



---

## **Inhaltsverzeichnis Begründung**

zum Plan Nr. 555268 - E6

1. **Anlaß der Planung**
2. **Angaben zum Bestand**
3. **Raumordnung und Landesplanung, überörtliche Fachplanungen**
4. **Planinhalte**
  - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 4.3 Verkehrsflächen
  - 4.4 Ver- und Entsorgung
  - 4.5 Schall- und Immissionsschutz
5. **Auswirkungen der Planung**
6. **Maßnahmen zur Planverwirklichung**
7. **Grünordnerische Maßnahmen**



## 1. Anlaß der Planung

Der für das Gewerbegebiet am Kanal vorhandene rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan soll überarbeitet werden. Grund hierfür ist die Nichtrealisierbarkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) des Jahres 1993 (genehmigt am 30.07.93). Da Vorhaben- und Erschließungspläne an das Vorhaben gebunden sind und bei Nichtumsetzung ihre Rechtssicherheit verlieren (der VEP wurde aufgrund einer sich ändernden Investorenzusammensetzung nicht verwirklicht), zugleich aber auch von der früheren Planung abgewichen werden sollte, wurde es notwendig, erneut einen VEP bzw. einen Bebauungsplan aufzustellen. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Gruppe der späteren Investoren und Nutzer noch nicht feststeht, sollte investorenunabhängig geplant werden, weshalb ein Bebauungsplan sinnvoller erschien. Mit diesem Bebauungsplan soll die langfristige planungsrechtliche Grundlage für die anstehenden Investitionen geschaffen werden.

Die Stadt Wolmirstedt beabsichtigt mit dem Bebauungsplan kleinen und mittelständischen Betrieben (u.a. Handwerksbetrieben) aus der im Laufe der Zeit entstandenen innerstädtischen Gemengelage auszugliedern und im Planungsgebiet neue, speziell für diese Gruppe interessante Standortvoraussetzungen zu schaffen. Die Flächen stehen grundsätzlich jedoch auch auswärtigen Investoren zur Verfügung.

## 2. Angaben zum Bestand

Die Realisierung des VEP wurde nur teilweise vollzogen, da ein Teil der Investoren ihr Vorhaben nicht realisierte. In Betrieb, und im Plan als Bestand aufgenommen, sind die Anlagen der MAST BAU GmbH im westlichen Teil des Planungsgebietes. Die übrigen Flächen sind derzeit nicht genutzt und nach wie vor als ehemalige landwirtschaftliche Fläche zu erkennen.

Auf dem Gelände befinden sich Leitungen für Wasser, Telekom, Gas und Strom, das Planungsgebiet ist somit voll erschlossen. Es ist beabsichtigt, langfristig alle Leitungen in die Straßenregelquerschnitte zu verlegen. Das Abwasser wird derzeit noch über eine Klärgrube der MAST BAU GmbH entsorgt, da die Abwassermenge noch relativ gering ist.

Im östlichen Teil des Gebietes verläuft eine Ferngasleitung für die eine Trasse von 8 m (beidseitig 4,0 m) als Sicherheitsabstand freigehalten werden muß. Dieser Streifen ist grundsätzlich auch von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten (genauer gesagt sind beidseitig 5,0 m von tiefwurzelnden Gehölzen freizuhalten). Des weiteren ist lt. der Stellungnahme der Verbundnetz Gas AG zu Gebäuden ein Abstand von beidseitig mind. 20 m einzuhalten. Wenngleich in diesem Bereich Lager- oder Stellplatzflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sind, so ist die Nutzung dieser Fläche doch als Ausnahme zu sehen; in den entsprechenden Bereichen wurde dieser Forderung mit der Festsetzung der Baugrenze im Abstand von 20 m entsprochen.

Des weiteren befindet sich eine Fernwasserleitung vorwiegend auf dem nördlichen Teil des Planungsgebietes. Nach Aussage der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH ist die genaue Lage der Leitung durch Suchschachtung zu ermitteln und ein Schutzstreifen von 10 m (5 m beidseitig der Rohrachse) von Baumpflanzungen freizuhalten. Die im Plan dargestellte Lage sollte v.a. darauf



hinweisen, wo sich die Leitung ungefähr befindet und somit bei Erdarbeiten mit entsprechender Umsicht vorzugehen ist.

Aufgrund der Tatsache, daß es sich bei der Gas-, der Trinkwasserleitung und einem vorhandenen Kabel der EVM um nachrichtlich übernommene Fachplanungen handelt, wurde die entsprechenden Leitungen lediglich als 'Hinweise durch Planzeichen' in den Bebauungsplan aufgenommen. Entsprechend einzuhaltende Schutzabstände wurden hingegen als Festsetzungen durch Text fixiert. In diesem Zusammenhang muß jedoch betont werden, daß vor Ort, in Zusammenarbeit mit den Versorgungsunternehmen, die Lage der Leitungen zu prüfen ist, um entsprechende Schutzabstände auch wirklich exakt einhalten zu können.

