

DS 083/2024

**Anlage: Umweltbericht
zur 1. Änderung
des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Sülzetal
Ortsteil Langenweddingen
„ÜBER DEN SPRINGEN“**

Stand: August 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	2
1.2	Darstellung der umweltrelevanten Zielen und ihre Begründung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für die Schutzgüter	6
2.1	Schutzgut Boden	6
2.2	Schutzgut Fläche	7
2.3	Schutzgut Klima / Luft	7
2.4	Schutzgut Wasser	10
2.5	Schutzgut Tier und Pflanzen	13
2.6	Schutzgut Mensch	20
2.7	Schutzgut Landschaft	21
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	22
2.9	Wechselwirkungen	22
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	22
3.1	Prognose bei der Durchführung der Planung	22
3.2	Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung	25
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	25
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	25
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	26
5	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	26
6	Alternative Planungsmöglichkeiten	26
7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	28
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
9	Quellenverzeichnis	32

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

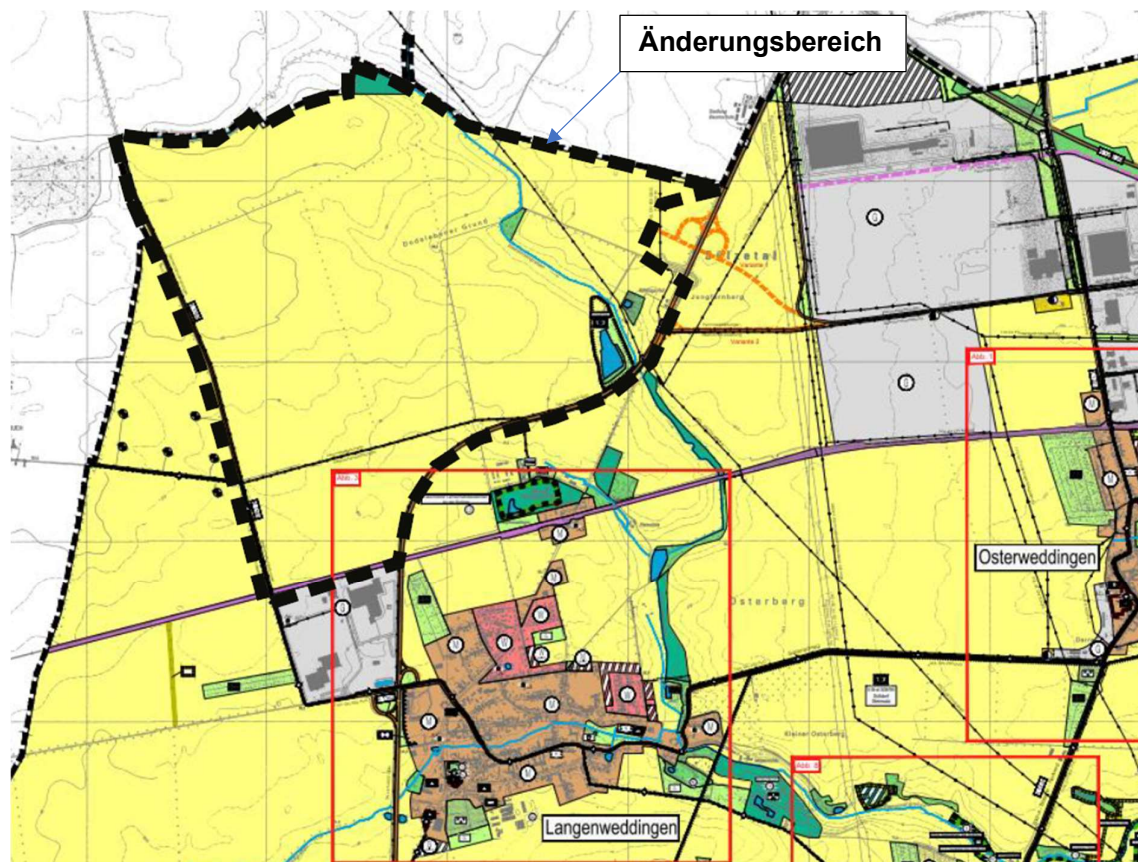
Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Sülzetal in seiner Fassung vom August 2018 wurde gemäß § 6 (1) BauGB am 20.12.2018 von der höheren Verwaltungsbehörde (Landesverwaltungsamt) genehmigt. Bisher erfolgten keine Änderungen. Im Zusammenhang mit der in der Landeshauptstadt Magdeburg am Eulenberg geplanten Ansiedlung des Unternehmens „Intel“ sollen daran angrenzend in der Gemeinde Sülzetal Flächen für weitere Ansiedlungen von Gewerbe mit Fokus gerichtet auf das Unternehmen „Intel“ entwickelt werden.

Nördlich der Ortschaft Langenweddingen befindet sich ein etwa 520 ha großes Areal, das für die geplante Gewerbenutzung als Plangebiet in Frage kommt, da es unmittelbar an die für das Unternehmen „Intel“ vorgesehene Fläche angrenzt.

Damit verfügt die Gemeinde Sülzetal über einen Standort, der für die Entwicklung eines Industrie- und Gewerbebestandes mit überregionaler Ausstrahlung, und der aufgrund der verkehrsgünstigen Lage (Bundesstraße 81 / Autobahnanschluss A14) den Ansprüchen an einen modernen, zukunftsorientierten Industriestandort gerecht wird.

Hier können sich Unternehmen, u. a. auch als Zulieferbetriebe für das in der Landeshauptstadt Magdeburg, an der Gemeindegrenze entstehende Unternehmen „Intel“ ansiedeln.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Gemeinde Wanzleben, die bereits in seinem F-Plan den Bereich zwischen der LH Magdeburg und der Gemeinde Sülzetal als Vorhaltefläche darstellt und zwar für großflächige Industrieansiedlungen gemäß Landesentwicklungsplan. Auch hier soll im Zusammenhang mit dem Unternehmen „Intel“ Gewerbe entwickelt werden.

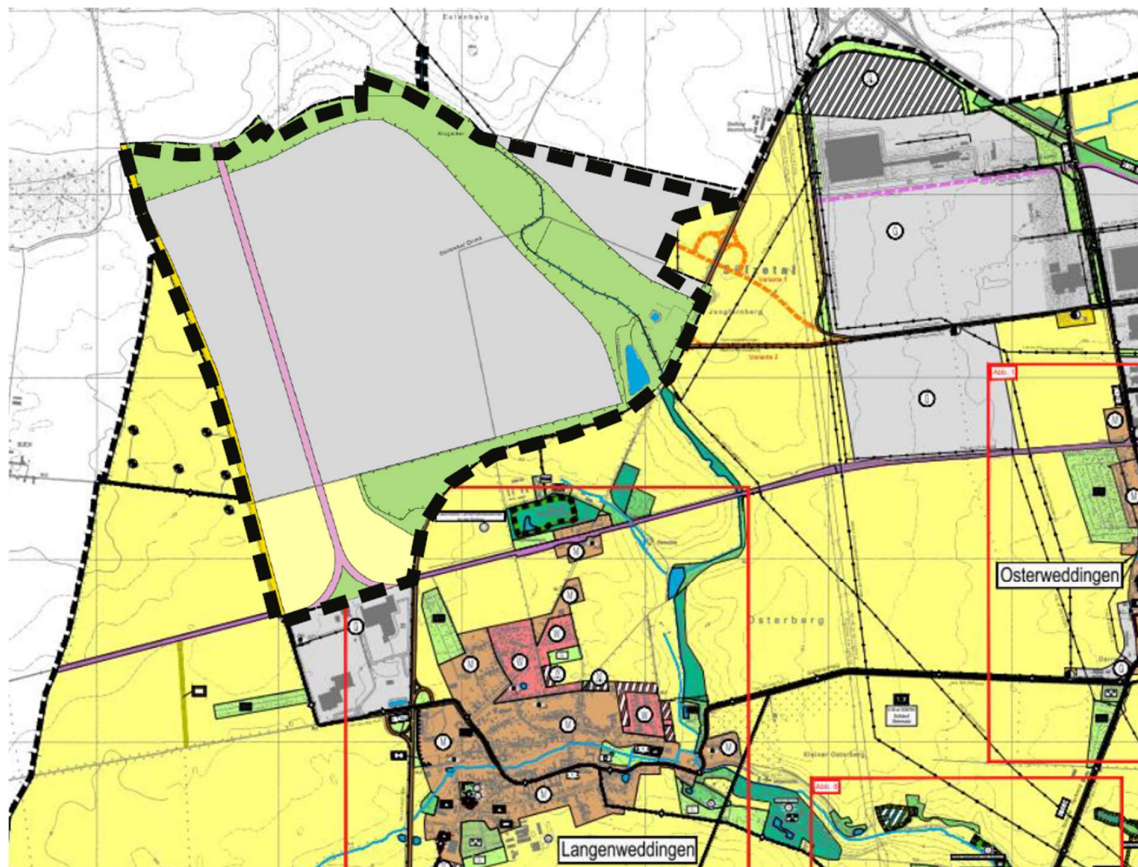


Karte 1: Übersichtsplan vom geplanten Änderungsbereich, aktueller Stand des Flächennutzungsplanes (Auszug aus dem wirksamen F-Plan, Stand Dezember 2018, mit dem Plangebiet der 1. Änderung)

Das Plangebiet wird zu einem überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Flächennutzungsplan parallel geändert werden. Die Gemeinde Sülzetal hat am 05.07.2023 die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan „Über den Springen“ und für die 1. Änderung des F-Planes gefasst. Planungsziel ist die Entwicklung einer Gewerbe- und Industriefläche für die Ansiedlung von Liefer- bzw. Zulieferindustrie, ausgerichtet auf das benachbarte Großunternehmen „Intel“. Die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan und der F-Planänderung wurde am 19.07.2023 öffentlich bekannt gemacht. Der derzeit wirksame F-Plan stellt im betroffenen Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche, Grün- und Wasserfläche dar (siehe oben).

Damit widerspricht die geplante Nutzung den Darstellungen des aktuellen F-Planes und somit den Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem F-Plan zu entwickeln sind. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, soll mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes „ÜBER DEN SPRINGEN“ im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Über den Springen“ gemäß § 8 (3) BauGB geändert und die Flächen entsprechend der vorgesehenen Nutzung als gewerbliche Baufläche und Grünfläche dargestellt werden.¹

¹ Übernommen aus der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes



Karte 2: Geplante 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Übernommen aus der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Die vorliegende Umweltprüfung dient im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sülzetal OT Langenweddingen der ordnungsgemäßen Vorbereitung des Abwägungsverfahrens. Im Umweltbericht werden alle erheblichen zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Natur und Landschaft ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse des Umweltberichtes finden in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Berücksichtigung (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Detaillierte Angaben zum Vorhabensraum und den Fachgutachten können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Über den Springen“ entnommen werden. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

1.2 Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihre Begründung

Gesetzliche Grundlagen:

Grundlage für die Bearbeitung des Umweltberichts sind die im § 1 Abs. 6 des Baugesetzes (BauGB) festgelegten Belange der Umweltprüfung. Zu berücksichtigen sind außerdem die Belange der Freizeit und Erholung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB). Die Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1a Abs. 2) ist ebenfalls zu beachten.

Eine weitere Grundlage sind das Naturschutzgesetz des Bundes (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA). Die Ziele des Naturschutzes sind im § 1 des BNatSchG verankert. Im Absatz 1 werden die folgenden allgemeinen Grundsätze benannt:

(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Die folgenden Gesetze sind im Rahmen der Umweltprüfung zu beachten und anzuwenden:

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA), darin besonders des §27 mit den Bewirtschaftungszielen der Oberflächengewässer und § 47 für das Grundwasser. Insbesondere sind die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu beachten und umzusetzen.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen (BImSchV),

Im Zusammenhang mit dem Lärmschutz sind ferner die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) relevant.

Fachplanungen:

Grundlage für die Entwicklung bildet das Leitbild aus dem Landschaftsprogramm als Übergeordnete Planung für den Raum: (Landschaftsprogramm Sachsen – Anhalt 1995).

Leitbild für die Börde aus dem Landschaftsprogramm Sachsen-Anhalt:

"Die Magdeburger Börde behält ihren Charakter als Ackerlandschaft mit großen, überschaubaren, offenen Flächen. Begrünte Siedlungen, Bauerngärten und ländliche Parks sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden und bieten ein ansprechendes Bild der Produktivlandschaft.

Die Ackerschläge sollen von mehrreihigen Windschutzgehölzen umgeben sein, die aus einheimischen Baumarten bestehen.

Langfristiges Ziel sind 5 ha Windschutzgehölze oder Waldinseln auf 100 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche. Bei den vorhandenen Flurgehölzen ist die vielfach dominierende Pappel durch entsprechende Pflege- und Nachpflanzungsmaßnahmen durch Traubeneiche, Linde, Hainbuche und andere heimische Baumarten zu ersetzen.

Die Siedlungen sind zur Abschirmung gegen Einflüsse aus dem landwirtschaftlich genutzten Umland zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Erholung durch Ortsrandeingrünung in die Landschaft einzubinden.

Der Ackerbau soll in der Magdeburger Börde die dominierende Nutzungsform bleiben. Die Viehwirtschaft soll auf die ökologischen Möglichkeiten der Landschaft eingestellt werden.

Die Erweiterungsmöglichkeiten für den Arten- und Biotopschutz in den Ackerebenen sind beschränkt. Daher sind alle in Frage kommenden Biotope und Renaturierungsmöglichkeiten sorgfältig auf ihren potentiellen Schutzstatus zu prüfen und bei auch nur annähernder Erfüllung der Unterschutzstellungskriterien zu schützen (Landschaftsprogramm des Landes Sachsen – Anhalt Seite 117 - 120).“

Den **Landschaftsrahmenplan** erarbeitete in den Jahren 1993 – 1996 das Büro SCHUBE + WESTHUS aus Magdeburg. Im Landschaftsrahmenplan für den Bördekreis wird die Fläche des Industriegebietes zur Magdeburger Börde gezählt und als Ackerfläche dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes für den Bördekreis war die dynamische Entwicklung der Gemeinde Sülzetal noch nicht absehbar. Aus diesem Grund wurden im Landschaftsrahmenplan keine Festlegungen bzw. Hinweise zur Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen nördlich von Langenweddingen getroffen.

