Berechnungsmodell aus dem schalltechnischen Gutachten integriert. Dem Immissionsort wird entsprechend der Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne der TA Lärm zugesprochen.

Zur Vergabe der Emissionskontingente nach DIN 45691 ist die Bestimmung der Planwerte $L_{PI, tags, nachts}$ eine grundlegende Voraussetzung. Diese ergeben sich aus der logarithmischen Pegelsubtraktion zwischen dem Gesamt-Immissionswert ($L_{GI, tags, nachts}$, entspricht den Orientierungswerten der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1; hier die Werte eines Allgemeinen Wohngebietes) und der an den Immissionsorten (IO) anliegenden Beurteilungspegeln der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung $L_{vor, tags, nachts}$.

Mithilfe der in dem schalltechnischen Gutachten ermittelten Emissionskontingente $L_{EK, tags, nachts}$ wurden die Immissionskontingente $L_{IK, tags, nachts}$ am Immissionsort IO-08 berechnet. Der Immissionsort IO-08 liegt im Richtungssektor RS-C. Unter Beachtung der im schalltechnischen Gutachten angesetzten Zusatzkontingente $L_{EK, zus, k}$ von +8 dB im Tag- und Nachtzeitraum ergeben sich die Immissionskontingente L_{IK+ZK} .

Anhand der Berechnungsergebnisse ist zu konstatieren, dass die aus L_{EK} und $L_{EK, zus}$ ermittelten Immissionskontingente L_{IK+ZK} die Planwerte L_{PI} am betrachteten Immissionsort IO-08 in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts überschreiten. Folglich sind die ermittelnden Zusatzkontingente für den Bebauungsplan anzupassen. Es wird eine Korrektur der Zusatzkontingente für den Richtungssektor C empfohlen.

Die folgende Tabelle enthält für den Richtungssektor C korrigierte Zusatzkontingente tags und nachts.

Ausgehend von dem Bezugspunkt erhöhen sich für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren A bis E die Emissionskontingente $L_{EK, i}$ tags bzw. nachts um die in der folgenden Tabelle festgesetzten Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor i (i = A bis E) $L_{EK, i}$ durch $L_{EK, i} + L_{EK, zus, i}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

² Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann bei der Bauverwaltung der Stadt Nienburg (Saale) während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Richtungssektor i	von	bis	$L_{EK,Tag,zus}$ in dB(A)	$L_{EK,Nacht,zus}$ in dB(A)
A	20°	84°	0	0
B	84°	130°	3	3
C	130°	156°	6	5
D	156°	230°	6	4
E	230°	20°	3	0
0° ist Norden, Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt (Lagestatus: ETRS89_UTM32): RW 689693; HW 5747208				

(textliche Festsetzung 1.3)

Plausibilitätsbetrachtung

Es wurde geprüft, inwieweit die im Rahmen der Kontingentierung ermittelten Emissionskontingente $L_{EK,tags,nachts}$ die realen Emissionen der geplanten Produktionshalle abdecken. Zur schalltechnischen Beschreibung des Standortes wird, aufbauend auf den übergebenen Unterlagen, ein dreidimensionales Berechnungsmodell erstellt. Dieses besteht aus einem

- Ausbreitungsmodell (enthält die die Schallausbreitung beeinflussenden Hindernisse [Kubatur der Gebäude sowie das Gelände]) und einem
- Emissionsmodell (z.B. Lkw-Verkehr, Verladearbeiten, Pkw-Verkehr)

In der schalltechnischen Untersuchung besteht das Emissionsmodell aus folgenden „Modellschallquellen“:

- Bauteilschallquellen: z.B. Fassaden, offene und geschlossene Tore usw. (Schall dringt über Bauteile von einem „lauten“ Innenraum nach außen),
- Außenschallquellen: z.B. im Freien stehende Lufttechnik. (Schall wird von im Freien befindlichen Quellen abgestrahlt)
- Freiflächenverkehr: Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgelände.

Mit dem schalltechnischen Berechnungsprogrammen LimA werden diese Schallquellen modellhaft nachgebildet:

- Bauteilschallquellen vorzugsweise als Flächenschallquellen oder als Linienschallquellen,
- Außenschallquellen in Abhängigkeit von der Geometrie als
 - Punktschallquellen, z.B. einzelne Kühltechnik
 - Flächenschallquellen, z.B. Lkw Verladegeräusche
 - Linienschallquellen, z.B. Fahrten der Lkw und der Stapler

Die Emissionen des Freiflächenverkehrs werden auf Basis der Literatur (statistisch gesicherte Daten) berechnet und in das Ausbreitungsmodell integriert. Mit diesem schalltechnischen Berechnungsmodell erfolgen Schallausbreitungsrechnungen, zur Bestimmung des Nachbarschaftslärmes.

Die berechneten Beurteilungspegel $L_{r,real}$ der realen Emissionen werden den Immissionskontingenten $L_{IK,tags,nachts}$ an den Immissionsorten gegenübergestellt. Werden die Immissionskontingente durch die berechneten Beurteilungspegel $L_{r,real}$ unterschritten, ergeben sich durch die Festsetzung der Emissionskontingente $L_{EK,j,tags,nachts}$ und des geplanten Gewerbes keine schalltechnischen Konflikte.

Zur geplanten Erweiterung liegen bislang nur Grundzüge der Planung vor. Aus diesem Grund wird bei der Ermittlung der zu erwartenden Emissionen – auch aufgrund fehlender weiterführenden Informationen zum Betriebsablauf – auf die Schalltechnische Untersuchung "Schallimmissionsprognose Gewerbe ETXE-Extruder GmbH" vom 20.06.2017 zurückgegriffen. In dieser Untersuchung wurden die Immissionen der Halle 6 des Unternehmens EXTE

GmbH prognostisch berechnet. Die Schallausbreitungsberechnung erfolgt nach DIN ISO 9613 "Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2 "Allgemeines Berechnungsverfahren".

Die schalltechnische Situation auf dem Betriebsgelände wird überwiegend von den Außenschallquellen (Anlieferung von Material und Hilfsstoffen, Abtransport fertiger Erzeugnisse, Schallabstrahlung durch die Fassade der Produktionshallen, Geräusche von lufttechnischer Einrichtungen) sowie dem Freiflächenverkehr bestimmt. Parkflächen für die Mitarbeiter sind – anhand des derzeitigen Planungsstandes – auf dem Gebiet keine vorgesehen.

Die Produktion im Unternehmen EXTE GmbH erfolgt im Mehrschichtsystem und erstreckt sich über den gesamten Beurteilungszeitraum „tags“ (06.00 bis 22.00 Uhr) und „nachts“ (22.00 bis 06.00 Uhr). Bei der Ermittlung der Emissionen wird bei allen Anlagenteilen davon ausgegangen, dass diese, entsprechend des Standes der Technik, ausgeführt werden (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).

Die Anlieferung bzw. Abholung (Warenumschlag) findet werktags innerhalb der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr Lkw statt (Beurteilungszeitraum „Tag“). Entsprechend dem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass bis zu neun Lkw pro Tag die geplante Halle anfahren.

Die Schallleistungspegel der einzelnen Emittenten für den Anlieferungsverkehr und die Vorgänge bei der Entladung werden dem "Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten" (Schriftenreihe "Lärmschutz in Hessen", Heft 3) entnommen. Entsprechend wird beim Emissionsansatz zur Berechnung der Geräuschemissionen durch die Betriebsgeräusche der Lkw von Mittelwerten ausgegangen. Die Lkw-Geräusche werden in „Fahrgeräusche und besondere Fahrzustände“ und „Betriebsgeräusche“ unterschieden.

Die Anlieferungsvorgänge erfolgen in der Regel über den Tag verteilt. Für den Vorgang „Rangieren“ der Lkw wird für die erforderliche Rangierstrecke im schalltechnischen Berechnungsmodell ein Zuschlag von 5 dB vergeben. Damit sind die bei Rangiertätigkeiten auftretenden Schallereignisse, wie Beschleunigung und Verzögerung der Fahrt, berücksichtigt (die Rangierstrecken werden mit „R“ gekennzeichnet).

Die Fahrstrecken werden als Linienschallquellen entsprechend ihrer Lage in das schalltechnische Modell übernommen.

Es ist davon auszugehen, dass die nachfolgenden Geräusche zwingend im Anlieferungsbetrieb auftreten. Diese Vorgänge werden daher für die Lkw detailliert in der Schallimmissionsprognose berücksichtigt (die ausgewiesenen Schallleistungspegel L_{WA} sind arithmetische Mittelwerte):

- Betriebsbremse L_{WA} = 108 dB(A)
- Türenschielen L_{WA} = 100 dB(A)
- Anlassen L_{WA} = 100 dB(A)
- Leerlauf L_{WA} = 94 dB(A)

Die Motoren der Fahrzeuge sind während der Anlieferungszeit abzustellen und werden daher mit einer Minute Betriebsdauer (60 s) berücksichtigt. Eine Ausnahme bildet das Müllfahrzeug, bei dem auf Grund der über den Lkw-Motor betriebenen Hydraulik zur Beladung eine Betriebszeit von 5 min (300 s) angesetzt wird. Entsprechend der genannten Einwirkzeiten der Emittenten wird eine Zeitbewertung durchgeführt. Diese Zeitbewertung wird durch den Korrekturfaktor L_T berücksichtigt.

Die Betriebsgeräusche der Fahrzeuge sind in ihrer Lage nicht eindeutig, so dass diese auf die jeweiligen Freiflächen der Betriebsbereiche verteilt werden.

