



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Dezernat 3
Amt für Planung und Umwelt

Einheitsgemeinde Sülzetal
Alte Dorfstraße 26
39171 Sülzetal OT Osterweddingen

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2022-04028-brf

Datum:
02.11.2022

Sachbearbeiter/in:
Frau Frede

Haus / Raum:
3 / 315

Telefon / Telefax:
03904/72406239
03904/724056100

E-Mail:
franziska.braune@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Bauleitplan: Vorentwurf des Bebauungsplanes "Über den Springen"
Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen
Beteiligung gemäß §4 (1) BauGB

Im o. g. Planverfahren wurde der Landkreis Börde als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.10.2022 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Folgende Unterlagen wurden eingereicht:

- Vorentwurf Planzeichnung Teil A, M 1:5.000 (Stand: Sept. 2022) einschl. Teil B Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- Begründung (Sept. 2022)

Seitens des Landkreises wird mit folgenden Hinweisen und Anregungen Stellung genommen:

Amt für Planung und Umwelt - Bereich Planung

Regionalplanung

Landesplanerische Feststellung der unteren Landesentwicklungsbehörde:

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde) festgestellt.

Der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) befindet sich zurzeit in Neuaufstellung.

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

**E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Signatur**

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.

Begründung:

Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen.

Bei o.g. Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung des Bebauungsplanes "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal für den Ortsteil Langenweddigen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und befindet sich in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im Nordosten der Gemeinde Sülzetal dient der Ausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen für die Entwicklung eines interkommunalen Hightech-Parks. Die betroffenen Flächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt; dies soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans angepasst werden. (Hinweis: Die Änderung des Flächennutzungsplans bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung des Landkreises Börde als zuständige höhere Verwaltungsbehörde. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sülzetal wurde noch nicht begonnen. Es ist zu beachten, dass der Bebauungsplan erst nach Wirksamwerden der Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft treten darf.)

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 531 ha. Neben Industrie- und Gewerbegebietsflächen sollen auch Flächen für die Entwicklung eingeschränkter Gewerbegebiete festgesetzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Die Tatbestände nach Pkt. 3.3 Buchstabe p) des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 1.11.2018 – 24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 41/2018 vom 10.12.2018) sind nicht erfüllt.

Sollte die Oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.

Bauleitplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dabei haben sich die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (Abs. 4). Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

Die Gemeinde Sülzetal beabsichtigt, wie oben bereits erwähnt, mit dem o.g. Planverfahren Baurecht für Industrie- und Gewerbeflächen zu schaffen, als eine ergänzende Ansiedlung im Umfeld des künftigen Chip-Herstellers Intel im B-Plangebiet Nr. 353-2 „Eulenberg“ der angrenzenden Gemarkung Magdeburg.

Der Bebauungsplan „Über den Springen“ ist eine Angebotsplanung im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung.

Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Sülzetal weist für die Gemarkung Langenweddingen das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche aus. Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB soll dieser geändert werden. Diesbezügliche Planunterlagen liegen dem Amt für Planung und Umwelt gegenwärtig noch nicht vor.

Hinweise zur Planzeichnung und Begründung:

In den textlichen Festsetzungen Pkt. 1.1 und 1.4 sollte auch der Ausschluss von ebenerdigen PV-Anlagen als Nebenanlagen geregelt werden. Dies ist auch in der Begründung unter Pkt. 7.2 dargestellt.

Zudem sollte auch eine Regelung für die Zulässigkeit/Ausschluss von Windenergieanlagen als o.g. Nebenanlage getroffen werden.

Der Nachweis der Umsetzung für eine eingeschränkte Nutzung von Speditionsbetrieben und eigenständige Lagerhäuser und -plätze (Logistik) im GI auf max. 20 % muss dem Landkreis in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren vorgelegt werden.

Ein evtl. Abweichen von den festgelegten Baulinien sollte als eindeutige Ausnahmeregelung in den textlichen Festsetzungen formuliert werden.

Das Einzelgehöft mit Bestandsschutz im Außenbereich an der B 81, wird als öffentliche Grünfläche überplant. Eine Erweiterung i.S. von § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB sollte auch im beplanten Außenbereich geregelt bzw. ausgeschlossen werden.

Im B-Plan „Eulenberg“ im südwestlichen Bereich führt eine Gasleitung mit beidseitig 10 m Schutzstreifen offensichtlich in die nordöstliche GI-Fläche des vorliegenden Vorentwurfs. Die Planzeichnung ist dann entsprechend zu ergänzen.

Mit dem vorliegenden Planentwurf wird auch der Bereich des westlichen Verkehrsknotens an der B 81 aus dem B-Plan Nr. 7, 1. Änderung, „Industriegebiet Osterweddingen“ überlagert. Festgestellte öffentliche Grünflächen werden nun z.T. als GI-Flächen festgelegt. Ggf. sind Ausgleichsmaßnahmen aus dem B-Plan Nr. 7 zu berücksichtigen.

Radverkehr

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Über den Springen" (Stand September 2022) der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen wird aus Sicht der Radverkehrskoordination grundsätzlich positiv bewertet. Schwerpunktbezogen sind hierbei die im Vorentwurf beschriebenen Punkte 6.5.(Radverkehr, Seite 7) und die unter Punkt 7.5.3. aufgeführten Inhalte (Verkehrerschließung/Radverkehr, Seite 13-14) bewertungsrelevant.

Der Landkreis Börde hat im Jahr 2018/2019 ein Radwegkonzept als Handlungskonzept erarbeitet und durch den Kreistag beschlossen. Die INTEL-Ansiedlung und die damit einhergehende infrastrukturelle Veränderung des 526 ha umfassendes Gebietes konnten seinerzeit noch nicht in Betracht gezogen werden. Demnach wird, wie im Vorentwurf des Bebauungsplans aufgeführt, die separate Betrachtung der Gesamtfläche im Nordosten der Gemeinde Sülzetal bis an die Gemarkungsgrenze zu Magdeburg befürwortet.

In die fortführende Planung der Verkehrs- und Fahrradinfrastruktur ist das umliegende Gebiet des Planentwurfes zu berücksichtigen.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft die touristische Route des Sülzeradweges, von der Stadt Wanzleben in Richtung Langenweddingen.

Die aufgeführten regional touristischen Radrouten an der nördlichen Grenze zum Vorhabengebiet, oberhalb der Landesstraße (L) 50, der Telegrafienradweg sowie der Börde-Radweg sind in der Kategorie 3 klassifiziert.

Die L 50 bildet eine wichtige Hauptverkehrsachse zwischen der Ortschaft Wanzleben (Börde) und der Landeshauptstadt Magdeburg. Durch den direkten Anschluss an die Autobahn A 14 vernetzt die Landesstraße überregional. Mit der INTEL-Ansiedlung und der wachsenden Industriefläche ist mit einem deutlich verstärkten Verkehrsaufkommen durch PKW wie auch durch LKW auszugehen. Bei dem Ausbau der L 50 sollten Vorhalteflächen für den Bau eines eigenständigen Radweges bedacht werden.

Gleiches gilt beim Ausbau der Kreisstraße (K) 1163. Wie im Entwurf deutlich sollte auf eine eigenständige Führung für den Rad- und Fußverkehr geachtet werden. Großzügige Vorhalteflächen für den Bau eines Radweges müssen hier ebenfalls mit eingeplant werden.

Die Betrachtung der umliegenden Wirtschaftswege zur Nutzung für den Fuß- und Radverkehr stellt eine flächenschonende Alternative dar. Die Vernetzung der umliegenden Ortschaften untereinander, bis hin zur Anbindung an das Vorhabengebiet ist somit sichergestellt. Eine bauliche Bestandsaufnahme und eine entsprechende Ertüchtigung sollte hierbei bedacht werden.

Die verkehrsgünstige Lage mit näherem Bezug zur Landesstraße 50, der Bundesstraße 81 sowie des Autobahnanschlusses A 14 stellen das Gebiet als überregional bedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort sicher.

Unter dem Aspekt der wachsenden Logistik und dem erhöhten Verkehrsaufkommen, sollte das Potenzial von Radverkehr und Lastenrädern im Wirtschaftsverkehr in besonderem Maße betrachtet werden. Beim wachsenden Fahrradverkehr sollte zudem auf geeignete Fahrradabstellanlagen und Ladesäulen für Elektrofahrräder geachtet werden. Im Betracht der aufgeführten Aspekte wird die Priorisierung im weiteren Planverfahren positiv geachtet.

Das Thema Beschilderung, Markierungen und Piktogramme, bezüglich des Rad- und Fußverkehrs sollte hierbei mit aufgegriffen werden.

Klimaschutz/ Klimawandelanpassung

Zwischen der Planzeichnung Teil B unter 2. Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) wird ein Nutzungsanteil von mind. 60% gefordert. In der Beschreibung unter 7.8.1 Klimaschutz steht dagegen, dass eine Begrenzung auf 60% gegeben wird. Dies widerspricht sich zum Teil B.

Neben der Stromversorgung und potenziellen Wärmeversorgung durch PV/Solarthermie wäre eine Berücksichtigung nachhaltiger Wärmeversorger möglich (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB). Über die Festlegung von weiteren Nachhaltigkeitskriterien bei der Energieversorgung kann die Treibhausgasneutralität erreicht werden. Intel plant in dem Zusammenhang bereits 2040 THG-neutral zu sein und 2030 100% Ökostrom beziehen, eine Festlegung würde dieses Eigenziel sichern.

Die Ressourcenschonung ist ein wichtiger Bestandteil im Klimaschutz, aus diesem Grund sollte auf eine lange Nutzungsdauer bei der Errichtung der Gebäude geachtet werden, langlebige Baumaterialien können dazu beitragen. Die Gebäude sollten multifunktional und nutzungs offen konzipiert werden, um flexibel und mit möglichst geringen Umbaumaßnahmen auf künftige, veränderte Nutzungsbedarfe reagieren zu können. Regelungen zum Erhalt könnten im städtebaulichen Vertrag verankert werden.

Die Einsparung von Treibhausgasen ist der Grundbaustein von Klimaschutz. Aus diesem Grund kann zudem bei der Planung der Gebäude durch eine günstige Platzierung zur Sonne Verschattung verhindert und passive Sonnenergie genutzt werden. Dies führt zur Einsparung von Heizungsenergie im Winter. Um den sommerlichen Kühlungsbedarf zu vermindern, kann die Begrünung neben Fassaden und Stellplätze auf Gebäudenähe ausgeweitet werden.

Unter Teil B Punkt 9 wurde bereits ausführlich die Festsetzung der Qualität von Pflanzen beschrieben. Lediglich kann zusätzlich neben klimagerechten Bäumen und dem Stammumfang auch eine ausladende Kronenform, Durchlässigkeit des Blatt- und Astwerks und die Belaubungsdauer festgesetzt werden. Sommergrüne Vegetation bietet zudem den Vorteil, dass sie im Winter (im unbelaubten Zustand) solare Strahlungsgewinne ermöglicht und im Sommer (im belaubten

Zustand) durch Verschattung und Verdunstungskühlung die Aufheizung vermindert. Eine Festsetzung hierzu wäre somit förderlich.

Die Thematik des Parkraummanagements wird unter 4. Verkehrsflächen ansatzweise beschrieben, die Erwähnung einer klima- und faunafreundlichen Beleuchtung mit Bezug zum Immissionschutz wäre zusätzlich relevant. Die Möglichkeit für Festschreibungen zur Reduktion des Lichtmogs wie Beleuchtungsdauer, Masthöhe, Strahlungsrichtung und Lichtstärke auf das funktional Notwendige könnte geprüft werden. Bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser kann die Wasserdurchlässigkeit von Zufahrten oder Stellplätzen im Plan verstärkt berücksichtigt werden.

Zudem ist es nicht direkt ersichtlich, ob bei der Festsetzung der Baulinien bzw. Baugrenzen auf Durchlüftungsbahnen, im Hinblick mit zunehmendem Temperaturanstieg im Sommer geachtet, wurde.

Allgemeiner Hinweis:

Im weiteren Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB ist der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den nach der Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen. Welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind ebenfalls bekannt zu machen.

Nach Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2013, Az: 4 CN 3/12, wird die Gemeinde verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren.

Sind diese Hinweise in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung nicht enthalten, so handelt es sich um einen beachtlichen Fehler. Dieser beachtliche Fehler führt zur Versagung des Planes.

Amt für Planung und Umwelt - Bereich Umwelt

SG Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Vorentwurf des Bebauungsplanes "Über den Springen" nichts entgegen.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Planung und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. (Ergänzung des Pkt. 13.5 , Nachrichtliche Übernahmen)

SG Naturschutz und Forsten

1. Grundsätzlich stimmt die untere Naturschutzbehörde dem Vorentwurf dahingehend zu, dass die Ausgleichsmaßnahmen im Wesentlichen entlang des Seerennegrabens konzentriert werden und ergänzend zu den bereits geplanten und teilweise umgesetzten Maßnahmen der Straßenbauverwaltung der Sicherung und Verbesserung des Biotopverbunds entlang des Seerennegrabens dienen sollen.
2. Der zur Stellungnahme vorliegenden Fassung des B-Plans liegt noch kein Umweltbericht und kein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag bei. Es kann zu diesen wesentlichen Bestandteilen der Bauleitplanung deshalb noch keine Stellungnahme abgegeben werden. Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich auf diesen unvollständigen Planentwurf und beschränken sich deshalb auf allgemeingültige Aussagen.
3. Bei der Beschreibung der topografischen Rahmenbedingungen (Kapitel 6.2) sollten diese ausführlicher beschrieben werden, weil sich daraus auch planerischen Konsequenzen ableiten lassen. Die Beschreibung der topografischen Rahmenbedingungen sollte nicht mit der Beschreibung des Landschaftsbildes vermischt werden. Aus dem bisherigen Text könnte man entnehmen, dass das Gelände einheitlich nach Südosten geneigt ist. In der Realität stellt aber das Tal des Seerennegrabens einen markanten Geländeeinschnitt dar

(nicht nur „Auflockerung des Bildes“). Die im Nordosten des Plangebiets nördlich des Seergrabens liegenden Teilflächen fallen deshalb nach Südwesten ab. An einigen Stellen ist das Gelände in Richtung Nordosten geneigt.

4. Im Kapitel 6.8 „Grünflächen/Vegetation“ sind zwei Feldgehölzhecken als gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG benannt worden. Dabei handelt es sich um die beim Landkreis registrierten Biotop GB_0229BOE und GB_0256BOE. Es ist jedoch davon auszugehen, dass weitere Biotop innerhalb des Plangebiets den Anforderungen an gesetzlich geschützte Biotop Gemäß § 30 BNatSchG genügen. Im Zuge der Bearbeitung des Umweltberichts ist zu überprüfen, welche der weiteren Biotop im Plangebiet als gesetzlich geschützte Biotop einem besonderen Schutz nach § 30 BNatSchG und § 22 NatSchG LSA unterliegen. Insbesondere sind daraufhin zu überprüfen:
 - Die Gehölze auf dem Flurstück 30/12 in der Flur 1 von Langenweddingen
 - Alle Gehölzbestände entlang des Seerennegrabens,
 - das Feldgehölz auf dem Flurstück 5/11 in der Flur 1 von Langenweddingen
 - Das Feldgehölze auf Flurstück 91 in der Flur 2 von Langenweddingen
 - Die Gehölze am Feldweg auf Flurstück 90 der Flur 2 von Langenweddingen
 - Die beiden Stillgewässer mit ihren Uferbereichen im Südosten des Plangebiets nördlich und südlich des SeerennegrabensDes Weiteren ist das Quellgebiet der Springe zu untersuchen. Dieses Quellgebiet liegt außerhalb des Plangebiets. Es handelt sich aber um ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Abs. (2) Nr. 2 BNatSchG (Quellbereich mit angrenzenden seggen- und binsenreichen Nasswiesen). Die Bebauung und damit verbundene Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes könnte zu einer Beeinträchtigung dieses Quellbereichs führen. Dies ist zu prüfen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotop führen können, sind verboten (§ 30 Abs. (2) Satz 1 BNatSchG). Gegebenenfalls sind Maßnahmen zu Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen zu treffen.
5. Im Kapitel 6.8 „Grünflächen/Vegetation“ wird auf die Ausgleichsmaßnahmen für die BAB 14 hingewiesen. Abgesehen davon, dass es sich nach der Systematik des Naturschutzgesetzes um Ersatzmaßnahmen handelt, ist für diese Ersatzmaßnahmen nicht nur der vorhandene Bestand zu sichern, sondern es ist auch die Realisierung noch nicht umgesetzter Maßnahmen zu gewährleisten sowie die Wiederherstellung von inzwischen zerstörten Teilen dieser Maßnahmen. Es ist zum Teil offensichtlich, anderenfalls anhand der vergleichenden Betrachtung von Planungsunterlagen und Bestandsaufnahmen ermittelbar, dass die Fläche der Ersatzmaßnahmen wesentlich größer sein muss. Für die Planung der Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet „über den Springen“ heißt das, dass diese an die geplanten Grenzen der Ersatzmaßnahmen anschließen müssen, nicht an den vorhandenen Bestand.
6. Das Städtebauliche Konzept (Kapitel 7.1) sieht einen breiten Grünstreifen entlang des Seerennegrabens vor. Die internen Ausgleichsmaßnahmen sollen nach dem städtebaulichen Konzept entlang des Seerennegrabens und entlang der B81 umgesetzt werden, weitere Ausgleichsmaßnahmen sollen extern umgesetzt werden. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb das Verkehrskonzept zwar in Haupteerschließungsachsen und untergeordnete Verbindungsstraßen gegliedert ist, also ein Netz bildet, beim Grünflächenkonzept jedoch auf verbindende Grünzüge zwischen den Hauptgrünachsen verzichtet wird. Die vorhandenen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hecken bieten sich dafür an, zum Kern solcher Grünflächenvernetzung zu werden. Entlang dieser beiden Heckenstrukturen sollten die Grünflächen am Seerennegraben mit den Grünflächen an der B81 verbunden werden. Entlang bzw. innerhalb dieser Grünflächen sollte die Niederschlagsentwässerung des Gebiets für Extremwetterlagen planerisch gesichert werden. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzüge könnten auch den Rad- und fußläufigen Verkehr (einschließlich E-Scooter, E-Bikes Skateboards usw.) aufnehmen und damit Zubringer zu den Achsen des ÖPNV sein - abseits vom Autoverkehr. Die Ableitung von Niederschlags- oder Oberflächenwasser (z. B. bei Schneeschmelze auf gefrorenem Boden) bei Extremereignissen könnte entweder neben den innerhalb dieser Grünzone verlaufenden multifunktional nutz-

baren Wegen ermöglicht werden oder durch Gestaltung des gesamten Grünzugs als flache Mulde mit ausreichender Kapazität. In Anbetracht dessen, dass die Anzahl von Extremwetterereignissen tendenziell zunehmen wird, sollte planerisch vorgesorgt werden, um Schäden an wertvoller Infrastruktur sowie High-Tec-Firmen zu vermeiden. Es obliegt grundsätzlich den jeweiligen Grundstückseigentümern, für die ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers zu sorgen (Kapitel 7.6 „Ver- und Entsorgung“). Dieser Grundsatz soll nicht in Frage gestellt werden. Es soll lediglich darauf hingewiesen werden, dass die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hecken als Bestandteil von multifunktional nutzbaren vernetzenden Grünflächen erhalten und weiterentwickelt werden sollten. Wenn diese Grünflächen in ihrer Städtebaulichen Funktion gestärkt werden würden, könnten Sie auch weitere Funktionen übernehmen, nämlich neben den bereits genannten Funktionen

- Biotopverbund, Erhöhung der Biodiversität im Gebiet
 - Fuß- Rad- und sonstiger Individualverkehr ohne Auto
 - Ableitung von Oberflächenwasser bei Extremwetterereignissen
- könnten auch folgende Funktionen übernommen werden:
- Windbremse,
 - Staubfilter,
 - Verbesserung des Ortsinnenklimas durch Luftbefeuchtung
 - Ortsbild-Aufwertung

Die Attraktivität des Gebiets, insbesondere für kreative Firmen und High-Tec-Firmen kann wesentlich erhöht werden, wenn die Hauptgrünzüge A1 und A2 in Verknüpfung mit den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzügen ein Netz bilden, das multifunktional nutzbar ist.