Den **Landschaftsplan** für die Gemeinde erstellte 1998 das Büro PLASA - Ingenieurgesellschaft aus Magdeburg. Darin wird die Fläche des geplanten Gewerbe- und Industrieparks ebenfalls als Ackerfläche dargestellt.

Die Abweichungen von den Zielen der Landschaftsplanung ergeben sich aus dem stark gestiegenen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen in der Region durch die Genehmigung des benachbarten Bebauungsplanes „Eulenberg“ in der Landeshauptstadt Magdeburg. Hier soll sich das Unternehmen „Intel“ mit einem großen Industriestandort ansiedeln.

Der Standort für das neue Gewerbe- und Industriegebiet ist wegen der Anbindung an die bestehenden Industrie- und Gewerbegebiete und die verkehrliche Erschließung sehr günstig.

Es entsteht zwischen der Bahnlinie, der K 1163, der L 50 und der B 81 sowie der Autobahn A 14 eine geschlossene gewerblich und industriell nutzbare Fläche (High-Tech-Park). Dieser Komplex führt zu keinerlei Belästigung der Bevölkerung in den angrenzenden Ortschaften, schafft aber viele Arbeitsplätze. Durch die Autobahn, die B 81 und die Bahnlinie bestehen bereits starke Zäsuren in der Landschaft, so dass die Bebauung sich auf vorbelasteten Flächen entwickelt.

Es wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes die Bedeutung des Raumes für den Naturhaushalt und die wirtschaftlichen Vorteile des Standortes (vorhandene Industrieflächen, Erschließung, Verkehrsanbindung und Vorbelastung) gegeneinander abgewogen.

Im Ergebnis dieser Abwägung hat die Gemeinde Sülzetal entschieden, den Flächennutzungsplan „Über den Springen“ entsprechend des Bedarfs zu ändern. Damit wird eine Ansiedlung eines großflächigen High-Tech-Parks ermöglicht.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für die Schutzgüter

2.1 Schutzgut Boden

Das Vorhaben liegt auf dem Südwestrand der Weferlingen-Schönebecker Scholle. Den Festgesteinsuntergrund bilden Kalksteine, Dolomite und dolomitische Mergel des Muschelkalkes (Mittlerer Muschelkalk). In der Saalekaltzeit kam es auf den Gesteinsschichten des Untergrundes zur Ablagerung von verschiedenen Lockergesteinsschichten (ca. 5,0 m – 10,0 m Geschiebemergel und darunter Kiese und Sande). Diese wurden in der dritten Vereisung (Weichsel-Würm) mit einer ca. 2,0 m dicken Lössschicht abgedeckt. In den oberen Bereichen verwitterte der Löss zu der sehr fruchtbaren Schwarzerde. Anschließende Ausräumungsprozesse und die menschliche Tätigkeit brachten die heutige Oberflächenform hervor.

Die vorhandenen sehr fruchtbaren Böden (Schwarzerde) werden intensiv ackerbaulich genutzt und bilden die Grundlage für eine effektive landwirtschaftliche Produktion. Schwarzerden entstehen aus karbonathaltigen Lockergesteinen (Löss), der Wasserhaushalt ist mäßig frisch und das Ertragspotential sehr hoch.

Mit ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit (Ackerzahlen um 96) bilden die Lössböden der Magdeburger Börde die Grundlage für die geschichtlich sehr alte Besiedlung des Raumes (Altsiedelgebiet). Die Böden haben neben dieser Funktion als Standort für die Landwirtschaft wichtige Funktionen als Lebensraum (Tiere und Pflanzen der Agrarlandschaft), als Stoffspeicher und zum Schutz des Grundwassers. Besonders wertvoll sind die Schwarzerdeböden der Börde deshalb, weil sie unter den gegenwärtigen Klimabedingungen im Raum nicht reproduzierbar sind.

Die Schwarzerden sind als wertvolle Böden mit einer sehr hohen Ertragsfähigkeit, einer geringen Durchlässigkeit, einem sehr hohen Pufferungsvermögen, einer sehr hohen Bindungsfähigkeit und einer hohen bis sehr hohen Austauschkapazität zu bewerten.

Altlasten

Im südlichen Plangebiet existiert eine Altlastenverdachtsfläche „Ehemaliger Agrarflugplatz LPG Langenweddingen“, die im Altlastenkataster des Landkreises Börde erfasst ist. Die Fläche liegt in der Gemarkung Langenweddingen, Flur 4 , Flurstücke 58/16 und 90/15 sowie Flur 3, Flurstücke 262/1, 264/71, 266/70, 268/70, 270/70, 272/70, 274/70, 276/69, 278/68, 281/68 und 284/68.

Bewertung:

Im weiteren Verfahren der Bauleitplanung sind detaillierte Untersuchungen zu den Auswirkungen auf den Boden notwendig. Dabei sollen die Bewertung und Bilanzierung auf der Grundlage des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen – Anhalt (BFBV-LAU Stand April 2022) erfolgen.

Hervorzuheben sind bei den zu erwartenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch die hohe Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotential) und vor allem die absolute Flächengröße. Mit der 1. Änderung wird eine großflächige Bebauung vorbereitet. Diese erheblichen Beeinträchtigungen sind unbedingt in der Abwägung zum Standort zu berücksichtigen und mit den Vorteilen der guten Erreichbarkeit (Erschließung) und Nähe zum Industriepark „Eulenberg“ in der Gemarkung der Landeshauptstadt Magdeburg (Industriestandort) abzuwägen.

2.2 Schutzgut Fläche

Die Bestandsfläche wird zum jetzigen Zeitpunkt größtenteils als landwirtschaftliches Feld (Ackerfläche) genutzt, welches keine Versiegelung aufweist. Es verfügt lediglich über (teil-)versiegelte Feldwege zur Erschließung der ackerbaulichen Flächen. Kleinflächig (vor allem entlang des Seerennengrabens) sind strukturierende Gehölzpflanzungen auf der Fläche vorhanden. Die Freizeitnutzung in der nordöstlichen Ecke des Gebietes hat nur einen geringen Flächenanteil und eine geringe Bedeutung. Diese wird zurzeit aufgegeben und wird daher bei der weiteren Planung nicht mehr beachtet.

Bewertung:

Als überwiegend unbebaute Fläche mit einer Ackernutzung kommt der Fläche u.a. auch aufgrund ihres Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Erholung eine hohe Bedeutung zu. Angesichts der baulichen Vorprägung, die teilweise vorhandene Erschließung und der Lage angrenzend zum geplanten Werksgelände der Firma „Intel“ mit der bestehenden verkehrsgünstigen Lage zeigt die Fläche jedoch auch eine hohe Standorteignung für die angestrebte bauliche Entwicklung (High-Tech-Park).

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Der Untersuchungsraum befindet sich in der gemäßigten Klimazone (nemorale Zone). Folgende Daten charakterisieren das Wettergeschehen. (Es werden die Durchschnittswerte der letzten 10 Jahre angegeben):

Winterperiode	0 °C
Frühjahrsperiode	+10 °C
Sommerperiode	+17 °C
Herbstperiode	+ 9 °C
Jahresdurchschnittstemperaturen	9 °C
Niederschlag	um 500 mm/m ²
Windrichtung	zu 90 % Westwind

Die niedrigen Niederschlagsmengen werden durch die Lage des Untersuchungsraumes zum Harz bestimmt. Das Gebiet wird dem "Herzynen Trockengebiet" zugerechnet. Insbesondere an der geringen Jahresniederschlagsmenge wird die noch wirksame Regenschattenwirkung des Harzes sichtbar. Die einzelnen Messwerte verteilen sich auf den Jahresverlauf wie in der folgenden Tabelle angegeben.

Ausgewählte Klimadaten Station Magdeburg (übernommen aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Langenweddingen – PLASA 1998)

Monat	Lufttemperatur °C	Niederschlag mm/m ²	Sonnenscheinsumme in Stunden
Januar	- 0,5	34	48
Februar	0,2	29	66
März	3,6	35	122
April	7,9	40	166
Mai	12,7	50	215
Juni	16,4	64	229
Juli	17,5	61	215
August	17,1	56	198
September	13,7	37	163
Oktober	9,2	34	109
November	4,5	39	50
Dezember	1,3	42	38

Durch die großen Ackerschläge hat sich das Klima in der Börde stark in Richtung kontinentales Klima verschoben. Dies ist gekennzeichnet durch:

- Erhöhung der Temperaturextreme,
- Erhöhung der Windgeschwindigkeit,
- Abnahme der Niederschläge,
- Verringerung der Luftfeuchtigkeit.

Für den Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die beiden folgenden beim Landkreis Börde vorliegenden Gutachten zum Klima ausgewertet:

1. Klimaschutzprojekt – Zwischenbericht zum Projekt „Erstellung eines integrierten Klimaschutzprojektes für den Landkreis Börde für die kreiseigene Zuständigkeit (Landkreis Börde, Fertigstellung 2024)
2. K. Peters, TU – Dresden „Einfluss des Klimawandels auf das Handlungsfeld der Wasserwirtschaft am Beispiel des Landkreises Börde“ (2022)

Die Ergebnisse und Hinweise aus den Gutachten wurden nach Möglichkeit berücksichtigt. Das Klimaschutzprojekt (Gutachten 1) bezieht sich auf die Aufgaben des Landkreises und konzentriert sich auf die Treibhausgasemissionen. Konkrete Vorgaben für die Ausgestaltung von Flächennutzungsplänen waren in den Unterlagen nicht zu finden. Ebenso bei dem Gutachten der TU – Dresden.

Dieses behandelt die Aspekte des Klimawandels allgemein und leitet aus empirischen Daten allgemeine Maßnahmen ab. Es geht hauptsächlich um die Umsetzung der Landesvorgaben. Diese werden durch die Beachtung der Ziele des WHG und der WRRL in der Planung umgesetzt.

Insgesamt kommt der Änderungsfläche hinsichtlich klimatischer Aspekte wegen der großen Fläche (520 ha) auch eine hohe Wertigkeit zu. Dazu kommen weitere Flächen (Eulenberg Landeshauptstadt Magdeburg und Stadt Wanzleben). Diese bilden insgesamt eine zusammenhängende Fläche von fast 1.000 ha. Wegen der absoluten Flächengröße und der kumulierenden Wirkungen der Flächenversiegelung wurde von der Gemeinde entschieden, eine übergreifende Studie (IVW GmbH 2024) zu den Auswirkungen auf das Klima für den Bebauungsplan zu erarbeiten. Diese liegt vor und ist Teil der Begründung zum parallelen Bebauungsplanverfahren.

Die Bewertung des Raumes erfolgt über die lufthygienische Ausgleichsfunktion der Flächen, dem Potenzial der Flächen, Beeinträchtigungen entgegen zu wirken, als Klimapuffer zu dienen und/oder Frisch- oder Kaltluft zu produzieren.

Bewertung:

Durch die Flächengröße im Verbund mit den benachbarten Planungen sind spürbare Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse in der Umgebung zu erwarten. Aus diesem Grund wurde für das weitere Verfahren ein Gutachten erarbeitet und die Ergebnisse in die Abwägung und in den Festsetzungen der konkreten Bauleitplanung eingestellt.

Im Gutachten der GEO-NET GmbH 2023 (Seite 42 und 43) wird die besondere Bedeutung der Fläche des Industrieparks für die Kaltluftproduktion für die Ortschaften Langenweddingen und Osterweddingen herausgestellt. Im Einzelnen heißt es dazu:

„Die vorliegende Untersuchung hat zum Ziel, die Auswirkungen einer Umsetzung des Planvorhabens auf den nächtlichen Kaltfluthaushalt sowie zur Wärmebelastung am Tage zu bewerten. Für die klimaökologischen Auswirkungen lassen sich auf Grundlage der im Modell simulierten Klimaparameter folgende Ergebnisse zusammenfassen:

Plangebiet

Die nächtliche bodennahe Lufttemperatur während einer wolkenlosen und windschwachen Sommernacht ist im Planszenario mit dem Niveau anderer Gewerbestandorte vergleichbar. Insgesamt ist das Temperaturniveau im gesamten Plangebiet gegenüber Wohnraumflächen bzw. Grünflächen jedoch stark erhöht. Das begründet sich durch die gewerbliche Nutzung und dem damit einhergehenden hohen Versiegelungsgrad und Gebäudeanteil. Auch der Bereich der zentral durch das Plangebiet verlaufenden Grünachse sowie weitere erhalten gebliebene Grün- bzw. Freiflächen erfahren durch das Planvorhaben eine erhöhte thermische Belastung in der Nacht.

Die Durchlüftungssituation durch nächtliche Kaltluftströmungen im Plangebiet selbst beschränkt sich im Wesentlichen auf die zentrale Grünachse, die durch das Plangebiet verläuft. Da von den großflächigen Neubauten eine hohe Barrierewirkung auf die bodennahe Kaltluftströmung ausgeht, ist die Grünachse für das Plangebiet selbst von hoher Bedeutung für die nächtliche Durchlüftungssituation. Durch die Verwendung eines Mischpixelansatzes im Rahmen der Ergebnismodellierung entstehen darüber hinaus kaum Baulücken zwischen den einzelnen Gebäuden, wodurch eine weitere Durchlüftung des Plangebietes im modellierten Planfall stark eingeschränkt ist.

Die Untersuchung zur Wärmebelastung am Tage zeigt, dass sich die thermische Belastung am Tage auf einem mäßig bis stark belasteten Niveau befindet. Dabei ist wieder auf die eingeschränkte Aussagekraft der Ergebnisse aufgrund des verwendeten Mischpixelansatzes in der Modellierung hinzuweisen. Begrünung und Verschattung können einen signifikanten Beitrag zur Minderung der Belastung leisten. Während rasengeprägte Elemente vor allem in der Nacht zur Abkühlung beitragen, erweisen sich insbesondere die Verschattungselemente (Bäume) am Tage als wirkungsvoll. Auch in den Verkehrsflächen können dadurch Bereiche geschaffen werden, in denen das Gehen und Radfahren im Schatten ermöglicht wird. Aufgrund der gewerblichen Nutzung und des erwartbaren Bedarfs an Fahrbahnen / Park- oder Lagerplätzen steht innerhalb des Plangebietes voraussichtlich nur ein sehr begrenzter Raum für Verschattungselemente wie Bäume zur Verfügung. Dementsprechend ist es für den Aufenthalt der dort arbeitenden Personen von Bedeutung, dass Parkplätze, Wegeverbindungen und Aufenthaltsbereiche im Außenbereich der thermischen Situation angepasst werden und auf Anpassungsmöglichkeiten geprüft werden.