Aus naheliegenden Gründen lassen sich die Fahrstrecken und die Häufigkeit der Fahrten der für den Transport und die Verladung benötigten Gabelstapler nicht eindeutig bestimmen. Aus diesem Grund werden im Folgenden Annahmen getroffen, welche einen durchschnittlichen betrieblichen Tagesablauf beschreiben. Diese Annahmen werden dabei im Sinne eines konservativen Berechnungsansatzes in schalltechnisch ungünstiger – im Sinne von emissionsintensiver – Weise getroffen und sind daher als „rechnen auf der sicheren Seite“ anzusehen.

Fahrstrecke Gabelstapler ST1

Westlich der geplanten Halle befinden sich Lager- und Verladeflächen. Es ist von jeweils 23 Hin- und Rückfahrten innerhalb einer achtstündigen Schicht, mit einer Fahrtdauer von 1,5 Minuten je Strecke, auszugehen. Daraus ergibt sich eine Gesamtfahrzeit innerhalb des Tageszeitraums von 69 Minuten. In der ungünstigsten Nachtstunde wird von jeweils 3 Hin- und Rückfahrten ausgegangen, was eine Gesamtfahrzeit von 9 Minuten ergibt.

Fahrfläche Gabelstapler ST2

Der Gabelstaplerverkehr dient hier zum Transport der Werkstücke in die Halle hinein zur weiteren Verarbeitung. Es wird ein Lager unmittelbar westlich vor der Halle angenommen. Die Emissionsquelle Gabelstapler ST2 wird als Flächenquelle auf einer Fläche von ca. 860 m² angesetzt. Innerhalb einer Schicht wird hier mit 20 Fahrten gerechnet. Es wird angenommen, dass der gesamte Fahraufwand pro zu transportierendem Werkstück 2,5 Minuten beträgt. Daraus ergibt sich für den Tageszeitraum eine Gesamtfahrzeit von 100 Minuten. In der ungünstigsten Nachtstunde wird von jeweils 1 Hin- und Rückfahrten ausgegangen, was eine Gesamtfahrzeit von 5 Minuten ergibt.

Fahrfläche Gabelstapler ST3

Die Fahrten des Gabelstaplers sind hier mit der Be- bzw. Entladung der Lkw verbunden, die innerhalb des Tageszeitraums Walzdraht anliefern. Pro Lkw wird eine Verladezeit von ca. 30 Minuten angesetzt. Die Emissionsquelle Gabelstapler ST3 wird als Flächenquelle auf einer Fläche von ca. 850 m² angesetzt.

Fahrstrecke Gabelstapler ST4

Die in der Halle bearbeiteten Produkte werden zur Zwischenlagerung auf die Fläche ST3 befördert. Es sind in jeder Schicht durchschnittlich 10 Paletten zu transportieren. Innerhalb des Tageszeitraums ergibt sich bei einer Fahrzeit von 1 Minute je Strecke eine Einwirkzeit von insgesamt 20 Minuten. Für den Nachtzeitraum werden 3 Minuten Fahrzeit für eine Hin- und Rückfahrt innerhalb der ungünstigsten Nachtstunde angenommen.

Fahrfläche Gabelstapler ST5

Der Gabelstaplerverkehr dient hier zum Transport der Werkstücke in die Halle hinein bzw. zur Zwischenlagerung der in der Halle bearbeiteten Produkte. Die Emissionsquelle Gabelstapler ST5 wird als Flächenquelle auf einer Fläche von ca. 3.860 m² angesetzt. Innerhalb einer Schicht wird hier mit 20 Fahrten gerechnet. Es wird angenommen, dass der gesamte Fahraufwand pro zu transportierendem Werkstück 2,5 Minuten beträgt. Daraus ergibt sich für den Tageszeitraum eine Gesamtfahrzeit von 100 Minuten. In der ungünstigsten Nachtstunde wird von jeweils 1 Hin- und Rückfahrten ausgegangen, was eine Gesamtfahrzeit von 5 Minuten ergibt.

Wenn die Außenbauteile eines Gebäudes Räumlichkeiten erfassen, in denen immissionsrelevanten Schalldruckpegeln vorherrschen, stellen sie schallabstrahlende Flächen dar. Die Höhe der Schallabstrahlung wird vom mittleren Schalldruckpegel im Raum (Rauminnenpegel L_i), dem bewerteten Schalldämmmaß des Bauteils und der Größe der abstrahlenden Fläche bestimmt.

Die in der Halle stattfindenden Arbeiten bewirken einen Halleninnenpegel L_i , der über die Bauhülle abgestrahlt wird. Diese Fassadenabstrahlung erfolgt im schalltechnischen Berechnungsmodell über horizontale (z.B. das Dach) und vertikale (z.B. Fassaden) Bauteilschallquellen. Da keine gesicherten Informationen über die Emissionshöhen innerhalb bekannt sind, wird folgender mittlerer Halleninnenpegel aus vergleichbaren Vorhaben herangezogen:

- Innenpegel in den Werkstatträumen: $L_i = 85,0 \text{ dB(A)}$

In der Firma Exte wird im Mehrschichtsystem gearbeitet. Demnach ist davon auszugehen, dass die Emissionen über die gesamte Beurteilungszeit „tags“ und „nachts“ andauern. Eine Zeitkorrektur wird nicht berücksichtigt:

- Korrektur der Einwirkzeit: $\Delta L_T = 0,0 \text{ dB(A)}$

Die auf der Westseite der Halle geplanten Rolltore werden in den Berechnungen für den Beurteilungszeitraum „tags“ als überwiegend offen berücksichtigt. Im Nachtzeitraum sind die Rolltore geschlossen zu halten. Weitere Tore sind nicht vorgesehen.

Die in den Hallenwänden eingebauten Fenster und Türen werden in der Regel geschlossen gehalten. Zusätzlich ist die Gesamtfläche der vorgesehenen Fenster und Türen im Verhältnis zu den Fassadenflächen so gering, dass sie im geschlossenen Zustand keinen nennenswerten Einfluss auf das resultierende Schalldämmmaß der Fassadenflächen haben. Aus diesem Grund finden die Fenster und Türen im Berechnungsansatz keine Berücksichtigung.

Zum derzeitigen Planungsstand liegen keine Herstellerangaben zu den Schalldämm-Maßen R'_w der Bauteile vor.

Folgende Schalldämmwerte der Umfassungsbauteile werden der Berechnung zugrunde gelegt:

Fassade:	Sandwichpaneele:	$R_w = 29 \text{ dB}$ (z.B. Thermowand LL100, lt. Angaben von PROGE Profilverkauf Gehrman GmbH)
Dach:	Stahltrapezaufbau:	$R_w = 34 \text{ dB}$ z.B. mit folgendem Aufbau: Stahltrapezblech Profil 110 / 275 / 0,88, Dampfsperre, 60 mm Mineralfaser-Dämmung, trittfest Kunststoffbahn PVC 1,5 mm (Angaben vom Industrieverband zur Förderung des Bauens mit Stahlblech e.V.)
Tore:	Rolltore, geschlossen:	$R_w \geq 18 \text{ dB}$ (z.B. Teckentrupp SW, Hörmann SPU 40)
Lichtbänder:		$R_w = 20 \text{ dB}$ (in geschlossenem Zustand) $R_w = 8 \text{ dB}$ (resultierendes Schalldämmmaß bei geöffneten RWA-Klappen in Halle 6)

Anhand dieser Ausgangsgrößen werden die sich ergebenden Modell-Flächenschallleistungspegel $L''_{WA,mod}$ der Umfassungsbauteile bestimmt.

Die Schallausbreitungsberechnungen werden mit dem Programmsystem LimA (Version 2019.02) durchgeführt. Es wird entsprechend der gültigen Berechnungsvorschriften der DIN ISO 9613, Teil 2 bzw. der TA Lärm gerechnet. Folgende Prämissen liegen den Einzelpunktberechnungen zugrunde:

- Lage der Immissionsorte: 0,5 m vor geöffnetem Fenster der betreffenden Fassade
- Höhe der Immissionsorte: 4 m (entspricht 1. Obergeschoss)
- meteorologische Korrektur c_{met} : 0 dB

Nach TA Lärm sind folgende Korrekturen/Zuschläge bei der Ermittlung des Beurteilungspegels L_r zu berücksichtigen:

- für impulshaltige Emissionen ein Impulzzuschlag K_i
- für Ton- oder Informationshaltigkeit ein Zuschlag K_T
- für „Stunden mit erhöhter Empfindlichkeit“ (Ruhezeitenzuschlag) ein Zuschlag K_R (nur bei Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten)

Folgende Korrekturen werden berücksichtigt:

- $K_R = 1,9 \text{ dB}$ im Sinne der Prognosesicherheit werden für alle im Tagzeitraum auftretenden Geräusche nach TA Lärm drei Stunden mit einem Ruhezeiten-Zuschlag von 6 dB bezogen auf 16 Stunden berücksichtigt

Die energetische Summe der anteiligen Beurteilungspegel ergibt den dem Bauvorhaben zuzuordnenden Beurteilungspegel L_r .

Die Beurteilungspegel L_r unterschreiten durchgängig die Immissionskontingente L_{IK} . Das bedeutet, für den konkreten Nutzer und unter Berücksichtigung des Emissionsansatzes, kommt es mit der betrachteten Variante des Planvorhabens innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu schalltechnischen Konflikten.

Berechnungen zum Verkehrslärm wurden nicht vorgenommen.