7. Die Bachaue (A1) und daran angrenzende Flächen können neben den Naturschutzfunktionen auch Erholungsfunktion für die innerhalb des geplanten High-Tec-Parks beschäftigten Arbeiter und Angestellten übernehmen. Beispiele aus anderen Technologieparks sowie auch der Technologiepark Ostfalen zeigen, dass hoch qualifizierte Mitarbeiter von Technologiefirmen durchaus die Pausen für Spaziergänge, sportliche Betätigung und Entspannung im Grünen nutzen. Deshalb wird auch grundsätzlich der Planung von Rad- und Fußwegen innerhalb dieser Grünfläche zugestimmt, sofern die nachfolgenden Hinweise beachtet werden.
8. Der Biotopverbund entlang des Seerennengrabens kann nur funktionieren, wenn die Straßen, die diese Grünzone kreuzen, mit ausreichend dimensionierten Brücken über die Bachaue geführt werden. Ausreichend dimensioniert ist eine Brücke, wenn beiderseits des Gewässers mindestens noch 4 Meter (besser 5 m, gemessen ab Böschungsoberkante bis Brücken-Widerlager) Platz sind, und eine lichte Höhe über Mittelwasser von 3 m nicht unterschritten wird. Wenn die Grünzone auch mit einem Rad- und Fußweg touristisch erschlossen werden soll, was unbedingt zweckmäßig ist, muss auf einer Seite des Gewässers die Unterquerung der querenden Straße für Radfahrer und Fußgänger möglich sein. Die Dimensionierung der Straßenbrücken ist für einen funktionierenden Biotopverbund also ebenso wichtig, wie für die Erschließung für Tourismus und Naherholung, auch im Sinne der anzusiedelnden High-Tec-Firmen. Es ist davon auszugehen, dass zahlreiche Arbeiter und Angestellte in Zukunft mit Fahrrädern zur Arbeit fahren und es ist davon auszugehen, dass der Anteil von Lastenrädern oder Rädern mit Anhängern (Kinder, Hunde, ...) zunimmt, sodass die derzeit übliche Dimensionierung von Radwegen mit großer Sicherheit unzureichend sein wird. Deshalb sind die Wege an sich und auch die Brücken über den Seerennengraben ausreichen zu dimensionieren, um den nicht motorisierten Verkehr (Radfahrer, Fußgänger) parallel zum Gewässer zu unterführen und trotzdem den Biotopverbund zu gewährleisten. Die Anordnung von Wegen beiderseits des Gewässers unter der Brücke ist aus diesem Grunde unbedingt zu vermeiden! Entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung (Brückendimensionierung) und Vermeidung (Unterquerung durch Wege nur auf einer Seite des Gewässers) sind in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Es ist nur eine Seite der Bachaue mit Wegen zu erschließen. Die andere Seite ist für die Gewährleistung von Ruhe und Ungestörtheit im Sinne der Erhaltung und Förderung der Biodiversität und des Biotopverbunds ohne touristische Infrastruktur zu entwickeln. Ein entsprechender Hinweis ist in Kapitel 7.7 der Begründung enthalten.

9. Die Renaturierung des Seerennengrabens sowie der Bachau des Seerennengrabens sind als Ziele der Planung angegeben (Kapitel 7.7 der Begründung). Dies entspricht der Grundsatzforderung der Naturschutzbehörde. Um dieses Ziel zu sichern, ist im Umweltbericht auch eine (mindestens abschnittsweise) Sohlenerhebung des Gewässers und eine Renaturierung der Uferzonen festzulegen. Ob diese Renaturierung durch bauliche Maßnahmen, durch unterlassene Unterhaltung oder durch Tolerierung der Bautätigkeit des Bibers umgesetzt werden soll, kann an dieser Stelle offen bleiben. Im Umweltbericht sollte sich der Planer jedenfalls mit der Renaturierung des Gewässers und seiner Aue auseinandersetzen und dabei auch topografische Gegebenheiten berücksichtigen. Es sind daraus Vorgaben für die Erschließungsplanung abzuleiten, damit u. a. die Einleitbauwerke von Regenwasserleitungen, Regenrückhaltebecken, sowie andere Bauwerke die Anhebung des Wasserstands des Gewässers von vorn herein berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass der Elbebiber früher oder später den Seerennengraben besiedeln und mit seiner Bautätigkeit eine Anhebung des Wasserstands bewirken wird, einschließlich Überstauung tief liegender Bereiche der Bachau. Diese Entwicklungen sind im Sinne der Renaturierung des Gewässers und der Erhöhung der Biodiversität nicht nur zu tolerieren, sondern zu fördern. Die technische Planung und Erschließungsplanung muss sich darauf von Beginn an einstellen. In dem Sinne ist darauf zu achten, dass es sowohl gut durch Wege erschlossene Bereiche der Grünflächen geben sollte (Erholungsfunktion), als auch nicht von Wegen erschlossene Bereiche (Ruhezonen für Pflanzen und Tiere, Biotopverbund und Biodiversität). Die nicht durch Wege erreichbaren Flächen können mittelbar dennoch der Erholung dienen, indem Sie sichtbar und erlebbar bleiben (Aussichtspunkte, Sitzgelegenheiten mit Aussicht auf die „unerreichbaren“ Teilflächen).
10. Konsequenter Weise ist im B-Plan der Umbau der Querungsbauwerke der K1163 über den Seerennengraben festzusetzen oder mindestens als Planungsziel anzugeben, damit der Biotopverbund durchgängig auch unter der K1163 gewährleistet ist. Nähere Angaben und Vorgaben sind im Umweltbericht zu ermitteln.
11. Die Art der Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche entlang des Seerennengrabens (A1) muss im B-Plan noch nicht bis ins letzte Detail festgelegt werden. Die Aufteilung der Gesamtfläche in Gehölzflächen (Hecken, Baumreihen, Einzelbäume, Grünland verschiedener Trophiestufen und Wasserversorgung, Gewässer und andere Biotope) kann einer gesonderten Ausführungsplanung überlassen bleiben. Die in Kapitel 7.7 getroffene grundsätzliche Aussage, dass diese Grünfläche aus verschiedenen Gehölz- und Offenlandbiotopen und ihren Übergangsbereichen bestehen soll, ist hier zunächst ausreichend. Weitere Ausführungen sollten im Umweltbericht ergänzt werden:
- Der Anteil an geschlossenen Gehölzen (Hecken, Feldgehölze), halboffenen Flächen (parkartige Strukturen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern auf Grünland) sowie gehölzfreien Wiesen und Weiden sollte in etwa gleich groß sein.
 - Es sind innerhalb der Grünflächen entlang des Seerennengrabens und entlang der B81 nur einheimische Gehölze zu verwenden, die aus einheimischen Herkünften angezogen wurden. Die entsprechenden gesetzlichen und untergesetzlichen Vorschriften sind im Umweltbericht bei der Erarbeitung von Vorschlägen für die textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.
 - Die Pflanzung von Bäumen, die der Rotmilan für die Brut besonders bevorzugt, ist in die Gehölze zu integrieren bzw. in Form von Einzelbäumen und Baumreihen innerhalb der Grünfläche am Seerennengraben aber auch in anderen Grünflächen des B-Plans zu integrieren. Zu diesen Baumarten gehört auch die Schwarzpappel. Diese Baumart kommt von Natur aus in der Weichholzaue größerer Flüsse vor. Schwarzpappeln können aber auch auf mineralischen Böden in der Börde gedeihen.
 - Für die Herstellung von Grünland-Biotopen ist ausschließlich Saatgut aus heimischen Herkünften zu verwenden. Die entsprechenden gesetzlichen und untergesetzlichen Vorschriften sind im Umweltbericht bei der Erarbeitung von Vorschlägen für die textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen. Es ist aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde empfehlenswert, auch Pflanzen und Tiere von geeigneten naturnahen Wiesen und Weiden über die Methode der Mahdgutübertragung in die für naturnahe Entwicklung vorgesehenen Grünflächen des B-Plans einzubringen.

- Die naturnahe ganzjährige Beweidung mit großen Weidetieren sollte im B-Plan ausdrücklich als Pflegemethode für die naturnahen Grünflächen entlang des Seerengrabens vorgesehen werden, um der Erhaltung der Biodiversität zu dienen und Pflegekosten langfristig zu sparen. Der Biotopverbund durch das gesamte B-Plan-Gebiet und darüber hinaus bis zum Faulen See ist bestenfalls daraufhin zu optimieren, dass er auch für Tiere in der Größe von Rindern funktioniert. Die naturnahe Beweidung mit Rindern wird z. B. auch in der Universitätsstadt Cambridge praktiziert. Es wäre also hier nicht das erste Mal, dass diese Methode in unmittelbarer Nachbarschaft mit Forschung, Technologie und Erholungsnutzung funktioniert.
12. Die Belange des Artenschutzes sind bisher nur ansatzweise im Vorentwurf der Begründung des B-Plans behandelt worden. Im Geltungsbereich des B-Plans spielen insbesondere die Arten Feldhamster und Rotmilan eine Rolle für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung. Daneben sind auch die typischen Arten der Bördelandschaft Rebhuhn und Feldlerche zu berücksichtigen. Es ist in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Umweltbericht eine repräsentative und plausible Bestandsaufnahme und Bewertung der Zustände der jeweiligen lokalen Populationen dieser Tierarten sowie eine Einschätzung der Auswirkung des Vorhabens auf den Gesamtbestand dieser Arten vorzunehmen. Dabei sind auch die benachbarten B-Pläne in der Stadt Magdeburg (Eulenberg), der Stadt Wanzleben und der Gemeinde Sülzetal (Osterweddingen) in die Betrachtungen einzubeziehen. Im Ergebnis dieser Datenermittlung und Bewertung ist die Größe der zur Verfügung zu stellenden Fläche und die Methodik der Bewirtschaftung und Pflege, des Monitorings und der Berichterstattung festzulegen. Die Ergebnisse fließen in die textlichen Festsetzungen ein.
 13. In Punkt 5. der textlichen Festsetzungen sowie in Kapitel 7.11 der Begründung zum B-Plan sind die Ausgleichsmaßnahmen nach BauGB und die Artenschutzmaßnahmen nach BNatSchG begrifflich und tatsächlich korrekt voneinander zu trennen. Die Maßnahmen für den Feldhamster sind Artenschutzmaßnahmen. Sie sind nicht zu verwechseln mit Ausgleichsmaßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen können auf gleicher Fläche liegen, wenn dies funktional sinnvoll oder geboten ist. Grundsätzlich handelt es sich jedoch um Maßnahmen, die unabhängig voneinander zu planen sind. Es ist zu erwarten, dass ein Teil der Artenschutzmaßnahmen oder sogar alle Artenschutzmaßnahmen nicht auf gleicher Fläche wie die Ausgleichsmaßnahmen liegen. Die Dauer der Maßnahmen kann nicht von vorn herein auf 25 Jahre begrenzt werden. Die Beeinträchtigung der Lebensräume der streng geschützten Arten wird dauerhaft sein. Deshalb sind auch die Artenschutzmaßnahmen dauerhaft erforderlich. Für die Kapitalisierung der Kosten für Naturschutz-Maßnahmen wird in der Regel ein Zeitraum von 25 bis 33 Jahren angesetzt, falls betroffene Eigentümer z. B. für eine Eintragung einer Dienstbarkeit zu entschädigen sind. Das heißt nicht, dass die Maßnahmen selbst nach diesem Zeitraum nicht mehr zu erhalten sind.
 14. Bei der Auswahl der Flächen für die erforderlichen externen Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sollte die untere Naturschutzbehörde rechtzeitig einbezogen werden.
 15. Im Umweltbericht ist die Erforderlichkeit von Amphibienschutzeinrichtungen zu ermitteln, insbesondere im Umfeld der Gewässer im südöstlichen Teil des Plangebiets.
 16. Das Wohnhaus mit Nebenanlagen und die Bungalowsiedlung sollten in die öffentliche Grünfläche einbezogen werden, so dass für diese Gebäude lediglich der Bestandsschutz gewährt wird, jedoch keine wesentlichen Änderungen oder Erweiterungen bauplanungsrechtlich zulässig sind und damit die Kommune ein Vorkaufsrecht wahrnehmen kann.
 17. Es ist im Umweltbericht zu prüfen, ob die Haupterschließungsstraßen und gegebenenfalls die B 81 und die K1163 mit Kleintierdurchlässen ausgestattet werden müssen.
 18. Im Zuge der Umweltplanung sind die Landschaftspläne der Gemeinden sowie der Landschaftsrahmenplan auszuwerten und zu berücksichtigen, sofern sie noch zeitgemäße Vorschläge enthalten.

SG Immissionsschutz

Stellungnahme zum Vorentwurf (Sept. 2022) des Bebauungsplanes „Über den Springen“

1. Begründung:

- zu 7.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur weiteren Beurteilung sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung einzuarbeiten. Im Bebauungsplan-Geltungsbereich befindet sich an der B81 ein Einzelgehöft im Außenbereich, Halberstädter Str. 41 (Rühlings Hof) sowie eine Bungalowsiedlung (Hinter den Springen). Die nächstgelegenen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs sind Schleibnitz, Buch (Stadt Wanzleben) und Langenweddingen (Gemeinde Sülzetal).

Die schutzwürdigen Nutzungen im Bebauungsplan und in den genannten Ortschaften sind hinsichtlich des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

2. Planzeichnung:

Die Planzeichnung ist bei der weiteren Bearbeitung um Erkenntnisse des schalltechnischen Gutachtens zu ergänzen.

3. Textliche Festsetzungen:

Die Festsetzungen sind nach Vorlage des schalltechnischen Gutachtens zu ergänzen.

4. Umweltbericht und schalltechnische Untersuchung:

Zur weiteren Beurteilung werden Umweltbericht und schalltechnisches Gutachten erwartet.

SG Wasserwirtschaft

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Über den Springen“ in der Gemeinde Sülzetal gibt es aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bezüglich der wasserwirtschaftlichen Situation und der Bewirtschaftung des zukünftigen Gebietes maßgebliche Bedenken. Dem derzeitigen Vorentwurf kann aus Sicht der Unteren Wasserbehörde so nicht zugestimmt werden. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn nachfolgende rechtlichen Vorgaben, sowie die fachlichen Forderungen und Hinweise aufgenommen und später verbindlich umgesetzt werden.

Verschlechterungsverbot für Oberflächen- und Grundwasser:

Gemäß § 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind oberirdische Gewässer so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustandes vermieden und ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten und erreicht wird.

Weiterhin ist gemäß § 47 WHG das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden und ein guter mengenmäßiger und guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird. Außerdem sind alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen durch menschliche Tätigkeiten umzukehren.

Dieses Verschlechterungsverbot gilt es im Rahmen der Erstellung der Planungen für das geplante Bebauungsgebiet „Über den Springen“ ordnungsgemäß zu prüfen und durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder auszugleichen. Im Rahmen der Prüfung des Verschlechterungsverbots sind die aktuellen Zustände der Oberflächengewässer und des Grundwassers darzustellen, die Wirkfaktoren und deren Auswirkungen zu beschreiben und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich zu erarbeiten. Diese Sachverhalte müssen Bestandteile des Umweltberichtes werden. Da dieser leider noch nicht vorliegt, ist die Stellungnahme zum Vorentwurf und zu den entsprechenden Festsetzungen nicht abschließend.

Die Aussagen zum Umgang mit dem anfallenden Regenwasser sind zu allgemein und aus gegebenen Anlass zu unkonkret. Hier müssen für das zukünftige Gebiet im Bereich des Sülzetal konkrete Aussagen zu einem gezielten Regenwassermanagement zur Förderung einer nachhaltigen Nutzung der Wasserressourcen getroffen werden. Zu berücksichtigen sind dabei die Einflüsse aus dem Gebiet „Eulenberg“ und aus dem geplanten Gebiet im Bereich Wanzleben. Nachfolgende grundsätzliche Vorgaben und Hinweise sind bei der weiteren Bearbeitung zu beachten und umzusetzen.

Forderungen zu den Oberflächengewässern:

Der das Plangebiet querende Seerennengraben und die beiden Stillgewässer sind Gewässer zweiter Ordnung und liegen in der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes „Elbaue“. Im Rahmen der Planungen soll in Verbindung mit dem Landschaftsschutzgebiet „Fauler See“ ein Biotopverbund entlang des „Seerennengrabens“ in Richtung Südosten entstehen. Das zukünftige Bebauungsgebiet wird nachteilige Auswirkungen auf den „Seerennengraben“ haben, weil die Einzugsgebietsfläche, welche zur Abflussbildung beiträgt, verringert wird und die Gewässergüte durch einzuleitendes Niederschlagswasser beeinträchtigt werden kann.