Umgebung

Durch das Planvorhaben kommt es zu einer lokalen Beeinträchtigung des Kaltluftvolumenstroms, die sich hauptsächlich auf den östlich bis südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich auswirkt. Die betroffenen Flächen bestehen zum größten Teil aus landwirtschaftlich genutzten Grün- bzw. Freiflächen, jedoch vereinzelt auch aus Siedlungsraum. Dabei wird laut der VDI-Richtlinie 3787 Blatt 5 (VDI 2003) für mehrere besiedelte Blockflächen eine hohe planungsbedingte Auswirkung mit einer Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms > 10,0 % erreicht. Da die Beurteilung der thermischen Belastung in der Nacht zur Aufrechterhaltung eines gesunden und erholenden Schlafes im Vordergrund steht, sind die gewerblich genutzten Blockflächen sowie die Kleingartenkolonie südlich des Plangebietes bei der Bewertung zu vernachlässigen.

Für die von den Auswirkungen betroffenen Wohnbauflächen wurde darüber hinaus die bioklimatische Ausgangssituation in der Planungshinweiskarte als sehr günstig bewertet (GEO-NET 2013). Für die betroffenen Wohnbauflächen die südlich an das Plangebiet angrenzen, bleibt die Durchlüftungssituation zudem trotz der Reduzierung des Kaltluftvolumenstroms weiterhin auf einem mäßigen Niveau bestehen. Eine hier-mit verbundene signifikante Zunahme der bodennahen Lufttemperatur wurde im Ergebnis der Modellierung nicht festgestellt. Tendenziell lässt sich hier eher eine geringfügige Reduzierung der nächtlichen Lufttemperatur feststellen, die auf einen reduzierten Abfluss der Kaltluft von diesen Flächen zurückzuführen ist.

Der gleiche Effekt tritt in der ebenfalls betroffenen Wohnbaufläche im Bereich der „Siedlung Baumschule“ auf. Darüber hinaus treten mäßige, planungsbedingte Auswirkungen auf 2 Wohnbauflächen nordöstlich der Autobahn-Anschlussstelle Magdeburg-Sudenburg auf. Auf diesen Blockflächen liegt auch im Planfall weiterhin eine hohe bis sehr hohe Ausprägung des Kaltluftvolumenstroms vor und eine signifikante Auswirkung auf das nächtliche Temperaturfeld ist nicht zu erwarten.

Von einer signifikanten Verschlechterung der vorherrschenden sehr günstigen bioklimatischen Situation ist auf Basis der Modellergebnisse nicht auszugehen.

Durch das Planvorhaben ist darüber hinaus auch eine Grün- und Freifläche betroffen, der in der Planungshinweiskarte (GEO-NET 2013) eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung zugewiesen wird. Der sich östlich von der Grünfläche bildende Luftaustauschbereich im Bereich Ottersleben bleibt auch bei Umsetzung des aktuellen Planungsstands in seiner bioklimatischen Funktion und Bedeutung ohne signifikante Beeinträchtigungen erhalten.

Insgesamt sollte bei der Planung der finalen Nutzungsänderungen innerhalb des Plangebietes hauptsächlich auf den „Siedlungsbereich Baumschule“ Rücksicht genommen werden. Aufgrund der randomisierten Eingangsdaten innerhalb des Plangebietes ist eine finale Bewertung der planungsbedingten Auswirkungen in diesem Bereich nicht möglich.

Vor dem Hintergrund eines klimawandelbedingten Anstiegs der Tagesmitteltemperatur, sowie der Anzahl an Sommertagen, heißen Tagen und Tropennächten steigt gleichzeitig die Bedeutung der Anpassung von Bauvorhaben an die zukünftige klimatische Entwicklung. Gerade Gewerbestandorte, die einen hohen Gebäudeanteil und in der Regel einen erhöhten Versiegelungsgrad gegenüber Wohnbauflächen aufweisen, stellen im gesamtstädtischen Kontext ein erhöhtes Risiko zur Bildung nächtlicher Wärmeinseln dar (GEO – NET GmbH 2023).“

2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Der Änderungsbereich berührt die Einzugsgebiete von zwei Fließgewässern, im Norden und Osten den Seerennengraben und im Südwesten den Graben an der Platmühle bzw. die Springe.

In Richtung Norden grenzt der Geltungsbereich an den Seerennengraben (Gewässer II. Ordnung). Dieser liegt teilweise im Geltungsbereich und ist von den Änderungen nicht direkt betroffen. Beim Seerennengraben handelt es sich um einen kleinen Bördebach, der den Raum zwischen Schleibnitz und Wanzleben mit dem Faulen See in Richtung Sülze entwässert. Der Seerennengraben führt überwiegend nur temporär Wasser. Das Gewässer wurde mit einem Regelquerschnitt ausgebaut und stark begradigt.

Es besitzt ein gleichmäßiges Längsgefälle ohne größere Abstürze. Kurz oberhalb des Durchlasses durch die B 81 führt der Graben ständig Wasser, auch sind im weiteren Verlauf eingestaute Abschnitte zu beobachten.

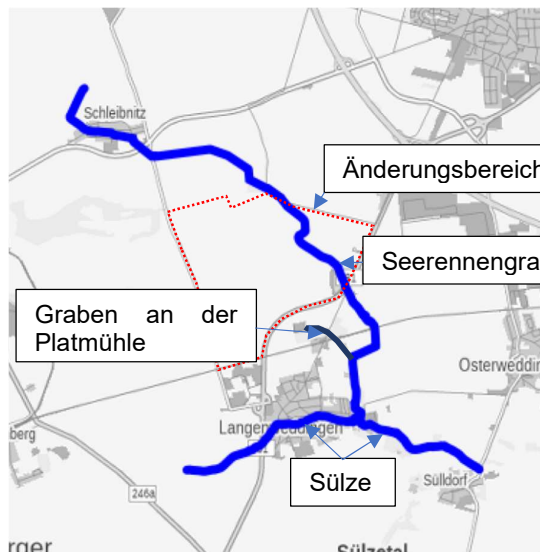
Südlich der B 71 beginnt der Graben an der Platmühle (Springe). Dieser wurde im Oberlauf (nördlich der B 71) verrohrt und beginnt am Ortsrand von Langenweddingen. Der Graben und das benachbarte Feuchtgebiet (GLB 0002BOE „Springe“) werden durch das Grundwasser gespeist, das sich teilweise im südlichen Teil des Änderungsbereichs bildet. Daher bestehen direkte Zusammenhänge zwischen der Grundwasserneubildung im Änderungsbereich und den benachbarten Lebensräumen.

Die geplante Änderung betrifft hauptsächlich die Einzugsgebiete der beiden kleinen Fließgewässer. Die Gewässer unterliegen den Bestimmungen des Wasserrechts und den Vorgaben der EU – Wasserrahmenrichtlinie.

Oberflächenwasserkörper

Kenndaten und Eigenschaften:

Kennung:	DERW_DEST_MEL07OW08-00
Wasserkörperbezeichnung	Seerennengraben
Flussgebietseinheit	Elbe
Bearbeitungsgebiet	Mittlere Elbe / Elde
Planungseinheit	Elbe von Saale bis Havel
Wasserkörperlänge	14,25 km
Gewässertyp:	kiesgeprägte Tieflandbäche (LAWA-Typcode: 16)
Kategorie	erheblich verändert



Karte 3: Lageplan des Seerennengrabens und des Grabens an der Platmühle
Angaben wurden übernommen aus dem Datenportal des Gewässerkundlichen Landesdienstes Sachsen – Anhalt – Wasserkörpersteckbrief Oberflächenwasserkörper November 2022 -

Bewertung:

Der Seerennengraben mit seinen begleitenden Strukturen bildet die Grundlage für den Biotopverbund in der Region und verbindet die wertvollen Lebensräume am „Faulen See“ mit dem Sülzetal. Auch kommt dem Gewässer als Vorflut für die Entwässerung der Flächen eine besondere Bedeutung zu. Entlang des Gewässers findet man wertvolle Lebensräume, die weiter vernetzt werden sollen.

Eine Erhöhung des Gebietsabflusses durch die massive Einleitung von Oberflächenwasser in das Fließgewässer ist nicht möglich. Der Seerennengraben fließt im weiteren Verlauf durch die Ortslage Langenweddingen. Eine massive Erhöhung der Durchflussmengen würde in der Ortslage zu Schäden führen. Daher ist das anfallende Regenwasser vorrangig auf der Fläche zu versickern (siehe auch Vorgaben des WHG).

Wichtiges Ziel ist die Erhaltung der Grundwasserneubildung im Gebiet für die benachbarten grundwassergespeisten Lebensräume (FND Springe, Graben an der Platmühle und das Feuchtgebiet Springe).

Grundwasser:

Im Geltungsbereich befindet sich der Hauptwasserleiter auf Lockergestein (Kiese und Sande mit einzelnen Mergellinsen) mit z. T. Lössabdeckungen und stellt somit einen Porengrundwasserleiter dar. Der Grundwasserflurabstand liegt im Änderungsbereich bei 2 - 5 m unter Gelände bei den schwer durchlässigen Grundwasserdeckschichten und stellenweise bei > 5 m bei den schwer durchlässigen Deckschichten, in denen grobkörnige Schichten eingelagert sind.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft parallel zum Seerennengraben bzw. im südlichen Teil zur Springe (auch im verrohrten Abschnitt). Im Nahbereich zu den Gräben steht der Grundwasserhorizont in Verbindung mit der schwankenden Wasserführung der Bachläufe. Auch unterliegen die Grund- bzw. Schichtwasserstände meteorologischen Schwankungen. Das im Änderungsbereich gebildete Grundwasser speist auch benachbarte Flächen, so dass hier ein direkter Zusammenhang besteht der im Hydrologischen Gutachten (IVW GmbH 2023 / 2024) im weiteren Planverfahren berücksichtigt und detailliert beschrieben wird.

In den Lössbodenschichten ist mit jahreszeitlich wechselnd ausgeprägtem Schichtenwassereinfluss zu rechnen, der sich als Stau- oder Haftnässe repräsentiert.

Grundwasserkörper

Kenndaten und Eigenschaften:

Kennung:

Wasserkörperbezeichnung

Grundwasserhorizont:

Flussgebietseinheit

Bearbeitungsgebiet

Fläche:

DEGB_DEST_EN-3

Magdeburger Triaslandschaft und Elbtal

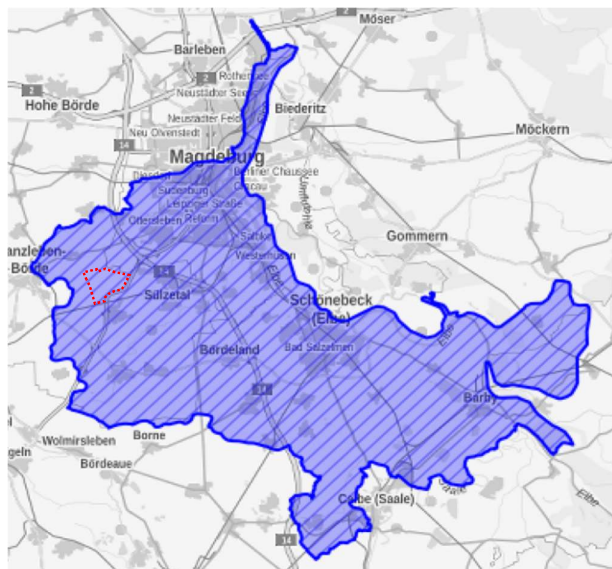
Grundwasserkörper und -gruppen in

Hauptgrundwasserleiter

Elbe

Mittlere Elbe / Elde

500,642 km²



Karte 4: Grundwasserkörper mit dem Änderungsbereich
Angaben wurden übernommen aus dem Datenportal des Gewässerkundlichen Landesdienstes Sachsen – Anhalt Wasserkörpersteckbrief Grundwasserkörper November 2022 -

Bewertung:

Die besondere Bedeutung des Gebietes (Änderungsbereich) besteht in der großflächigen Grundwasserneubildungsfunktion. Insgesamt ist das Gebiet relativ trocken und durch die aus der geplanten Änderung resultierende großflächige Bebauung könnte die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf die Vegetation im Änderungsbereich aber auch in der Umgebung zur Folge. Aus diesem Grund wird zur detaillierten Ermittlung der Auswirkungen und Ableitung von Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren ein Hydrologisches Gutachten erarbeitet. Dieses untersucht auch die möglichen Auswirkungen und die Verträglichkeit der Vorhaben mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie.

Siehe auch Unterlage „IVW GmbH (2023) Hydrologisches Gutachten - Machbarkeitsprüfung zur Verbringung des Niederschlagswassers im Plangebiet „Über den Springen“ unter Berücksichtigung des Verschlechterungsverbot gemäß Wasserrahmenrichtlinie, Magdeburg Juni 2023. unveröff. Gutachten“ und „IVW GmbH (2024) Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie für das B-Plan Gebiet „Über den Springen“ Magdeburg Mai 2024 unveröffentlichtes Gutachten. In diesem wird die Situation im Vorhabensraum ab Seite 44 wie folgt zusammengefasst:

„Zusammenfassung und Gesamteinschätzung

Aufgabe des vorliegenden wasserrechtlichen Fachbeitrags (Erarbeitung eines Fachgutachtens zum Bebauungsplan) ist die Prüfung, ob das Erschließungsvorhaben des Gewerbeparks mit den Zielen der EU-Wasserrahmenrichtlinie vereinbar ist.

Maßgeblich für die Bewertung ist, ob das Vorhaben eine Verschlechterung des Zustandes bzw. des Potenzials der zu berücksichtigenden Oberflächen- und Grundwasserkörper schafft oder den Zielen der Bewirtschaftungspläne und somit der Erreichung des guten ökologischen Potenzials oder des guten chemischen Zustandes des Oberflächengewässers sowie des guten mengenmäßigen oder chemischen Zustandes des Grundwasserkörpers nach den §§ 27 und 47 WHG entgegensteht.