In räumlicher Nähe zum Planungsgebiet befindet sich des weiteren eine nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes genehmigungspflichtige Anlage. Es handelt sich um eine Tierkörperbeseitigungsanlage, die nach Abstandserlaß einen Abstand von 1000 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung einhalten sollte. Spielte in den ersten Entwürfen des Bebauungsplanes diese Anlage noch eine wesentliche Rolle, wurde zwischenzeitlich seitens des Betreibers entschieden, Mitte des Jahres 1996 die Anlage stillzulegen. Eine entsprechende Erklärung liegt den Genehmigungsunterlagen bei. Die Anlage wirkt sich somit nicht mehr auf die vorliegende Planung aus.

### **3. Raumordnung und Landesplanung, überörtliche Fachplanungen**

Wolmirstedt wurde im Landesentwicklungsprogramm als Grundzentrum mit teilweiser Funktion als Mittelzentrum ausgewiesen. Lt. Raumordnungskataster grenzt das Planungsgebiet an das Landschaftsschutzgebiet 'Barleber - Jersleber See' und liegt lt. Flächennutzungsplan (FNP) im Gewerbegebiet Wolmirstedt - Süd. Für das im FNP großzügig ausgewiesene Gewerbegebiet sollte bereits vor Jahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dieses Planverfahren ist jedoch über den Aufstellungsbeschluß hinaus, welcher zwischenzeitlich bereits wieder aufgehoben wurde, nicht weiterverfolgt worden. Das Planungsgebiet muß daher selbständig bauplanungsrechtlich bearbeitet werden.

Aus fachplanerischer Sicht sind innerhalb des Planungsgebietes die Ferngasleitung Magdeburg - Berlin und die Fernwasserleitung Colbitz - Magdeburg, außerhalb des Planungsgebietes in westlicher Richtung ist der Bau der Ortsumgehung der B 189 zu berücksichtigen.

Im Zuge der Beteiligung der Raumordnungsbehörde der Bezirksregierung Magdeburg hatte diese keine Einwände gegen die Planung.

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der alte VEP für das Planungsgebiet ging für das Gewerbegebiet (GE) von einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 aus. Im Gegensatz dazu gingen die ersten Entwürfe des vorliegenden Bebauungsplanes von einer geringeren Auslastung aus (Teilflächen waren als Mischgebiete festgesetzt). Da von dieser Art der Nutzung zwischenzeitlich Abstand genommen wurde, soll bei der aktuellen Planung die maximal



mögliche Auslastungen des GE ausgeschöpft werden. Die Art der Nutzung als GE deckt sich mit der Ausweisung im gegenwärtigen Flächennutzungsplan.

Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung werden Grundflächenzahl, Baumassenzahl und die Traufhöhe (TH) festgesetzt.

Um die Dimensionierung der Gebäude zu begrenzen und somit die Einbindung in die Landschaft (soweit die vorhandenen Gebäude der TBAGenerell möglich ist) zu gewährleisten, wurden im gesamten Planungsgebiet die Traufhöhen auf 8,0 m beschränkt. Die Festsetzung der Traufhöhen hat bei gegebener GRZ auch Auswirkungen auf die Baumassenzahl, welche dadurch nicht mehr voll ausgeschöpft werden kann und somit auf 8,0 begrenzt wird.

Im Vergleich zum ersten Auslegungsplan wurde, um den ökologischen Ausgleich zu erreichen, auf Bauflächen im östlichen Teil des Planungsgebietes verzichtet. An dieser Stelle soll, unter Berücksichtigung verschiedener anderer Belange (siehe auch Stellungnahme der Verbundnetz Gas AG), die ökologische Aufwertung realisiert werden, welche durch die Bebauung notwendig wird, aber auf den Wällen oder den Baugrundstücken selbst nicht mehr stattfinden kann.

#### **4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wird nicht festgelegt: So werden im GE aufgrund der nach dem VEP erfolgten Bebauung keine Angaben hierzu gemacht, da hier auch Gebäude mit über 50 m Länge zugelassen werden sollten und auch bereits vorhanden sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen dargestellt und durch die GRZ beschränkt.

#### **4.3 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Planungsgebietes orientiert sich sehr stark an den Erschließungsstraßen des VEP bzw. legt teilweise sogar die bereits vorhandenen Ausführungspläne der Erschließungsstraßen zugrunde (Straßenregelquerschnitte „A“ und „B“). Aufgrund der veränderten Planung in der jetzt als GE ausgewiesenen Fläche, wurde hier eine weitere Erschließungsstraße notwendig an der auch öffentliche Parkplätze angeboten werden (Straßenregelquerschnitt „C“).

Alle sonstigen Erschließungsflächen sind privat. Dem Stellplatznachweis ist auf den Privatflächen nachzukommen.

Eine direkte Anbindung an die B 189 z.B. als Verlängerung der südlichen Erschließungsstraße ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt unmöglich, da die zuständige Straßenverkehrsbehörde dies aus Verkehrssicherheitsgründen ablehnt. Aus diesem Grunde wurde an betreffender Stelle auf das Planzeichen 'Bereich ohne Ein- und Ausfahrt' zurückgegriffen. Eine illegale Zufahrt sollte in der Praxis mit der Errichtung von Absperrvorrichtungen (z.B. Poller) verhindert werden. Nach Fertigstellung der B 189 als Umgehungsstraße für Barleben und Wolmirstedt könnte die Beantragung einer Anbindung Aussicht auf Erfolg haben. Sollte diese Anbindung gewünscht werden, wäre eine einfache Bebauungsplanänderung zu empfehlen.