Am „Seerennengraben“ soll ein bis zu 400 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, in welchem die Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans im Wesentlichen konzentriert werden sollen. Die Bachau und die festgesetzte Grünfläche sollen neben den Naturschutzfunktionen auch Erholungsfunktionen für die Mitarbeiter und Besucher des Hightech-Parks übernehmen. Dem kann grundsätzlich zugestimmt werden.

Im Zuge der Prüfung der Auswirkungen auf die Fließgewässer sind zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verschlechterungen sowie zur Verbesserung der ökologischen Funktionen der Fließgewässer zu treffen. Es sind Maßnahmen zur Sicherung des Wasserdargebots, zur Verbesserung der Wasserqualität und zur ökologischen Durchgängigkeit der Gewässer vorzuschlagen und umzusetzen. Dies betrifft nicht nur den „Seerennengraben“, sondern auch das Quellgebiet „Springe“ außerhalb des Bebauungsplans.

Insbesondere sind die baulichen Anlagen, wie z.B. Brücken und Übergänge über das Gewässer so zu errichten, dass das Gewässer ökologisch durchgängig bleibt und auch ein zukünftiges Hochwasser bzw. Starkregenereignis abführen kann. Hierfür sind die Vorschriften der DWA 509 maßgeblich zu berücksichtigen. Einem Wasserrückhalt, z.B. durch Anordnung von Sohlgleiten oder einer grundsätzlichen Sohlerrhöhung stehen dem nicht entgegen und wären hier zu befürworten.

Fuß- und Radwege sind in einem Abstand von mindestens 10 Metern anzuordnen, da das Gewässer „Seerennengraben“ ein natürliches Fließverhalten erhalten und Uferabbrüche oder eine zumindest teilweise eigendynamische Entwicklung zugelassen werden soll. Maßnahmen zu Befestigung des Gewässerlaufes sind zu vermeiden und wenn unbedingt notwendig, in ingenieurbio-ologischer Bauweise auszuführen.

Forderungen zum Grundwasser:

Mit dem geplante Bebauungsgebiet von ca. 526 ha werden zukünftig ca. 80 % dieser Fläche versiegelt. Dies kann erhebliche Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand des Grundwasserleiters haben, da eine ungehinderte Versickerung und Grundwasserneubildung hier nicht mehr erfolgen kann. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu behandeln und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich zu treffen.

Im Vorentwurf wurde ausgeführt, dass nach Vorlage der Baugrundvoruntersuchung Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens gemacht werden können. So sollen dann spätestens im B-Plan-Entwurf die Flächen abgegrenzt werden, in denen Versickerungsmöglichkeiten bestehen. Eine entscheidende Maßnahme zum Ausgleich der Verschlechterungen ist die maximale Versickerung des Niederschlagswassers im Einzugsgebiet, sowie Schutzmaßnahmen durch eine vorgeschaltete Reinigung des Regenwassers und/ oder einen ausreichenden Abstand der Versickerungsbecken zum anliegenden Grundwasserleiter.

Forderungen zum Niederschlagswasser:

Für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist ein gezieltes Management erforderlich, welches sowohl die öffentliche Regenentwässerung, als auch die private Niederschlagswasserbeseitigung und dessen Nutzung vereint und plant. Die Aussage, dass für den Umgang

mit dem Regenwasser die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes Sachsen-Anhalt gelten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück verbleiben muss (nachrichtliche Übernahme der §§ 55 und 56 WHG im Planteil B) und dass die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers den jeweiligen Grundstückseigentümern (§ 55 Satz 2 WHG, § 79b Abs. 1 WG LSA) obliegt, ist für dieses Gebiet zu allgemein und muss durch konkrete Planungen untersetzt werden.

Daher wird für das B-Plan Gebiet „Über den Springen“ von der Gemeinde Sülzetal ein umfassendes Regenwasserbeseitigungskonzept unter Berücksichtigung der Auswirkungen der Niederschlagswasserbeseitigung aus dem Gebiet „Eulenberg“ und des zukünftigen Gebietes im Wanzlebener Bereich gefordert. Die Verwertung bzw. Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers soll entsprechend des Standes der Technik erfolgen und die zeitgemäßen ökologischen Zielvorgaben folgen. Die Ergebnisse sind dann im B-Plan aufzunehmen und zu sichern.

Das Konzept ist für die Erstellung des B-Plans unverzichtbar, damit negative Auswirkungen für die Gemeinde Langenweddingen und eine zukünftige Belastung der Gemeinde Sülzetal vermieden werden. Insbesondere sollten die Erfahrungen und bestehenden Probleme bei der Niederschlagsbeseitigung aus dem Gewerbegebiet Osterweddingen für ein Konzept und für eine weitestgehend öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung sprechen.

Regenwassermanagement:

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet muss sich den neuen klimatischen Herausforderungen stellen. Hierzu zählen vor allem zunehmende Starkregenereignisse und längere Trockenperioden. Um eine abgestimmte, den Umweltbelangen genügende Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes sicherzustellen, ist die Bewirtschaftung und Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers gesamtheitlich zu betrachten und zu organisieren.

Zur gesicherten Erschließung eines Bebauungsgebietes nach BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers (§§ 30, 33, 34, 35 BauGB). Niederschlagswasserbeseitigungspflichtig ist die Gemeinde Sülzetal. Die Gemeinde realisiert bzw. organisiert den Betrieb sowie die Planung und Errichtung von Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung selbst.

Generell gilt für neu zu überplanende Flächen, dass der Grad der Versiegelung von Flächen so gering wie möglich sein sollte. Gemäß dem Vorentwurf soll das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Maßgaben des § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Auch soll der Bebauungsplan für die privaten Baugrundstücke keine eigenen Festsetzungen treffen, sondern verweist mit der nachrichtlichen Übernahme auf die bestehende Rechtslage (nach § 79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt). Dieses kann auf Grund des vorgesehenen hohen Befestigungsgrades der Baugrundstücke und der Tatsache, dass eine sehr gute Versickerungsfähigkeit des gesamten Untergrundes bisher nicht ermittelt wurde, nur eine Empfehlung sein und ist unbedingt zu ergänzen.

Im B-Plan müssen konkrete Flächen als Flächen für Anlagen zur Regenwasserbeseitigung festgesetzt werden. Die Anlagen zur Regenwasserbeseitigung sollten ebenfalls als ein System zur Zwischenspeicherung und Versickerung entwickelt und geplant werden.

Das könnte ein System aus flachen Mulden sein. Hier können verschiedene Systeme und Landschaftsbestandteile verbunden und die Regenwasserbeseitigungssysteme entsprechend der Anforderungen und des Untergrundes kombiniert werden, wie Mulden- Rigolenversickerung (Füllkörper), Gräben oder Grabenteile mit Wasserspeicher im Sohlenbereich und Sickerflächen im Randbereich, um Wasser länger im Plangebiet zu halten. Beispielsweise sollen die angeordneten öffentlichen Grünstreifen für eine Versickerung genutzt werden.

Die Regenwasserbeseitigung soll in einem naturnahen System mit entsprechender Vorreinigung erfolgen.

Im B-Plan sind grundsätzlich folgende Vorgaben und Maßnahmen festzusetzen:

- Angabe des Flächenanteils von Privatgrundstücken, welche unversiegelt bleiben müssen und für eigene Rückhalte-, Versickerungs-, Reinigungs- und Verwendungsmaßnahmen zu Verfügung stehen sollen,
- Angabe der Regenwassermengen (z.B. in %), welche auf dem eigenen Privatgrundstück zurückgehalten werden muss und wieviel in das System der Gemeinde eingeleitet werden darf,
- Vorgaben und Maßnahmen für ein gezieltes Regenwassermanagement (siehe unten) entsprechend des zu erarbeitenden Regenwasserbeseitigungskonzeptes,
- Bestimmung von Zuständigkeiten und Festschreibung von erforderlichen Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Funktionstüchtigkeit des Entwässerungssystems.

Ein Regenwassermanagement ist wichtiger Bestandteil eines nachhaltigen Bauens und fester Bestandteil der Bauplanung. Im geplanten Gewerbegebiet sind topografische Höhenverhältnisse anzufinden, die das Gebiet einerseits in östliche Richtung zum „Seerennengraben“, aber auch in südliche Richtung zu den Quellen entwässern.

Folgende Maßnahmen für ein Regenwassermanagement sind für das geplante Gebiet „Über den Springen“ zu untersuchen und aufzunehmen:

- Vorrangig ist der Verbleib des Regenwassers auf dem Grundstück durch Errichtung von Anlagen zur Versickerung über die belebte Bodenzonen als Mulden oder Mulden- Rigolensystem sicher zu stellen.
- Nutzung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen für eine Versickerung ist möglich. Dabei sind einerseits die geplanten Grünstreifen entlang des „Seerennengrabens“ und an der B 81 zu nutzen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse können außerdem die Bereiche der vorhandenen Hecken für eine breitflächige natürliche Entwässerung mittels Sickermulden genutzt werden. Hierfür ist an die vorhandenen Hecken beidseitig ein ca. 10 bis 20 Meter breiter Grünstreifen anzuordnen und muldenförmig auszuführen. Da dieser an der Grundstücksrückseite liegt, kann er für die Versickerung genutzt werden. Dies entspricht auch den naturschutzfachlichen Vorgaben zum Biotopverbund.
- Nutzung des anfallenden Regenwassers zu Bewässerungszwecken oder als Gestaltungselement. So soll das Niederschlagswasser so lange wie möglich an der Oberfläche verweilen und dann langsam versickern. Es sind Wasserbecken als Zwischenspeicher oder Verteilerbecken mit bepflanzten Zonen oder Sumpfbecken möglich.
- Die Parkplatzflächen sind mit einer Muldenversickerung zu planen, sodass das anfallende Regenwasser den zwischen den Stellplätzen angeordneten langen Mulden mit bewachsener Bodenschicht zugeleitet werden kann.
- Die Straßenentwässerung kann vorzugsweise über angeordnete Mulden im Randbereich und eine Versickerung über den belebten Oberboden erfolgen. Entsprechend des WG LSA § 79 b obliegt den Trägern der öffentlichen Verkehrsanlagen die Entwässerung ihrer Anlagen.
- Die Dachflächen sind vorzugsweise als intelligente Gründächer anzuordnen, welche einen Teil des Regenwassers aufnehmen können (Speicherung, Verdunstung).
- Das anfallende Regenwasser kann auch zu Beregnungszwecken genutzt werden. Im Bereich des Sülzetals hat sich ein Beregnungsverband gegründet, welcher grundsätzlich zur Übernahme und Nutzung des Regenwassers für die landwirtschaftliche Beregnung bereit wäre. Hier ist zu beachten, dass eine Speicherung des unverschmutzten oder gereinigten Regenwassers in geeigneten Becken erfolgt, welche Spitzenabflüsse sowohl im Winter als auch im Sommer aufnehmen, zurückhalten und speichern können. Zu beachten ist jedoch, dass vorrangig das System der Grünflächen und Versickerungsbecken zu bedienen ist und erst dann die Speicherung zur Beregnung erfolgen kann.
- Ebenfalls ist eine Nutzung des Regenwassers zur Löschwasserbereitstellung möglich. Eine Speicherung in unterirdischen Zisternen ist dabei oberirdischen Becken vorzuziehen.

-Außerdem kann ein Rückhalt des Niederschlagswassers in unterirdischen Retentionsbecken bei gleichzeitiger Oberflächenversiegelung erfolgen und schrittweise in kleinen Mengen an das Grundwasser abgegeben werden.

Eine Versickerung des Regenwassers am Ort des Anfallens lässt sich erfahrungsgemäß nicht vollständig und dauerhaft realisieren bzw. sichern. So sind für Starkregenereignisse Vorkehrungen für einen Überlauf / Ableitung in vorhandene Gewässer zu treffen.

Die Einleitung in die Vorflut kann über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt erfolgen. Für die Planung und Errichtung gelten die Hinweise des ATV Arbeitsblattes 117. Für die Ermittlung der möglichen Einleitmenge des anfallenden Niederschlagswassers in eine Vorflut sind die allgemeinen Anforderungen des Runderlasses 23.4-62551 vom 23.05.2013 des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten. Als Richtwert können max. 2 l/s*ha angesetzt werden. Dieser Wert ist auf das entsprechende Einzugsgebiet des „Seerennengrabens“ zu beziehen und insbesondere im Rahmen der Erlaubnis und unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes abzustimmen und zu konkretisieren.

Die Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß § 9 (1) WHG darstellt.

Generell ist vor Ableitung des Regenwassers zu klären ob das abgeleitete Niederschlagswasser behandlungsbedürftig ist. Es muss festgelegt werden, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt. Hierzu kann das Merkblattes ATV-DVWK-M 153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser genutzt werden.

Für die Planung, Errichtung und Betrieb von Versickerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) hingewiesen (A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser").

Für die gezielte Versickerung über Anlagen (Mulden, Rigolen...) bedarf es nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Gewässerbenutzung gemäß § 9 (1) WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Für den Abstand der versickerungswirksamen Fläche zum Grundwasser gelten die Regelungen des Arbeitsblattes 138 der ATV. Bei geplanten großflächigen Versickerung ist abzuschätzen, ob es zu einer Aufhöhung des Grundwasserspiegels in den tiefer liegenden Bereichen kommen kann. Hier würde dann die Gefahr oberflächennaher Vernässungen bestehen.

Sollte eine Versickerung nicht überall möglich sein, können bewachsende Mulden zur Rückhaltung und Verdunstung genutzt werden.

Allgemeiner Gewässerschutz:

Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8 - 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Bei einer geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.

Abwasserbeseitigungspflicht:

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Gemeinde Sülzetal OT Langenweddingen ist der Trink- und Abwasserverband (TAV) Börde. Das auf den Grundstücken anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Das ist in diesem Fall der TAV Börde.

Weitere konkrete Sachverhalte sind derzeit nicht bekannt (z.B. Ausschluss von der Abwasserbeseitigungspflicht (ganz und teilweise), Änderungen im Abwasserbeseitigungskonzept des TAV Börde).

Gemäß Vorentwurf ist das Plangebiet abwasserseitig nicht erschlossen und im B-Plan Gebiet „Über den Springen“ ist die Errichtung einer Kläranlage (KA) vorgesehen. Diese KA würde sich auf dem Verbandsgebiet des TAV Börde befinden und daraus ergeben sich rechtliche Fragen, die zu klären sind.

Aus diesem Grund ist eine Abstimmung zwischen Bauherr, Betreiber der KA und dem Abwasserbeseitigungspflichtigen (TAV Börde) dringlich erforderlich.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) ist eine Genehmigung (§ 58 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der unteren Wasserbehörde erforderlich, wenn an das Abwasser in der Abwasserverordnung (AbwV) vom 17.06.2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), in ihrer jeweils geltenden Fassung, Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder seiner Vermischung festgelegt sind oder wenn für das Abwasser in den nach § 7 der Abwasserverordnung fortgeltenden Vorschriften Anforderungen nach dem Stand der Technik gestellt werden.

Amt für Straßenbau und –Unterhaltung

Die Verkehrserschließung des B-Plangebietes erfolgt über die B81 und die K1163. Es ist vorgesehen, zwei Erschließungsstraßen aus dem Plangebiet an die Kreisstraße K1163 neu anzubinden. Die K1163 ist eine Verbindungsstraße der Straßenkategorie LS IV, die mit einem Regelquerschnitt RQ 9 (6,00 m Fahrbahnbreite und jeweils beidseitigem Bankette von 1,50 m) ausgebaut wurde. Der Ausbauquerschnitt kommt in der Regel bei Verkehrsstärken bis 3000 Kfz/24h und einer maximalen Schwerverkehrsstärke bis 150 LKW/24h zum Einsatz. Der Planbereich befindet sich außerhalb geschlossener Ortslagen.

Aufgrund der geplanten Erschließung des Bebauungsplanes mit der Anbindung der beiden neuen Erschließungsstraßen erhöht sich das Verkehrsaufkommen wesentlich, so dass ein Ausbau der Kreisstraße auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen zwingend notwendig wird.

Vom Amt für Straßenbau und –unterhaltung wird dem Vorentwurf Bebauungsplan „Über den Springen“ unter Beachtung der folgenden Hinweise und Forderungen zugestimmt:

- 1) Der notwendige Ausbau der K1163 ergibt sich aufgrund Veranlassung Dritter. Gemäß § 16 StrG LSA sind dem Straßenbaulastträger die Mehrkosten für den Bau und die Unter-

haltung zu vergüten. Die Folgekosten für den Ausbau der K1163 sind im Pkt. 10 der Begründung zum Bebauungsplan erwähnt. Die genaue Kostenhöhe ist noch zu spezifizieren. Als Verursacher für den notwendigen Ausbau der Kreisstraße wird die Gemeinde Sülzetal als Aufsteller des Bebauungsplanes gesehen.

- 2) Für den Ausbau der K1163 ist der erforderliche Freihalteraum von 30,00 m im Entwurf vom B-Plan enthalten und weiterhin beizubehalten.
- 3) Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird vom Ausbau plangleicher Knotenpunkte mit ausreichend dimensionierten Abbiegespuren und ggf. mit Lichtsignalregelung ausgegangen. Hierfür werden die geplanten Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen als ausreichend angesehen.
- 4) Für die Kostentragung beim Bau, der Änderung sowie der Unterhaltung der neuen Einmündungen gilt das Straßengesetz LSA, insbesondere Abschnitt 5.
- 5) Die im Zuge des Bebauungsplanes für den Ausbau der Kreisstraße festgesetzten Wertpunkte sind im B-Plan separat auszuweisen und abzubilden.
- 6) Die Erzielung der Genehmigungsfähigkeit zum Ausbau der Kreisstraße ist separat zu prüfen.

Straßenverkehrsamt

Seitens des Straßenverkehrsamtes bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Das Straßenverkehrsamt ist im Planverfahren bereits eingebunden und nimmt an den Beratungen teil. Somit werden Hinweise bzw. Bedenken zeitnah erörtert und können Berücksichtigung finden. Sobald die Bauphase beginnt und die überörtlichen Straßen auf dem Gebiet des LK Börde betroffen sind, ist für Spermaßnahmen an Straßen das Verkehrsamt rechtzeitig zu informieren bzw. sind Absperrungen zu beantragen.