Folgende Prüfschritte wurden dafür durchgeführt:

- *Identifizierung der zu berücksichtigenden Wasserkörper*
- *Beschreibung des ökologischen Potenzials und des chemischen Zustands des zu berücksichtigenden Oberflächenwasserkörpers gemäß Bewirtschaftungsplan sowie seiner Bewirtschaftungsziele und Maßnahmen,*
- *Beschreibung des mengenmäßigen und chemischen Zustands des Grundwasserkörpers gemäß Bewirtschaftungsplan sowie seiner Bewirtschaftungsziele*

- *Darstellung des Vorhabens und Beschreibung seiner Wirkfaktoren in Hinblick auf potenziell ausgehende Auswirkungen auf die Qualitätskomponenten und Umweltqualitätsnormen der oberirdischen Gewässer und auf den Zustand des Grundwassers.*

Anhand der ermittelten Wirkfaktoren wurden bezogen auf die zu berücksichtigenden Oberflächenwasserkörper die Auswirkungen auf die biologischen und unterstützend die hydromorphologischen, chemischen und allgemeinen physikalisch-chemischen Qualitätskomponenten sowie auf den chemischen Zustand beurteilt. In Bezug auf den Grundwasserkörper wurden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf den mengenmäßigen und chemischen Zustand beurteilt (Verschlechterungsverbot). Weiterhin wurde bezogen auf die zu berücksichtigenden Oberflächenwasserkörper sowie auf den Grundwasserkörper geprüft, ob das Vorhaben der Durchführbarkeit, der im Bewirtschaftungsplan (BWP) bzw. im Maßnahmenprogramm vorgesehenen Maßnahmen entgegensteht.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung der biologischen, hydromorphologischen sowie allgemeinen physikalisch-chemischen Qualitätskomponenten ergibt. Es lässt sich zudem feststellen, dass sich keine Verschlechterung in Hinblick auf die flussspezifischen Schadstoffe nach Anlage 6 OGWV ergibt und keine Verschlechterung des chemischen Zustandes des Oberflächenwasserkörpers erwartet wird.

Das Vorhaben steht der Umsetzung der Maßnahmen zur Verbesserung des Zustandes bzw. zur Erreichung eines guten ökologischen Potenzials nicht entgegen bzw. kann den Maßnahmen, die einer Verbesserung des Zustands dienen sollen, auch bei Vorhandensein des Gewerparks entsprochen werden. Das Vorhaben steht der Zielerreichung und den Maßnahmen gemäß BWP nicht entgegen, sondern kann durch die beschriebenen Maßnahmen zu einer Verbesserung des Zustandes beitragen. Für den Grundwasserkörper lässt sich zusammenfassend feststellen, dass der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers durch das Vorhaben nicht verändert wird und sich somit hierdurch keine Verschlechterung ergibt. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers wird durch das Vorhaben nicht verändert. Es lassen sich keine Intrusionen erkennen, geltende Umweltqualitätsnormen werden eingehalten, so dass sich keine Verschlechterung der ökologischen und chemischen Qualität der in Verbindung stehenden Oberflächengewässer ergibt. Durch das Vorhaben ergibt sich somit keine Verschlechterung des chemischen Zustands.

Das Vorhaben steht der Umsetzung der Maßnahmen zur Verbesserung des Zustandes bzw. zur Erreichung nicht entgegen bzw. kann den Maßnahmen, die einer Verbesserung des Zustands dienen sollen, auch bei Umsetzung des Vorhabens entsprochen werden. Das Vorhaben steht der Zielerreichung und den Maßnahmen gemäß BWP nicht entgegen. Das Verschlechterungsverbot als auch das Verbesserungsgebot werden mit den genannten Maßnahmen umgesetzt, womit das Vorhaben mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie vereinbar ist. Damit wurde die Zulässigkeit des Vorhabens, im Hinblick auf die Umsetzung der WRRL, nachgewiesen.“ (IVW GmbH 2024)

2.5 Schutzgut Tier und Pflanzen

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation (pnV) kann man für den Untersuchungsraum einen typischen Haselwurz – Labkraut – Traubeneichen - Hainbuchenwald annehmen (Quelle: Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000) – „Karte der potentiellen natürlichen Vegetation (pnV) von Sachsen-Anhalt“). Im Untersuchungsraum sind keine Reste dieser Pflanzengesellschaft mehr vorhanden.

Die pnV wird als diejenige Vegetation definiert, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn jegliche Veränderungen durch den Menschen unterbleiben und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln. Mit dem Modell der pnV wird das standörtliche Entwicklungspotenzial dargestellt. Auf der Basis dieses Modells können daher u. a. geeignete Maßnahmen zur Biotopneuschaffung und -entwicklung abgeleitet werden.

Reale Vegetation

Das Plangebiet ist von intensiv genutzten, großflächigen Ackerschlägen (AI)² geprägt, die im Jahr 2022 hauptsächlich mit Winterweizen und zu kleineren Anteilen mit Raps, Mais, Kartoffeln und Wintergerste bewirtschaftet wurden. Die großen Ackerflächen werden durch Baumreihen und Feldhecken unterbrochen. Wichtige Strukturen sind die Baumreihen und Sukzessionsflächen entlang des Seerennengrabens und die beiden von Nord nach Süd verlaufenden Feldhecken. Es handelt sich meist um hocheutrophe Standorte mit allgemein verbreiteten Arten. Die sehr gute Nährstoffversorgung des Standortes ergibt sich aus dem Ausgangssubstrat (Schwarzerdeboden) und der landwirtschaftlichen Nutzung.

Gebietsbeschreibung:

Die Beschreibung der Flächen beginnt am südlichen Rand, an der Bahnlinie Langenweddingen – Oschersleben. In diesem Bereich zwischen der Bahnlinie, der Kreisstraße und dem westlichen Feldgehölz ist die Fläche relativ eben. Hier bestimmen ausgeräumte Ackerflächen den Landschaftsraum. Entlang der Kreisstraße findet man auf der Westseite eine Baumreihe und auf der Ostseite wurde ein breiter Grünlandstreifen angelegt.

Dieser beginnt am ersten Querweg und endet am Seerennengraben. Zum Seerennengraben fällt das Gelände deutlich ab. Weiter in Richtung Osten, zwischen den beiden Feldhecken, ist das Gelände flachwellig. Am Schnittpunkt der östlichen Feldhecke mit der B 81 beginnt eine Mulde, die sich weit in das Gelände zieht (Richtung Nordwesten).

Dies sind die Reste des Oberlaufs der Springe (Graben an der Platmühle), eines Grabens, der an der B 81 beginnt. Zum Seerennengraben im Norden steigt das Gelände noch einmal an und fällt dann sehr deutlich in den Talraum ab. Hier ist auch ein Pappelwäldchen zu finden, das auf diesem erosionsgefährdeten Flächen angelegt wurde. Die Pappeln (Hybridpappeln) sind am Zusammenbrechen, aber in der Strauchschicht haben sich standortgerechte einheimische Baum- und Straucharten angesiedelt. Die Flächen zwischen den beiden Feldhecken werden durch den intensiv genutzten Acker dominiert. Weiter in Richtung Osten folgen Ackerflächen bis an den Seerennengraben. Hier ist deutlich in der Mitte des Gewässerverlaufs eine Mulde ablesbar, die in Richtung Seerennengraben entwässert. Ansonsten ist der Talraum des Grabens deutlich ablesbar. Direkt an der B 81 befindet sich auf einer Grünlandfläche ein Abgrabungsgewässer. Oberhalb dieses Gewässers beginnt grabenbegleitend eine Pappelreihe, die sich bis zur Kreisstraße zieht. Nordöstlich des Seerennengrabens steigt das Gelände wieder an. Hier werden die Ackerflächen durch eine wegebegleitende Hecke unterbrochen. Der Talraum ist auch hier deutlich ablesbar.

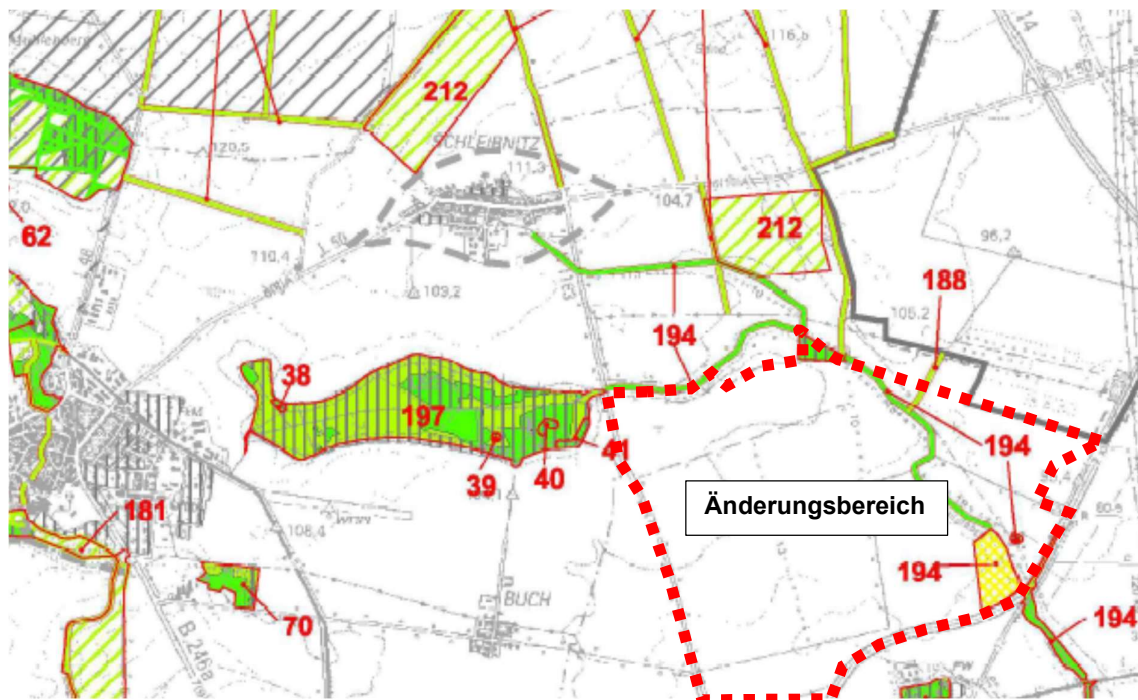
Biotopverbund:

Die besondere Bedeutung der Flächen entlang des Seerennengrabens (Nr. 194 auf der Karte 5) für den Biotopverbund wird durch die Darstellung im Regionalen Entwicklungsplan für die Region Magdeburg und den folgenden Ausführungen aus der Biotopverbundplanung des LAU, in dem die Festlegungen fachlich untersetzt werden, deutlich.

Der „Faule See“ (Nr. 197 auf der Karte 5) liegt unmittelbar östlich der Ortslage Wanzleben inmitten von intensiv genutzten Ackerflächen der Magdeburger Börde. Ähnlich wie bei den Domerslebener Seewiesen handelt es sich hier um ein Senkungsbecken, das durch Auslaugungsprozesse von Salz oder Gips entstanden ist. Im 18. Jahrhundert wurde der See trockengelegt und als Weideland genutzt. Bestrebungen in den 50er Jahren, dieses Gebiet in eine intensiv genutzte Grünlandniederung zu überführen, schlugen fehl.

Der „Faule See“ stellt zum heutigen Zeitpunkt einen arten- und strukturreichen Komplex verschiedenster Biotope dar. Dazu gehören: Auenwälder im Westteil, Pappelforste im Nordteil, Grünlandflächen u.a. auch Feuchtwiesen, Schilfröhrichte, Seggenrieder, zahlreiche Entwässerungsgräben, Teiche und Tümpel sowie Gehölzbestände (Übernommen aus „Ökologischen Verbundsystem des Landes Sachsen – Anhalt, Landkreis Börde“ vom LAU Sachsen – Anhalt).

² Code entsprechend der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt



Karte 5: Lageplan aus dem „Ökologischen Verbundsystem des Landes Sachsen – Anhalt , Landkreis Börde – 2007 “ – Ausschnitt vom Planungsraum.

Schutzgebiete:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen folgende Schutzgebiete bzw. Schutzausweisungen nach Naturschutz-, Wasser- oder Denkmalschutzrecht vor:

Geschützte Biotope nach § 22 NatSchG LSA i.V.m. § 30 BNatSchG

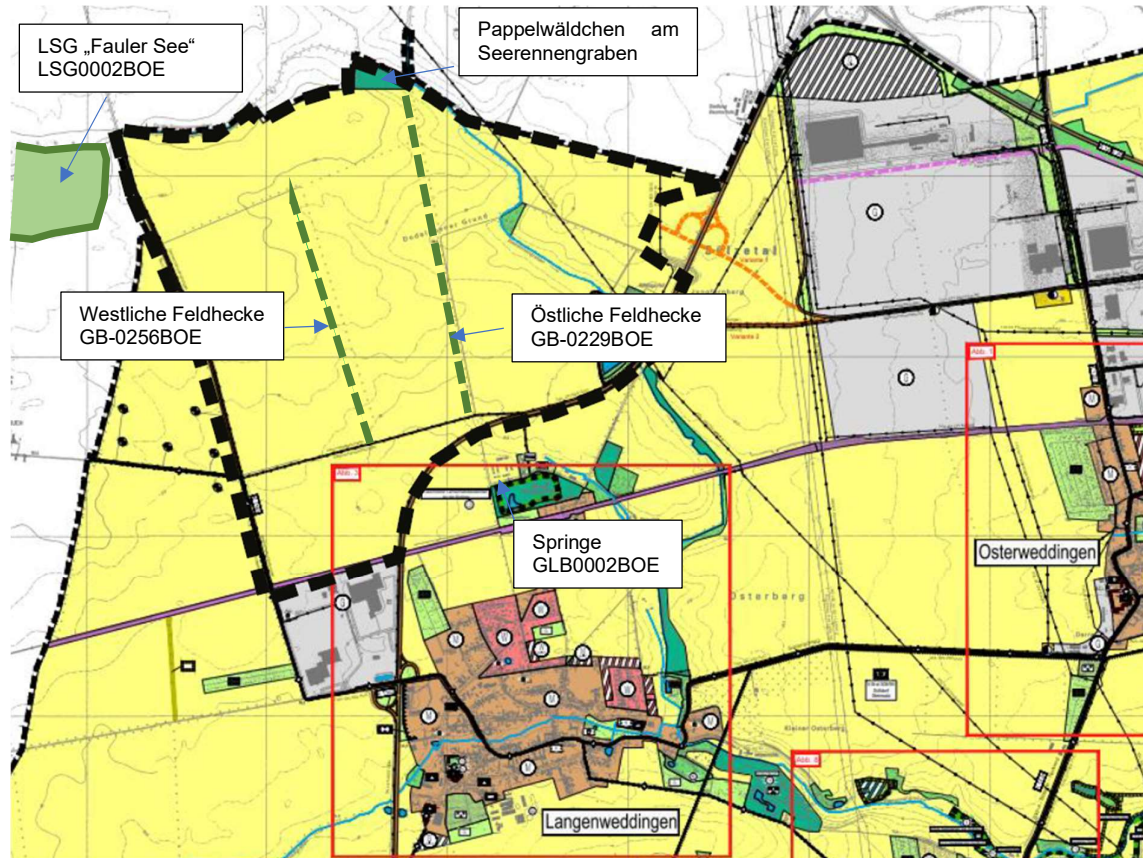
Entsprechend des Zustands, der Artenzusammensetzung und der Ausdehnung werden die folgenden Flächen als Geschütztes Biotop nach § 22 NatSchG LSA geschützt.