Gerüche

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Schweinemastanlage. Immissionsschutzrechtlich handelt es sich um eine Anlage zur Aufzucht von Schweinen mit 2.000 Mastschweineplätzen oder mehr gemäß Anhang zur „Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen“ (4. BImSchV, Nr. 7.1.7.1). Die Schweinemastanlage hat gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Dessau/ Wittenberg, Abteilung Immissionsschutz, zum Entwurf des Flächennutzungsplans vom 17. April 2000 eine Kapazität von 2.100 Tierplätzen (252 Großvieheinheiten). Die Anlage ist als Altanlage gemäß § 67a BImSchG zulässig.

Der Betrieb von Schweinemastanlagen, die den Schwellenwert der Genehmigungsbedürftigkeit erreichen oder überschreiten, ist regelmäßig mit erheblichen Geruchsstoffemissionen verbunden. Zur Beurteilung des Emissionsverhaltens der Anlage und zur Bemessung des erforderlichen Mindestabstandes kann die VDI-Richtlinie 3471 „Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine“ herangezogen werden. Die Abstandsberechnung der Einzelfalluntersuchung im Rahmen der Sanierung der Schweinemastanlage hat nach dieser VDI-Richtlinie ergeben, dass von heranrückenden Wohnnutzungen zu der Anlage trotz der durchgeführten Sanierung ein Mindestabstand von 305 Metern (bei einer Lage in der Hauptwindrichtung von 330 Metern) einzuhalten ist.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 des Bebauungsplans sind Wohnungen gemäß den textlichen Festsetzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit sind Wohnungen in allen der Schweinemastanlage benachbarten Baugebieten innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig.

Erschütterungen

Nördlich des Plangebiets befindet sich der Kalksteintagebau Nienburg, für den mit Datum vom 29.09.1990 das Bergwerkseigentum 738/90 „Nienburg“ zum Abbau von Kalkstein verliehen wurde. Der Geltungsbereich der Teilfläche 1 des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an den südlichen Rand dieses Bergwerkseigentums. Grundsätzlich ist deshalb von Erschütterungen aus dem Abbaubetrieb durch Sprengungen als üblicher Abbaumethode auszugehen. Diese könnten für schwingungsempfindliche Fertigungen von Bedeutung sein.

Die Schwenk Zement KG hat im Jahr 2019 einen Hauptbetriebsplan beim Landesamt für Geologie und Bergwesen beantragt. Dieser wurde für den Zeitraum 01.10.2019 bis 30.09.2024 genehmigt. Die Abbautätigkeiten sollen aber nur einen geringen Umfang haben und sind in größerer Entfernung zum vorliegenden Bebauungsplan.

5.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der beiden festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die dort vorhandenen Bäume, Sträucher und der sonstigen Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen. (textliche Festsetzung 5).

Auf diesen beiden Flächen befinden sich zahlreiche Bäume und Sträucher sowie eine flächendeckende krautige Vegetationsschicht. Mit dieser Festsetzung werden die vorhandenen Bäume, Sträucher und der sonstigen Vegetationsbestände auf beiden Flächen in ihrem Bestand dauerhaft gesichert. Darüber hinaus sind die Bäume der Baumreihe am südlichen Rand der Teilfläche 2 dauerhaft zu erhalten.

6. Nachrichtliche Übernahme

Naturschutz

Bei dem nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Biotop handelt es sich um einen aufgelassenen Steinbruch im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 NatSchG LSA in Verbindung mit § 30 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops führen können, sind verboten. Nach Nr. 32.1 der Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt sind aufgelassene Steinbrüche solche Steinbrüche, in denen mehrere Jahre kein Abbau erfolgte und die natürliche Sukzession bereits eingesetzt hat. Steinbrüche sind nach Nr. 32.2 der Richtlinie geschützt, wenn länger als fünf Jahre kein Gesteinsabbau mehr stattfindet und die natürliche Sukzession eingesetzt hat.

7. Hinweis

Altbergbau

Der ehemaligen Steinbruch "Askania" stand nicht unter Bergaufsicht, sondern lag im Verfügungsbereich der Grundeigentümer bzw. der Kommune. Sollten bei den Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen angetroffen werden, bittet das Landesamt für Geologie und Bergwesen um umgehende Information.

Denkmalschutz

Grundsätzlich gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA). Diese besagen:

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von 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 von 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.

Kampfmittel

Nach der Stellungnahme des Salzlandkreises zum Vorentwurf vom 01.10.2020 wurde die vorliegende Planung auf das Vorliegen eines Kampfmittelverdachts anhand der zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2018) überprüft. Im Ergebnis dessen wurde mitgeteilt, dass eine kampfmittelbelastete Fläche (ehemalige militärische Nutzung) ausgewiesen ist. Diese Fläche befindet sich auf dem Flurstück 6 der Flur 3. Aus diesem Grund ist es erforderlich, weitere Unterlagen nach vollständiger Vorlage, an die Polizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PIZD) zur genaueren Untersuchung einzureichen. Für das durch eine ehemalige militärische Nutzung als kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesene Flurstück wurde bereits beim Salzlandkreis ein Antrag auf Überprüfung einer Fläche auf Kampfmittelbelastung gestellt.

8. Umweltprüfung

8.1 Verpflichtung zur Vorprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

8.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, um Doppelprüfungen zu vermeiden. Diese Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen wird auch als Abschichtung bezeichnet. Bei der Umweltprüfung für den Bebauungsplan ist eine Abschichtung nicht möglich, da auf keine anderen Umweltprüfungen zurückgegriffen werden kann.

Der Umweltprüfung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans unterzogen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt, beschrieben und bewertet.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern im Detail getroffen:

Tiere und Pflanzen:	
Untersuchungsumfang:	Geltungsbereich
Detaillierungsgrad:	Biotoptypen

Boden:	
Untersuchungsumfang:	Geltungsbereich
Detaillierungsgrad:	Bodenkarte

Wasser:

Untersuchungsrahmen: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Die beabsichtigte Regenwasserbeseitigung wird verbal beschrieben.

Luft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Vorgaben aus der TA Luft, 39. BImSchV

Klima:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß klimatischer Grundgegebenheiten

Landschaft:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: gemäß Biotoptypen

Menschen:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Aspekt „Wohnen“: Feststellen schutzwürdiger und sonstiger Nutzungen.
Aspekt „Erholung“: Beschreibung und Bewertung der Erholungsfunktion des Betrachtungsraums

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Untersuchungsumfang: Geltungsbereich
Detaillierungsgrad: Recherche von Denkmälern als Kulturgüter und von Leitungen als sonstige Sachgütern im Flächennutzungsplan in dessen letztem Entwurf

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge:

Bei möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern finden sie im Kapitel „Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge“ Berücksichtigung.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen. Der Landschaftsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft „Nienburg (Saale)“ wird als Grundlage für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan herangezogen.

8.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans, muss nach Nr. 1a der Anlage 1 zum Baugesetzbuch Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben enthalten. Die Ziele des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

8.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Wie die einzelnen Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen und im Landschaftsplan festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bei dessen Aufstellung berücksichtigt werden, kann Kapitel 8.2 entnommen werden.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen	Tiere: - keine Angaben vorhanden (<i>Bewertung nicht möglich</i>) - keine Anhaltspunkte für Vorkommen streng geschützter Arten oder von europäischen Vogelarten - bei der auf der bisherigen Ackerfläche in der Teilfläche 1 vorsorglich durchgeführten Feldhamsterkartierung im Jahr 2019 wurden keine Feldhamster nachgewiesen Biotoptypen Teilfläche 1: - weit überwiegend "Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden" (AIB), randlich angrenzend "Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten" (URA) (<i>geringe Bedeutung</i>) - in der im bisherigen Bebauungsplan Nr. 1/04 gelegenen Teilfläche "Gewerbegebiet" (BID) und festgesetzte "Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten" (HHB) - auf Aufschüttung "Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)" (HYB), ehemaliger Steinbruch "Steinbruch aufgelassen" (ZAB) (<i>beide hohe Bedeutung</i>) - am östlichen Rand Teilfläche des Hausgartens des Grundstücks Am Steinbruch 3b "Sonstiger Hausgarten" (AKY), westlich davon kleine "Weihnachtsbaumplantage" (AGC) (<i>beide geringe Bedeutung</i>)	- kein Verlust von nachgewiesenen Lebensräumen - Lebensräume mit hoher Bedeutung (ehemaliger Steinbruch, Gebüsch auf Aufschüttung, Baumreihe) werden erhalten - geschütztes Biotop des aufgelassenen Steinbruchs wird erhalten - in den Gewerbegebieten weit überwiegende Flächenversiegelung zu erwarten - Fallenwirkung für Insekten durch nächtliche Außenbeleuchtung des Betriebsgeländes	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	nicht erheblich

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen (Fortsetzung)	Biotoptypen Teilfläche 2: - weit überwiegend "Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten" (URA) (<i>geringe Bedeutung</i>) - Teilfläche Regenrückhaltebecken "Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage" (BEY) (<i>geringe Bedeutung</i>) - am südlichen Rand "Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen" (HRB) (<i>hohe Bedeutung</i>) - am westlichen Rand Einzelbäume "Sonstiger Einzelbaum" (HEX) Pflanzenarten: - keine gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenart bekannt und auch nicht zu erwarten (<i>ohne Bedeutung</i>) Potentielle natürliche Vegetation: - in der im bisherigen Bebauungsplan Nr. 1/04 gelegenen Teilfläche Siedlungsgebiete, im übrigen Teil Traubeneichen-Hainbuchenwald (<i>ohne Bedeutung</i>) Schutzgebiete und -objekte: - im Plangebiet kein Schutzgebiet - gesetzlich geschütztes Biotop "aufgelassener Steinbruch" - 1 km östlich FFH-Gebiet „Nienburger Auwald-Mosaik“			
Fläche und Boden	Fläche: Inanspruchnahme von weit überwiegend bisher unbefestigten (Acker-)Flächen Bodentyp: weit überwiegend Tschernosem mit Ausnahme der im bisherigen Bebauungsplan Nr. 1/04 gelegenen Teilfläche (dort versiegelt durch Nutzung als Industriegebiet bzw. durch planungsrechtliche	- auf der im bisherigen Bebauungsplan Nr. 1/04 gelegenen Teilfläche kein höherer Versiegelungsgrad als bisher zulässig - auf weit	Fachgesetze: - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB)	erheblich