Gem. Bundesfernstraßengesetz ist ein 20 m breiter Streifen entlang der B 189 von baulichen Anlagen freizuhalten, welcher im ersten Auslegungsplan auch dargestellt war. Da zwischenzeitlich das gesamte östliche Gebiet als Grünfläche ausgewiesen wurde, ist eine entsprechende Festsetzung zur Freihaltung dieses Streifens nicht mehr notwendig.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Bereits mit dem VEP mußte sichergestellt werden, daß das Planungsgebiet an alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen ist. Heute stellt sich die Situation z.T. anders dar: Als Übergangslösung bis zur Errichtung eines zentralen Abwassernetzes in Elbeu bzw. des Technologieparkes war im VEP eine MAST BAU - eigene Kläranlage (-grube) vorgesehen. Diese soll im Bebauungsplan nicht mehr dargestellt werden. Geplant ist die Abwasserentsorgung über im Straßenquerschnitt befindliche Entsorgungsleitungen. Die Planungen der Abwasserführung des zuständigen Abwasserverbandes liegen bereits vor. Die Realisierung der Baumaßnahme (Anbindung und Zuleitung an das Abwassernetz) wird spätestens mit der Bebauung der noch zur Verfügung stehenden Grundstücke notwendig.

Verwiesen sei noch auf eine das südwestliche Planungsgebiet tangierende, in manchen Bestandsplänen eingezeichnete Abwasserleitung der TBA. Diese wurde nicht in die Planung übernommen, da sie weder funktionstüchtig noch in Gebrauch ist.

Das Niederschlagswasser aller Straßen und baulichen Anlagen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Trinkwasserversorgung kann über eine Anbindung an die Versorgungsleitung (NW 80) westlich der Tierkörperverwertung erfolgen. Eine Anbindung an die Hauptleitung DN 800 kann vorläufig nicht eingerichtet werden. Hier sollte jedoch aufgrund des ggf. möglichen erhöhten Wasserbedarfes eine nochmalige Prüfung erfolgen.

Die Elektroenergieversorgung ist über die Anbindung an ein durch das Gebiet führendes 1 kV - Kabel gesichert.

Der Anschluß an das Kommunikationsnetz der Telekom ist seit 1993 bereits zugesichert und möglich.

Um künftigen Anforderung zur Brandbekämpfung zu genügen, ist die erforderliche Löschwassermenge von 3.200 l / min über die Trinkwasserleitung bereitzustellen. Entnahmestellen in Form von Hydranten sollten den Abstand von 120 m nicht überschreiten. Auch unter diesem, dem brandschutztechnischen Aspekt, sollte die Anbindung der Trinkwasserversorgung an die DN 800 Leitung nochmals geprüft werden, um ggf. Versorgungsengpässen vorzubeugen.

Von der im östlichen Planungsgebiet durchführenden Ferngasleitung ist ein beidseitiger Abstand von 4,0 m als Sicherheitsstreifen freizuhalten. Zu Gebäuden (umbauter Raum) ist jeweils ein Abstand von mind. 20 m einzuhalten. Dieser wurde an betreffender Stelle durch die Baugrenze fixiert. Einer Versorgung des Planungsgebietes mit Gas steht grundsätzlich nichts im Wege und sollte angestrebt werden.

Angaben zu dem benötigten Ver- und Entsorgungsbedarf können kaum gemacht werden, da sie direkt von den noch anzusiedelnden Betrieben abhän-



gen. Aufgrund des im VEP vollzogenen Beteiligungsverfahrens aller Ver- und Entsorgungsträger kann jedoch davon ausgegangen werden, daß mit mengenmäßigen Beschränkungen nicht zu rechnen ist.

Die genaue Lage der Ferngasleitung und der Trinkwasserleitung sind vor Bauarbeiten, in Absprache mit den Versorgungsträgern, in der Örtlichkeit zu prüfen.

#### **4.5 Schall- und Immissionsschutz**

Der Entschluß der TBA den Standort Elbeu aufzugeben verminderte das Problem des Schall- und Immissionsschutzes ganz massiv, da das Thema Geruchsbelästigung mit evt. notwendigem Gutachten mit dieser Entscheidung gelöst ist. Auch der STAU führt unter dieser Prämisse keine wesentlichen Einwände gegen die Planung an.

#### **5. Auswirkungen der Planung**

Aufgrund der Tatsache, daß bereits ein VEP mit einer GRZ von 0,8 auf dem jetzigen Baufeldern zuzüglich der östlichen Flächen (jetzt Grünfläche) vorgesehen und genehmigt war, ist dieser Punkt untergeordnet zu betrachten, da die aktuelle Planung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt hat. Im Gegenteil, es wird weniger Grund und Boden in Anspruch genommen.