Bild 1: Westliche Feldhecke GB-0256BOE

Westliche Feldhecke GB-0256BOE (siehe Bild 1)

Mehrrheilige Feldhecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern. Der mehrrheiligen Feldhecke sind beidseitig breite Grassäume vorgelagert. Das Gehölz hat sich aus einem beidseitig bewachsenen Feldweg entwickelt. Dieser ist als Hohlweg abschnittsweise noch vorhanden. Jetzt ist es eine mehrrheilig geschlossene und sehr wertvoll Feldhecke.



Karte 6: Geschützte Biotope
(Kartengrundlage übernommen aus der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes)



Bild 2: Östliche Feldhecke GB_0229BOE

Östliche Feldhecke GB_0229BOE (siehe Bild 2)

Einreihige Baumpflanzung mit Strauchschicht entlang des vorhandenen Erschließungsweges. Es sind vor allem einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zu finden.



Bild 3: Pappelwäldchen am Seerennengraben

Pappelwäldchen am Seerennengraben (siehe Bild 3)

Es handelt sich um einen Pappelbestand, der am Zusammenbrechen ist. Der Baumbestand besteht ausschließlich aus Hybridpappeln. Unter dem lichten Bestand hat sich eine dichte Strauchschicht mit ersten dauerhaften Bäumen entwickelt. Die Strauchschicht besteht aus Hundsrosen, Weißdorn, Schlehen und Holunder.

Diese Fläche kann wegen der naturnahen Artenzusammensetzung und Bedeutung als Lebensraum ebenfalls als geschütztes Biotop nach § 22 NatSchG LSA i.V. m. § 30 BNatSchG angesehen werden.

Der folgende „Geschützte Landschaftsbestandteil“ liegt außerhalb des Gebietes, südlich der B 71, ist aber direkt vom Vorhaben betroffen, da das Grundwasser, das existenziell für das GLB ist, auf den Flächen des geplanten Bebauungsplanes gespeist wird. Jede Versiegelung in diesem Bereich und Veränderung der Grundwasserneubildung hat direkte Auswirkungen auf das Wasserdargebot im GLB: Daher werden die Wechselwirkungen zwischen dem Bearbeitungsgebiet und dem GLB im vorliegenden Umweltbericht, im Umweltbericht zum Bebauungsplan und im Fachgutachten zur WRRL (IVW GmbH 2023 / 2024) untersucht.



Bild 4: Blick auf die Springe

Geschützter Landschaftsbestandteil nach § 35 NatSchG LSA i.V.m. § 29 BNatSchG

Springe (GLB0002BOE) Fläche 4,4 ha (siehe Bild 4) und „Graben an der Platmühle“

Bei der Springe handelt es sich um ein Feuchtgebiet etwas südlich des Vorhabens zwischen der B 81 und der Bahnlinie, am nördlichen Ortsrand von Langenweddingen. In dem ehemaligen Bodenabbaugebiet haben sich Feuchtlebensräume und Stillgewässer entwickelt.

Die wertvollen Lebensräume in diesen Bereichen sind unmittelbar abhängig vom Grundwasserdargebot und daher müssen Einschränkungen der Grundwasserneubildung im Einzugsbereich der wertvollen Flächen vermieden werden. Im hydrologischen Fachgutachten vom Büro IVW (IVW GmbH 2024) zur Verbringung des Niederschlagswassers wird dies beachtet und umgesetzt. Da entsprechend der Vorgaben die Grundwasserneubildung bezogen auf die Einzugsgebiete der Gewässer nicht bzw. nur sehr geringfügig verändert werden, kann man davon ausgehen, dass sich die Wasserverhältnisse im Bereich Springe und Graben an der Platmühle nicht verändern werden. Konkrete Maßnahmen werden hierzu im Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachgutachtens (IVW GmbH 2024) festgeschrieben.

Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG

Fauler See (LSG0021BOE)

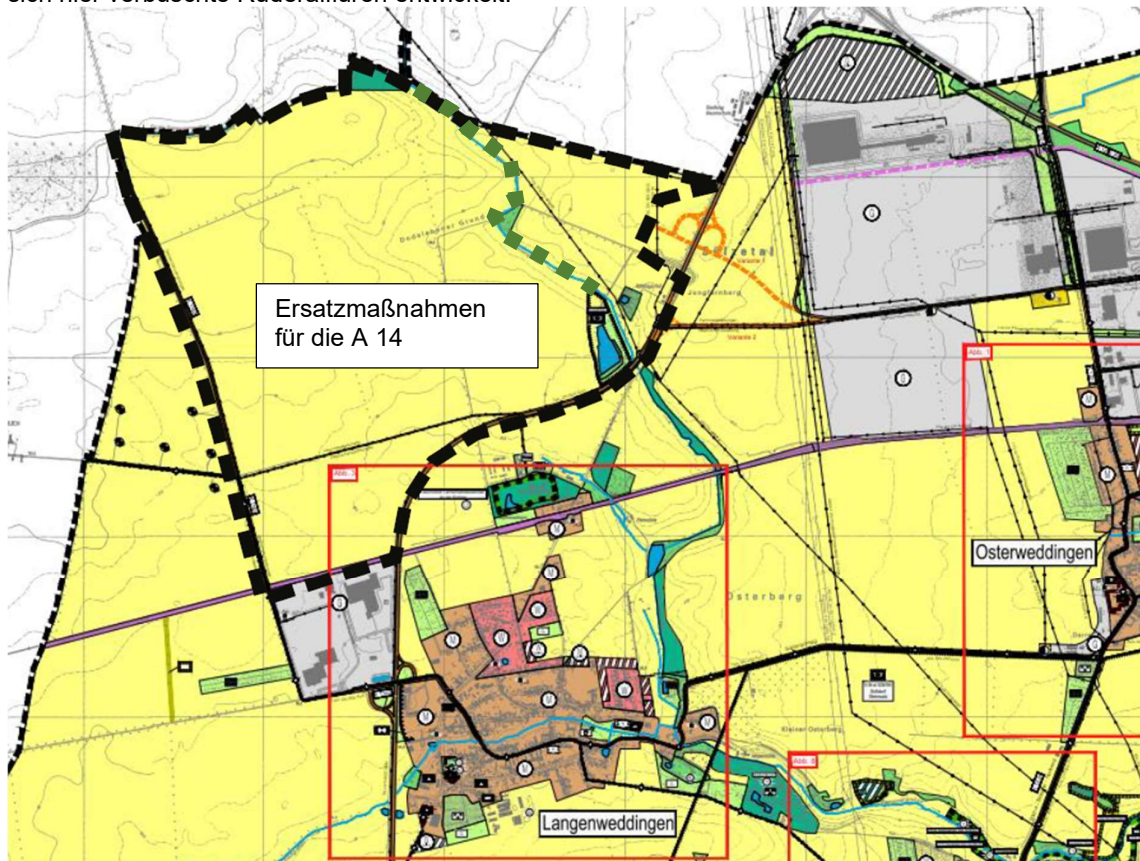
Westlich des Vorhabens, in der angrenzenden Gemarkung der Stadt Wanzleben, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Fauler See“. Der „Faule See“ ist eine mehr oder weniger feuchte Niederung, mit Salzquellen, salzgeprägten Wiesen, Wäldern mit Bruchwaldcharakter, Pappelforsten und Trockengebüschen.³

³ Veröffentlichung des Landesamtes für Umweltschutz / Internet 22.09.22 „Die Landschaftsschutzgebiete Sachsen-Anhalts 2000

Das Landschaftsschutzgebiet wird von dem geplanten Gewerbe- und Industriegebiet nicht berührt. Das geplante Vorhaben liegt deutlich außerhalb des LSG. Das LSG „Fauler See“ liegt oberhalb des Vorhabens. Dadurch sind höchstwahrscheinlich keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten.

Festgesetzte Ersatzmaßnahme durch das Planfeststellungsverfahren für die Autobahn A 14 - Nachrichtliche Übernahme: (siehe Karte 7)

Entlang des Seerennengrabens wurden weite Bereiche als Ersatzmaßnahme für den Neubau der BAB 14 ausgewiesen. Dabei handelt es sich um breite Sukzessionsstreifen bzw. Wiesenstreifen. Zielbiotop entsprechend der Planfeststellung war die Entwicklung von mesophilem Grünland. Im Bestand haben sich hier verbuschte Ruderalfluren entwickelt.



Karte 7: Lage der Ersatzmaßnahmen für die A 14
(Kartengrundlage übernommen aus der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Weitere Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Landes-, Bundes- und Europarecht werden durch das Vorhaben nicht direkt betroffen. Auch sind keine entsprechend der FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 32 - 37 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume nach Anhang II geschützten Arten in der näheren Umgebung zu finden. Ebenso befindet sich kein gemeldetes FFH- oder EU-Vogelschutzgebiet in der näheren Umgebung des Untersuchungsraumes.

Besonders geschützte Arten / Streng geschützte Arten

Die Ergebnisse der begleitenden Untersuchungen für die Ausweisung des angrenzenden Bebauungsplanes „Eulenberg“ der Landeshauptstadt Magdeburg können, bezogen auf den Artenschutz, weitgehend auf den Untersuchungsraum übertragen werden. Die Flächen sind von der Ausstattung und den Voraussetzungen vergleichbar und grenzen aneinander. Daher wurden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung weitere detaillierte Erfassungen der Arten durchgeführt und für eine Beurteilung herangezogen.

Man kann davon ausgehen, dass die folgenden Arten bzw. Artengruppen das Gebiet besiedeln:

- Das Gebiet zählt zum Lebensraum des Feldhamsters (*Crisetus crisetus*). Der Feldhamster ist in der Roten Liste Deutschlands seit 2009 als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft (BFN 2009). Aufgrund der Listung im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und den daraus folgenden nationalen artenschutzrechtlichen Bestimmungen, geregelt durch § 44 BNatSchG, ist der Feldhamster eine streng zu schützende Art von gemeinschaftlichem Interesse. Bei den Kartierungsarbeiten wurden im Geltungsbereich der 1. Änderung des FNP Hamster festgestellt.
- Fledermäuse wurden vor allem entlang der Feldhecken und Pappelreihen erwartet und auch angetroffen. Für alle heimischen Fledermausarten gelten durchgehend strenge Schutzbestimmungen. Daher sind Fledermäuse besonders zu berücksichtigen.
- Auf den großen Schlägen sind Vogelarten der Agrarlandschaft vertreten. Beispielhaft wäre hier die Feldlerche zu nennen. Diese und andere Arten wurden auch im Gebiet nachgewiesen.
- In den Gebüsch und Bäumen brüten Arten der halboffenen Landschaften und Gebüsche. Auch sind in den Bäumen (Feldgehölze und Pappelreihen) die Nester von Greifvögeln zu erwarten. Es wurden der Mäusebussard und Rotmilan beobachtet.
- Es wurde bei ersten Untersuchungen die Zauneidechse nachgewiesen. Sie steht laut Roter Liste Deutschlands auf der Vorwarnliste (ROTE-LISTE GREMIUM AMPHIBIEN UND REPTILIEN 2020) und wird im FFH-Anhang IV geführt. Somit ist die Zauneidechse nach BNatSchG streng geschützt und eine planungsrelevante Art und wird bei weiteren Planungen und Bauvorhaben dementsprechend berücksichtigt.
- Die beiden Stillgewässer im Osten des Änderungsbereichs sind der Lebensraum verschiedener Amphibienarten.

Auf der Grundlage der Erfassung ist im Rahmen der konkreten Bauleitplanung ein detailliertes Artenschutzgutachten zu erarbeiten. In diesem sind die Maßnahmen zum Artenschutz abzuleiten und zu dokumentieren. Eine Beeinträchtigung geschützter Arten ist zu vermeiden. Dies ist Teil der Begründung des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Über den Springen“ der Gemeinde Sülzetal.

Bewertung:

Wertvolle Flächen sind:

- der Talraum des Seerennengrabens als Biotopverbundachse und wegen der vorhandenen wertvollen Strukturen entlang des Gewässers. Hier wurden entlang des Gewässers die Ersatzmaßnahmen der A 14 angelegt.
- die beiden von Norden nach Süden verlaufenden Baum-Strauchhecken (geschützte Biotope)
- die naturnahen Heckenstrukturen und Feldgehölze (ehemalige Pappelpflanzungen)
- die vorhandenen Baumreihen im nördlichen Bereich und am Seerennengraben
- die beiden Standgewässer

Für die Ackerflächen wird nur eine mittlere Bedeutung abgeleitet. Dies wird aber durch die große Fläche relativiert. Mit der mittleren Bedeutung haben die großen Flächen der vorhandenen Ackerflächen für die Arten der offenen Agrarlandschaft eine sehr hohe Bedeutung. Hauptsächlich sollen die neuen Gewerbe- und Industrieflächen auf den vorhandenen Ackerflächen ausgewiesen werden. Nur zur Erschließung müssen die oben genannten wertvollen Lebensräume gequert werden.

Mit der 1. Änderung des F-Planes wird eine großflächige Bebauung und Erschließung vorbereitet. Das führt zum Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Damit können erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen entstehen. Im weiteren Planungsprozess ist der Zusammenhang zwischen der Grundwasserneubildung im Änderungsbereich und den grundwasserbeeinflussten Lebensräumen in der Umgebung detailliert zu untersuchen (IVW GmbH 2024).