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Fläche und Boden (Fortsetzung)	Zulässigkeit dieser Nutzungsart), der Aufschüttung (dort Boden überkippt) und des ehemaligen Steinbruchs (dort gewachsener Boden entfernt) Bodenart: Lehm, Entstehungsart Löss Bodenzahl und Ackerzahl: - Bodenzahl 96, Ackerzahl 100 - Für den überwiegenden Teil der Teilfläche 1 (Aufschüttung, ehemaliger Steinbruch und Bereich dazwischen) keine Angaben aus der Bodenschätzung vorhanden sehr geringe Naturnähe (= Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften), sehr gute Ertragsfähigkeit (= Natürliche Bodenfruchtbarkeit), geringe, im südlichsten Teil mittlere Wasserleitfähigkeit (= Wasserhaushaltspotenzial, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt) Versiegelungsgrad: Teilfläche 1 <25%, Teilfläche 2 0% <i>(nach Rechtskraft des Bebauungsplans hoher Versiegelungsgrad zulässig)</i>	überwiegendem Anteil des Plangebiets erstmals hoher Versiegelungsgrad von ca. 80%, dadurch Verlust von Boden - Bodenabtrag und Überlagerung gewachsenen Bodens durch Auftrag - Verdichtung von Boden; Beeinträchtigung von Mutterboden - Ausgleich der zulässigen Bodenversiegelung durch Ausgleichsmaßnahmen <i>(erhebliche nachteilige Auswirkungen)</i>	Landschaftsplan: keine <i>(Erweiterung des Gewerbegebiets wegen des vorhandenen Gewerbebetriebs standörtlich gebunden, aufgrund der standörtlichen Bindung direkte Berücksichtigung der Ziele nicht möglich; unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen Ziele berücksichtigt)</i>	
Wasser	Oberflächengewässer: weder im Plangebiet noch in näherer Umgebung vorhanden Grundwasser: - Hauptgrundwasserleiter Festgestein (Kluft- und Karst-Grundwasserleiter) - Grundwasser >10 m unter Flur, Wasserhaltung im benachbarten Kalksteintagebau - Fließrichtung Grundwasser in Richtung Bode und Saale <i>(geringe Bedeutung)</i> Schutz-/ Überschwemmungsgebiete: nicht vorhanden	- auf weit überwiegendem Anteil des Plangebiets erstmals hoher Versiegelungsgrad von ca. 80% (mit Ausnahme der im bisherigen Bebauungsplan Nr. 1/04 gelegenen Teilfläche) - Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Boden - Keine Erhöhung des Hochwasserrisikos	Fachgesetze: - Vermeidung einer Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwassers (§ 47 Abs. 1 WHG) Landschaftsplan: keine <i>(weit überwiegender Anteil des Plangebiets erstmals mit hohem Versiegelungsgrad, Berücksichtigung des Ziels im Hinblick auf Ziel und Zweck des Bebauungsplans nicht möglich)</i>	nicht erheblich

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Luft	Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV wurden an der nächstgelegenen Messstation Bernburg im Jahr 2019 unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2020)	- geringe Emissionen von Luftschadstoffen im Gewerbegebiet, Emissionen von Luftschadstoffen im abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs von Gebäuden, durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte keine erheblichen Auswirkungen	Fachgesetze: keine - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen in einem Gewerbegebiet nicht zu erwarten)</i>	nicht erheblich
Klima	- Lufthygienisch belastetes Gebiet - kein Gebiet mit klimatischer Ausgleichsfunktion Luftleitbahnen: - keine Luftleitbahnen betroffen <i>(wegen der lufthygienisch Vorbelastung und der fehlenden Betroffenheit von Luftleitbahnen geringe Bedeutung)</i>	- in den Gewerbegebieten Verschlechterung des Luftaustauschs durch die Errichtung von baulichen Anlagen <i>(geringe Auswirkungen wegen der fehlenden Betroffenheit von Luftleitbahnen)</i>	Fachgesetze: - Schutz des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, da durch vorhandene Vorbelastung und fehlende Betroffenheit von Luftleitbahnen keine Beeinträchtigung des Klimas zu erwarten)</i>	nicht erheblich
Landschaft	- Plangebiet nicht einsehbar - Ortsbildprägende Bäume (auf Aufschüttung und am südlichen Rand Teilfläche 2) <i>(geringer Wert des Landschaftsbilds)</i>	- Verschlechterung des Landschaftsbilds durch Errichtung baulicher Anlagen - Begrenzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen und damit der Einsehbarkeit, dadurch keine erhebliche Veränderung der landschaftlichen Situation - Ortsbildprägende Bäume werden erhalten	Fachgesetze: keine Landschaftsplan: keine	nicht erheblich

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Biologische Vielfalt	konkrete Angaben liegen nicht vor	- Vorhandene Gehölze und gesetzlich geschütztes Biotop werden erhalten - bei Nutzung erneuerbarer Energien Beitrag zur biologischen Vielfalt - bei Anlage von begrünten Dächern Beitrag zur biologischen Vielfalt	Fachgesetze: - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG) Landschaftsplan: keine <i>(Ziel erfüllt, bei Nutzung erneuerbarer Energien und Dachbegrünung Beiträge zur biologischen Vielfalt Beitrag zur biologischen Vielfalt)</i>	nicht erheblich
Mensch und seine Gesundheit	Wohnen: Geltungsbereich unbewohnt (keine Bevölkerung vorhanden) Lärm - Vorbelastung mit Gewerbelärm durch angrenzendes Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 1/04 - keine Vorbelastung durch Verkehrslärm Geruch: - Vorbelastung durch benachbarte Schweinemastanlage Erholung keine Erholungsfunktion, keine Erholungsnutzung wegen fehlender Erholungsmöglichkeiten und fehlender Zugänglichkeit	- keine nennenswerten zusätzlichen Emissionen von Luftschadstoffen aus Kraftfahrzeugen, Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs - keine erheblichen Auswirkungen der Emission von Luftschadstoffen durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte - keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm aus dem Plangebiet durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten - keine Verluste von Wegeverbindungen	Fachgesetze: - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) - Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (TA Lärm) Landschaftsplan: keine <i>(Ziele erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nicht zu erwarten)</i>	nicht erheblich

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Kulturdenkmale: - im Plangebiet keine Kulturdenkmale vorhanden Sachgüter: - keine Gebäude, Anlagen und Leitungen vorhanden	- keine Auswirkungen (<i>Kulturgüter und Sachgüter sind zu erhalten</i>)	Fachgesetze: Erhaltungspflicht für archäologische Bodenfunde (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt) Genehmigungspflicht für Eingriffe in Kulturdenkmale (§ 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt) Landschaftsplan: keine	nicht erheblich
Vermeidung von Emissionen	- Emissionen in geringem Umfang aus Kraftfahrzeugen und Hausbrand - Abfall wird ordnungsgemäß entsorgt	- sehr geringe zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen aus Kraftfahrzeugen - Emissionen von Luftschadstoffen aus Hausbrand abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude	Fachgesetze: keine	nicht erheblich
sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	- Plangebiet ist über das Betriebsgelände des Unternehmens Exte GmbH an das Abwasserortsnetz angeschlossen	- Keine nennenswerte Veränderung des Aufkommens an Schmutzwasser und an Abfall zu erwarten - Keine nennenswerte Erhöhung des Abfallaufkommens	Fachgesetze: keine	nicht erheblich
erneuerbare Energien, Energieeffizienz	- Nutzung erneuerbarer Energien nicht bekannt - Angaben zur effizienten Nutzung von Energie nicht bekannt	- Nutzung erneuerbarer Energien abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Energiebedarfs der Gebäude - sparsame und effiziente	Fachgesetze: keine	nicht erheblich

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
erneuerbare Energien, Energieeffizienz (Fortsetzung)	-	Nutzung von Energie nicht Angelegenheit der Aufstellung des Bebauungsplans, sondern von dessen Verwirklichung		
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	- Vorhandene Bebauung westlich, südlich und östlich des Plangebiets führt zu einer fehlenden Einsehbarkeit - durch fehlende Oberflächengewässer und hohen Grundwasserflurabstand nur geringe Bedeutung für Schutzgut „Wasser“	–	–	nicht erheblich
Gesamtbewertung			nicht erheblich	

Tabelle 2: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.3 Geprüfte Alternativen

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt. Nach Grundsatz 13 des LEP-LSA 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben gemäß Ziel 59 des LEP-LS 2010 eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung.

Da der Bebauungsplan dazu dient, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Unternehmens Exte GmbH zu schaffen, sind Standortalternativen nicht denkbar.

Vorhabensalternativen sind mit den Zielen und Zwecken der Aufstellung des Bebauungsplans nicht vereinbar, weil sie nicht zu der beabsichtigten baulichen Erweiterung des Unternehmens Exte GmbH führen.