Der nördliche Bereich des Planungsgebietes erweiterte sich um einige Hektar potentielle Ausgleichsfläche. Diese Flächen sind jedoch nicht für den vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, sondern für gewerbliche Erweiterungen in der näheren Umgebung, wie der Flächennutzungsplan sie vorsieht.

Des weiteren wird durch den Investor MAST BAU GmbH das Planungsgebiet sowohl bzgl. der Errichtung von Straßen, als auch in Bezug auf alle Ver- und Entsorgungsmedien erschlossen. Gerade der Anschluß an eine ordentliche Abwasserbeseitigungsanlage ist hier sehr aufwendig. Von diesen Anschlüssen profitiert auch die Stadt Wolmirstedt.

Nicht zu vernachlässigen ist in diesem Zusammenhang, daß durch die Realisierung der Planung Arbeitsplätze geschaffen wurden und weitere noch entstehen werden.

#### **6. Maßnahmen zur Planverwirklichung**

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich mit Ausnahme der Flurstücken 138/39, 135/39, 134/38, 219/38, 218/39 (= nördliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) im Besitz der MAST BAU GmbH und sollen an künftige Interessenten veräußert werden. Die öffentliche Erschließung wird durch die MAST BAU GmbH errichtet und zu einem späteren Zeitpunkt von der Gemeinde Wolmirstedt übernommen.

#### **7. Grünordnerische Maßnahmen**

(siehe auch die Anlage „Kompensationsmodell zum Gewerbegebiet südlich Mittellandkanal“)



Grünordnerische Belange wurden im beigefügten Kompensationsmodell ermittelt. Das Verfahren des Osnabrücker Kompensationsmodells wurde auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises angewandt. Das Ergebnis dieser Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist dahingehend zu interpretieren, daß die Aufwertungsflächen auf den Baugrundstücken, den Wällen und der östlichen Fläche nicht für den ökologischen Ausgleich nach diesem Modell genügen.

In diesem Zusammenhang ist jedoch auch zu sehen, daß der Grünordnungsplan zum VEP aus dem Jahr 1993 welcher unter denselben gesetzlichen Rahmenbedingungen entstanden ist wie die vorliegende Planung, ausschließlich eine rd. 4 m breite Rahmenpflanzung (z.T. auf Wällen) aus heimischen, standortgerechten Gehölzen (entsprechende Pflanzlisten waren beigefügt) vorsah. Es gab weder Festsetzungen für die Baugrundstücke selbst, noch ein der östlichen Aufwertungsfläche adäquates Gegenstück.

Betrachtet man nun die unterschiedlichen Anforderungen und Maßstäbe für ein fast identisches Projekt (in der aktuellen Fassung wird sogar weniger Grund und Boden in Anspruch genommen als beim VEP 1993), ist es weder für Investoren noch für Entscheidungsträger oder Planern nachvollziehbar, daß jetzt, zusätzlich zur östlichen Aufwertungsfläche und zu den Maßnahmen auf den Baugrundstücken, nach Auffassung des Naturschutzes im nördlichen Planteil mehrere Hektar Ackerland aufgewertet werden sollen.

Dem Naturschutz sollte mit diesen im folgenden aufgeführten Maßnahmen genüge getan sein:

- Anpflanzen von 0,69 Wall: Pflanzenverwendung nach Artenauswahlliste; Pflanzgröße nach Vorgabe (siehe Hinweise durch Text); Pflanzdichte 1 Gehölz je 1,5 qm;
- Aufwertung der Baugrundstücke: 20 % der Grundstücke (insg. 1,33 ha) sind von Bebauung freizuhalten und zu begrünen; hiervon ist je 100 qm ein Baum zu pflanzen; je 5 Stellplätze ist ein Großbaum zu pflanzen;
- Kräuter-Gräser-Mischung auf der Erdgastrasse innerhalb der Aufwertungsfläche;
- Aufwertungsfläche im östlichen Teilgebiet auf 1,06 ha; Verwendung vorgegebener Pflanzqualitäten und Gehölzen; Pflanzdichte 1 Gehölz je 1,5 qm;
- Straßenbäume in den Versickerungsmulden der Erschließungsstraßen „A“ und „B“: Pflanzdichte, Pflanzqualität und Gehölzverwendung entsprechend der Vorgaben.

Mit all diesen Maßnahmen sollte der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden und die nördliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft anderen Baugebieten zur Verfügung stehen. Der Forderung der UNB nach zusätzlichen Aufwertungsflächen wird somit nicht entsprochen.

## Ausgleichs- und Ersatzflächenbilanzierung zum „Gewerbegebiet südlich Mittellandkanal“ in Wolmirstedt

### 1. Naturräumliche Gegebenheiten

Wolmirstedt liegt, naturräumlich gesehen, an der Grenze dreier Landschaftseinheiten: im Nordwesten das flachwellige Hügelland der Letzlinger Heide, im Südwesten die streng gegliederte Hochfläche der Magdeburger Börde und im Osten die 5 - 6 km breite Niederung des Elbe-Urstromtals. Die zwischen Wolmirstedt und Elbeu in das Elbtal einmündende und ebenfalls mehrere Kilometer breite Ohre-Niederung bildet die morphologisch gut ausgeprägte Grenze zwischen der Letzlinger Heide und der Magdeburger Börde (aus: Erläuterungsbericht zu Flächennutzungsplan, 1992).