2.6 Schutzgut Mensch

Der Planungsraum und sein unmittelbares Umfeld sind von intensiver menschlicher Inanspruchnahme geprägt. Das Plangebiet selber wird zum größten Teil ackerbaulich genutzt. Am östlichen Rand, direkt an der B 81, liegt ein einzelnes Wohngebäude. Weiter östlich, hinter der B 81, beginnt der Gewerbepark Sülzetal und in Richtung Süden beginnt hinter der Bahnstrecke das Gewerbegebiet Langenweddingen. Die nächste Ortschaft liegt mit Langenweddingen in rund 0,8 km Entfernung.

Entlang der B 81 und der K 1163 führen gemäß dem Landesradverkehrsplan des Landes Sachsen-Anhalt „lokale Radrouten bzw. lokale Netzverbindungen (Land Sachsen – Anhalt 2010 Landesradwegeplan)“. Daneben können die bestehenden Feldwege als Fuß-/Radweg genutzt werden. Die Erholungsfunktion im Planungsgebiet beschränkt sich bisher auf die genannten Wege. Aufenthaltsbereiche sind in der Vergangenheit nur kleinflächig am östlichen Rand zu finden (Wochenendhausgebiet an der B 81 und Wohngebiet „Baumschulensiedlung“). Im Wochenendhausgebiet wurden um den Teich einige Wochenendgrundstücke angelegt. Diese sind bebaut und weisen einen dichten Gehölzbestand auf. Dieses Wochenendhausgebiet und die Wohnsiedlung werden gegenwärtig aufgegeben und stellen damit zukünftig keinen Immissionsort dar.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind insbesondere die bestehenden Lärmbelastungen, ausgehend von der BAB 14, der Bahnlinie sowie der B 81 als spezifische Vorbelastungen anzusprechen. Zusätzliche Beeinträchtigungen, insbesondere der Erholungseignung, bestehen durch die Intensivierung der Landwirtschaft (Ausräumung).

Eine besondere Funktion für den Menschen und seine Gesundheit sind im Geltungsbereich und angrenzend nicht zu finden.

Bewertung:

Bedingt durch die hohe Vorbelastung der Wohnnutzung und der relativ geringen Erholungseignung der ausgeräumten Agrarlandschaft hat dieses Schutzgut nur eine relativ geringe Bedeutung für die Flächen im Untersuchungsraum. Wertvoll als Erholungsfläche ist das kleinflächige Wochenendgebiet am östlichen Rand des Vorhabens.

2.7 Schutzgut Landschaft

Gemäß den Landschaftssteckbriefen des BFN (2020) befindet sich das Plangebiet in der Großlandschaft „Nordeutsches Tiefland, Küsten und Meere“. Vorherrschender Landschaftstyp ist die „ackergeprägte, offene Kulturlandschaft“. Das Landschaftsbild im Plangebiet wird maßgeblich durch anthropogene Faktoren geprägt. Das Plangebiet wird vornehmlich landwirtschaftlich genutzt. Die Ackerschläge werden z. T. durch Wege und Gehölzstrukturen begrenzt. Es handelt sich um eine flachwellige Bördelandschaft, in die sich der Seerennengraben (Talraum) sanft eingetieft hat und das Gebiet durchschneidet und begrenzt. Gegliedert wird die Fläche durch Baumreihen und Hecken entlang des Grabens und quer über die Ackerflächen als Windschutz.

Das Landschaftsbild ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der Zerschneidung der Landschaft durch Verkehrswege und den großmaßstäblichen Gebäuden der benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete vorbelastet. Naturnähere Bereiche findet man entlang des Seerennengrabens und auf den Flächen in Richtung Westen und Norden. Dagegen werden die Flächen entlang der B 81 (Süden und Osten) stark durch die benachbarten Industrie- und Gewerbeansiedlungen beeinträchtigt.

Die naturnahen Flächen entlang des Seerennengrabens und an den Feldhecken sind zu erhalten und daraus ist ein System an Grünflächen zu entwickeln, die das Gebiet „Durchgrünen“. Damit werden die Grundlagen gelegt, so dass die Flächen innerhalb des High-Tech-Parks nicht nur eine Naturschutzfunktion erfüllen. Zusätzlich dienen sie der Erholung, denn Arbeiter und Angestellte aus den Technologiefirmen nutzen gern derartige Flächen für die Pausen für Spaziergänge, sportliche Betätigung und zum Entspannen im Grünen. Dies belegt die Freiflächennutzung im Technologiepark Ostfalen bei Barleben.

Bewertung.

Wertvoll am Landschaftsraum ist seine offene Struktur und die vorhandenen gliedernden Elemente (Hecken und Baumreihen). Daher erlaubt die Fläche weite Sichtbeziehungen und damit ein Landschaftserleben. Die vorhandenen ausgeräumten Ackerflächen mit weiten Sichtbeziehungen sind typisch für die Bördelandschaft nördlich der Gemeinde Sülzetal (OT Langenweddingen). Störungen ergeben sich aus den angrenzenden Verkehrsflächen und den Gewerbebauten im Industrie- und Gewerbepark in Osterweddingen und Langenweddingen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsraum sind archäologische Bodendenkmale bekannt. Es handelt sich um vorgeschichtliche Siedlungen (Jungsteinzeit, Bronzezeit, Vorrömische Eisenzeit, Römische Kaiserzeit, Mittelalter), Gräber (Jungsteinzeit, Mittelalter) und Einzelfunde aus dem Mittelalter.

Der Betrachtungsraum befindet sich innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Aufgrund hervorragender Böden, in Verbindung mit günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen, ist dieses Gebiet für eine Besiedlung durch prähistorische bäuerliche Kulturen seit ca. 7.500 Jahren prädestiniert. Die für den prähistorischen Menschen wesentliche Wasserversorgung wurde weitläufig z.B. durch den Lauf des Seerennengrabens gewährleistet. Die angrenzenden Areale waren für den Menschen zu allen Zeiten von größter Bedeutung, sie stellten Bereiche überragender Siedlungsgunst dar.

Bewertung:

Im Änderungsbereich sind großflächige archäologische Denkmale bekannt. Diese gilt es im weiteren Verfahren zu beachten. Da sich aus der Änderung des Flächennutzungsplanes keine konkreten Baumaßnahmen ergeben, sind die Maßnahmen zu Sicherung oder Bergung im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu veranlassen.

2.9 Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern treten vielfältige Wechselwirkungen auf. Diese bestehen z. B. zwischen den folgenden Schutzgütern direkt:

- Boden → Grundwasser, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume,
- Grundwasser → Boden, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume,
- Klima/Luft → Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Grundwasser, Boden,
- Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume → Boden, Grundwasser, Klima/Luft, Landschaft/biologische Vielfalt,
- Landschaft/biologische Vielfalt → Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume.

Entsprechend der gegenwärtigen Erkenntnisse werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwartet. Nähere Angaben können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

Bewertung:

Mit der Änderung entstehen im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Geltungsbereich.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

3.1 Prognose bei der Durchführung der Planung

Zusammenfassung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen durch die Ausweisung und Umsetzung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes:

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Flächenwidmung im Flächennutzungsplan verändert. Das hat keine konkreten Auswirkungen auf Baumaßnahmen und verursacht keine direkten Eingriffe. Die Änderung der Flächenwidmung in der Bauleitplanung dient der Steuerung der baulichen Entwicklung und der frühzeitigen Abwägung von Nutzungsinteressen. Es wird eine großflächige Bebauung geplant, die durch weitere Planungen (konkrete Bauleitplanung - Bebauungsplan und spätere Planfeststellungsverfahren bzw. die Baugenehmigungsverfahren) vorzubereiten ist.

Tabelle 1: Erhebliche Beeinträchtigungen

Schutzgut	Zu erwartende erhebliche Beeinträchtigung durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
Boden	Durch die vorhandenen sehr fruchtbaren Böden und die Fläche (ca. 530 ha), die für die Ausweisung des Gewerbe- und Industrieparks benötigt wird, sind bei einer späteren Bebauung erhebliche und nachhaltige Auswirkungen beim Schutzgut Boden zu erwarten.
Fläche	Mit der Änderung wird der Verlust von ca. 520 ha unbeplanter Flächen im Außenbereich vorbereitet. Daraus ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut.
Klima / Luft	<p>Durch die Flächengröße im Verbund mit den benachbarten Planungen sind durch die spätere Bebauung spürbare Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse in der Umgebung zu erwarten. Aus diesem Grund wird zum Bebauungsplanverfahren ein Gutachten erarbeitet und die Ergebnisse werden in die Abwägung und Festsetzungen eingestellt.</p> <p><i>Aufgrund der günstigen bioklimatischen Situation des an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsraums mit seiner locker bebauten dörflichen Struktur, sowie der großen Anzahl von Grünflächen in unmittelbarer Umgebung ist eine Bebauung des Plangebietes mit vertretbaren bioklimatischen Auswirkungen auf den angrenzenden Siedlungsraum grundsätzlich möglich.</i></p> <p><i>Welche Folgen die Bebauung speziell für die Ortschaften Sülzetal und Osterweddingen sowie für den Kaltluftaustauschbereich im Bereich von Ottersleben hat, soll die weitere Auswertung der für den Planfall modellierten bioklimatischen Parameter klären (GEO – NET GmbH 2023).</i></p>
Wasser	<p>Der Seerennengraben mit seinen begleitenden Strukturen bildet die Grundlage für den Biotopverbund in der Region und verbindet die wertvollen Lebensräume am „Faulen See“ mit dem Sülzetal. Auch kommt dem Gewässer als Vorflut für die Entwässerung der Flächen eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Insgesamt ist das Gebiet relativ trocken und durch die aus der geplanten Änderung resultierende Bebauung (Gebäude und Verkehrsflächen) könnte die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf die Vegetation im Änderungsbereich aber auch in der Umgebung zur Folge. Am Ortsrand von Langenweddingen liegt die „Springe“, ein wertvolles Feuchtgebiet, das durch das Grundwasser aus dem Änderungsbereich gespeist wird. Hier fließt auch der „Graben an der Platmühle“, der ebenfalls durch die Fläche des Änderungsbereichs gespeist wird.</p> <p>Daher könnten mit der geplanten Änderung der Flächennutzung auch Auswirkungen auf diese Gebiete entstehen. Aus diesem Grund werden zum Bebauungsplanverfahren diese Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten untersucht, um durch geeignete Maßnahmen einer Reduzierung der Grundwasserneubildung im Einzugsbereich vorzubeugen (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot der WRRL).</p>

Schutzgut	Zu erwartende erhebliche Beeinträchtigung durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
	<p>Im Hydrologischen Gutachten wird folgendes herausgearbeitet (IVW GmbH 2024): <i>Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung der biologischen, hydromorphologischen sowie allgemeinen physikalisch-chemischen Qualitätskomponenten ergibt. Es lässt sich zudem feststellen, dass sich keine Verschlechterung in Hinblick auf die flussspezifischen Schadstoffe nach Anlage 6 OGewV ergibt und keine Verschlechterung des chemischen Zustandes des Oberflächenwasserkörpers erwartet wird.</i></p>
Tiere und Pflanzen	<p>Eine spätere großflächige Bebauung und Erschließung der Flächen würde zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen durch den Verlust an Lebensräumen führen. Großflächig ist die Überbauung von Ackerflächen geplant. Diese beeinträchtigt vor allem die Tiere der Agrarlandschaft. Auch werden die Lebensräume in den vorhandenen Gehölzstrukturen durch die Veränderung der Umgebung stark abgewertet.</p> <p>Mit der Ausweisung der großzügigen Grünflächen entlang des Seerennengrabens werden in diesem Bereich wertvolle Lebensräume geschaffen und der Biotopverbund zum „Faulen See“ verbessert. Wichtig zur Erhaltung der Funktion des Gebietes ist die großzügige und vor allem breite Ausweisung der Grünfläche entlang des Seerennengrabens.</p> <p>Durch die geplante 1. Änderung wird der Biotopverbund entlang des Seerennengrabens deutlich gestärkt und verbessert. Schutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen. Punktuell muss bei der Umsetzung des Vorhabens in die geschützten Biotope (Feldhecken) eingegriffen werden. Dies wird im Bebauungsplanverfahren bilanziert. Als Ausgleich wird das westliche Feldgehölz in Richtung Norden verlängert. Damit können diese Eingriffe ausgeglichen werden.</p> <p>Auch plant man, entsprechend des Artenschutzgutachtens (zum Bebauungsplan), die linearen Gehölzstrukturen an den Kreuzungspunkten mit den Straßen durch Kleintierdurchlässe zu verbinden.</p> <p>Die bei der Größe und Artenausstattung des Gebietes zu erwartenden Konflikte mit dem allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§ 39 – 44 BNatSchG) werden im parallelen Bebauungsplanverfahren durch die Erfassung der Arten (Ökotop 2022) und das Artenschutzgutachten (IHU GmbH 2024) erfasst und beschrieben. Im Artenschutzgutachten werden Lösungen dargelegt, wie die möglichen Konflikte vermieden und ausgeglichen werden können. Diese werden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan übernommen.</p>
Mensch	<p>Bedingt durch die hohe Vorbelastung der Wohnnutzung, der relativ weiten Abstände und der geringen Erholungseignung der ausgeräumten Agrarlandschaft hat dieses Schutzgut nur eine relativ geringe Bedeutung für die Flächen im Untersuchungsraum.</p>
Landschaft	<p>Mit der Umsetzung der Planung (spätere Bebauung) wird sich das Landschaftsbild vollständig verändern. Aus einer großräumigen Ackerlandschaft mit Heckenstrukturen wird ein begrüntes Gewerbe- und Industriegebiet mit städtischen Strukturen entstehen.</p>

Schutzgut	Zu erwartende erhebliche Beeinträchtigung durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
Kultur und Sachgüter	Im Änderungsbereich sind großflächige archäologische Denkmale bekannt. Diese gilt es im weiteren Verfahren zu beachten. Da sich aus der Änderung des Flächennutzungsplanes keine konkreten Baumaßnahmen ergeben, sind die konkreten Maßnahmen zu Sicherung oder Bergung im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu veranlassen.