Rechtsamt, SG Ordnung und Sicherheit

Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnissen wurde für die Flurstücke

Gemarkung	Flur	Flurstück/e
Langenweddingen	1	30/12, 46, 48, 50
	2	87, 90, 116, 122, 123, 124, 125, 126, 127
	3	9, 11, 73, 237/10, 238/10, 314/4, 462, 480

festgestellt, dass diese als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft sind.

Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen einen Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden.

Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft/sondiert wird.

Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten.

Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Baumaßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen.

Nur durch eine Überprüfung/ Sondierung i.V. mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet.

Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar.

Eine bauvorbereitende Sondierung/Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich dieses Flurstück / diese Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

Sofern eine Überprüfung durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste, Kampfmittelbeseitigungsdienst, erfolgen soll, sind dem Rechtsamt unter Benennung meines Aktenzeichens S232/2022 folgender Unterlagen zweifach und in Papierform vorzulegen:

- Beschreibung der Maßnahme
- Auflistung der Flurstücke nach Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer (mit Benennung der Eigentümer)
- Übersichtspläne bzw. Karten mit topografischer Übersichtskarte mit Kennzeichnung der beantragten Fläche
- Detailkarten mit erkennbarer und lesbarer Bezeichnung nach Flur/Flurstück einschließlich deren Grenzen und Kennzeichnung der Fläche für die Maßnahme

Hier wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine längere Bearbeitungszeit zu erwarten ist.

Wenn aus zeitlich oder technischen Gründen eine private Räumfirma auf eigene Kosten die Sondierung oder eine Baubegleitung vornehmen soll, so ist vorher eine Zuverlässigkeitsprüfung dieser Firma erforderlich.

Hierzu sind vor Beginn der Überprüfungs- und Räummaßnahmen folgende Unterlagen in schriftlicher Form über das Rechtsamt des Landkreises Börde mit Benennung des Aktenzeichens S232/2022 vorzulegen:

- Bauherr, Auftraggeber mit vollständiger Anschrift
- Angaben über die Art der auszuführenden Tätigkeiten
- Zum Einsatz kommende Technik bzw. Verfahren
- Zeitraum der Maßnahme
- Ort/Gemarkung mit Fluren und den dazu betreffenden Flurstücken
- Vorhabenbezogenes ggf. digitales Kartenmaterial (Liegenschaftskarte, Lageplan, topografische Karte) ggf. mit Trassenverlauf, in gut leserlichen Maßstab
- Angabe verantwortlicher Personen mit Vorlage (in Kopie) entsprechendem Befähigungsnachweis

Den für dieses Aufgabengebiet autorisierten Firmen ist der Verfahrensweg bekannt.

Für die restlichen Flurstücke wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt.

Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

Bauordnungsamt, SG Bauaufsicht und Brandschutz

Dem Planvorentwurf stehen bauordnungsrechtlich keine Belange entgegen.

Hinweise:

Der § 4 Abs. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440) in der derzeit geltenden Fassung ist zu beachten.

Demnach dürfen Gebäude nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Die Zuständigkeiten hinsichtlich des Brandschutzes und der Hilfeleistungen sind zu klären und eine Vereinbarung zur Lösung des Sachverhaltes zu erarbeiten.

Verweis:

Begründung zum Bebauungsplan „Über den Springen“, Vorentwurf Pkt. 7.6 Ver- und Entsorgung, Thematik Feuerwehr

Baulasten

Auf dem Flurstück 479 der Flur 3 in der Gemarkung Langenweddingen ist eine Abstandsflächenbaulast (Az: 2000-81327) eingetragen.

Das Baulastenblatt sowie der Lageplan sind in der Anlage beigelegt.

Auf den anderen betroffenen Flurstücken in der Gemarkung Langenweddingen und Wanzleben sind keine Baulasten eingetragen.

Amt für Gesundheit und Verbraucherschutz

Nach eingehender Durchsicht und Prüfung der Unterlagen ergeht von Seiten des Amtes für Gesundheit und Verbraucherschutz auf der Grundlage des § 6 des Gesetzes über den öffentlichen Gesundheitsdienst und die Berufsausübung im Gesundheitswesen im Land Sachsen-Anhalt (Gesundheitsdienstgesetz – GDG LSA) vom 21.11.1997 nachfolgende Stellungnahme.

Folgende Punkte werden zur Beachtung gegeben:

1. Die Grundstücke im Bebauungsplan sind mit hygienisch unbedenklichen und ausreichendem Trinkwasser zu versorgen. In Punkt 6.7.3 werden Leitungsbestände (DN 600) angegeben. Der Bestand dieser Leitungen impliziert allerdings nicht, dass die Gewerbe- und Industrieunternehmen, welche sich im B-Plan „Über den Springen“ ansiedeln sollen, auch ausreichend mit Trinkwasser und Wasser für betriebstechnische Anlagen und Produktionsprozesse aus diesem Leitungssystem versorgt werden können. Dieser Sachverhalt ist im Vorfeld abzu prüfen und abzusichern.
Es erfolgt in diesem Zusammenhang der Hinweis, dass der Grundwasserleiter kein Wasser in Trinkwasserqualität führt.
2. Bei der Errichtung der geplanten Kläranlage ist eine Einleitungsmöglichkeit in den Vorfluter vorab mit der unteren Wasserbehörde abzuklären.
3. Unter Punkt 6.12 „Immissionen“ wird eine Kleingartensiedlung angeführt. Das Fachamt kennt dieses Gebiet nicht als Kleingartenanlage, sondern als Bungalow-Wochenendsiedlung, welche einen Naherholungscharakter hat. Das benachbarte Einzelgehöft an der B 81 und diese Wochenendsiedlung sollten aus diesem Grund nicht einer direkt angrenzenden Industrieansiedlung ausgesetzt werden, sondern der mildereren Immissionsbelastung – Gewerbegebiet.

Allgemeine Hinweise:

Abschließend wird aus umweltmedizinischer Sicht das Vorhaben sehr kritisch betrachtet.

In der Stellungnahme zur Neuaufstellung Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt im Frühjahr 2022 hat das Fachamt bereits kritisch angemerkt, dass eine weitere Flächenversiegelung von landwirtschaftlichen Böden, insbesondere mit einer Bodenwertzahl > 80, vermieden werden sollte, um eine nachhaltige und regionale Versorgung und Sicherstellung mit Produkten/Gütern für die Lebensmittel-, Tier/Futtermittelproduktion und für die Rohstoffgewinnung aus nachwachsenden Rohstoffen sicherzustellen. Abhängigkeiten von globalen Vertragspartnern sollten nachrangig angestrebt werden.

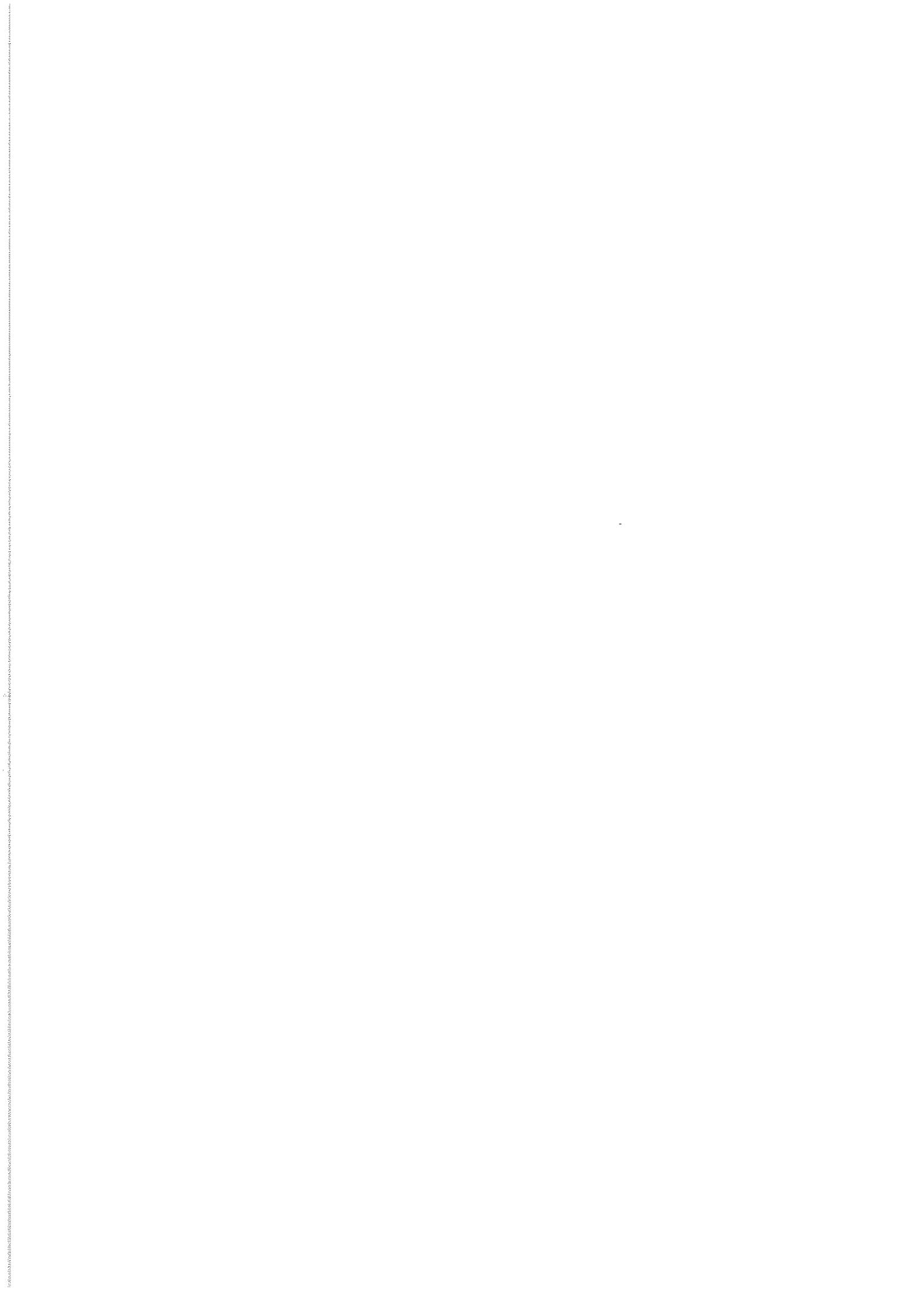
Die Versiegelung der landwirtschaftlichen Böden und Umnutzung in industriell-gewerblichen Flächen erschwert die wichtige Grundwasserneubildung. Diese Problematik verschärft in den zunehmenden Trockenperioden zusätzlich die Folgen des Klimawandels.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.

Im Auftrag


A. Dippen
Amtsleiterin

Anlage: Baulastenblatt mit Lageplan



Baulastenverzeichnis von Grundstück	Langenweddingen Langenweddingen	Baulastenblatt-Nr. 96 Seite 1
Gemarkung	Langenweddingen Flur 3	Flurstück 479
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
	<p>1. Die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, durch grüne Eintragung gekennzeichnete Teilfläche des vorstehend bezeichneten Grundstücks wird zugunsten des Nachbargrundstückes</p> <p>39171 Langenweddingen</p> <p>Gemarkung: Langenweddingen</p> <p>Flur-Flurstück: 3-420/20</p> <p>gemäß § 7 Abs.1 BauO LSA als Abstandsfläche auf Dauer zur Verfügung gestellt und darf weder auf die auf eigenem Grundstück erforderlichen Abstandsflächen angerechnet noch überbaut werden, es sei denn, dass eine Überbauung nach § 6 BauO LSA ausnahmsweise zulässig ist.</p> <p>Länge der Abstandsfläche: 43,35 m</p> <p>Breite der Abstandsfläche: 5,374 m</p> <p><u>Gesamtabstandsfläche: 233,0 m²</u></p> <p>Eingetragen am 15.08.2000</p> <p>Der Inhalt des neuen BLB stimmt mit dem des geschlossenen BLB 115 von Langenweddingen überein.</p> <p>Eingetragen am 19.01.2016 - Schulte -</p>	AZ 2000-81327
	<p>2. Nach Fortführung lt. ALB 0033-2004-00260</p> <p>Belastetes Flurstück: alt 361/20, neu 479</p> <p>Eingetragen am: 19.01.2016 - Schulte -</p>	

361 / 20
479

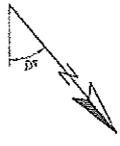
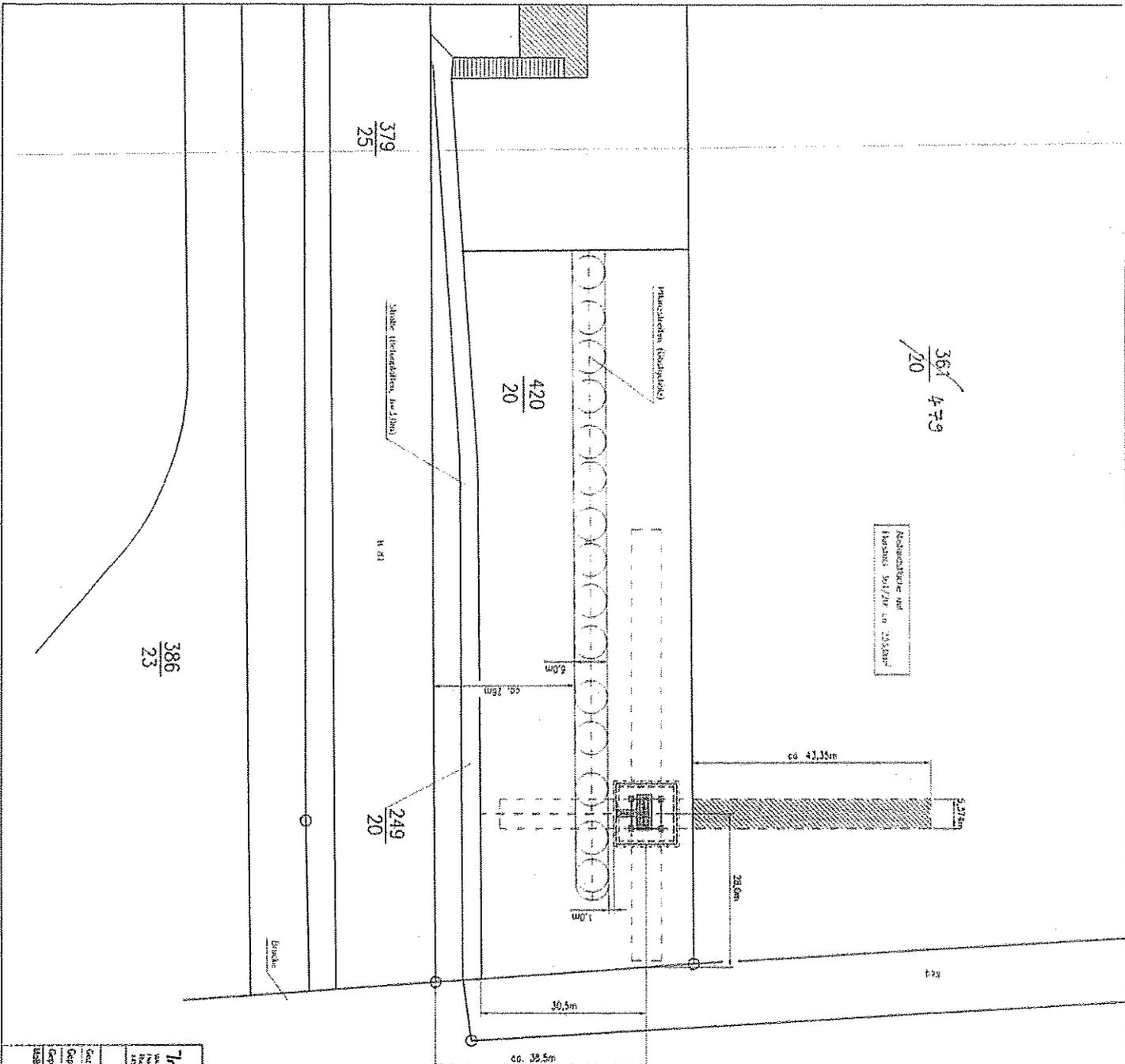
Rechenanlage mit
Fahrscheib 301/20 ca. 23,5km/h

379 / 25

420 / 20

249 / 20

386 / 23



EL-Abbildung nach Absprache
mit der EVM (Anzahl)

Copyright für das
Anbieter Eigentum © 1/2010
Stand 28.10.1999, siehe Anhang
24 H/2 - 49/10
24 H/2 - 49/10

Abweichungen gemäß Bauordnung
24 H/2 - 49/10
24 H/2 - 49/10

Standard
Höhe 00H: 39 m
Kundenref.: H 52 63 31,7°
geogr. Koordin.: 0 11 32 36,8°
Cust-ID-Keypair: 10 3674403
ho 577248

Schaltung: Langwechlagan
Funktack: 361/20: 320/20
Far: 3

Unterschilf Entwurfsverfasser:

MUGLER GmbH
Helmholtzstr. 2-4
05553 Oitzsch/Röhrwitz
Telefon 03722 / 42740
Telefax 03722 / 74745599

41,06 Euro i. d. Hand

Ort, Datum

Tafelkopf		MUGLER GmbH	
Tel. 03722 / 42740 Telefax 03722 / 74745599 H. Helmoltzstr. 2-4 Oitzsch/Röhrwitz 05553		Projekt-Nummer 15509 / 11-20 Datum:	
Objekt:	2000	Plan:	07.04.
Geogr. Statik:	07.04.	Standort:	07.04.
Zeichnungs-Nummer:	15509	Bezeichnung:	Mobilfunkstation
		Legenplan des Standort	
		39171 Langwechlagan	
		Heberstöder Straße 41	
		von	1
		Rev.	1

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Gemeinde Sülzetal
- Der Bürgermeister -
Herr Jörg Methner
Alte Dorfstr. 26
39171 Sülzetal

Posteingang
Gemeinde Sülzetal

13. Jan. 2023

Lfd. Nr.: 56

Büro BM	<input type="checkbox"/>	FB 2	<input type="checkbox"/>	FB 3	<input checked="" type="checkbox"/>
FB 1	<input type="checkbox"/>	FBL	<input type="checkbox"/>	IV	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	SV	<input type="checkbox"/>	OV	<input type="checkbox"/>



Landkreis Börde

Der Landrat

Dezernat 3

Hinweise zum B-Plan-Verfahren "Über den Springen"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Methner,

vor dem Hintergrund der zeitlichen Dringlichkeit zur Erstellung des o.g. Bauungsplanes möchten wir Ihnen, ergänzend zu den bereits durch meine Mitarbeiter aus den Fachämtern gegebenen Erläuterungen, folgende Hinweise geben:

1. Untere Wasserbehörde:

Grundlage:

Prüfung des Verschlechterungsverbots nach § 27 WHG für Oberflächengewässer und nach § 47 WHG für das Grundwasser im Zulassungsverfahren für den Flächennutzungsplan und dem geplanten B-Plan „Über den Springen“ im Sülzetal:

Hinweise:

Gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind oberirdische Gewässer nach § 27 so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustandes vermieden und ein guter Zustand erhalten oder erreicht wird. Nach § 47 WHG ist ebenso das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustands vermieden und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird.