8.4 Zusätzliche Angaben

8.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Kapitel 8.2 enthalten. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

8.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 8.2 genannten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes bestanden nicht.

8.4.3 Überwachung

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c Satz 1 BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Die Behörden unterrichten gemäß § 4 Abs. 3 BauGB die Gemeinde,

sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die Überwachung beschränkt sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen und die Durchführung von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Daraus folgt, dass im Umweltbericht für die Umweltauswirkungen auch die Erheblichkeitsschwellen zu bestimmen sind. Die Überwachung erstreckt sich auf alle erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung des Bebauungsplans auftreten. Die Überwachung beschränkt sich nicht auf diejenigen erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Verwirklichung der Projekte entstehen, für deren Zulassung der Bebauungsplan den Rahmen setzt.

Zu den erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gehören die vorhergesehenen und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. In der Regel handelt es sich dabei um die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen. Andere Auswirkungen sind diejenigen, mit denen bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht gerechnet wird.

Unvorhergesehene negative Auswirkungen sind vor allem Umweltauswirkungen, die in ihrer Intensität von den Prognosen des Umweltberichts abweichen. Diese Abweichungen sind im Sinne von Unzulänglichkeiten der Prognosen (fehlgeschlagene Prognosen) im Umweltbericht (z.B. hinsichtlich der vorhergesagten Intensität von Auswirkungen auf die Umwelt) oder im Sinne von unvorhergesehenen Auswirkungen zu verstehen, die aus veränderten Umständen außerhalb des Planinhalts resultieren, welche dazu geführt haben, dass bestimmte Annahmen in der Umweltprüfung teilweise oder ganz hinfällig geworden sind.

Somit lassen sich drei Gruppen von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt unterscheiden:

- vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund fehlgeschlagener Prognosen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund veränderter äußerer Umstände

Erhebliche Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht für das Schutzgut Boden durch die im Plangebiet zu erwartenden Bodenversiegelungen prognostiziert.

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, soll räumlich grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt erfolgen.

Die Gewinnung, Aufbereitung und Bewertung der Umweltinformationen wird den jeweiligen Fachbehörden zugeordnet. Schlussfolgerungen, die über eine rein fachliche Bewertung hinausgehen und die Aufstellung des Bebauungsplans oder deren Umsetzung berühren, bleiben der Stadt Nienburg (Saale) vorbehalten, da diese als Gemeinde verantwortlich für die Aufstellung des Bebauungsplans ist.

Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl Umweltauswirkungen: Versiegelung von Boden; direkter Verlust durch Vegetationsabtrag; Bodenabtrag und Überlagerung gewachsenen Bodens durch Auftrag; Verdichtung von Boden; Beeinträchtigung von Mutterboden	Prüfen des Bauantrags (§ 63 BauO LSA) bzw. Genehmigungsfreistellung (§ 63 BauO LSA)	Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Naturschutzbehörde	Baugenehmigung ggf. mit Auflagen, Bedingungen und Vorbehalt
Überwachung der Maßnahmen zum Ausgleich	Zeitpunkt	Zuständigkeit	Art der Durchführung
Anpflanzungen	Abschluss Pflanzung, Ende Fertigstellungspflege, Ende Entwicklungspflege	Untere Bauaufsichtsbehörde / Untere Naturschutzbehörde	Zustandskontrolle

Tabelle 3: Überwachung der prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zum Ausgleich

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Verwirklichung des Bebauungsplans eintreten, soll nicht in festen Zeitabständen erfolgen, sondern an das Ausmaß der Durchführung des Bebauungsplans gekoppelt werden. Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass eine erneute Überwachung nur dann vorgenommen wird, wenn bei der Durchführung des Bebauungsplans eine erkennbare Veränderung gegenüber der vorhergehenden Überwachung eingetreten ist.

Ein Abwarten mit der Überwachung bis zur vollständigen Verwirklichung des Bebauungsplans kann dazu führen, dass unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen nicht frühzeitig erkannt werden und damit keine geeigneten Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Das Ziel der Überwachung, die Stadt Nienburg (Saale) in die Lage zu versetzen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen, wenn die Überwachung negative Auswirkungen auf die Umwelt zu Tage fördert, die in der Umweltprüfung nicht berücksichtigt wurden, verpflichtet die Stadt Nienburg (Saale) jedoch nicht, diese Abhilfemaßnahmen auch tatsächlich zu ergreifen. Die im Rahmen der Überwachung gewonnenen Umweltinformationen sind lediglich auszuwerten und im Hinblick auf die weitere Umsetzung des Bebauungsplans zu bewerten.

8.4.4 Gesamtbewertung

Für die Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen wird eine medienübergreifende Gesamtbewertung durchgeführt. Die medienübergreifende Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen beruht auf qualitativen Gesichtspunkten, die zueinander in Beziehung zu setzen sind. Die Gesamtbewertung hat die Aufgabe, im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zu prüfen, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die gesetzlichen Umweltanforderungen erfüllt und entsprechend dem Wissensstand als umweltverträglich zu bewerten ist.

Die einzelnen beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zeigen, dass eine Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltanforderungen gegeben ist.

Es ist kein Verlust von nachgewiesenen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere zu erwarten. Die Lebensräume mit hoher Bedeutung (ehemaliger Steinbruch, Gebüsch auf Aufschüttung, Baumreihe) sowie das geschützte Biotop des aufgelassenen Steinbruchs werden erhalten. Durch die Festsetzung der Gewerbegebiete im Plangebiet ist auf dem weit überwiegenden Flächenanteil erstmals die Versiegelung des Bodens mit einem hohen Versiegelungsgrad von ca. 80% zu erwarten. Die Beeinträchtigungen durch die Festsetzung von Gewerbegebieten mit einer hohen Grundflächenzahl sind im Hinblick auf das Ziel des Bebauungsplans nicht vermeidbar und nicht erheblich. Durch die Versiegelung von Boden verringert sich die Grundwasserneubildung.

Anders als in Industriegebieten sind in Gewerbegebieten nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig, so dass nur geringe Emissionen von Luftschadstoffen zu erwarten sind. Die festgesetzten Lärmemissionskontingente vermeiden schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm aus dem Geltungsbereich.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen und damit deren Einsehbarkeit wird begrenzt, dadurch ist keine erhebliche Veränderung der landschaftlichen Situation zu erwarten. Das Plangebiet ist ohnehin nicht einsehbar.

Der Geltungsbereich ist unbewohnt. Aus dem angrenzenden Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 1/04 besteht eine Vorbelastung durch Gewerbelärm. Durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm aus dem Plangebiet zu erwarten. Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm ist nicht vorhanden. Eine weitere Vorbelastung besteht durch Geruchsemissionen aus der benachbarten Schweinemastanlage.

Für die Erholungseignung wird es keine Beeinträchtigungen geben, da das Plangebiet keine Erholungsmöglichkeiten aufweist und auch nicht zugänglich ist.

Kulturdenkmale und Sachgüter sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind auszuschließen, so dass angenommen werden kann, dass dies auch in der medienübergreifenden Gesamtbewertung der Fall ist.

Deshalb werden die Festsetzungen des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltanforderungen vereinbar angesehen. Der Bebauungsplan erfüllt die gesetzlichen Umweltanforderungen.

8.4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht enthält zunächst eine Einleitung. Anschließend folgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dieser Abschnitt besteht aus der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie den Zielen der Fachgesetze und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Es folgt eine Aussage zu geprüften Planungsalternativen. Zusätzliche Angaben sind die verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Angaben zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Gesamtbewertung.

Die Ziele des Bebauungsplans können dem Kapitel 4 und die Inhalte des Bebauungsplans dem Kapitel 5 entnommen werden.

Die einzelnen festgelegten Ziele des Umweltschutzes können Tabelle 3 entnommen werden. Als Fachplan ist der Landschaftsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft „Nienburg (Saale)“ für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung.

Neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden die Ziele der Fachgesetze genannt. Es konnte festgestellt werden, dass alle Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV unterschritten werden.

Für den Bebauungsplan werden auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Tabelle 3 enthalten. Darüber hinausgehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

Grundsätzlich ist für den Bebauungsplan eine Überwachung von deren Umweltauswirkungen durchzuführen. Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, kann jedoch auf eine Überwachung verzichtet werden.

Der Umweltbericht zeigt, dass eine Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen gegeben ist. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Insgesamt werden die Festsetzungen des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen vereinbar angesehen. Der Bebauungsplan erfüllt die gesetzlichen Umweltaanforderungen.

8.5 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

Nach Nr. 2 Buchst. b der Anlage 1 zum BauGB soll der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit einer Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis i BauGB zu beschreiben. Zu diesen Belangen gehören auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete.

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2012/14/EU der Kommission vom 14.12.2018 zur Verabschiedung einer zwölften aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der konti-

mentalen biogeografischen Region ist das „Nienburger Auwald-Mosaik“ als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Entfernung von etwa 1.000 m zum Geltungsbereich befindet sich ein Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ (Code: DE 4136 301). Dabei handelt es sich um den Bereich Sprohne. Mit diesem Teilgebiet dieses Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich in der Umgebung des Geltungsbereichs ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil des Umweltberichts.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Bebauungsplan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

Beschreibung der Maßnahme

Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am westlichen Rand des Siedlungsbereichs der Stadt Nienburg (Saale). In einer Entfernung von etwa 1.000 m zum Geltungsbereich befindet sich ein Teilgebiet des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“.

Art der Maßnahme

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit einem Wert von 0,8 festgesetzt. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässt. Die Verkehrserschließung erfolgt über das Betriebsgeländes des Unternehmens Exte GmbH sowie über die Straße „Am Steinbruch“ und die L 73.