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der z.T. hochwertigen Böden sind im Laufe der Besiedlung vorhandene Waldbestände verschwunden. Die mittlere Lufttemperatur im Jahr beträgt 8,5 - 9 C°. Die vorherrschende Windrichtung ist NW - SW, die mittleren Niederschlagssummen (mm) des Jahres liegen zwischen 480 und 540 mm.

### 2. Bilanzierung

Die grundsätzliche Frage der Eingriffsvermeidung ist an dieser Stelle nicht mehr zu stellen, da das Vorhaben z.T. bereits realisiert ist und die Änderungen im Vergleich zu einem früheren, genehmigten Planungsstand von unwesentlicher Bedeutung sind.

Als Bilanzierungsmodell soll auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises (UNB) das „Osnabrücker Kompensationsmodell“ verwendet werden. Ohne dieses Modell näher zu erläutern, sei doch erwähnt, daß das Modell vom Ansatz her eine 100 % -ige Vernichtung der gesamten Fläche, auf der ein Eingriff, sprich i.d. R. eine bauliche Maßnahme vorgesehen ist, unterstellt und diesem Eingriff eine Kompensation (ökologische Bilanz = Aufwertung) gegenüberstellt. Reicht die Eingriffsfläche für den Ausgleich nicht aus, was dem Regelfall entspricht, bedarf es weiterer, dann externer Flächen für Kompensationsmaßnahmen. Kompensiert werden kann

- durch die gleichwertige Wiederherstellung des vernichteten Biotoptyps (z.B. Acker wird durch Acker kompensiert) oder
- durch die Herstellung wertvollerer Biotoptypen (z.B. auf einem Acker soll Grünland entstehen oder auf einem Acker werden Gehölzpflanzungen vorgenommen).

Bevor der Eingriff ermittelt wird, ist die Frage zu klären, welcher Zeitpunkt für die Beurteilung des Bestandes (Biotoptypen) herangezogen werden soll.

Ursprünglich handelte es sich bei der Fläche um einem intensiv genutzten Acker als Teil einer typischen großflächigen Agrarlandschaft ohne Feldraine, Gehölze oder natürliche Erhebungen.

Bereits seit 1992 besitzt die MAST BAU GmbH die vorgesehenen Bauflächen und nutzt zwischenzeitlich auch Teile des Gesamtgebietes als betriebseigenen Bauhof. Seit 1993 existiert für die Gesamtfläche ein genehmigter Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher zum damaligen Zeitpunkt abschließend (für die gesamte Fläche einschließlich Erschließung) als grünordnerische Maßnahme eine 4 m breite Rahmenpflanzung, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, vorsah. Weitere Maßnah-

men, insbesondere Festsetzungen für die Baugrundstücke oder andere Aufwertungsflächen waren nicht vorgesehen.

Die bis heute realisierte Bauhoffläche der MAST BAU GmbH mit 3,18 ha könnten grundsätzlich auch als Bestand, und somit nicht mehr zu bilanzierend und auszugleichend, aufgenommen werden.

Da mit der Nichtrealisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes auch der Grünordnungsplan hinfällig wurde, und mit dem jetzt für die gesamte Fläche aufzustellenden Bebauungsplan auch die grünordnerischen Belange zu klären sind, erscheint es plausibler, die Gesamtfläche zum Ursprungszeitpunkt zu betrachten und von einem intensiv genutzten Acker auszugehen.

### **2.1. Ermittlung der Eingriffsflächenwerte (= 100 % - iger Wertverlust)**

Die Fläche des künftigen Baugebietes beträgt incl. der Erschließungsstraßen, der Erdwälle, der Baufelder sowie der zur Verfügung stehenden Aufwertungsfläche im östlichen Planungsgebiet (Teile der Flurstücken 40/18 und 40/20) 9,65 ha. Die Fläche liegt zwischen der B 96 und der Tierkörperbeseitigungsanlage (TBA) und ist topographisch homogen, d.h. es existieren keinerlei natürliche Erhebungen. Nördlich und südlich grenzen ebenfalls intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an. Das natürliche Landschaftsbild ist durch die Existenz des Mittellandkanals nachhaltig geprägt. Ein weiterer, das Landschaftsbild prägender Faktor, ist die Tierkörperbeseitigungsanlage TBA, welche aufgrund ihrer Dimensionierung das Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinflusst.

Betrachtet man einzelne Parameter des Kompensationsmodells, kann festgehalten werden, daß es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt, deren Ackerbodenzahl lt. Aussage des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung 66 beträgt und somit zur 'besseren Mittelklasse' zählt. Die natürliche Schichtung des Bodens ist durch die langjährige landwirtschaftliche Nutzung nachhaltig gestört. Es handelt sich auch nicht um eine besonders geschützte Bodenart und es existieren keine Ackerrandstreifen. Es ist kein Relief bzw. keine Hangneigung und kein sonstiger Bewuchs zu erkennen.