Im Rahmen der Prüfung dieses Verschlechterungsverbots ist das geplante Vorhaben der Planung und Errichtung eines High-Tech-Parks im Sülzetal dahingehend zu bewerten, in welchem Maß es sich auf den betroffenen Grundwasserkörper (GWK) und den Oberflächenwasserkörper (OWK) auswirkt. Hierfür ist der maßgebliche Ausgangszustand der OWK und GWK zu ermitteln, die Wirkfaktoren des Vorhabens auf die entsprechenden Qualitätskomponenten zu bestimmen und die mögliche zu erwartende Verschlechterung zu beschreiben und zu bewerten.

Für die Ermittlung der voraussichtlich feststellbaren und nicht nur vorübergehend messbaren Veränderungen sowie der Bewertung, ob diese Veränderungen negativ und erheblich sind, ist für dieses umfangreiche und bedeutsame Vorhaben ein Fachbeitrag zu erarbeiten. Die Verträglichkeitsprüfung nach geltendem Wasserrecht muss feststellen, ob eine Verschlechterung im Sinne der §§ 27 und 47 WHG vorliegt, ob eine Ausnahme nach § 31 WHG möglich ist und ob das Vorhaben zulässig ist oder versagt werden muss.

Geschäftszeichen der Organisationseinheit:

Datum: 11.01.2023

Telefon / Telefax:
03904 7240-1313
03904 7240-51313

E-Mail:
Dezernat3@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Bornsche Straße 2
39340 Haldensleben

Postanschrift:
Landkreis Börde
Bornsche Straße 2
39340 Haldensleben

Telefonzentrale:
03904 7240-0

Zentrales Fax:
03904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BLZ: 810 550 00
Konto: 3 003 003 002
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 300 300 3002

Die Ermittlung und die Beschreibung der Wirkfaktoren auf den OWK und den GWK sowie der hierfür zu erarbeitende Fachbeitrag sollte vorzugsweise im Rahmen des Umweltberichtes erfolgen. Gemäß § 35 Nr. 1.8. UVPG hat für Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) eine obligatorische Strategische Umweltprüfung (SUP) zu erfolgen. Die Verträglichkeitsprüfung nach WHG soll im Rahmen der SUP erfolgen. Voraussetzung für die Genehmigung des Flächennutzungsplans nach § 6 (BauGB) ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 27 und § 47 WHG. Dabei gelten die wasserrechtlichen Vorgaben (Bewirtschaftungsermessen, Besorgnisgrundsatz) zwingend für die Zulassung des Vorhabens.

Der „Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie“ sollte dazu folgende grundsätzliche Aussagen und Bewertungen beinhalten:

1. Einleitung - Veranlassung und Zielstellung des Fachbeitrages
2. Vorhabenbeschreibung und mögliche Auswirkungen
3. Allgemeine Beschreibung der durch das Vorhaben potenziell betroffenen Oberflächenwasserkörper und Grundwasserkörper
4. Beschreibung des Ist-Zustandes (aktuelle Einstufung) der durch das Vorhaben potenziell betroffenen Oberflächenwasserkörper und Grundwasserkörper
 - Ökologischer Zustand bzw. ökologisches Potenzial der Oberflächenwasserkörper
 - Chemischer Zustand der Oberflächenwasserkörper
 - Mengenmäßiger Zustand der Grundwasserkörper
 - Wasserbilanz
 - Chemischer Zustand der Grundwasserkörper
5. Bewirtschaftungsziele und Maßnahmen für die durch das Vorhaben potenziell betroffenen Oberflächenwasserkörper und Grundwasserkörper
6. Beschreibung und Bewertung der potenziellen Wirkungen des Vorhabens und deren Auswirkungen auf die potenziell betroffenen Oberflächenwasserkörper und Grundwasserkörper, Prüfung des Verschlechterungsverbotes bzw. einer Gefährdung der Bewirtschaftungsziele, Erläuterung des methodischen Vorgehens
 - Vorhabensspezifische Wirkungsprognose (baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen)
 - Auswirkungen auf den ökologischen Zustand bzw. das ökologische Potenzial der Oberflächenwasserkörper
 - Auswirkungen auf den chemischen Zustand der Oberflächenwasserkörper
 - Auswirkungen auf den mengenmäßigen Zustand der Grundwasserkörper
 - Auswirkungen auf den chemischen Zustand der Grundwasserkörper
7. Prüfung der Möglichkeit der Vermeidung oder des Ausgleichs und gegebenenfalls Ausnahmeprüfung bei einem prognostizierten Verstoß gegen das Verschlechterungsverbot bzw. einer Gefährdung der Bewirtschaftungsziele
 - Prüfung der Vermeidung oder des Ausgleichs von nachteiligen Auswirkungen auf den Zustand bzw. das Potenzial der Wasserkörper
 - Prüfung einer Ausnahme von den Bewirtschaftungszielen nach § 31 WHG
8. Zusammenfassung und Gesamteinschätzung

Das wasserrechtliche Verschlechterungsverbot sowie das Verbesserungsgebot bilden als sogenannte Umweltqualitätsziele die Hauptpflichten der europäischen Wasserrahmenrichtlinie 2000/60/EG (WRRL) vom 23.10.2000. Diese bestimmt unionsweit die gütemäßige und mengenmäßige Bewirtschaftung der Grund- und Oberflächengewässer. Danach muss für alle Gewässer ein guter Zustand erhalten oder erreicht werden. Diese Maßstäbe gelten für alle Vorhaben und Zulassungsverfahren und werden durch die Aufnahme der Zulassungsprüfung im WHG in deutsches Recht umgesetzt. In Verantwortung für das Schutzgut Wasser sind nachhaltige und erhebliche negative Auswirkungen zu vermeiden bzw. durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Demgemäß wird auch für das Vorhaben der Planung und Errichtung des High-Tech-Parks im Sülzetal eine ordnungsgemäße Prüfung erforderlich, insbesondere damit der Bebauungsplan rechtssicher beschlossen werden kann und spätere Einwendungen vermieden werden.

Der Landkreis Börde unterstützt im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung die Gemeinde Sülzetal und gibt entsprechende Hinweise zum Prüfungsumfang und zur Erarbeitung aussagefähiger Unterlagen. Der Landkreis Börde und die Gemeinde Sülzetal sind zur Umsetzung öffentlichen Rechts verpflichtet. Damit eine Prüfung im Sinne des Vorhabens vorgenommen werden kann, sind

umweltrelevante Sachverhalte ordnungsgemäß abzarbeiten und die Hinweise in der weiteren Planung zu beachten.

Die Gemeinde muss sich insbesondere der Aufgabe der öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigung stellen und sollte unbedingt eine sinnvolle und durchdachte Konzeption zur Nutzung des Niederschlagswassers bereits im B-Plan Verfahren festsetzen. Die Erarbeitung eines hydrologischen Gutachtens, welches die Machbarkeit der Niederschlagswasserverbringung im Bereich des Bebauungsplans prüfen und die Möglichkeiten der Versickerung darstellen soll, wird begrüßt. Dieses Gutachten ersetzt jedoch nicht den Fachbeitrag oder die Verträglichkeitsuntersuchung nach Wasserrecht, insbesondere auch deswegen nicht, weil hier nur die Oberflächenwasserkörper „Seerennen-graben“ und „Graben an der Platmühle“, nicht aber der Grundwasserkörper betrachtet werden soll. In Ergänzung der vorgeschlagenen Aufgabenstellung sollten im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen folgende weitere Sachverhalte geprüft und entsprechende Anpassungen vorgeschlagen werden:

1. Im Ergebnis der Feststellung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind die entsprechenden Teilflächen, die für eine Versickerung nicht geeignet sind, im Plan darzustellen. Hier sind außerdem nach privater und öffentlicher Fläche zu unterscheiden und die Niederschlagswasserbeseitigung für die Teilflächen festzulegen. So ist für die Flächen, die für eine Versickerung nicht geeignet sind, der Anschluss an die öffentlichen Versickerungs- bzw. Entwässerungssysteme festzulegen und darzustellen.
2. Die Versickerungs-/ Rückhaltebecken sind im Hinblick auf ihre Lage, erforderliche Größe, Versickerungsfähigkeit, Rückhalt und maximale Einleitung in ein Gewässer im Plan darzustellen. Hier sind die natürlichen Gefälleverhältnisse zu berücksichtigen und die Versickerungsbecken an den Tiefpunkten anzuordnen. Entsprechende Flächen für die zentrale Versickerung sind darzustellen.

Auch diese Vorgaben umfassen die Mindestanforderungen für eine Prüfung der wasserrechtlichen Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -verwertung im Rahmen der Festsetzung eines Bebauungsplans dieser Größe und Bedeutung. Die behördlichen Vorgaben zu den erforderlichen Unterlagen und Prüfungen ergeben sich aus der rechtlichen Verpflichtung zum sorgsamem Umgang mit unserem Schutzgut Wasser, aber auch zur Bewahrung des Schutzgutes Mensch vor negativen Einflüssen. So kann die Entwässerung einer Gewerbefläche in der geplanten Größe und mit der geplanten Versiegelung von 80% nicht pauschal in die Verantwortung der einzelnen Eigentümer gegeben werden.

2. Untere Naturschutzbehörde:

Grundlage:

Ergänzung zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der TÖB zum 1. Entwurf des B-Plans:

Hinweise:

1. Bei der Beschreibung der topografischen Rahmenbedingungen sollten bei der Planung mehr Beachtung finden. Das Gebiet ist keine ebene Fläche. Die Einebnung von Flächen verschlingt viele Ressourcen und viel Energie. Deshalb sollte die Planung der Aufteilung von Straßen, Bauflächen und Grünflächen nicht so erfolgen, als würde das gesamte Gebiet auf einer einheitlichen Höhenlage liegen.

Für die Verlegung von Leitungen für Wasser und Abwasser sowie für die schadlose Beseitigung bzw. zeitweilige Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Extremniederschlägen sind die Gefälle-Verhältnisse ein wesentlicher Faktor für die Funktionalität und die Kosten. Deshalb sollten grundsätzliche Überlegungen hinsichtlich der Funktionalität der Erschließungsanlagen bei der Planung der Flächenaufteilung eine maßgebliche Rolle spielen. Flächen für die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser können in „normalen Zeiten“ vielfältige Funktionen übernehmen, insbesondere öffentliche Grünflächen, Sportplätze, Sie müssen aber jederzeit für die Aufnahme von Wasser zur Verfügung stehen und sie müssen in der Lage sein, größere Mengen Wasser über einige Stunden bis Tage aufzunehmen und zurück zu halten („Schwammstadt“). Solche „Becken“ kann man nachträglich

in einer erschlossenen Stadt / einem Industriegebiet nicht mehr oder nur mit sehr hohem Aufwand herstellen. Deshalb könnten zu diesem Zeitpunkt der Planung noch alle öffentlichen Grünflächen hinsichtlich ihrer Lage und Größe darauf ausgerichtet werden, Niederschlagswasser auch von den angrenzenden Straßenflächen und gegebenenfalls auch von den Industrie- und Gewerbeflächen aufzunehmen und zwischenzuspeichern, sodass der Gebietswasserabfluss nicht größer wäre als ohne Bebauung. Die Eigentümer der Baugrundstücke sollten weitgehend von der Pflicht der Regenwasserversickerung freigestellt werden. Aber selbst wenn die Pflicht zur Niederschlagswasserbeseitigung bei den Grundstückseigentümern verbleiben würde, sollte für Extremniederschläge ein System von Rückhalte- und Speicherbecken existieren.

Folgende Vorteil hat die temporäre Rückhaltung / Speicherung von Niederschlagswasser auf großen naturnahen multifunktional nutzbaren Grünflächen im Gegensatz zu hydraulisch eng bemessenen kleinen Becken:

- Nutzung einer großen Fläche für Infiltration / Versickerung von Wasser, sodass auch bei kleinen kf-Werten eine Versickerung und damit eine Zuführung zum Grundwasser möglich ist.
- Nutzung eines wesentlich größeren Volumens an lebendigem Oberboden zur Speicherung von Wasser im Boden, sodass dieses Wasser für Pflanzen verfügbar bleibt und über die Evapotranspiration den Landschaftswasserhaushalt und das lokale Klima stabilisieren kann (--> Beitrag zum Klimaschutz und zur Milderung von Klimawandelfolgen).
- Im Verhältnis zur Gesamtfläche der Grünfläche kann mehr Wasser kurzzeitig zurückgehalten werden, ohne dass dafür technische Bauwerke geschaffen werden müssen, die für keine andere Nutzung zugänglich sind.
- Förderung von wechselfeuchten Biotopen, die ansonsten in der Landschaft immer seltener werden.
- Wenn am Tiefpunkt jedes „Beckens“ einer Kaskade ein kleine temporär wasser-führende Vertiefung angelegt werden kann, in der das Wasser aus dem Winterhalbjahr regelmäßig bis April / Mai auf einer kleinen Fläche zurückgehalten wird, könnte die Grünfläche ein Hotspot der Artenvielfalt werden.

Weitere Vorteile dieser Kombinitzung von großen Grünflächen wurden bereits in der Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung dargelegt und sollen hier nochmals wiederholt werden:

- Biotopverbund quer durch das Industriegebiet
 - Erhöhung der Biodiversität im Gebiet
 - Führung von Fuß- Rad- und sonstiger Freizeit-Individualverkehr ohne Auto
 - Windbremse,
 - Staubfilter,
 - Aufwertung des Ortsbildes / Wohlfühlfunktion,
Die Attraktivität des Gebiets insbesondere für kreative Firmen und High-Tec-Firmen kann wesentlich erhöht werden, wenn die Hauptgrünzüge A1 und A2 in Verknüpfung mit den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzügen ein Netz bilden, das multifunktional nutzbar ist.
2. Die Belange des Artenschutzes sind im B-Plan zu klären, wenn den Bauherren baureife Grundstücke ohne artenschutzrechtliche Einschränkungen übergeben bzw. überlassen werden sollen. Besondere Beachtung muss der Umgang mit dem Feldhamster bekommen. Es ist der Gemeinde Sülzetal dringend zu empfehlen, rechtzeitig geeignete Flächen für geeignete Artenschutzmaßnahmen zu binden und auch die Firmen/ Institutionen / Personen, die dazu in der Lage sind, die Anforderungen des Naturschutzgesetzes zu erfüllen.

Die Stiftung Kulturlandschaft hat für das Baugebiet „Eulenberg“ der Stadt Magdeburg ein Umsetzungskonzept für Artenschutzmaßnahmen entwickelt. In diesem Umsetzungskonzept sind folgende Teilmaßnahmen unter anderem beschrieben:

- Feldhamsterkernfläche mit Bewirtschaftung nach Braunschweiger Modell
- Extensiv bewirtschaftete Ackerflächen
- Feldvogelstreifen
- Erbsenfenster
- Blühstreifen

Dieses Umsetzungsgutachten ist bei der Stiftung Kulturlandschaft zu erhalten.

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sollte die Gemeinde Sülzetal aufbauend bzw. in Anlehnung an dieses Umsetzungskonzept geeignete Flächen für solche oder ähnliche Maßnahmen ermitteln und deren Verfügbarkeit für die Artenschutzmaßnahmen für den B-Plan über den Springen verbindlich sichern. Für die Umsetzung der Maßnahmen sollten auch gleichzeitig die geeigneten Partner gebunden werden.

Die Flächen für die Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen sollten idealerweise in der Nähe von Schutzgebieten, geschützten Biotopen und / oder mit Kontakt zu den Biotopverbundelementen nach der Biotopverbundplanung des Landes Sachsen-Anhalt liegen.

Schlussbemerkung:

Ziel unserer ergänzenden Hinweise soll sowohl eine zeitoptimierte Aufstellung des B-Plans sowie die Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Landkreises sein. Für weitere Rückfragen oder ergänzenden persönlichen Austausch stehen meine Fachämter jederzeit gern zur Verfügung.