3.2 Prognose bei der Nichtdurchführung der Planung

Eine Prognose, wie sich das Untersuchungsgebiet ohne die geplante bauliche Erweiterung entwickeln würde, ist aufgrund der Abhängigkeit von allgemeinen politischen und gesellschaftlichen Veränderungen nur als annähernde Abschätzung möglich. Bei Nichtdurchführung der Planung sind aufgrund der Böden mit hoher Ertragskraft keine wesentlichen Änderungen der gegenwärtigen Situation zu erwarten. Die Fläche würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung ist mit dem Eintrag von Agrarchemikalien in den Boden verbunden und hat auch negative Auswirkungen auf die in der Agrarlandschaft vorkommenden Tiere und Pflanzen (Verlust der Biodiversität auf den großen Ackerflächen).

Die bestehende Durchlässigkeit des Bodens und die Bedeutung der Fläche für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima würden erhalten bleiben. Eine Veränderung der Bodennutzung auf der Fläche ist daher wegen der hohen Bodenfruchtbarkeit unwahrscheinlich.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Mit der Planung wird dem Vermeidungsgrundsatz nach § 15 berücksichtigt.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, in allen Phasen der Planung und Umsetzung eines Projektes Vorkehrungen dafür zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden. Dieses Vermeidungsgebot, das vermeidbare Beeinträchtigungen gar nicht erst stattfinden lassen soll, gewinnt angesichts des rapiden Verlustes von biologischer Vielfalt einen zunehmend höheren Stellenwert. Insbesondere kommt es darauf an, die Beeinträchtigung intakter Funktionen, die besondere Bedeutung für den Erhalt der biologischen Vielfalt auf genetischer, artspezifischer und landschaftlicher Ebene haben, zu vermeiden (BFN – Eingriffsregelung Internetseite 2023).

Dies erfolgt im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Berücksichtigung und Entwicklung der vorhandenen Strukturen entlang des Seerennengrabens und die damit deutliche Aufwertung dieses Grünzuges für den Biotopverbund.

Zur Reduzierung der zu erwartenden Eingriffe werden mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die folgenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

- Mit der Ausweisung der Grünzone entlang des Seerennengrabens (Ausgleichsmaßnahme) werden die Eingriffe und Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser (Oberflächenwasser und Tier und Pflanzen - Erhaltung wertvoller Strukturen) deutlich reduziert.
- Mit einer direkten Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Straßennetz während der Bauphase und nach Fertigstellung können Beeinträchtigungen von Wohngebieten in den benachbarten Ortschaften vermieden werden.
- Bezüglich des Schutzgutes Klima und Luft ist die Klimaschutzklausel, §1a Abs. 5 BauGB zu beachten, d. h. den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen (Stellplatzbegrünung, Rahmenpflanzung und Niederschlagswasserversickerung).

- Ausweisung der Industrie- und Gewerbefläche in unmittelbarer Nähe zum Industriestandort „Eulenberg“ in der angrenzenden Fläche in Magdeburg. Dadurch können die Aufwendungen für den Transport und der damit verbundene Flächenverlust reduziert werden.
- Durch die Gemeinde Sülzetal wird für den Bebauungsplan ein Konzept für die umweltgerechte Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers (Entwässerungskonzept - IVW GmbH 2024) aufgestellt (Einleitung, Versickerung, Nutzung und Speicherung). Dieses muss in ihren Zielen die Maßnahmen aus dem Umweltbericht umsetzen. Im Konzept sind die Einzugsbereiche der Oberflächen und Grundwasserkörper und die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu beachten. Dazu sind weitere Untersuchungen notwendig. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplanverfahren ein Gutachten zur Hydrologie erarbeitet.
- Durchführung eines fachgerechten und repräsentativen Dokumentationsverfahrens entsprechend der Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt. Bei bestätigter Fundlage ist eine umfassende Dokumentation unvermeidlich erforderlich.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die zu erwartenden erheblichen Eingriffe sollen durch die Ausweisung einer breiten Grünzone parallel zum Seerennengraben ausgeglichen werden. Diese Flächen sind mit den vorhandenen geschützten Feldhecken zu vernetzen, so dass die Gewerbe- und Industrieflächen strukturiert werden. In der Grünzone am Seerennengraben sollen Maßnahmen für den Artenschutz, Ausgleichsflächen und auch Flächen für die Versickerung und Verdunstung entwickelt werden. Damit ist großflächig der Ausgleich zu erreichen. Weiterhin sind Rahmenpflanzungen wie im benachbarten Industriegebiet Eulenberg geplant. Diese Rahmenpflanzungen sollen vor allem die Südseite und die Flächen zur B 81 eingrünen. Die erheblichen und umfangreichen Eingriffe in den Naturhaushalt (Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima und sonstige Schutzgüter) durch die Umsetzung der 1. Änderung können durch die ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet ausgeglichen werden. Die Ausweisung der breiten Grünzone am Seerennengraben wertet den Raum auf und vernetzt wertvolle Strukturen. Aber durch die Größe der geplanten Industrie- und Gewerbeansiedlung und die vorkommenden Arten müssen höchstwahrscheinlich externe Artenschutzmaßnahmen ausgewiesen werden. Diese wird man als produktionsintegrierte Maßnahmen auf Ackerflächen in der Umgebung umsetzen. Dafür werden zum Bebauungsplan der Umweltbericht und ein Artenschutzgutachten erarbeitet. In diesen Unterlagen wird ein Ausgleichsbilanz erstellt und der Artenschutz detailliert bearbeitet.

5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes (konkrete Bauleitplanung) und der Umsetzung ist ein Monitoring sinnvoll. Verantwortlich ist die Gemeinde Sülzetal. Der Umfang ist mit den Genehmigungsbehörden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung abzustimmen. Dieser ergibt sich vor allem aus den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Standorte ist nur eingeschränkt möglich. Ziel der Änderung ist die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Industriestandort auf dem Eulenberg in Magdeburg. Es geht um die Ansiedlung von technologisch vernetzten Firmen, die für ihre Produktion die räumliche Nähe zum Hauptproduzenten (Intel) brauchen.

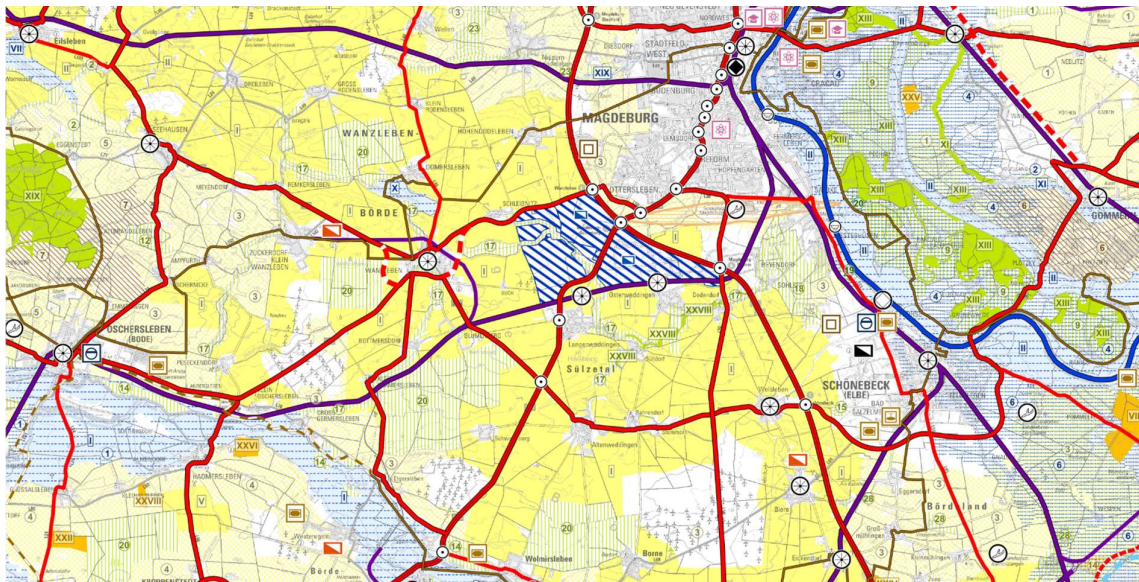
Die Alternativenprüfung wurde parallel in den verschiedenen Planungsphasen durchgeführt. Der folgende Text wurde aus der Begründungen zum Bebauungsplan „Über den Springen“ (2024) übernommen und auf die 1. Änderung zugeschnitten.

Die raumordnerischen Festsetzungen d.h. die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) formuliert. Die darin festgesetzten Erfordernisse der Raumordnung werden auf Ebene der Regionalplanung in den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt.

Seit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans 2010 haben sich zahlreiche gesellschaftliche Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Landes verändert. Um diesen Veränderungen Rechnung zu tragen, hat die Landesregierung Sachsen-Anhalt am 8. März 2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes beschlossen. Im Zeitraum vom 29.01.2024 bis einschließlich 12.04.2024 wurde die Öffentliche Auslegung des 1. Entwurfs zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt durchgeführt.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die öffentliche Auslegung des 4. Entwurfs fand im Zeitraum vom 29.04.2024 bis 31.05.2024 statt (Landeshauptstadt Magdeburg Begründung zum Bebauungsplan „Über den Springen“ vom Mai 2024)

Die Bereitstellung von Industrie- und Gewerbeflächen entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg. Um die Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes zu erreichen, sind gemäß Ziel Z 54 (LEP 2010 LSA) „angemessene und bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen und vorzuhalten.“ Zudem sollen gemäß Ziel 5.5.1.1 Z „[die Zentralen Orte [...] schwerpunktmäßig Standorte für Industrie- und Gewerbegebiete sein.“



Karte 8: Lageplanausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg, 4. Entwurf vom 13.02.2024 @ Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg 2024 mit der Darstellung der Vorhabensfläche

Gemäß Landesentwicklungsplan liegt die Region Magdeburg im Schnittpunkt mehrerer überregionaler Entwicklungsachsen von europäischer Bedeutung sowie von Bundes- und Landesbedeutung. Dies erfordert die Positionierung als Wirtschafts-, Wissenschafts- und Technologieregion von europäischem Rang (vgl. Z 20 LEP 2010 LSA)

Der Standort Magdeburg / Sülzetal wird gemäß Ziel Z 57 (LEP 2010 LSA, Z 5.1-2 4. Entwurf REP MD) als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen festgelegt und in der Karte mittels Symbols dargestellt.

Eine räumliche Präzisierung des Vorrangstandortes erfolgt durch die Regionalplanung. In der Karte 1 des 4. Entwurfs des REP MD wird der gesamte Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen mit seinen Teilbereichen aufgezeigt. Dabei handelt es sich um die bereits überwiegend vermarktete Teilfläche auf dem Gebiet der Gemeinde Sülzetal und das gesamte Areal des entstehenden High-Tech-Parks, d.h. das Areal des „Eulenbergs“ in der Landeshauptstadt Magdeburg, „Über den Springen“ in der Gemeinde Sülzetal und das Gebiet „Stemmerberg“ der Stadt Wanzleben-Börde, als in Planung befindlicher Vorrangstandort. Der Standort wird entsprechend des Zieles Z 57 (LEP 2010 LSA) durch interkommunale Kooperation entwickelt.

Der Seerennengraben ist als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 17 „Fließgewässer der Magdeburger Börde“ festgelegt und zu berücksichtigen (Grundsatz G 6.1.1.-3, 4. Entwurf REP MD). Das Fließgewässersystem aus Sülze, Seerennengraben und Sarre bildet zusammen mit dem Faulen See und den Remkerslebener und Domerslebener Seewiesen einen Verbund von der Elbe bis zur Bode. Die zusammenhängenden größtenteils extensiv bewirtschafteten Grünlandbiotope und Gewässersysteme zeichnen sich durch eine große Biotopvielfalt aus.

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten (...) sicherzustellen (Z 56 LEP 2010 LSA, Z 5.1.-1 4. Entwurf REP MD). Durch geeignete Flächenausweisungen an diesen wichtigen Entwicklungsstandorten soll die Verfügbarkeit attraktiver, d.h. wettbewerbsfähiger und großflächiger Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden, welche sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten können. Der Standort des High-Tech-Parks erfüllt dabei alle Kriterien, wie sie von großen Investoren bei der Standortwahl verlangt werden: Der Standort verfügt über eine besondere Lagegunst, d.h. zwei Anschlüsse ohne Ortsdurchfahrten an die BAB 14 über die L 50 und über die B 81. Zusammenhängende Flächengrößen über 20 ha können an diesem Standort sichergestellt werden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sülzetal dient mit seinen Darstellungen als Industrie- und Gewerbegebiete dem landesplanerischen Ziel zur Entwicklung des Gebietes für großflächige Industrieansiedlungen und der Sicherung der vielfältigen Flächenansprüche der Wirtschaft. Das Änderungsgebiet soll sowohl als ein Teil des High-Tech-Parks für potenzielle Zulieferunternehmen für INTEL (z. B. unternehmensnahe Dienstleistungen wie Labore, Ingenieurdienstleistungen, Forschungseinrichtungen bzw. Zulieferer im Bereich Chip-Design (Design-Software)) als auch als gewerbliches Zentrum des High-Tech-Parks entwickelt werden (Landeshauptstadt Magdeburg Begründung zum Bebauungsplan „Über den Springen“ vom Mai 2024).

Die beabsichtigte Entwicklung des Industrie- und Gewerbegebietes „Über den Springen“ als Teil des geplanten interkommunalen High-Tech-Parks dient der Umsetzung der vorgenannten Ziele.

7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte im Umweltbericht zur 1. Änderung der F-Planes verbal – argumentativ. Eine Bilanzierung des zu erwartenden Ausgleichsbedarfs soll im weiteren Verfahren im Rahmen der konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan) mit dem Bilanzierungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt erfolgen. Die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)“ RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 wurde am 15.04.2009 letztmalig aktualisiert .

Schwierigkeiten bei der abschließenden Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gab es bei den folgenden Schutzgütern:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen
Für den Bebauungsplan wurde ein Artenschutzgutachten erarbeitet. Dies liegt zur Einsichtnahme vor und wurde für den vorliegenden Umweltbericht ausgewertet. . Mit diesen Unterlagen konnten alle Belange des Artenschutzes ausreichend bei der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.

- Schutzgut Klima
Es sind noch die Ergebnisse des Fachgutachtens für die Auswirkungen des Gesamtvorhabens (Eulenberg in Magdeburg, die Änderung des Flächennutzungsplanes in Langenweddingen und die geplanten Änderungen in Wanzleben OT Schleibnitz) zu ergänzen.