Es darf in diesem Zusammenhang jedoch nicht unberücksichtigt bleiben, daß durch die geplanten Bauvorhaben Grund und Boden in Anspruch genommen wird und für den natürlichen Kreislauf verloren gehen. Aufgrund der natürlichen Sickerfähigkeit des Bodens kann das Niederschlagswasser zum überwiegenden Teil auf den Grundstücken bzw. in den straßenzugehörigen Mulden versickern und somit wieder zur Grundwasserneubildung beitragen. Allein im östlichen Teil des Planungsgebietes hätten sich bzgl. der Versickerung Schwierigkeiten ergeben können, da diese jedoch im aktuellen Entwurf als Aufwertungsfläche dienen und unbebaut bleiben, ist dieses Problem gelöst.

Alle o.g. Faktoren fließen insofern in das Kompensationsmodell mit ein, als dieses Modell eine 100 % ige Versiegelung unterstellt, d.h. es kann z.B. kein Stoffaustausch mehr stattfinden und auch keinerlei Niederschlagswasser versickern.

Acker, lt. Kompensationsmodell als weniger empfindlicher Bereich zu bezeichnen, erhält üblicherweise eine Wertigkeit zwischen 0,6 und 1,5 WE/ha. Hier spielen neben o.g. Faktoren (Feldraine, Bodenschichtung, Umgebung, ...) auch Faktoren wie

Vernetzungsfunktion, Bedeutung für das Landschaftsbild, Seltenheit, Vorkommen gefährdeter Arten etc. eine Rolle. Das vorliegende Baugebiet muß aufgrund der o.g. Gegebenheiten, d.h.

- \* die Vielfalt biotoptypischer Arten,
- \* das Vorkommen gefährdeter Arten,
- \* die biotoptypische Ausprägung,
- \* die Vegetationsstruktur,
- \* die Vernetzungsfunktion,
- \* die besonderen Standortbedingungen,
- \* die Nutzungs-/Pflegeintensität,
- \* die Regenerationsfähigkeit,
- \* das Alter,
- \* die Größe,
- \* die Seltenheit,
- \* die Gefährdung,
- \* die Bedeutung für das Landschaftsbild,
- \* die klimatische Bedeutung und
- \* die kulturhistorische Bedeutung

auf der unteren Empfindlichkeitsskala eingeordnet werden. Es handelt sich im Prinzip um eine Fläche, wie sie häufig und ohne besondere ökologische Funktion in der Umgebung vorkommt. Die Fläche ist insgesamt großparzellig, ohne ausgeprägte Hecken und Feldraine, welche eine hohe ökologische Einstufung rechtfertigen würden und wurde jahrzehntelang intensivst agrarisch genutzt. Aufgrund des üblichen LPG-Maschinenparks ist des weiteren davon auszugehen, daß der Boden zumindest stellenweise stark verdichtet und zu tief gepflügt wurde, wodurch das natürliche Bodengefüge nachhaltig gestört sein müßte. Eine Werteinheit (WE) von 0,7 WE / ha erscheint somit für diese Fläche, die als Biotoptyp Acker mit einem geringen Wertfaktor zu bezeichnen ist, als angemessen. Seitens des Naturschutzes wurden bisher keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Baugebiet an sich geäußert.

**Es ergeben sich somit als Eingriff für die Gesamtfläche folgende, noch auszugleichende Einheiten:**

$$9,65 \text{ ha} \times 0,7 \text{ WE/ha} = 6,76 \text{ WE}$$

## 2.2. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

An dieser Stelle ist anzumerken, daß auf die Kompensation mit denselben Biotoptypen verzichtet wird. Diese Überlegung beruht auf der Tatsache, daß Boden bzw. Fläche nicht (beliebig) vermehrbar ist. Die Anlage eines Ackers an anderer Stelle würde wiederum den Verlust eines anderen Biotops bedeuten. Da der Biotoptyp, welcher verloren geht, **nicht selten** vorkommt oder hochempfindliche ist, beschränkt sich die Kompensation auf die Aufwertung von Biotoptypen.

**In die Kompensation fließen folgende Flächen ein:**

Gewerbegebiet 1 mit	5,32 ha
Gewerbegebiet 2 (innerhalb der Erschließungsstraße „C“) mit	1,34 ha
Erschließungsstraßen (Typ „A“, „B“, „C“) mit	1,24 ha
Erdwälle (im B-Plan als flächige Pflanzung gekennzeichnet) mit	0,69 ha
Aufwertungsfläche (Ausgleichsfläche der Flst. 40/18 und 40/20)	1,06 ha
-----	
<b>Summe</b>	<b>9,65 ha</b>

**Gewerbegebiet 1**

Das GE 1 das auch die MAST BAU - Flächen beinhaltet weist bzgl. des Versiegelungsgrades eine GRZ von 0,8 auf. Obwohl hier ohnehin schon an der Kappungsgrenze angekommen, wurde dennoch festgesetzt (Teil B Pkt. 1.2), daß auch für versiegelte Außenanlagen keine Ausnahmen gelten. Somit ist sichergestellt, daß 20 % der Fläche unversiegelt bleiben und zur ökologischen Aufwertung beitragen können. Lt. Bauordnung sind diese Flächen ohnehin zu begrünen. Um bei der Begrünung jedoch eine gewisse Qualität sicherzustellen, wurden die Festsetzungen, daß je 5 Stellplätze ein großkroniger Baum und je 100 qm unversiegelter Grundstücksfläche auf dem Grundstück ein Baum der Artenauswahlliste zu pflanzen ist, getroffen. Im Vergleich zu früheren Fassungen der Bilanzierung wurde auf den Grundstücken die Zahl der geforderten Baumpflanzungen verdoppelt.