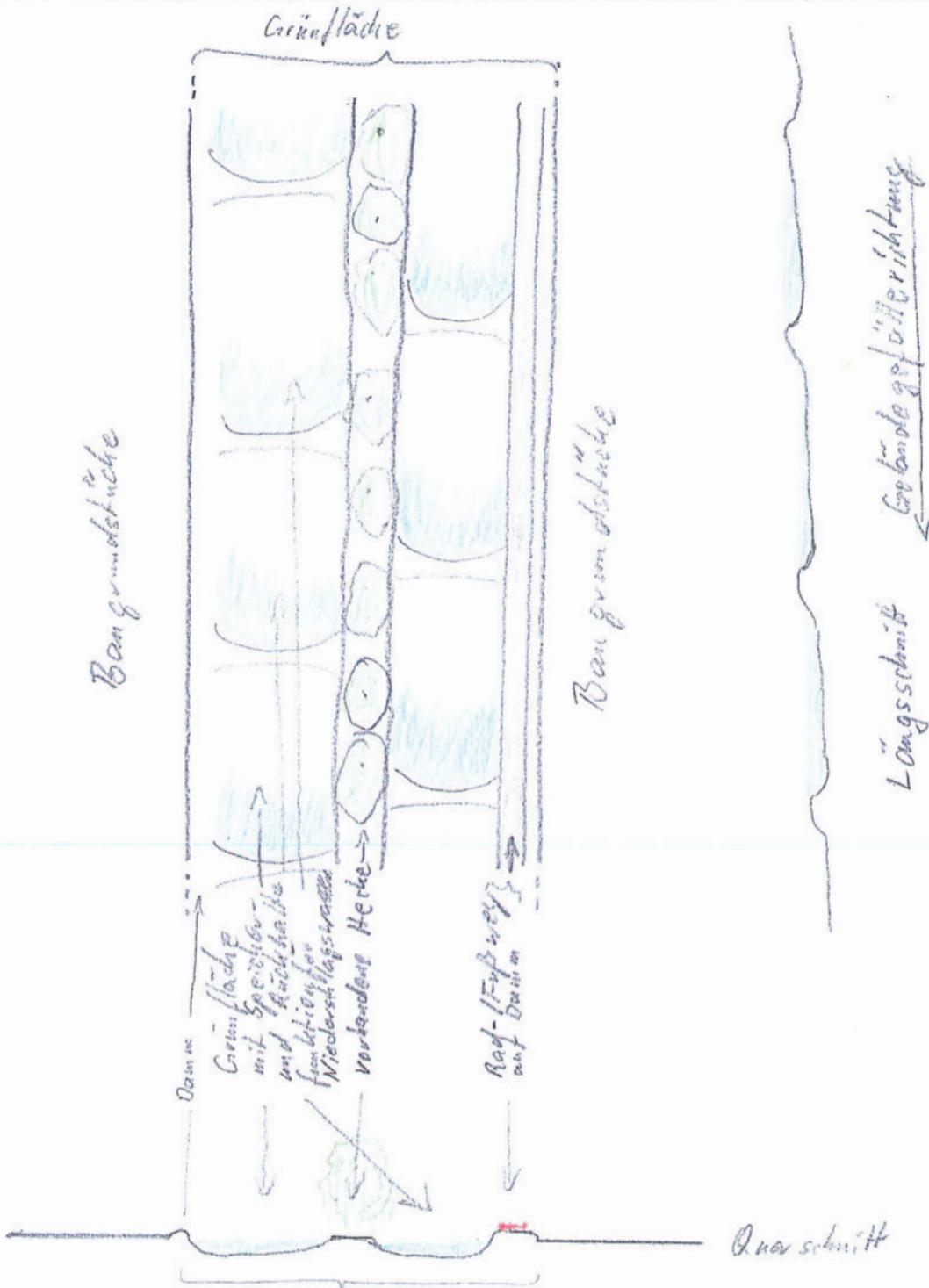
Mit freundlichem Gruß



Dr. Gruber
Dezernent

Anlagen: Skizze mit Gestaltungsvorschlag für Grünflächen mit Wasserrückhalte- und speicherfunktion
Skizze mit Angabe der Lage geeigneter Grünflächen für Wasserrückhaltung

Skizze mit Gestaltungsvorschlag für Grünflächen mit Wasserrückhalte- und speicherfunktion



Grünfläche
(30 bis 50 m breit)
Die "Speicherbecken" können beliebig geformt werden, jedoch nicht mit regelmäßiger Bodenbearbeitung, also keine Mahdplan.
Nutzung z.B.: Blumenwiese, Heide, Spielplatz, Bolzplatz, Rasen, ...

Geeignete Grünflächen mit Potenzial für Wasserrückhaltung, Wasserspeicherung und Wasserableitung



Geeignete Grünflächen mit Richtung des Geländegefälles (Pfeil)



Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte –
Außenstelle Wanzleben • Ritterstr. 17-19 • 39164 Stadt Wanzleben – Börde

Gemeinde Sülzetal
Alte Dorfstraße 26
391717 Sülzetal

Posteingang
Gemeinde Sülzetal

11. Nov. 2022

Lfd. Nr.: 961

Büro	BM	<input type="checkbox"/>	FB 2	<input type="checkbox"/>	FB 3	<input checked="" type="checkbox"/>
FB 1	FBL	<input type="checkbox"/>	IV	<input type="checkbox"/>		
	SV	<input type="checkbox"/>				

Wanzleben, 10.11.2022

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht vom:
Will-str

Mein Zeichen:
14.5 61240/6 LK BK 2022/94

Bearbeitet von:
Frau Baer

Telefon: (039209)203-447

Email: Andrea.Baer@
alff.mule.sachsen-anhalt.de
Dienstgebäude:
Ritterstr. 17-19
39164 Stadt Wanzleben - Börde

Telefon (039209) 203-0
Telefax (039209) 203-199
Email: ALFFWZL.Poststelle@
alff.mule.sachsen-anhalt.de

Hauptsitz:
Große Ringstraße 52
38820 Halberstadt

Telefon (03941) 671-0
Telefax (03941) 671-199
Email: ALFFHBS.Poststelle@
alff.mule.sachsen-anhalt.de

Sprechzeiten:
Mo. - Fr. 09:00 - 12:00 Uhr
Di. 13:00 – 15:30 Uhr
Besuche bitte möglichst vereinbaren

Hinweise zum Datenschutz
unter:
www.isaur.de/alffmittedsqvo

Landeshauptkasse
Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BIC MARKDEF1810
IBAN
DE 2181 0000 0000 8100 1500

**Vorhaben: Vorentwurf des Bebauungsplans "Über den Springen" der
Gemeinde Sülzetal Ortsteil Langenweddingen**

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegenüber dem oben genannten Vorhaben besteht aus Sicht der Abteilung
Agrarstruktur keine Bedenken.

**Die Fachstelle Landwirtschaft (SG 21.2 Herr Ernst) gibt folgende
Stellungnahme dazu:**

I. Vorhaben lt. Antragsunterlagen

In Ihrem Schreiben vom 05.10.2022 bitten Sie um Stellungnahme zu dem vom
Antragsteller geplanten Vorentwurf des Bebauungsplans „Über den Springen“
der Gemeinde Sülzetal Ortsteil Langenweddingen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 526 ha große
landwirtschaftlich genutzte Fläche im Nordosten der Gemeinde Sülzetal, an
den Gemarkungsgrenzen zu Magdeburg und Wanzleben.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Gemarkung Langenweddingen,
Flur 1, Flurstücke 5/7, 6/8, 5/9 u.a.

Das Plangebiet besteht aus mehreren großen Ackerschlägen.

Die Planrealisierung würde zur Überbauung der landwirtschaftlich genutzten
Fläche führen.

Es soll eine Industrie- und Gewerbefläche mit einem Hightech-Park errichtet
werden.

II. Stellungnahme zum Vorhaben aus der Perspektive der Landwirtschaft

Aus der Sicht der Landwirtschaft sind bei dem geplanten Vorhaben u.a. folgenden Punkte zu berücksichtigen

- 1) Dauerhafter Verlust wertvoller Ackerböden für die Pflanzenproduktion
- 2) Betroffene landwirtschaftliche Akteure
- 3) Mögliche Konsequenzen für landwirtschaftliche Akteure
- 4) Berücksichtigung möglicher Entschädigungsansprüche

zu 1) Dauerhafter Verlust wertvoller Ackerböden für die Pflanzenproduktion

Böden sind die Grundlage für die Lebensmittelproduktion und damit der wichtigste Produktionsfaktor in der Landwirtschaft.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Böden konkurriert mit anderen Formen der Bodennutzung (Wald, Verkehrs- und Siedlungsflächen, sonstiges). Um den sogenannten „Flächenfraß“ zu verlangsamen bzw. zu verhindern, sollte das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen laut Zielsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag begrenzt werden. Dieses Ziel konnte im Bundesdurchschnitt nicht erreicht werden.

Nach Neuaufstellung der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 sollten bis 2030 diese Flächen um weniger als 30 ha pro Tag wachsen, im Jahr 2050 sollen sie gemäß des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung einer Flächenkreislaufwirtschaft entsprechend sogar „Netto-Null“ betragen (Bundesumweltamt, 2021).

Das Gebot des Flächensparens unter Berücksichtigung aller konkurrierenden Nutzungsformen findet sich auch im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt 2010 wieder (Punkt 1.3., S. 6). Darüber hinaus heißt es unter Punkt 1.4: „In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden“ (LEP LSA, S. 11).

Gemäß § 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) vom 28. Oktober 1997 darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden.

Durch das geplante Vorhaben werden bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen (ca. 526 ha) dauerhaft der landwirtschaftlichen Produktion entzogen. Betroffen sind neun Feldblöcke (Sachsen-Anhalt Viewer):

Feldblock-ID	Nettofläche in ha	Hauptbodennutzung	Ackerzahl
DESTLI0507310002	83,2314	Ackerland	90
DESTLI0507310003	113,5568	Ackerland	90
DESTLI0507310392	23,8039	Ackerland	90
DESTLI0507310045	91,8393	Ackerland	90
DESTLI0507310004	57,1995	Ackerland	90
DESTLI2207310603	22,6317	Ackerland	90
DESTLI0507310050	45,2542	Ackerland	90
DESTLI0507310439	1,3909	Ackerland	90
DESTLI0507310042	72,8933	Ackerland	90

Abgesehen von der Ausdehnung der zu überbauenden Flächen (ca. 526 ha) und der bisherigen ausschließlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, befindet sich der Planbereich im Mitteldeutschen Schwarzerdegebiet (BMU, Naturräume in Deutschland, Anlage 4 (zu § 7 Absatz 1 Satz 2 Kompensationsverordnung) und zeichnet sich durch sehr ertragreiche Böden mit einem sehr hohen landwirtschaftlichen Nutzwert aus.

Die betroffenen Flächen sind Teil der Löss- und Sandlösslandschaften, die allgemein unter dem Namen Magdeburger Börde bekannt sind. Diese umschließen den nordöstlichen Teil des Harzes. In Folge des äolischen Transports wurde der Löss hier während der Eiszeit abgelagert und bildete das Ausgangssubstrat für die Bodenbildung (Die Böden Deutschlands, UBA 2010, S. 141).

Die ertragreichen Böden der Magdeburger Börde sind deutschlandweit und international bekannt. Schwarzerden wie in der Magdeburger Börde sind in Deutschland ausschließlich in den Lössgebieten der Magdeburger und Hildesheimer Börde, im Gebiet der Querfurter Platte, im Halleschen und Köthener Ackerland und im Thüringer Becken zu finden (Bundesverband Boden e.V.). In Eickendorf in der Magdeburger Börde führt eine Schwarzerde die Bewertungsliste der Bodenschätzung mit 100 Punkten an. Die Besonderheit besteht u.a. auch in der Mächtigkeit der Lössschicht, die z.T. mehrere Meter beträgt.

Bei dem betroffenen Areal handelt es sich ausschließlich um solche wertvollen Lössböden mit einer Ackerzahl von 90 (max. 100). Bei einer Skala der Zustandsstufen der Böden von 1 bis 7, entsprechen die Böden im vorliegenden Fall mit den Stufen 1 und 2 den Böden der höchsten Leistungsfähigkeit (Boden-Basis Daten aus dem Sachsen-Anhalt Viewer).

Die Böden der Magdeburger Börde sind als besonders ertragreiche Weizenstandorte von Bedeutung. Ertragszahlen des Statistischen Landesamtes für die Erträge 2020 bspw. zeigen, dass die Weizenerträge der kreisfreien Stadt Magdeburg und des Landkreises Börde mit 81,4 dt/ha bzw. 81,3 dt/ha weit über dem Landesdurchschnitt von 68,4 dt/ha für dieses Jahr liegen. Schwarzerden wie in der Magdeburger Börden sind weltweit die fruchtbarsten Ackerböden aufgrund ihrer hervorragenden Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen, ihrer hohen biologischen Aktivität und Biodiversität.

Aufgrund der Möglichkeit des Anbaus von anspruchsvollen Kulturen wie Weizen und Zuckerrübe mit überdurchschnittlich hohen Erträgen kommen solchen Ackerbaustandorten, wie den durch das Vorhaben überplanten, sowohl in Sachsen-Anhalt als auch bundesweit besondere Bedeutung zu. Solche ertragreichen Ackerstandorte sollten vor allem vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (zukünftig notwendige Steigerung der Flächenproduktivität) und des anstehenden Transformationsprozesses in der Landwirtschaft als wichtige Produktionsgrundlage erhalten bleiben.

Über das hohe Ertragsniveau der Böden hinaus, sind Lössböden sehr erosionsanfällig. Wird im Gebiet des Vorhabens der Lössboden ausgehoben und abtransportiert, ist die fruchtbare Lössschicht in diesem Areal für die Zukunft unwiederbringlich verloren. Durch die geplante Versiegelung eines Großteils der Fläche (ca. 526 ha) ist während Starkregenereignissen mit einer hohen anfallenden Wassermenge zu rechnen. Sollten diese Wassermengen das Leistungsvermögen des Vorfluters überschreiten, sind Bodenerosionsereignisse nicht auszuschließen.

Schon jetzt besteht auf den östlichen Flächen des geplanten Areals eine hohe bis sehr hohe Gefährdung durch Wasser-Erosion (GIS Informationssystem). Durch die geplante Versiegelung der Fläche kann noch von einer Steigerung der Erosionsgefährdung ausgegangen werden.

Schon 2012 hat sich die fach- und ressortübergreifende Arbeitsgruppe (AG) mit dem möglichen Schutz der wertvollen Lössböden in Sachsen-Anhalt beschäftigt. In der Überarbeitung der Strategie des Landes Sachsen-Anhalt zur Anpassung an den Klimawandel durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt Magdeburg heißt es *„Schwarzerdeböden mit hoher Bodenfruchtbarkeit stellen wertvolle Böden/Bodenausprägungen dar. Ihr Vorkommen ist in vielen Bundesländern nur noch auf Relikte beschränkt. Einmal zerstört bzw. degradiert, sind sie unwiederbringlich verloren und können unter heutigen klimatischen Bedingungen nicht mehr entstehen. LSA verfügt über ein einzigartiges Schwarzerdevorkommen, dass jedoch potenziell durch klimatische Veränderungen (...) und reell durch anthropogene Beeinträchtigungen (Überbauung, Flächenversiegelung, Rohstoffabbau ...) gefährdet ist“* (Entwurf Stand 11.12.2012). Für die AG kam unter bestimmten Bedingungen sogar ein Überbauungsverbot von Schwarzerdeböden in Betracht.

zu 2) Betroffene landwirtschaftliche Akteure

Die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Akteure ergibt sich v.a. aus der Fläche des geplanten Vorhabens, die zahlreiche Teilflurstücke und lt. Entwurf des Vorhabens 137 verschiedene Eigentümer aufweist. Eine Klärung wer Betroffener ist, ergibt sich aus dem Stand des Vorhabens und ist zeitlich zu aktualisieren. Alle Betroffenen sind über das geplante Vorhaben zu informieren. Vor allem die betroffenen Flächenbewirtschafter sind nicht statisch, sondern zeitnah, möglichst ein Jahr vor Start des Vorhabens (u.a. wegen Anbauplanung) zu ermitteln und zu informieren.

Betroffene landwirtschaftliche Akteure durch das Vorhaben sind die bewirtschaftenden Landwirte der o.g. Feldblöcke. Diese sind entweder als Eigentümer, Pächter oder durch „Pflugtausch“ von der Maßnahme betroffen. Darüber hinaus können auch Landwirte betroffen sein, die durch einen möglichen Flächentausch in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen.

zu 3) Mögliche Konsequenzen für landwirtschaftliche Akteure

Eine betriebliche Betroffenheit kann vom Flächenbewirtschafter nur beurteilt und ggf. Ansprüche geltend gemacht werden, wenn ausreichend Klarheit über den tatsächlichen Flächenverlust bzw. Flächentausch besteht. Der Flächenverlust kann Auswirkung auf die gesamte Betriebsstruktur haben (technische, personelle Ausstattung). Ab einem Flächenverlust >5% ist eine Existenzgefährdung der Betriebs nicht auszuschließen (VGH Baden-Württemberg; Urt. V. 26.05.2000; Az.: 8 S 1525/99). Für die sachkundige Beurteilung der gesamtbetrieblichen Auswirkungen eines Flächenverlusts sowie einer möglichen Existenzgefährdung des Betriebes ist ein landwirtschaftlicher Sachverständiger notwendig. Die Einholung von Gutachten kann erforderlich werden.

Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen schränkt in der Regel die Einkommens- und Entwicklungspotenziale der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ein. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen kann im Einzelfall betriebsindividuell unterschiedlich hoch ausfallen. Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die betroffenen Betriebe müssen neben dem direkten Flächenentzug auch lokale Isolations- bzw. Zerschneidungswirkungen (bspw. veränderte Anfahrtswege zu bewirtschafteten Flächen) berücksichtigt werden, die sich auf die Flächenbewirtschaftung auswirken.

Bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nach Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen, inwieweit sich der Flächenverbrauch reduzieren lässt.

Besonders der Verlust von Ackerland, auch durch Umwandlung in Grünland, z. B. bei Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen, schränkt die Möglichkeiten der Unternehmen zur Erzielung von Einkommen ein. Für Grünland gibt es meist keine zusätzliche wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit (Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft, 2011, Standpunkt Schutz landwirtschaftlicher Nutzfläche vor Verlust -Beitrag zur Nachhaltigkeit).

Es ist u.a. zu klären, ob und in welchem Ausmaß betroffene landwirtschaftliche Unternehmen in den vergangenen Jahren bereits durch andere Flächeninanspruchnahme (bspw. Hochwasserschutz, Bergbau, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) bereits betroffen waren und welche Folgekosten durch den Flächenverlust entstehen können (bspw. Rückzahlung von Fördermitteln).

zu 4) Berücksichtigung möglicher Entschädigungsansprüche

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind auch mögliche Schäden auf den Flächen der angrenzenden Bewirtschafter zu berücksichtigen, bspw. an Drainagen, am Vorfluter oder durch zwischenzeitliche Lagerung von Baumaterialien auf landwirtschaftlicher Fläche und nachfolgender Ertragsverluste. Entsprechende Schäden sind zu beseitigen bzw. ersetzen.

III Zusammenfassung – Bewertung des Vorhabens

Aus der Perspektive der Landwirtschaft und vor dem Hintergrund der Schutzwürdigkeit der Böden, insbesondere besonders ertragsreicher Schwarzerdeböden, ist das geplante Vorhaben abzulehnen

Sehr ertragreicher und derzeit intensiv bewirtschafteter Ackerboden geht irreversibel als Produktionsgrundlage verloren. Es ist fraglich, ob für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stehen, die das verlorene Flächenpotential der umgewandelten sehr fruchtbaren Ackerböden kompensieren können. Auch eine Existenzbedrohung der betroffenen Landwirte durch den geplanten Flächenentzug ist nicht auszuschließen sowie weitere Beeinträchtigungen auf angrenzenden Flächen durch die Umsetzung der Maßnahmen.