Größe der Maßnahme

Die gesamte Größe des Geltungsbereichs beträgt 2,9715 ha. Diese Fläche wird vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt.

Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Unternehmens Exte GmbH. Das Maß der bauli-

chen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Baumassenzahl sowie der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Empfindlichkeit der Schutzgüter

Der derzeitige Umweltzustand wurde bereits in Kapitel 8.2 beschrieben. Das Kapitel enthält auch Angaben zur Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter im Einwirkungsbereich. Der Untersuchungsrahmen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans für jedes Schutzgut gesondert festgelegt.

Aufgrund des Mindestabstands des nächstgelegenen Teilgebiets des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ vom Geltungsbereich von etwa 1.000 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des „Nienburger Auwald-Mosaik“ ausschließlich auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Die Größe der Betrachtungsräume der jeweiligen Schutzgüter spiegelt deren jeweilige Einwirkungsbereiche wieder. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.109 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck des Gebietes umfasst:

1. die Erhaltung des überwiegend in der rezenten Saaleaue gelegenen Wald-Offenlandmosaiks mit seinen gebietstypischen Lebensräumen, insbesondere der überwiegend reich strukturierten Hartholzauenwälder, ehemaligen Abgrabungsflächen mit Kleingewässern, Röhrichen und Feuchtgebüsch, einem großen Saalealtwasser und kleinflächigeren, artenreichen Grünlandbeständen wechselfeuchter bis frischer Standorte,
2. die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:
Lebensraumtypen (LRT) gemäß Anhang I FFH-Richtlinie:
Prioritäre LRT: 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, *Alnus incanae*, *Salix alba*),
Weitere LRT: 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions, 6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*), 91F0 Hartholzauenwälder mit *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* oder *Fraxinus angustifolia* (*Ulmus minor*),
einschließlich ihrer jeweiligen charakteristischen Arten, hier insbesondere Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Drosselrohrsänger (*Acrocephalus arundinaceus*), Fransenfle-

dermaus (*Myotis nattereri*), Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleiner Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), Laubfrosch (*Hyla arborea*), Moorfrosch (*Rana arvalis*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rauhhautfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Schilfrohrsänger (*Acrocephalus schoenobaenus*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*)³); konkrete Ausprägungen und Erhaltungszustände der LRT des Gebietes sind hierbei zu berücksichtigen,

Arten gemäß Anhang II FFH-RL:

Biber (*Castor fiber*), Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Rotbauchunke (*Bombina bombina*)

In der Verordnung sind die Angaben nicht nach Teilgebieten des Gebietes differenziert. Nach der Detailkarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 192³ kommen alle genannten Lebensräume des Anhangs I der FFH-Richtlinie in dem dem Plangebiet nächstgelegenen Teil des Gebiets „Nienburger Auwald-Mosaik“ vor.

Von den genannten Lebensraumtypen ist der mit "*" markierte Typ „Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*“ (Code: 91E0) ein prioritärer natürlicher Lebensraumtyp im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG. Eine prioritäre Art im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG wurde nicht ausgewiesen.

Schwere und Dauer der Auswirkungen

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ und gegebenenfalls auf prioritäre natürliche Lebensraumtypen oder prioritäre Arten.

Einschätzung

Die Einschätzung, ob die Aufstellung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Aufgrund des Mindestabstands des nächstgelegenen Teilgebiets des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ vom Geltungsbereich von etwa 1.000 m zeigt sich, dass bei den Einwirkungsbereichen von keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass sie überhaupt das „Nienburger Auwald-Mosaik“ erreichen können.

³ <https://www.natura2000->

[isa.de/natura_2000/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_192_n.pdf](https://www.natura2000-isa.de/natura_2000/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/Detailkarten_FFH/FFH_Detail_192_n.pdf)

Bewertung

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen der Gebiete – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass der Bebauungsplan den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob der Bebauungsplan im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich zu beeinträchtigen. Es sind der Stadt Nienburg (Saale) jedoch keine anderen konkreten Projekte oder Pläne bekannt, die in zeitlichem Zusammenhang zu Beeinträchtigungen des „Nienburger Auwald-Mosaik“ führen können.

Deshalb wird der Bebauungsplan auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Nienburger Auwald-Mosaik“ erheblich beeinträchtigen zu können.

8.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Beurteilungsmaßstab sind die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Die festgesetzten Baugebiete und Verkehrsflächen erstrecken sich überwiegend ausschließlich auf Flächen im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. In dem im bisherigen Außenbereich gelegenen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind somit Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten.

Ein kleinerer Teil im westlichen Randbereich der Teilfläche 1 liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1/04 „Gewerbegebiet Nienburg“. Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 gelegene Teilfläche dieses Bebauungsplans sind Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft die dort bisher zulässigen Nutzungen unabhängig von dem gegenwärtigen Zustand dieser Teilfläche. Die auf der im Geltungsbereich des Bebauungs-

plans Nr. 1/04 gelegenen Teilfläche dieses Bebauungsplans bisher zulässigen Nutzungen werden auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/04 beurteilt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/04 ist wegen der fehlenden, jedoch vor deren Bekanntmachung erforderlichen Genehmigung gegenwärtig nicht rechtskräftig. Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/04 soll nachträglich beantragt werden und es wird erwartet, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/04 bis zum Satzungsbeschluss genehmigt, bekannt gemacht und somit rechtskräftig sein wird.

Unabhängig hiervon ist im östlichen Randbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 sowohl in dessen ursprünglicher Fassung als auch in dessen 1. Änderung eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, innerhalb dieser Fläche war bisher eine Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig. Die gesamte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 gelegene Teilfläche dieses Bebauungsplans war bisher nicht als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Maßstab für die Bilanzierung der bisher zulässigen Nutzungen in der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 gelegenen Teilfläche dieses Bebauungsplans ist grundsätzlich die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Die zulässige Grundfläche wird im Bebauungsplan Nr. 1/04 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bestimmt. In den beiden betroffenen Industriegebieten GI 1 und GI 2 ist bisher eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Somit durfte dort bisher ein Flächenanteil von 80% von baulichen Anlagen überdeckt werden.

In der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 gelegenen Teilfläche dieses Bebauungsplans war auf einem Flächenanteil von deutlich über 50% eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Grundflächenzahl konnte somit in der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 gelegenen Teilfläche dieses Bebauungsplans ein Flächenanteil von 80% nicht überbaut werden. Deshalb wird davon ausgegangen, dass auf der Teilfläche dieses Bebauungsplans, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1/04 und außerhalb der dort festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern liegt, eine vollständige Überbauung mit baulichen Anlagen zulässig war.

Die räumliche Abgrenzung der jeweiligen Biotoptypen kann den Beikarten „Biotoptypen Bestand“ und „Biotoptypen Planung“ entnommen werden.

Für die Bewertung und die Bilanzierung der Eingriffe, die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) verwendet. Die Anwendung dieses Bewertungsmodells ermöglicht grundsätzlich den Erwerb von Wertpunkten für bereits freiwillig durchgeführte Maßnahmen anderer Träger zum Ausgleich der durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation erforderlichen durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage für die Einstufung der Biotoptypen in diesem Bewertungsmodell ist die „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“ des Landesamtes für Umweltschutz (Stand: 11.05.2010).

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei ent-

spricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m².

Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Ausgleichsumfang dar.

Teilfläche 1

Die Biotoptypen in der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 gelegenen Teilfläche dieses Bebauungsplans werden bewertet wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/04. Für diese Biotoptypen wird der Planwert aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/04 nunmehr als Biotopwert verwendet. Dies betrifft im Bereich der bisher festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern den Biotyp „Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten“ (Code: HHB) und im Übrigen den Biotyp „Gewerbegebiet“ (Code: BID).

In der Teilfläche 1 handelt es sich weit überwiegend um den Biotyp "Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden" (Code: AIB). Östlich und südlich schließen sich in den Randbereichen Brachflächen an, die dem Biotyp "Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten" (Code: URA) zugeordnet werden.

Die Aufschüttung im südöstlichen Teil der Teilfläche 1 stellt sich als Gebüsch aus überwiegend heimischen Arten dar. Es handelt sich um einen stickstoffreichen, brach gefallenen Standort, der als Biotyp "Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)" (Code: HYB) kartiert wird. Der nordöstliche Bereich der Teilfläche 1 ragt in einen ehemaligen Steinbruch hinein. Am nördlichen, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Rand des ehemaligen Steinbruchs ist der anstehende Kalkstein deutlich zu erkennen. Hier handelt es sich um den Biotyp „Steinbruch aufgelassen“ (Code: ZAB). Dieser Biotyp ist in Sachsen-Anhalt unabhängig von seiner Flächengröße gesetzlich geschützt.

Am östlichen Rand der Teilfläche 1 befindet sich ein Teil des Hausgartens des Grundstücks Am Steinbruch 3b, dieser wird als Biotyp "Sonstiger Hausgarten" (Code: AKY) kartiert. Unmittelbar westlich hiervon befindet sich eine kleine "Weihnachtsbauplantage" (Code: AGC).

Teilfläche 2

Die Teilfläche 2 stellt sich überwiegend als Brachfläche dar und wird als Biotyp "Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten" (Code: URA) bewertet. Im südöstlichen Teil der Teilfläche befindet sich ein Regenrückhaltebecken, dessen Fläche dem Biotyp "Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage" (Code: BEY) zugeordnet wird. Am südlichen Rand der Teilfläche steht eine "Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen" (Code: HRB). Am westlichen Rand sind Einzelbäume vorhanden, die als Biotyp "Sonstiger Einzelbaum" (Code: HEX) kartiert werden.