Durch diese Festsetzungen ist gewährleistet, daß die Flächen im Vergleich zum vorhergehenden Ackerland deutlich aufgewertet werden. Durch die Lage in einem Gewerbegebiet ist die ökologische Wertigkeit dennoch begrenzt. Ein Wertfaktor von 0,9 erscheint somit angemessen.

Daraus ergibt sich:

$$5,32 \text{ ha} \times 0,2 = 1,064 \text{ ha}; 1,064 \text{ ha} \times 0,9 \text{ WE/ha} = \mathbf{0,96 \text{ WE}}$$

**Gewerbegebiet 2**

Für das GE 2, welches innerhalb des Ringes der Erschließungsstraße „C“ liegt, gelten exakt dieselben Aussagen wie bei GE 1 und müssen hier nicht wiederholt werden. Die Fläche dieses Gewerbegebietes beträgt 1,34 ha, woraus sich folgende Rechnung ergibt.

$$1,34 \text{ ha} \times 0,2 = 0,268 \text{ ha}; 0,268 \text{ ha} \times 0,9 \text{ WE/ha} = \mathbf{0,24 \text{ WE}}$$

**Erschließungsstraßen**

Entsprechend der auf der Planzeichnung dargestellten Straßenregelquerschnitte und der vorhandenen Ausführungsplanung für die Straßen "A" und "B", werden die Erschließungsstraßen mit 2 m breiten Versickerungsmulden versehen. Diese Versickerungsmulden können ohne Baumpflanzungen mit einem Wertfaktor von 0,8 WE/ha und mit Baumpflanzung mit einem Faktor von 1,0 WE/ha versehen werden.

Somit kommen zum Ansatz

Straße (A + B)	0,17 ha x 1,0 WE/ha	=	0,17 WE
Straße (C)	0,07 ha x 0,8 WE/ha	=	0,06 WE
-----			
Summe Erschließungsstraßen			<b>0,23 WE</b>

### **Erdwälle**

Mit Gehölzen bepflanzte Erdwälle befinden sich an der westlichen Erschließungsstraße, entlang eines Teilstückes der Straße „B“ (zwischen Straße „A“ und Straße „C“) und an der nördlichen Baufeldgrenze zwischen Straße „A“ und der Aufwertungsfläche.

Teilweise sind die vorgesehenen Wälle bereits errichtet. Des weiteren befindet sich zwischen dem Bauhof der MAST BAU und dem übrigen GE ein Erdwall, er wurde jedoch, da nicht planzeichnerisch notwendig als solcher nicht gekennzeichnet.

Diese Erdwälle leisten sowohl einen wertvollen landschaftspflegerischen, als auch ökologischen Beitrag zur Einbindung des Projektes: Sie sind 2,0 m hoch und am Fuß ca. 6,0 m breit. Für sie ist des weiteren festgesetzt, daß sie mit Bäumen und Sträuchern der Artenauswahlliste und auch deren Qualitäten mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 1,5 qm bepflanzt werden.

Durch diese Ausmaße sowie die zusätzliche Bepflanzung binden die Erdwälle das Planungsgebiet optimal in die Landschaft ein und leisten durch die Anpflanzungen mit landschaftstypischen und standortgerechten Gehölzen eine erhebliche ökologische Aufwertung der Fläche. In Absprache mit der UNB erscheint eine Wertigkeit von 1,4 WE/ha angebracht.

$$0,69 \text{ ha Wall} \times 1,4 \text{ WE/ha} = \mathbf{0,97 \text{ WE}}$$

### **Aufwertungs-/Ausgleichsfläche**

Die im Osten des Planungsgebietes verbleibende Teilfläche von 1,06 ha ist durch die Freihaltung der Ferngastrasse von insgesamt 40 m Breite und dem einzuhaltenen Abstand von 20 m zur Bundesstraße gekennzeichnet. In diesen Sicherheitsabständen dürfen keine Gebäude errichtet werden. Theoretisch können, nach Rücksprache und in geringem Umfang, in diesen Sicherheitsabständen Stellplätze oder Lagerplätze errichtet werden. Dies gilt jedoch nur für einen kleinen Teilbereich.

Durch die Änderung des Entwurfes steht dieses östliche Teilgebiet mit rd. 1,06 ha voll für den ökologischen Ausgleich zur Verfügung. Für diese Nutzung sind auch die Einschränkungen bzgl. verschiedener Schutzabstände von unwesentlicher Bedeutung.