- Schutzgut Boden
Durch die Flächengröße und die daraus resultierenden Mengen an Boden ist unbedingt im weiteren Verfahren ein Bodenverwertungsgutachten aufzustellen. Damit soll die besondere Bedeutung des Schutzgutes im Änderungsbereich berücksichtigt werden.
- Schutzgut Wasser
Mit der Ausweisung des Gewerbe- und Industriegebietes „Über den Springen“ wird Baurecht für die Errichtung der baulichen Anlagen, Gebäude und der Erschließung geschaffen. Damit wird massiv und großflächig in den Einzugsbereich der Fließgewässer Seerennengraben und Springe eingegriffen und der Grundwasserkörper beeinflusst. Nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 01.07.2015 - C461/13 ist die Beachtung der Zielvorgaben der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zwingende Vorgabe für die Zulassung von Vorhaben. Sofern Oberflächenwasserkörper oder Grundwasserkörper durch ein Vorhaben betroffen sind, ist zur Zulassung des Projektes zu prüfen, ob eine Verschlechterung der Wasserkörper ausgeschlossen ist (Verschlechterungsverbot) und einer fristgerechten Erreichung eines guten Zustandes nichts entgegensteht (Zielerreichungs- bzw. Verbesserungsgebot).

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Sülzetal in seiner Fassung vom August 2018 wurde gemäß § 6 (1) BauGB am 20.12.2018 von der höheren Verwaltungsbehörde (Landesverwaltungsamt) genehmigt. Im Zusammenhang mit der in der Landeshauptstadt Magdeburg am Eulenberg geplanten Ansiedlung des Unternehmens „Intel“ sollen daran angrenzend in der Gemeinde Sülzetal Flächen für weitere Ansiedlungen von Industrie und Gewerbe mit Fokus gerichtet auf das Unternehmen „Intel“ entwickelt werden.

Nördlich der Ortschaft Langenweddingen befindet sich ein etwa 520 ha großes Areal, das für die geplante Gewerbenutzung als Plangebiet in Frage kommt, da es unmittelbar an die für das Unternehmen „Intel“ vorgesehene Fläche angrenzt. Dieser Bereich soll mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Gewerbe- und Industrieflächen geändert werden. Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe ist entlang des Seerennengrabens eine breite Grünzone zu entwickeln.

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Flächenwidmung im Flächennutzungsplan verändert. Das hat keine konkreten Auswirkungen auf Baumaßnahmen und verursacht keine direkten Eingriffe. Die Änderung der Flächenwidmung in der Bauleitplanung dient der Steuerung der baulichen Entwicklung und der frühzeitigen Abwägung von Nutzungsinteressen. Es wird eine großflächige Bebauung vorbereitet, die durch weitere Planungen (konkrete Bauleitplanung - Bebauungsplan und später die Baugenehmigungsverfahren) vorzubereiten ist.

Tabelle 2: Zusammenfassung der erheblichen Beeinträchtigungen

Schutzgut	Zu erwartende erhebliche Beeinträchtigung durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
Boden	Durch die vorhandenen sehr fruchtbaren Böden und die Fläche (ca. 530 ha), die für die Ausweisung des Gewerbe- und Industrieparks benötigt wird, sind bei einer späteren Bebauung erhebliche und nachhaltige Auswirkungen beim Schutzgut Boden zu erwarten.
Fläche	Mit der Änderung wird der Verlust von ca. 520 ha unbeplanter Flächen im Außenbereich vorbereitet. Daraus ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut.

Schutzgut	Zu erwartende erhebliche Beeinträchtigung durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
Klima / Luft	<p>Durch die Flächengröße im Verbund mit den benachbarten Planungen sind durch die spätere Bebauung spürbare Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse in der Umgebung zu erwarten. Aus diesem Grund wird zum Bebauungsplanverfahren ein Gutachten erarbeitet und die Ergebnisse werden in die Abwägung und Festsetzungen eingestellt.</p> <p><i>Aufgrund der günstigen bioklimatischen Situation des an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsraums mit seiner locker bebauten dörflichen Struktur, sowie der großen Anzahl von Grünflächen in unmittelbarer Umgebung ist eine Bebauung des Plangebietes mit vertretbaren bioklimatischen Auswirkungen auf den angrenzenden Siedlungsraum grundsätzlich möglich.</i></p> <p><i>Welche Folgen die Bebauung speziell für die Ortschaften Sülzetal und Osterweddingen sowie für den Kaltluftaustauschbereich im Bereich von Ottersleben hat, soll die weitere Auswertung der für den Planfall modellierten bioklimatischen Parameter klären (GEO – NET GmbH 2023).</i></p>
Wasser	<p>Der Seerennengraben mit seinen begleitenden Strukturen bildet die Grundlage für den Biotopverbund in der Region und verbindet die wertvollen Lebensräume am „Faulen See“ mit dem Sülzetal. Auch kommt dem Gewässer als Vorflut für die Entwässerung der Flächen eine besondere Bedeutung zu.</p> <p>Insgesamt ist das Gebiet relativ trocken und durch die aus der geplanten Änderung resultierende Bebauung (Gebäude und Verkehrsflächen) könnte die Grundwasserneubildung eingeschränkt werden. Dies hätte erhebliche Auswirkungen auf die Vegetation im Änderungsbereich aber auch in der Umgebung zur Folge. Am Ortsrand von Langenweddingen liegt die „Springe“, ein wertvolles Feuchtgebiet, das durch das Grundwasser aus dem Änderungsbereich gespeist wird. Hier fließt auch der „Graben an der Platmühle“, der ebenfalls durch die Fläche des Änderungsbereichs gespeist wird.</p> <p>Daher könnten mit der geplanten Änderung der Flächennutzung auch Auswirkungen auf diese Gebiete entstehen. Aus diesem Grund werden zum Bebauungsplanverfahren diese Auswirkungen in einem gesonderten Gutachten untersucht, um durch geeignete Maßnahmen einer Reduzierung der Grundwasserneubildung im Einzugsbereich vorzubeugen (Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot der WRRL).</p> <p>Im Hydrologischen Gutachten wird folgendes herausgearbeitet (IVW GmbH 2024): <i>Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung der biologischen, hydromorphologischen sowie allgemeinen physikalisch-chemischen Qualitätskomponenten ergibt. Es lässt sich zudem feststellen, dass sich keine Verschlechterung in Hinblick auf die flussspezifischen Schadstoffe nach Anlage 6 OGewV ergibt und keine Verschlechterung des chemischen Zustandes des Oberflächenwasserkörpers erwartet wird.</i></p>
Tiere und Pflanzen	<p>Eine spätere großflächige Bebauung und Erschließung der Flächen würde zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen durch den Verlust an Lebensräumen führen. Großflächig ist die Überbauung von Ackerflächen geplant. Diese beeinträchtigt vor allem die Tiere der Agrarlandschaft. Auch werden die Lebensräume in den vorhandenen Gehölzstrukturen durch die Veränderung der Umgebung stark abgewertet.</p>

Schutzgut	Zu erwartende erhebliche Beeinträchtigung durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
	<p>Mit der Ausweisung der großzügigen Grünflächen entlang des Seerennengrabens werden in diesem Bereich wertvolle Lebensräume geschaffen und der Biotopverbund zum „Faulen See“ verbessert. Wichtig zur Erhaltung der Funktion des Gebietes ist die großzügige und vor allem breite Ausweisung der Grünfläche entlang des Seerennengrabens.</p> <p>Durch die geplante 1. Änderung wird der Biotopverbund entlang des Seerennengrabens deutlich gestärkt und verbessert. Schutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen. Punktuell muss bei der Umsetzung des Vorhabens in die geschützten Biotope (Feldhecken) eingegriffen werden. Dies wird im Bebauungsplanverfahren bilanziert. Als Ausgleich wird das westliche Feldgehölz in Richtung Norden verlängert. Damit können diese Eingriffe ausgeglichen werden.</p> <p>Auch plant man, entsprechend des Artenschutzgutachtens (zum Bebauungsplan), die linearen Gehölzstrukturen an den Kreuzungspunkten mit den Straßen durch Kleintierdurchlässe zu verbinden.</p> <p>Die bei der Größe und Artenausstattung des Gebietes zu erwartenden Konflikte mit dem allgemeinen und besonderen Artenschutz (§§ 39 – 44 BNatSchG) werden im parallelen Bebauungsplanverfahren durch die Erfassung der Arten (Ökotop 2022) und das Artenschutzgutachten (IHU GmbH 2024) erfasst und beschrieben. Im Artenschutzgutachten werden Lösungen dargelegt, wie die möglichen Konflikte vermieden und ausgeglichen werden können. Diese werden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan übernommen.</p>
Mensch	Bedingt durch die hohe Vorbelastung der Wohnnutzung, der relativ weiten Abstände und der geringen Erholungseignung der ausgeräumten Agrarlandschaft hat dieses Schutzgut nur eine relativ geringe Bedeutung für die Flächen im Untersuchungsraum.
Landschaft	Mit der Umsetzung der Planung (spätere Bebauung) wird sich das Landschaftsbild vollständig verändern. Aus einer großräumigen Ackerlandschaft mit Heckenstrukturen wird ein begrüntes Gewerbe- und Industriegebiet mit städtischen Strukturen entstehen.
Kultur und Sachgüter	Im Änderungsbereich sind großflächige archäologische Denkmale bekannt. Diese gilt es im weiteren Verfahren zu beachten. Da sich aus der Änderung des Flächennutzungsplanes keine konkreten Baumaßnahmen ergeben, sind die konkreten Maßnahmen zu Sicherung oder Bergung im Rahmen der weiteren Planungsschritte zu veranlassen.

Mit dem Vorhaben entstehen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts. Dabei entstehen diese vor allem durch die Flächengröße (520 ha). Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen bei fast allen Schutzgütern. Nur die Beeinträchtigungen beim Schutzgut Mensch sind nicht erheblich. Zur weiteren Entwicklung des Standortes sind bei der konkreten Bauleitplanung detaillierte Fachgutachten zu erarbeiten, um die umfangreiche und teilweise über das Plangebiet hinausreichenden Auswirkungen zu erfassen, zu beurteilen und auszugleichen.

9 Quellenverzeichnis

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ BFN (2020) Landschaftssteckbrief, 50400 Magdeburger Börde. <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/magdeburger-boerde>, letzter Zugriff August 2024
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ BFN (2023) Eingriffsregelung , Internet <https://www.bfn.de/eingriffsregelung> , letzter Zugriff August 2024
- DLR /2022) Projektträger, Umwelt und Nachhaltigkeit, Rote-Liste-Zentrum, Rote Liste Deutschland, <https://www.rote-liste-zentrum.de/de/Die-Roten-Listen-1707.html>, letzter Zugriff August 2024
- GEMEINDE SÜLZETAL (2018) FNP Flächennutzungsplan der Gemeinde Sülzetal in der Fassung vom August 2018, sowie der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
- GEO-NET Umweltconsulting GmbH (2023) Expertise Klimaökologie für den Planungsprozess Gewerbeentwicklung High-Tech-Park / Magdeburg, . Hannover. Juni 2023. unveröff. Gutachten.
- GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH (2013): Klimafunktionskarte und Planungskarte Klima/Luft für die Landeshauptstadt Magdeburg.
- GGU mbH 2023: Sülzetal, B-Plan "Über den Springen" - Geotechnischer Bericht. Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH Magdeburg. 30.01.2023. unveröff. Gutachten
- IHU GEOLOGIE UND ANALYTIK GMBH (2023) Naturschutzfachliche Unterlagen zum Bebauungsplan „Über den Springen“ der Gemeinde Sülzetal Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) Stendal. unveröff. Gutachten.
- IVW GMBH (2023) Hydrologisches Gutachten - Machbarkeitsprüfung zur Verbringung des Niederschlagswassers im Plangebiet "Über den Springen" unter Berücksichtigung des Verschlechterungsverbot gemäß Wasserrahmenrichtlinie. Magdeburg. Juni 2023. unveröff. Gutachten
- IVW GmbH (2024) Fachbeitrag nach Wasserrahmenrichtlinie für das B-Plan Gebiet "Über den Springen", Magdeburg Mai 2024 unveröff. Gutachten
- LAU (2000) Bericht des Landesamtes für Umweltschutz (Sonderheft 1/2000 – Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Sachsen – Anhalt
- LAU (2022) Bodenbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen – Anhalt (BFBV-LAU
- LAU (1996) Landschaftsprogramm Sachsen – Anhalt
- LAU (2022) Landschaftsschutzgebiete in Sachsen Anhalt - Internet
- LANDKREIS BÖRDE (2023) Altlastenkataster des Landkreises Börde
- LANDKREIS BÖRDE (2023) Klimaschutzprojekt - Zwischenbericht zum Projekt - Erstellung eines integrierten Klimaschutzprojektes für den Landkreis Börde für die kreiseigenen Zuständigkeiten
- LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG (2022) Begründung und Umweltbericht für den Bebauungsplan Nummer 353 – 2 „Eulenberg“
- LANDESHAUPTSTADT MAGDEBURG (2024) Begründung zum Bebauungsplan „Über den Springen“ – unveröff. Entwurf

- LAND SACHSEN-ANHALT (2010): Landesradverkehrsplan Sachsen-Anhalt.
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN – ANHALT 2007. Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt – Landkreis Börde CD-ROM
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT DES LANDES SACHSEN – ANHALT 1995. Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt – Teil 2
- PLASA GmbH Magdeburg (1998) Landschaftsplan der Gemeinde Sülzetal
- ÖKOTOP GBR (2019): Faunistische Untersuchungen für den B-Plan Nr. 353 2 Eulenberg der Stadt Magdeburg.
- SCHUBE + WESTHUS (1996) Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Börde
- SCHUBOTH, J. (2010): Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotop und sonstiger Biotop. In: LAU (2010): Kartieranleitung Lebensraumtypen Sachsen-Anhalt Teil Offenland. Stand: 1.05.2010.
- SLG PRÜF- UND ZERTIFIZIERUNGS GmbH Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 1 „Über den Springen“ der Gemeinde Sülzetal , Hartmannsdorf 2023 unveröff. Gutachten.
- STIFTUNG KULTURLANDSCHAFT SACHSEN-ANHALT (2022) Bodenverwertungskonzept Eulenberg Wanzleben.
- TU DRESDEN (2022) Einfluss des Klimawandels auf das Handlungsfeld der Wasserwirtschaft am Beispiel des Landkreises Börde

Aufgestellt:
W. Westhus
August 2024