Am westlichen Rand der Teilfläche 2 befinden sich zwei Pappeln, die als Biotyp "Sonstiger Einzelbaum" (Code: HEX) bewertet werden.

Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Für den Geltungsbereich ergibt sich folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Wert- einheiten je m ²	Flächen- größe in ha	Wert- einheiten
Weihnachtsbaumplantage	AGC	5	0,0556	2.780
Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonbo- den	AIB	5	1,8971	94.855
Sonstiger Hausgarten	AKY	6	0,0326	1.956
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	BEY	0	0,0186	0
Gewerbegebiet (im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 gelegene Flächen, soweit nicht unter HHB)	BID	0	0,1035	0
Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (im bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/04 gelegene Flächen mit Festsetzung zum An- pflanzen von Bäumen und Sträuchern)	HHB	16	0,1478	23.648
Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen	HRB	16	0,0190	3.040
Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (über- wiegend heimische Arten)	HYB	15	0,2921	43.815
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	URA	14	0,3507	49.098
Steinbruch aufgelassen	ZAB	12	0,0545	6.540
Summe = Eingriffsflächenwert	-	-	2,9715	225.732

Tabelle 4: Biotopwert im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Biotopwert Einzelbäume und Einzelstrauch

Einzelgehölz	Code	Biotop- wert je m ²	Alters- stufung	Biotopwert je m ² nach Altersstu- fung	Kronen- durchmesser in m	Kronen- fläche in m ²	Biotopwert im Bereich des Eingriffs
Einzelbaum 1	HEX	12	>20 Jahre alt	12	10	79	948
Einzelbaum 2	HEX	12	>20 Jahre alt	12	8	50	600
Summe	–	–	–	–	–	–	1.548

Tabelle 5: Ermittlung Biotopwert Einzelbäume und Einzelstrauch

Ermittlung Summe Biotopwert

Summe Biotopwert Flächen	225.732
Summe Biotopwert Einzelbäume	1.548
Summe Biotopwert gesamt	227.280

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 227.280.

Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft

Die Berechnung des Ausgleichswertes beruht auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) innerhalb der Baugebiete. Da die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht eingeschränkt wird und die Überschreitungsmöglichkeit auf eine Grundflächenzahl von 0,8 begrenzt ist, wird für alle Teilgebiete des Gewerbegebietes von einem versiegelbaren Grundstücksflächenanteil von 80% ausgegangen.

Die nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete und eingeschränkten Gewerbegebiete werden grundsätzlich dem Biototyp „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ (Code: PYY) zugeordnet. Innerhalb des Grundstücksanteils der nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen die Flächen der Baumreihe, des Gebüsches, eines Teiles der Brachflächen sowie des aufgelassenen Steinbruches, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten sind. Deshalb wird die Summe der Flächen dieser Biotypen von dem Flächenanteil des Biototyp „Sonstige Grünanlage, nicht parkartig“ abgezogen.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Planwert:

Biototyp	Code	Werteinheiten je m ²	Flächen- größe in ha	Werteinheiten
Gewerbegebiet (80% der Baugebiete)	BID	0	2,3772	0
Sonstige Grünanlage, nicht parkartig (20% der Baugebiete, soweit nicht nachfolgend unter HRB, HYB, URA und ZAB)	PYY	7	0,2150	15.050
Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen	HRB	16	0,0190	3.040
Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte (überwiegend heimische Arten)	HYB	15	0,2921	43.815
Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	URA	14	0,0137	1.918
Steinbruch aufgelassen	ZAB	12	0,0545	6.540
Summe = Eingriffsflächenwert	-	-	2,9715	70.363

Tabelle 6: Planwert im Geltungsbereich

Für den Zustand nach der Verwirklichung des Bebauungsplans ergibt sich ein Planwert von 70.363.

Bilanzierung

Die Bilanzierung der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

Biotopwert	225.732
- Planwert	70.363
= Differenz	-155.369

Der Planwert ist kleiner als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Grundbewertung Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Ausgleich

Nach der Bilanzierung verbleiben Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Zur Durchführung des Ausgleichs soll zunächst das Flurstück 22 der Flur 3 der Gemarkung Nienburg genutzt werden, das unmittelbar östlich vom Plangebiet liegt und für das die Firma Exte Verfügungsberechtigt ist. Dieses Flurstück mit einer Flächengröße von 3.149 m² ist Teil eines Acker-Feldblocks und kann deshalb in der Ausgleichsbilanzierung wie eine Ackerfläche bewertet werden, auch wenn die Fläche im laufenden Jahr nicht als Acker bewirtschaftet wird. Die Fläche wird im Bestand als Biototyp „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) bewertet.

Es ergibt sich für diese Ausgleichsfläche folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden	AIB	5	3.149	15.745
Summe = Biotopwert	–	–	3.149	15.745

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 15.745.

Diese Ausgleichsfläche soll dauerhaft in extensives Grünland umgewandelt werden und es soll der Biototyp „Mesophiles Grünland“ (Code: GMA) entwickelt werden.

Es ergibt sich für diese Ausgleichsfläche folgender Planwert:

Biototyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Mesophiles Grünland	GMA	16	3.149	50.384
Summe = Planwert	–	–	3.149	50.384

Für die Situation nach Durchführung der Maßnahme ergibt sich ein Planwert von 50.384.

Die Bilanzierung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und dem Planwert der Ausgleichsfläche.

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme

Planwert der Ausgleichsfläche	50.384
- Biotopwert der Ausgleichsfläche	- 15.745
= Differenz	+ 34.639

Somit erfolgt durch die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme eine Aufwertung um 34.639 Werteinheiten. Da das Defizit aus der Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft deutlich größer ist, ist eine zweite Ausgleichsmaßnahme durchzuführen.

Das verbleibende Defizit soll durch die teilweise Umwandlung einer Kleingartenanlage auf dem Flurstück 8/2 der Flur 1 der Gemarkung Nienburg auf dem Lippoldswerder in Dauergrünland gedeckt werden. Die Grundfläche der Kleingartenanlage befindet sich in privatem Eigentum, der Eigentümer hat bereits zugestimmt. Eine kleine Teilfläche der Kleingartenanlage wurde bereits als Ausgleich zur Beseitigung der Hochwasserschäden 2013 im Bereich

des Saale-Radweges in Grünland umgewandelt. Zur Umwandlung der Teilfläche der Gartenanlage in Dauergrünland sind die noch bestehenden Gebäude (Gartenlauben) abzureißen und deren Fundamente zu entsiegeln. Vorhandene Zäune und Wegebefestigungen sind ebenfalls zu entfernen, nicht am Standort heimische Nadelgehölze sollen gerodet werden. Anschließend soll die Fläche als Weide oder als Mähweide bewirtschaftet werden. Diese Maßnahme hat eine Flächengröße von 12.073 m². Die Fläche wird im Bestand als Biototyp „Kleingartenanlage“ (Code: AKE) bewertet.

Es ergibt sich für diese Ausgleichsfläche folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächengröße in m ²	Biotopwert
Kleingartenanlage	AKE	6	12.073	72.438
Summe = Biotopwert	–	–	12.073	72.438

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 72.438.

Diese Ausgleichsfläche soll dauerhaft in extensives Grünland umgewandelt werden und es soll der Biototyp „Mesophiles Grünland“ (Code: GMA) entwickelt werden.

Es ergibt sich für diese Ausgleichsfläche folgender Planwert:

Biototyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Mesophiles Grünland	GMA	16	12.073	193.168
Summe = Planwert	–	–	12.073	193.168

Für die Situation nach Durchführung der Maßnahme ergibt sich ein Planwert von 193.168.

Die Bilanzierung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und dem Planwert der Ausgleichsfläche.

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme

Planwert der Ausgleichsfläche	193.168
- Biotopwert der Ausgleichsfläche	- 72.438
= Differenz	+ 120.730

Somit erfolgt durch die Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahme eine Aufwertung um 120.730 Werteinheiten.

Aus der Summe der Aufwertung beider Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich die gesamte Aufwertung durch die Ausgleichsmaßnahmen.

Aufwertung Ausgleichsmaßnahme Flur 3	34.639
+ Aufwertung Ausgleichsmaßnahme Flur 1	+120.730
= Differenz	+155.369

Für die Summe beider Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich eine gesamte Aufwertung um 155.369 Werteinheiten. Diese Aufwertung entspricht der Höhe nach dem ermittelten Defizit aus der Bilanzierung der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Der Ausgleich soll durch öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Nienburg (Saale) und dem Unternehmen Exte GmbH als Veranlasser des Bebauungsplans gesichert werden. Der Vertrag soll rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abgeschlossen werden.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Förmliche Maßnahmen der Bodenordnung (§§ 45 bis 84 BauGB), insbesondere Umlegungsverfahren, sind nicht erforderlich. Zur Verwirklichung des Bebauungsplans ist die Teilung oder die Verschmelzung von Flurstücken ausreichend. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen auf außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Grundstücken durchgeführt werden.

Entschädigungen

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, entstehen keine Entschädigungsansprüche. Das gleiche gilt für die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über das Betriebsgelände des Unternehmens Exte GmbH erschlossen.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die Sicherung der Durchführung der außerhalb des Plangebiets erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Stadt Nienburg (Saale) und dem Salzlandkreis als unterer Naturschutzbehörde geschlossen werden.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Die Umweltauswirkungen werden in der Umweltprüfung (Kapitel 8) beschrieben. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Im Jahr 2019 wurde auf der bisherigen Ackerfläche in der Teilfläche 1 vorsorglich eine Feldhamsterkartierung durchgeführt (Salix).