Es sollten in jedem Fall alle Akteure und Entscheidungsträger angehalten werden, in ihrem Tätigkeitsfeld und auf ihrer Entscheidungsebene die Verluste von landwirtschaftlicher Nutzfläche, insbesondere von wertvollen ackerbaulich genutzten Lössböden, zu reduzieren.

Die von dem Vorhaben betroffenen Landwirte sollten bereits bei der Planung von Maßnahmen und Projekten angemessen beteiligt und ihnen auch Mitbestimmungsrechte eingeräumt werden. Entsprechende Kompensations- bzw. Entschädigungsmaßnahmen müssen Berücksichtigung finden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen dienen in erster Linie der Futter- und Lebensmittelproduktion. Daher sollte mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und weitestgehend vermieden werden, Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion zu nehmen. Um zusätzlichen Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen zu vermeiden, ist bei der Errichtung von Gewerbe- und Industriegebieten zwingend zu prüfen, ob eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Andrea Baer

**Sachsen-Anhalt
#moderndenken**

TAV Börde · Postfach 10 01 50 · 39381 Oschersleben (Bode)

Gemeinde Sülzetal
Fachbereich Bau
Alte Dorfstraße 26
39171 Sülzetal

vorab per Email:
toeb@gemeinde-suelzetal.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht:

Unsere Zeichen:
Hr. Wachsmuth

Telefon:
03949 910-350

Oschersleben,
07.11.2022

Vorentwurf B-Plan „Über den Springen“ Gemeinde Sülzetal – OT Langenweddingen

Sehr geehrte Frau Sträter,

für oben genanntes Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich gibt es von Seiten des TAV Börde keine Einwände gegen den B-Plan. Das Plangebiet tangiert nur eine vorhandene Anlage in unserer Rechtsträgerschaft. Lediglich am Einzelgehöft an der B81, befindet sich, abgehend von der TWM-Versorgungsleitung DN 600, ein Wasserzählerschacht / Knotenpunkt, von dem eine Versorgungsleitung Trinkwasser (DN 250 Pe) die B81 quert und in die Bielefelder Straße des Industriegebietes Osterweddingen führt.

Mit der Planung und Entwicklung des B-Plan Gebietes ergibt sich jedoch ein komplexer Abstimmungsbedarf, da sowohl das B-Plan Gebiet der Gemeinde Sülzetal, als auch das vorgesehene B-Plan Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde in unseren Zuständigkeitsbereich für die Trinkwasserversorgung, die Schmutzwasserentsorgung und die Niederschlagswasserbeseitigung (für Stadt Wanzleben-Börde) fallen.

A) Trinkwasserversorgung

Die trinkwasserseitige Erschließung des B-Plan Gebietes „Über den Springen“ muss im Gesamtkontext mit der Erschließung des B-Plan Gebiets Wanzleben, sowie den geplanten Maßnahmen der TWM /SWM im Bereich Eulenberg (Leitungsumverlegung, Speicher, Druckerhöhung) betrachtet werden. Leider ist die Einbeziehung des TAV Börde in diese Planungen bisher sehr mangelhaft.

Ausgehend von der TWM-Leitung DN 600 entlang der B81 müsste ein Ringleitungssystem in den HAUPTerschließungsstraßen, sowie ein Verteilungssystem in den übrigen Erschließungsstraßen verlegt werden. Sinnvoll wäre aus unserer Sicht, weiterführend über das B-Plan Gebiet Wanzleben hinaus und entlang der Kreisstraße 1163 einen Ringschluss bis zur Haupterschließungsleitung DN 300 der TWM zwischen Hohendodeleben / Domersleben herzustellen. Damit wäre eine großräumige Verbindung zwischen zwei Hauptverteilungssystemen der TWM realisierbar und eine Erhöhung der Versorgungssicherheit gegeben.

Detailplanungen müssen selbstverständlich zwischen allen Beteiligten abgestimmt werden. Zur Klärung der rechtlichen Beziehungen beachten sie bitte auch die Hinweise in Punkt B.

B) Abwasserbeseitigung

Auch die abwassertechnische Erschließung des Plangebietes muss gebietsübergreifend betrachtet werden. Wie unter Punkt A ausgeführt, ist auch hier die Einbeziehung des TAV Börde in die Planungen mangelhaft.

Der Ansatz, im High-Tech-Park eine eigene Kläranlage für die Bedürfnisse von Intel und den umliegenden B-Plan-Gebieten zu errichten, ist für uns nachvollziehbar, da das Thema der Wasseraufbereitung und Wasserwiederverwendung bei den enormen Bedarfsmengen eine wichtige Rolle spielt.

Ob die Kläranlage jedoch auf dem Hoheitsgebiet des TAV Börde (Gemeinde Sülzetal / Stadt Wanzleben-Börde) ihren Standort finden wird, ist noch nicht abschließend entschieden. Bisher wurde die Lage der Kläranlage nur vom Grundsatz her betrachtet. Für eine abschließende Entscheidung zu dieser Thematik ist zwingend die Verbandsversammlung des TAV Börde als zuständiges Gremium mit einzubeziehen.

Wenn die Kläranlage letztendlich auf dem Gebiet des B-Plan Gebietes Sülzetal errichtet werden sollte, ist im weiteren Planungsverlauf zu klären, wie die Aufgabenhoheit des TAV Börde bezüglich der Errichtung des Kanalnetzes, der Schmutzwassersammlung und der Abwasserreinigung in unserem Zuständigkeitsgebiet ausgestaltet wird.

Ob und wie weit eine Trennung von gewerblichem Abwasser und sanitären Abwasser bei dem Kläranlagenkonzept verfolgt wird, ist uns nicht bekannt. Von dieser Grundansatzfrage ist aber abhängig, in welcher Art das Kanalsystem im Erschließungsgebiet entwickelt werden muss.

Gemäß Ihrer Darstellung in Punkt 7.2.1 und 9 der Vorhabensbeschreibung soll eine Erschließungsgesellschaft, die aus den drei betroffenen Kommunen gebildet wird, unter Verwendung von GRW-Fördermitteln die Erschließungsmaßnahmen durchführen. In welcher Form der TAV Börde als zuständige Körperschaft für die Versorgung / Entsorgung dabei einbezogen wird, ist noch nicht besprochen und festgelegt.

Üblicherweise wird zwischen dem Verband und dem Erschließungsträger eines Entwicklungsgebietes eine Erschließungsvereinbarung zur Regelung dieser Fragen abgeschlossen.

Auch für die Abwasserentsorgung sind planerische Abstimmungen zwischen allen Beteiligten dringend erforderlich, um ein ganzheitliches Konzept zu realisieren.

C) Niederschlagswasser

Derzeit ist der TAV Börde für die Niederschlagswasserentsorgung von privaten Grundstücken im Bereich der Stadt Wanzleben-Börde gemäß Satzung zuständig, also auch für den noch aufzustellenden B-Plan des Erweiterungsbereiches Wanzleben-Börde.

Wir möchten deshalb an dieser Stelle auch grundsätzlich zum Thema Niederschlagswasser Stellung nehmen:

Hinweise zur Gestaltung der Niederschlagswasserentsorgung werden in der Begründung des B-Plan-Entwurfes an verschiedenen Stellen gegeben (Punkt 7.6, 7.7 und 7.8). Wir weisen darauf hin, dass die daraus abgeleiteten Maßnahmen in sich noch nicht schlüssig sind.

In Anbetracht zunehmender Trockenheit infolge des Klimawandels sollte der Regenwasserbewirtschaftung besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Wie im Entwurf unter Punkt 7.7 richtig festgestellt wird, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Gewerbegrundstücken aufgrund der hohen zulässigen Versiegelung kaum möglich. Die Niederschlagswasserbeseitigung ausschließlich den Grundstückseigentümern aufzuerlegen, dürfte hier jedoch nicht zielführend sein.

Gleichzeitig muss von den befestigten Verkehrsflächen das Niederschlagswasser abgeleitet und in seitlichen Randbereichen bzw. im Grüngürtel versickert werden.

Ergänzend zu der vorgesehenen Versickerung des Niederschlagswassers in den Grünbereichen möchten wir folgendes anregen:

Aufgrund der in den letzten Sommern vorherrschenden Trockenheit, ist davon auszugehen, dass die Landwirte, welche die umliegenden Felder bewirtschaften, ein hohes Interesse an der Bereitstellung von gesammeltem Regenwasser für die Beregnung von Feldfrüchten haben. Insofern sollten Speichermöglichkeiten für das Niederschlagswasser von den öffentlichen und privaten Flächen vorgesehen werden, um dann das Niederschlagswasser einem von den Landwirten zu gründenden Beregnungsverband zur Verfügung stellen zu können. Im Rahmen von Fördermaßnahmen wäre dies für die Plangebiete Sülzetal und Wanzleben eine zukunftsorientierte Maßnahme zur Klimawandelanpassung.

Folgende Abschätzung verdeutlicht die Potenziale, die bei der Planentwicklung mit bedacht werden müssten.

Auf Basis Ihrer Flächenbilanzen ergeben sich z.B. für das B-Plan Gebiet „Über den Springen“ folgende Größenordnungen:

Industrie- und Gewerbeflächen:	ca. 320,9 ha	dav. 80% versiegelt = 256,7 ha
befestigte Verkehrswege:	ca. 42,6 ha	dav. 100% versiegelt = 42,6 ha

Gesamte versiegelte Fläche im Endausbau: 299 ha

Bei einer Niederschlagsmenge von 535 mm/a = 0,535 cbm/qm ergibt sich die zu beseitigende Regenmenge von **1.600.000 cbm/a**.

Bei einem Regen mit 1-jährigen Wiederkehrintervall und 15 min Dauer beträgt die Regenspende 9,5 mm bzw. 105,6 l/s ha für das Einzugsgebiet. Für 15 min errechnet sich eine Niederschlagsmenge von **28.000 cbm**.

Bei einem Regen mit 10-jährigen Wiederkehrintervall und 15 min Dauer beträgt die Regenspende 18,8 mm bzw. 208,3 l/s ha. Daraus errechnet sich eine Niederschlagsmenge von **56.000 cbm** in 15 min.

Diese überschläglichen Zahlen ergeben eine Vorstellung davon, mit welchen Speicheranlagen gerechnet werden muss, um eine landwirtschaftliche Nutzung des Niederschlagswassers zu realisieren. Im Anhang finden Sie einige weitergehende technische Überlegungen zur Thematik.

D) Bereitstellung Löschwasser

Der TAV Börde ist grundsätzlich nicht für die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwasserverteilungssystem zuständig. Die Zuständigkeit für die allgemeine Löschwasserbereitstellung liegt bei der Gemeinde Sülzetal.

Aufgrund der angezeigten hohen Wasserbedarfsmengen für die Chip-Produktion von Intel, wird es keinen „Wasserüberschuss“ für die Löschwasserbereitstellung im Trinkwasserverteilungsnetz geben. Die Verteilungsanlagen können auch nur so bemessen werden, wie es der Trinkwasserbedarf von Gewerbe und Industrie erfordert und eine hygienische Beeinträchtigung des Trinkwassers ausgeschlossen wird.

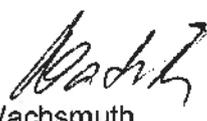
Für die Bereitstellung des Löschwasserbedarfes müssen alternative Möglichkeiten geschaffen werden, wie z.B. Löschwasserentnahmestellen an Regenwasserspeicherbecken und Wasserzisternen auf den Gewerbegrundstücken.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Zielske
Verbandsgeschäftsführerin



Wachsmuth
Leiter Technische Planung

Anlage: Überlegungen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

Anhang - Überlegungen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser

1. Trennung (vollständig oder teilweise) des Niederschlagswassers von Verkehrswegen / Parkflächen und Niederschlagswasser von Dachflächen / sonstigen befestigten Flächen.
2. Ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen in Mulden/Rigolen-Systemen
3. Kanalgebundene Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen und ggf. Verkehrsflächen zur Ableitung in Speicherbecken (DWA A-117)
4. Bereitstellung von Flächen für Regenwasserspeicher und Errichtung derselben im Rahmen der Erschließung des B-Plan-Gebietes
5. Übernahme des Niederschlagswassers aus den Speicherbecken durch den Beregnungsverband der Landwirtschaft zwecks Verregnung auf Ackerkulturen
6. Gleichzeitig Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen für die Feuerwehr
7. Gegebenenfalls Reinigung des Niederschlagswassers durch Vorbehandlungsmaßnahmen gemäß Arbeitsblatt DWA A-102
8. Wird Niederschlagswasser gespeichert, um es für die landwirtschaftlichen Verregnung nutzbar zu machen, ist eine Speichermanagement zu realisieren, um die Bedingungen von Mengenverfügbarkeit, Verregnungsbedarf, Mindestbedarf Löschwasser und Wetterprognose aufeinander abzustimmen und zu steuern

Überschlägliche Ermittlung von Speichergrößen

Mögliche befestigte Fläche Bauflächen 256 ha

Jahresmenge	1.360.000 cbm
Regenspende 1a	24.000 cbm/15min
Regenspende 10a	47.000 cbm/15min

Annahme: Aufteilung in drei Becken (Ost, Nord, Süd)



$47.000 \text{ cbm} / 3 = 15.600 \text{ cbm} / \text{Becken}$

Einstauhöhe 2,5 m → quadratisches Becken mit Kantenlänge 80 m, davon 3 Stück

Regenspeicherbecken können als Erdbecken mit Folienauskleidung oder als Becken mit Ton / Lehmdichtung ausgeführt sein. Drosselablauf und Notüberlauf sind erforderlich. Dazu Anlagen für Löschwasserentnahme und Pumpenanlagen für Beregnung. Selbstverständlich sind für eine Umsetzung qualifizierte Detailplanungen erforderlich.

Abs.: BUND Sachsen-Anhalt e.V.
Olvenstedter Straße 10, 39108 Magdeburg

Gemeinde Sülzetal
Fachbereich Bau und Finanzen
Alte Dorfstr. 26

39171 Sülzetal

vorab per Mail: toeb@gemeinde-suelzetal.de

BUND Landesverband
Sachsen-Anhalt e.V.

Fon 0391 / 56 30 78 0

info@bund-sachsen-anhalt.de
www.bund-sachsen-anhalt.com

Christian Kunz
Landesgeschäftsführer
Christian.Kunz@bund-st.de

Magdeburg, den 07.11.2022

**Vorentwurf zum Bebauungsplan „Über den Springen“ der Gemeinde Sülzetal
Ortsteil Langenweddingen
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §
4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Willborn,

bei Betrachtung der Unterlagen stellen wir fest, dass wir mitnichten hinreichend
bewerten können, wie sich die geplanten Maßnahmen auf den Standort
auswirken.

Aus unserer Sicht bedarf es zwingend der Vorlage

- eines Artenschutzfachbeitrages und
- eines Umweltfachbeitrages sowie
- Sämtliche Betrachtungen zur Beeinflussung des Wasserhaushaltes im
Gebiet

Da es sich hierbei um einen Vorentwurf zum B-Plan handelt, gehen wir davon aus, dass die umfänglichen Unterlagen im weiteren Verlauf erarbeitet werden. Wir bitten sie um eine weitere Beteiligung im Verfahren mit den geforderten notwendigen Unterlagen.

Ich verbleibe mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'C. Kunz', with a stylized flourish extending to the right.

Christian Kunz

Landesgeschäftsführer



NABU Landesverband Sachsen-Anhalt · Schleinufer 18a · 39104 Magdeburg

Gemeinde Sülzetal
Alte Dorfstraße 26
39171 Sülzetal

Vorentwurf des Bebauungsplans „Über den Springen“ der Gemeinde Sülzetal Ortsteil Langenweddingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NABU Landesverband Sachsen-Anhalt e. V. nimmt zum o. g. Verfahren wie folgt Stellung.

Bezüglich Punkt 7.7 „Grünflächen“ begrüßt der NABU die geplanten Maßnahmen. Bei der Entwicklung der Flächen sollte auf eine Verwendung standortangepasster Vegetation geachtet werden. Exoten oder Pflanzen, die einen schlechten Umgang mit Trockenstress zeigen, sind hier ungeeignet. Darüber hinaus ist eine Ausweitung der Flächen unbedingt erwünscht.

Zudem sollten störungsfreie Zonen mit verringerter Licht und Lärmbelastung eingerichtet werden.

Das Regenwassermanagement bedarf einer Nachbesserung. Einerseits empfiehlt der NABU eine Vergrößerung der zulässigen Fläche. Andererseits sollte der Oberflächenabfluss durch eine verstärkte Tiefenversickerung reduziert werden. Diese Maßnahmen lassen sich auch auf versiegelten Flächen umsetzen (Stockholmer Modell).

Von großer Bedeutung für den NABU ist darüber hinaus die in Punkt 7.9 „Artenschutzrechtliche Festsetzungen“ benannte Berücksichtigung streng geschützter Arten, insbesondere des Feldhamsters.

Der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) gehört zu den streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 Bundesnaturschutzgesetz. Aufgrund stark rückläufiger Populationen ist er akut vom Aussterben bedroht und bedarf einer deutlichen Berücksichtigung in der Bauplanung.

Grundlage der Berücksichtigung ist die Erfassung der aktuellen Bestandssituation. Sofern nicht bereits erfolgt, empfiehlt der NABU eine Kartierung nach „Querfurter Methode“. Dabei wird die Fläche entlang von ausgewählten Begehungslinien untersucht. Diese ermöglichen eine Beurteilung von ungefähr 6 Meter breiten Streifen, die in einem Abstand von ungefähr 30 Metern zueinander liegen. Die Anzahl der Begehungslinien wird so festgelegt, dass ungefähr 20 % der Gesamtfläche beurteilt werden können. Der Zeitpunkt der Kartierung ist abhängig von der angebauten Kultur.