Zum überwiegenden Teil ist davon auszugehen, daß auf diesen Flächen zusammenhängende, mit Gehölzen bewachsenen Biotope entstehen werden. Auch wenn mit Gehölzen gewisse Abstände zur Ergasleitungssachse (z.B. 5 m für Tiefwurzler und kleinkronige Bäume oder 10 m für großkronige Bäume) einhalten werden müs-

sen, ergibt sich hier doch großflächiges Grün, welches außerhalb der eigentlichen Baugebiete liegt und somit aus ökologischer Sicht als wirklich wertvolle Anpflanzung eingestuft werden kann.

Der rd. 10 m breite Streifen, welcher nur bedingt mit flachwurzelnenden Gehölzen bepflanzt werden kann soll mit einer Kräuter - Gräser - Mischung angesät werden. Die Saatgutmischung sollte mit der UNB abgestimmt werden. Diese Art des Grünlandes ist unter diesen Voraussetzungen ebenfalls als ökologisch sinn- und wertvoll einzu-stufen.

Der Abstandstreifen zur B 189 bedarf keiner weiteren Festsetzungen. Er wird nach den Vorgaben bepflanzt, eine Bebauung findet nicht statt.

Insgesamt kann die gesamte Ausgleichsfläche als Aufwertungsfläche angerechnet werden, vor allem auch der Biotoptypwechsel zwischen Gehölzanpflanzung und Grünland stellt eine Bereicherung dar. Da eine Aufwertung in wirklich gravierendem Maße erfolgt, die Fläche außerhalb von Bauflächen liegt und doch mit einem Hektar recht großzügig bemessen ist, kann eine Einstufen mit 2,0 WE/ha erfolgen. Daraus ergibt sich:

$$1,06 \text{ ha Ausgleichsfläche} \times 2,0 \text{ WE/ha} = 2,12 \text{ WE}$$

Als Teilsummen aller Kompensationsmaßnahmen ergeben sich somit innerhalb des eigentlichen Baugebietes für

Gewerbegebiet 1 mit	0,96 WE
Gewerbegebiet 2 (innerhalb der Erschließungsstraße „C“) mit	0,24 WE
Erschließungsstraßen (Typ „A“, „B“, „C“) mit	0,23 WE
Erdwälle (im B-Plan als flächige Pflanzung gekennzeichnet) mit	0,97 WE
Aufwertungsfläche (Ausgleichsfläche der Flst. 40/18 und 40/20)	2,12 WE
-----	
<b>Summe aller Teilflächen</b>	<b>4,52 WE</b>

**Es ergibt sich somit ein Kompensationsrestwert von:**

**Eingriff von 6,76 WE - Kompensation auf der Fläche von 4,52 WE: Der Kompensationsrestwert liegt somit bei 2,24 WE.**

### **2.3. Ermittlung der Flächengröße für Kompensationsmaßnahmen im nördlichen Planteil**

In unmittelbarer Nähe zu den Eingriffsflächen befindet sich eine derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche sich als Kompensationsfläche anbieten würde. Sie liegt bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und wurde als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege...“ gekennzeichnet. Die Stadt Wolmirstedt möchte mit dieser Fläche eine sog. Flächenvorratspolitik betreiben, um für weitere Baugebiete Ersatzflächen vorzuhalten. Diese Fläche nun eignet

sich in hervorragender Art und Weise, da sie, derzeit nur von der Landstraße 47 getrennt, am Fuße der Böschung zum Mittellandkanal liegt und bei (zu einem späteren Zeitpunkt angedachter) Umlegung der L 47 einen relativ großen Biotopverbund von sehr hoher Wertigkeit ergeben würde.

Die zu ermittelnde Flächengröße ergibt sich aus der Gegenüberstellung vom derzeitigen Ist-Wert und dem angestrebten Wert auf der Fläche (Sollwert). Stuft man das derzeitige Biotop (Acker, analog zum Eingriff der angrenzenden Fläche) mit 0,7 WE/ha ein und sorgt mit einer intensiven Gehölzbegrünung (je 1,5 m<sup>2</sup> ein Gehölz der Artenauswahlliste) dafür, daß ein Wertfaktor von 2,0 WE/ha (eine hohe Wertung ist aufgrund der zusammenhängenden Pflanzung legitim, gleichzeitig liegt die Fläche außerhalb von Baugebieten) angemessen erscheint, ergibt sich:

Kompensationsrestwert : Aufwertungsfaktor = Flächengröße

$$2,24 \text{ WE} : 1,3 \text{ WE/ha} (2,0 - 0,7) = 1,72 \text{ ha}$$

Da üblicherweise eine genauere Zuordnung der Kompensationsfläche zu den Eingriffsflächen verlangt wird, sollte diese Aufwertungsflächen von 1,72 ha auf die verschiedenen Vorhaben verteilt werden. Da jedoch durch die MAST BAU GmbH ein Investor zur Verfügung steht, der alle Maßnahmen vorbereiten kann, ist für jedoch (noch zu teilende) Grundstück der max. Versiegelungsgrad zu errechnen und kann sein Anteil an den 1,72 ha ermittelt werden. Kosten werden auf die Grundstückspreise umgelegt. Diese nördliche Ausgleichsfläche ist von Ost nach West aufzuwerten. Alle übrigen 'Vorratsflächen' stehen weiteren Neubaugebieten als Ersatzfläche zur Verfügung.