Der Feldhamster ist eine ehemals ausgesprochen häufige, heute jedoch sehr seltene Art, deren Bestände gegenwärtig weiter stark zurückgehen. Dies trifft auch in Sachsen-Anhalt zu,

obwohl hier der Verbreitungsschwerpunkt der Art innerhalb Deutschlands zu finden ist. Die Vorkommen konzentrieren sich hier im Gebiet der Lößböden und besonders der Schwarzerden. Um dem Rückgang des Feldhamsters entgegenzuwirken genießt die Art strengen Schutz. Nach Anhang IV der FFH-Richtlinie ist der Feldhamster streng zu schützen. Dies gilt auch für die Lebensräume des Hamsters, so dass geplante Bauvorhaben in Gebieten potentiellen Hamstervorkommens der Untersuchung auf tatsächliche Präsenz der Art bedürfen.

Im Jahr 2019 war die Acker-Fläche mit Kartoffeln bestellt. Zu den Bereichen des Betriebsgeländes des Unternehmens EXTE GmbH grenzt an die Ackerfläche ein ruderaler Streifen aufgeschütteten Materials mit trockener, ruderaler Vegetationsbedeckung. Im Norden und Nordosten grenzen ehemalige Tagebaubereiche mit trockener, ruderaler Vegetation und Verbuschung an. Im Süden wird die Ackerfläche durch den Zaun eines landwirtschaftlichen Betriebs begrenzt. Im Südosten wird die Ackerfläche durch eine kleine Mauer sowie eine Aufschüttung mit trockener, ruderaler Vegetation mit Verbuschung begrenzt.

Die Kartierung von Feldhamstervorkommen wird üblicherweise nach der Standardmethode für die Feinkartierung von Feldhamsterbauen (WEIDLING & STUBBE 1998) durchgeführt. Diese erfolgt durch zweimaliges vollständiges Begehen einer zu begutachtenden Fläche im Jahr (Frühjahr und Sommer). Die Frühjahrskartierung erfolgt nach Beendigung des Winterschlafes möglichst innerhalb eines kurzen Zeitraumes (möglichst binnen 1 bis 2 Wochen), die Sommerkartierung zwischen Ernte und Bodenumbruch. Dabei wird jeweils die gesamte Fläche in Linien mit einem der Höhe der Vegetation und Sichtbarkeit der Bau angepasstem Abstand von 2 bis 10 m abgelaufen. Alle vorhandenen Baue werden in eine Karte eingetragen oder markiert, um Mehrfachzählung zu vermeiden. Von Vorteil ist eine Kartierung mit mehreren Personen. Im Ergebnis erhält man neben dem möglichen Vorkommensnachweis Aussagen zur räumlichen Verteilung der Hamsterbaue sowie Dichteangaben (Baue je ha).

Als Minimalvariante ist es nach WEIDLING & STUBBE (1998) möglich, eine einmalige Frühjahrskartierung durchzuführen. Diese erfolgt, wenn die Feldhamster nach Beendigung des Winterschlafes die Röhren öffnen. Es werden nur die von unten geöffneten Überwinterungsbauwerke erfasst. Neu angelegte Baue mit Erdauswurf, die nach der Überwinterung entstanden sind, gehen nicht in die Auswertung ein. Die Zahl der erfassten Baue entspricht damit der Anzahl erfolgreich überwinterter Hamster (WEIDLING & STUBBE 1998). Der qualitative Nachweis oder Ausschluss eines Vorkommens ist dementsprechend auch durch eine einmalige Erfassung möglich, allerdings sind in diesem Fall Überwinterungsbauwerke wie auch neu angelegte Baue zu berücksichtigen, letztere jedoch getrennt zu betrachten.

Die Phänologie der Überwinterung variiert regional und jährlich. Das Ende der Überwinterung wird für die Magdeburger Börde (Sachsen-Anhalt) mit frühestens Mitte April, oft erst Anfang Mai bis Mitte Mai (WENDT 1984, in WEIDLING & STUBBE 1998) angegeben. Nach dem Ende der Überwinterung, das sich innerhalb einer Population über einen längeren Zeitraum hinziehen kann, richtet sich das Datum der Frühjahrskartierung. Eine definitive Aussage zum Vorkommen des Feldhamsters lässt sich nur treffen, wenn die Kartierung der Baue durchgeführt wird, nachdem alle Hamster mit Sicherheit die Überwinterung beendet haben. Zu diesem Zeitpunkt ist jedoch die Vegetation bzw. Kultur meist schon sehr hoch und unübersichtlich. Günstig ist daher eine Kartierung ca. 2 Wochen nachdem die ersten Hamster ihre Baue geöffnet haben, möglichst innerhalb eines kurzen Zeitraumes (binnen 1 bis 2 Wochen). Das heißt ab Mitte April sollten stichprobenweise Geländebegehungen erfolgen, um den Beginn der Bauöffnungen zu erfassen.

Die Lage vorgefundener Hamsterbaue sollte jeweils mittels eines GPS bestimmt und anschließend auf digitalen Kartengrundlagen dargestellt werden. Voraussetzung dafür ist die Bereitstellung der digitalen Kartengrundlage (Topografische Karte oder Orthofoto) im Maßstab 1:10.000 oder kleiner.

Aufgrund der Bestellung der Ackerfläche mit Kartoffeln wurde zur Begehung ein Termin (26.08.2019) vor der Ernte der Kartoffeln gewählt. Dabei wurde die Untersuchungsfläche streifenweise abgelaufen. Der Abstand der begangenen Streifen wurde je nach Übersichtlichkeit des Ackers unter Berücksichtigung der Bestandshöhe bei vorhandenem Kartoffelkraut bzw. der sehr übersichtlichen Verhältnisse bei eingezogenem Kartoffelkraut gewählt. Zum Begehungstermin war das Kraut der Kartoffel zu großen Teilen bereits eingezogen, wodurch große Teile der Fläche recht übersichtlich waren. In die Begehung der Ackerfläche wurden durch den Hamster potentiell besiedelbare Randbereiche der Ruderalflächen einbezogen.

Die vollflächige Begehung der Ackerfläche erfolgte aufgrund der Bestellung mit Kartoffeln am 26.08.2019 vor der Ernte. Zu diesem Zeitpunkt konnten keine Feldhamsterbaue erfasst werden. Es fanden sich auch vergleichsweise nur wenige Mäuselöcher.

Fazit: 2019 konnten auf der beauftragten Untersuchungsfläche keine Feldhamster (*Cricetus cricetus*) nachgewiesen werden.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Stadt Nienburg (Saale) sind durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Verkehr

Die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans im Bereich der festgesetzten Baugebiete erzeugt keinen zusätzlichen Verkehr, da in allen Baugebieten des Plangebiets bereits bisher bauliche Nutzungen zulässig bzw. vorhanden waren. Nachteilige Auswirkungen der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans auf den Verkehr sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird sich die Verkehrssituation im Plangebiet durch die Erweiterung von zwei Straßenabschnitten entspannen, da hierdurch der Straßenverkehr im Plangebiet nicht mehr durch auf Einfahrt in das Unternehmen Exte Extrudertechnik GmbH wartende Lkw beeinträchtigt werden wird.

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des B-Plans in ha
Gewerbegebiet (GE)	4,9560
eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	2,3758
sehr eingeschränktes Gewerbegebiet (GEse)	0,3608
Industriegebiet (GI)	5,0002
eingeschränktes Industriegebiet (Gle)	2,0234
Straßenverkehrsflächen	1,3550
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Geh- und Radweg	0,0140
Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Ländlicher Weg	0,3028
Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität	0,0010
Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung: Abwasser	0,1308
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage	1,1839
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Verkehrsgrün	0,2756
Gesamt	17,9793

Tabelle 7: Flächenbilanz

Literatur

BAUMEISTER INGENIEURBÜRO (2002):

Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Nienburg „Saale“. Bernburg.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1987):

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 "Berechnungsverfahren", Beiblatt 1, "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung". Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1999):

DIN ISO 9613 "Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2 "Allgemeines Berechnungsverfahren". Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2006):

DIN 45691 „Geräuschkontingierung“. Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):

Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik (2020a):

Schallimmissionsprognose Immissionsschutz. Bebauungsplan Nr. 1/19 „Erweiterung Gewerbegebiet Nienburg“ in 06429 Nienburg (Saale). Leipzig.

goritzka akustik, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik (2020b):

Schallimmissionsprognose Immissionsschutz. Bebauungsplan Nr. 1/19 „Erweiterung Gewerbegebiet Nienburg“ in 06429 Nienburg (Saale). Leipzig.

begebiet Nienburg“ in 06429 Nienburg (Saale). Antwort auf Anmerkungen zur Ursprungsversion im Rahmen einer Stellungnahme. Leipzig.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2020):
Immissionsschutzbericht 2019. Halle.

SALIX, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung (2019):
Feldhamsterkartierung Erweiterung Gewerbegebiet Stadt Nienburg / Saale. Wettin-Löbejün, OT Mücheln.

VDI, Verein Deutscher Ingenieure (1986):
VDI-Richtlinie 3471 „Emissionsminderung Tierhaltung - Schweine“. Düsseldorf.

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 237 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BA nz AT 08.06.2017 B5)

Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 69)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Biotoptypenrichtlinie des Landes Sachsen-Anhalt vom 15.02.2020 (MBI. LSA. S. 174)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 191), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), berichtigt am 13.04.1992 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Köthen.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 2. Entwurf vom 29.09.2020. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)