Landesverband Sachsen-Anhalt

Lukas Jesse Burse

Projektmitarbeiter

Tel. +49 (0) 391 561 93 50

Fax + 49 (0) 391 561 93 49

Lukas.Burse@NABU-LSA.de

Magdeburg, 01.11.2022

Unser Zeichen

2022-207

Ihr Zeichen

Will-str

NABU Sachsen-Anhalt

Schleinufer 18a

39104 Magdeburg

Telefon +49 (0) 391 561 93 50

Fax +49 (0) 391 561 93 49

Mail@NABU-LSA.de

www.Sachsen-Anhalt.NABU.de

Bankverbindung und Spendenkonto

Volksbank Magdeburg

IBAN DE48 8109 3274 0001 6653 16

BIC GENODEF1MD1

Amtsgericht Stendal

Registernummer VR 20468

Steuernummer 101/140/03099

Der NABU Sachsen-Anhalt ist ein staatlich anerkannter Naturschutzverband (nach § 63 BNatSchG). Spenden und Beiträge sind steuerlich absetzbar. Erbschaften und Vermächtnisse an den NABU Sachsen-Anhalt sind steuerbefreit.

Auf diese Weise lassen sich Besiedlungsschwerpunkt und -dichte einer möglichen Feldhamsterpopulation untersuchen. [3]

Sollten auf der Eingriffsfläche Feldhamster nachgewiesen werden, so müssen diese, mithilfe der von Ihnen erwähnten vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bedacht werden.

Die Artenschutzmaßnahmen müssen dabei einen gleichbleibenden Erhaltungszustand der Population gewährleisten und einen Populationsbezug zur betroffenen Population aufweisen. [4] Idealerweise sollten sie darüber hinaus die Lebensbedingungen für die Population verbessern. [3]

Aufgrund des Ausmaßes des geplanten Bauvorhabens ist nur das Schaffen von Ausgleichsflächen und die Umsiedelung betroffener Tiere geeignet, diesen Ansprüchen zu genügen.

Beim Feldhamster handelt es sich um Kleinsäuger mit kurzer Lebensdauer, früher Geschlechtsreife, hoher Reproduktionsrate und hoher Mortalität handelt (sog. r-Strategen). Für eine erfolgreiche Umsiedelung benötigt es daher entweder viele Tiere oder Bedingungen für eine schnelle erfolgreiche Reproduktion.

Die Umsiedelung sollte entweder im sehr zeitigen Frühjahr oder dem Spätsommer erfolgen. Die Wahl des genauen Zeitpunkts ist dabei von mehreren Faktoren abhängig und muss fallbedingt entschieden werden. [2]

Für die Ausgleichsflächen gilt, dass sie in Beschaffenheit und Bewirtschaftung den Ansprüchen der angesiedelten Spezies entsprechen müssen. [3] Ihre Größe richtet sich nach dem Umfang des Eingriffs, wobei neben dem Eingriff in die derzeit existierende Population auch der Verlust an potentiellen Lebensraum berücksichtigt werden muss. Dies entspricht dem zentralen Ziel des Feldhamsterschutzes, ein gesundes Populationswachstum zu fördern und eine stabilen Populationsgröße zu ermöglichen.

Um diesen Anforderungen zu genügen empfiehlt der NABU mindestens die Umsetzung folgender Maßnahmen:

Der NABU empfiehlt alle für den Feldhamster potentiell bewohnbaren Flächen innerhalb des Planungsgebietes auszugleichen. Dabei sollte je verlorenem Hektar mindestens ein halber Hektar Ausgleichsfläche geschaffen werden. Dadurch wird der Verlust an Lebensraumkapazität verringert und die Möglichkeit einer zukünftigen Wiederausbreitung des Feldhamsters erhalten. Welche Flächen als potentiell bewohnbar gelten, muss im Rahmen eines eigenen, vorangestellten Flächenmonitorings erfolgen und richtet sich nach den Ansprüchen des Feldhamsters an seinen Lebensraum. Die Ausgleichflächen sollten feldhamstergerecht bewirtschaftet werden, beispielsweise durch den Anbau Feldhamster-günstiger Kulturen und einer späten Ernte.

Der NABU empfiehlt auf mindestens 14,5 Hektar der Ausgleichsfläche Feldhamsterkernflächen mit Mutterzelle anzulegen, die nach dem Braunschweiger Modell bewirtschaftet werden.

Diese Kernflächen dienen als zentraler Ort des Ausgleichs und bieten umgesiedelten Tieren gute Bedingungen eine stabile Kernpopulation auszubilden. Dadurch wird in den Folgejahren ein Populationswachstum mit Abwanderungen in angrenzende Gebiete ermöglicht.

Als Basis für das Ausmaß der Kernflächen dienen die bereits beschlossenen Artenschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet „Eulenberg“. Aufgrund der sogar größeren Größe des vorliegenden Plangebiets ist dieser Vergleich angemessen.

Das Braunschweiger Modell als Bewirtschaftungskonzept fand bereits vielfältige Anwendung und ist geeignet die Bedürfnisse des Hamsters vollkommen zu decken. [1]

Der NABU spricht sich zudem dafür aus, den Erfolg der Maßnahmen mithilfe einer jährlichen Feinkartierung zu überwachen. Dabei sind sowohl die Kernflächen als auch die angrenzenden Flächen zu untersuchen.

Sollten 5 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen keine Zweifel am Erfolg der Umsiedlung bestehen, kann zu einer Überprüfung aller drei Jahre übergegangen werden. Dieses Monitoring sollte mindestens 30 Jahre lang erfolgen. Bleibt eine fehlende positive Entwicklung der Population aus, müssen die Ursachen ermittelt und korrigierende Maßnahmen ergriffen werden.

Durch diese Maßnahmen wird auch der besorgniserregenden Situation der Feldhamsterpopulation im Raum Magdeburg Rechnung getragen. Wurden auf der Fläche des Gewerbegebiets Eulenberg, südwestlich von Magdeburg 2009 noch 145 Feldhamsterbaue nachgewiesen, waren 10 Jahre lediglich 3 Baue. [5] [6] Nur durch die Umsetzung umfangreicher und konsequenter Artenschutzmaßnahmen kann dieser Abwärtstrend gestoppt und ein langfristiger Erhalt des Feldhamster ermöglicht werden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Lukas Jesse Bursee
Projektmitarbeiter
NABU Sachsen-Anhalt

LITERATUR

- [1] C. Kupfernagel (2007). Populationsdynamik und Habitatnutzung des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) in Südost-Niedersachsen.
- [2] K. Mammen, U. Mammen (2003). Möglichkeiten und Grenzen der Umsiedlung von Feldhamstern (*Cricetus cricetus*). Methoden feldökologischer Säugetierforschung 2 (2003): 461-470



- [3] K. Mammen, U Mammen, A. Kayser, D. Raddatz (2014). Die Berücksichtigung des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) im Rahmen von Eingriffsvorhaben
- [4] M. Gall (2009). Gutachten und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Feldhamster (*Cricetus cricetus*)
- [5] LaReG (2009) Vorkommen und Schutzkonzept für den Feldhamster im Stadtgebiet Magdeburg – „Eulenberg“
- [6] U. Mammen (ÖKOTOP) (2020). Faunistische Untersuchungen für den B-Plan Nr. 353-2 Eulenberg der Stadt Magdeburg im Jahr 2019.

Katja Wobse - WG: Vorentwurf Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen

Von: Sträter, Frauke <Frauke.Straeter@gemeinde-suelzetal.de>
An: Katja Wobse <katja.wobse@spa.magdeburg.de>
Datum: 02.11.2022 10:19
Betreff: WG: Vorentwurf Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen

VG
Frauke Sträter

Von: Henschler, Nele <Nele.Henschler@lvwa.sachsen-anhalt.de>
Gesendet: Freitag, 28. Oktober 2022 08:53
An: toeb@gemeinde-suelzetal.de
Betreff: Vorentwurf Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen

Sehr geehrte Frau Sträter,

als Träger öffentlicher Belange teile ich Ihnen mit, dass mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen keine wahrzunehmenden Belange in Zuständigkeit des Referates 404 – Wasser – berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Nele Henschler

--

Nele Henschler
Referat Wasser
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
Dessauer Str. 70
06118 Halle (Saale)

Tel.: [+49 345 514-2162](tel:+493455142162)

E-Mail: nele.henschler@lvwa.sachsen-anhalt.de

Internet: www.sachsen-anhalt.de

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Katja Woebse - WG: Sülzetal-3508/2022.BP-OT Langenweddingen, Über den Springen

Von: Sträter, Frauke <Frauke.Straeter@gemeinde-suelzetal.de>
An: Katja Wöbse <katja.woebse@spa.magdeburg.de>
Datum: 02.11.2022 10:23
Betreff: WG: Sülzetal-3508/2022.BP-OT Langenweddingen, Über den Springen

VG
Frauke Sträter

Von: Heinrich1, Birgit <Birgit.Heinrich1@lvwa.sachsen-anhalt.de>
Gesendet: Freitag, 28. Oktober [2022 08:44](#)
An: toeb@gemeinde-suelzetal.de
Betreff: Sülzetal-[3508/2022](#).BP-OT Langenweddingen, Über den Springen

Vorhaben: Vorentwurf Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen
Stadt: Sülzetal
Ortsteil: Langenweddingen
Landkreis: Landkreis Börde
Aktenzeichen: [21102/01-3508/2022](#).BP
Kurzbezeichnung: Sülzetal-[3508/2022](#).BP-OT Langenweddingen, Über den Springen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach § 78 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt haben die Gemeinden das gesamte auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser einschließlich des in Kleinkläranlagen anfallenden Schlamms und des in abflusslosen Gruben gesammelten Abwassers zu beseitigen. Der geplante Hightech- Park soll sich über die Flächen von drei Gemeinden erstrecken (Magdeburg, Sülzetal, Wanzleben).

Für die Gemeinden gibt es verschiedenen Möglichkeiten auf dem Gebiet der Abwasserbeseitigung zusammen zu arbeiten. Die entsprechenden Vereinbarungen dazu sind nach derzeitigem Kenntnisstand noch nicht getroffen.

Inhalt des Bebauungsplanes "Über den Springen" ist hinsichtlich der Abwasserentsorgung lediglich, dass das Plangebiet abwasserseitig noch nicht erschlossen ist und das eine neue Kläranlage im Gebiet errichtet werden soll.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag
Heinrich

--

Birgit Heinrich

Referat 405 - Abwasser

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

Dessauer Straße 70

06112 Halle (Saale)

Tel. : [+49 345 514 2859](tel:+493455142859)

E-Mail: Birgit.Heinrich1@lvwa.sachsen-anhalt.de

Internet: www.sachsen-anhalt.de

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Katja Wobse - WG: Vorentwurf Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen

Von: Sträter, Frauke <Frauke.Straeter@gemeinde-suelzetal.de>
An: Katja Wobse <katja.wobse@spa.magdeburg.de>
Datum: 24.10.2022 14:00
Betreff: WG: Vorentwurf Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen

Weiter Mail

i.A. Rößler

Von: Scholz, Anja <Anja.Scholz@lvwa.sachsen-anhalt.de>
Gesendet: Mittwoch, 19. Oktober 2022 14:22
An: 'toeb@gemeinde-suelzetal.de' <toeb@gemeinde-suelzetal.de>
Betreff: Vorentwurf Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Referates 407 zu dem o. g. Bebauungsplan:

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Vorentwurf des hier benannten Bebauungsplanes vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Börde.

Hinweis:

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Scholz

--

Anja Scholz

Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Bildung für nachhaltige Entwicklung
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt
Dessauer Straße 70
06118 Halle (Saale)

Tel.: [\(0345\) 514 2615](tel:03455142615)

Fax: [\(0345\) 514 2118](tel:03455142118)

E-Mail: anja.scholz@lvwa.sachsen-anhalt.de

Internet: <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/das-lvwa/landwirtschaft-umwelt/naturschutz-landschaftspflege-bildung-fuer-nachhaltige-entwicklung/>

Sachsen-Anhalt #moderndenken

Katja Wobse - WG: Vorentwurf Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen

Von: Sträter, Frauke <Frauke.Straeter@gemeinde-suelzetal.de>
An: Katja Wobse <katja.wobse@spa.magdeburg.de>
Datum: 07.11.2022 06:55
Betreff: WG: Vorentwurf Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen

VG
Frauke Sträter

Von: Hermann, Renate <Renate.Hermann@lvwa.sachsen-anhalt.de>
Gesendet: Freitag, 4. November [2022 08:16](#)
An: toeb@gemeinde-suelzetal.de
Betreff: Vorentwurf Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB
Hier: Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde**

Vorhaben: Vorentwurf Bebauungsplan "Über den Springen" der Gemeinde Sülzetal, Ortsteil Langenweddingen
Stadt: Sülzetal
Ortsteil: Langenweddingen
Landkreis: Landkreis Börde
Aktenzeichen: [21102/01-3508/2022](#).BP
Kurzbezeichnung: Sülzetal-[3508/2022](#).BP-OT Langenweddingen, Über den Springen

Der in Rede stehende Bebauungsplan sieht die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten auf einer 526 ha großen, bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Nordosten der Gemeinde Sülzetal zur Entwicklung eines interkommunalen Hightech-Parks vor.

Im Bebauungsplan-Geltungsbereich befinden sich an der B81 ein Einzelgehöft im Außenbereich sowie eine Kleingartensiedlung. Die nächstgelegenen Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs sind Schleibnitz (etwa 1,3 km), Buch (Stadt Wanzleben, etwa 1,2 km) und Langenweddingen (Gemeinde Sülzetal, etwa 300 m).

Zum Schutz des Einzelgehöfts und der umliegenden Wohnnutzung vor Immissionen aus dem Plangebiet wird zum einen die Art der baulichen Nutzung pauschal über eine Festsetzung anhand der Abstandsliste des Rd.Erl. des MLU vom 25.08.2015 [-33.2/4410](#) "Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes" (Abstandserlass) beschränkt. Zum anderen sollen flächenbezogene Schalleistungspegel auf Grundlage eines noch durchzuführenden

schalltechnischen Gutachtens festgesetzt werden. Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde werden folgende Ergänzungen empfohlen:

1. Grundsätzlich stellt sich die Frage, ob Festsetzungen anhand der Abstandsliste für einen Hightech-Park dieser Größe geeignet sind, da sich eine Anlage auf Grund der großen räumlichen Ausdehnung über einen Abstand von 100 bis knapp 3.000 Meter zum Bezugspunkt erstrecken könnte. Hier würde es möglicherweise zu ungewollten Härten kommen. Daher sollte eine Ergänzung dahingehend erfolgen, dass sich die Festsetzung nicht auf die gesamte Anlage, sondern auf Betriebseinheiten bezieht.
2. Der Abstandserlass mit der Abstandsliste soll primär den Schutz von Wohngebieten sichern. Bei dem Einzelgehöft handelt es sich allerdings um eine Splittersiedlung im Außenbereich mit eingeschränktem Schutzanspruch gegenüber Immissionen. Daher wird in Anlehnung an Nr. 3.3.1.1 des Abstandserlasses zur Vermeidung von allzu großen und unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall aufhebbaaren Beschränkungen empfohlen, im Bebauungsplan Ausnahmemöglichkeiten für Anlagenarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste nach § 31 Abs. 1 BauGB zu eröffnen.
3. Des Weiteren sollte im Sinne von 3.2.2.6 des Abstandserlasses die textliche Festsetzung 1.1 dahingehend ergänzt werden, dass bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden können. Die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten sind ausschließlich oder weit überwiegend aus Schallschutzgründen in die Abstandsliste aufgenommen und sollen den Schutz reiner Wohngebiet sichern.

Im Auftrag

Hermann

--

Renate Hermann

Referat Immissionsschutz

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

Dessauer Straße 70

06118 Halle (Saale)

Tel.: [0345 514 2795](tel:03455142795)

Fax: [0345 514 2512](tel:03455142512)

E-Mail: renate.hermann@lvwa.sachsen-anhalt.de

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Über den Springen“ Stand September 2022

zu Punkt 8. Umweltrechtliche Belange

Das für die Stellungnahme zugrundeliegende Dokument „Begründung zum Bebauungsplan „Über den Springen“ Vorentwurf“ ist bezüglich den Informationen zu den Umweltrechtlichen Belangen wenig aussagekräftig.

Bezüglich des Artenschutzes, hier zur Art, Feldhamster (*Cricetus cricetus*), sind folgende Sachverhalte anzumerken:

Es gilt der Grundsatz, dass je höher die Bedeutung der Flächen für den Feldhamster und je größer die Flächeninanspruchnahme für das Bauvorhaben ist, desto geringer sind die Möglichkeiten, die Folgen ohne Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote zu bewältigen oder überhaupt zu kompensieren (Breuer, 2016, S.188).

- Das Plangebiet liegt im Vorkommensgebiet des Feldhamsters, somit muss eine aktuelle Erfassung auch zwingend im Umfeld des Plangebiets erfolgen. Mit Hinblick auf das akute Tötungsrisiko ist ein Radius von 500 Meter um das Plangebiet zu untersuchen (Breuer 2016, S.184; Deutsch Wildtier Stiftung 2022, S.15).
- Für die Beurteilung des Erhaltungszustands müssen großflächig aktuelle Daten erhoben und berücksichtigt werden. Entscheidend ist, ob die Gesamtheit der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet, das über das Plan- bzw. Vorhabengebiet hinausreicht, als lebensfähiges Element erhalten bleibt (BVerwG, Urt. v. 06.11.2013 – 9 A 14.12, Rdn. 130).
- Eine Feinkartierung ist bei allen Eingriffen, unabhängig von der Größe des Vorhabens durchzuführen.
- Die erhobenen Daten sind in zentrale Landesdatenbanken einzupflegen.
- Sobald ein Vorkommen des Feldhamsters bestätigt wird, auch im Umkreis von 500 Metern, muss in der Bauleitplanung ein funktionierender Ausgleich durch CEF-Maßnahmen („*continued ecological functionality*“) und FCS-Maßnahmen („*favorable conservation status*“) erfolgen.
- Eine natürliche Abwanderung der Individuen vom Plangebiet erfüllt die Voraussetzung einer CEF-Maßnahme (Breuer 2016, S.187).
- Der Ausgleich muss nach dem Prinzip des Flächen-Ausgleichs durchgeführt werden (Breuer, 2016). Hierfür sind die Ansätze vom 1:1 Ausgleich oder 1:0,5 Ausgleich durchzuführen.

Einschätzung für das Plangebiet

- Das Plangebiet liegt in der Magdeburger Börde, im zentralen Vorkommensgebiet des Feldhamsters. Feldhamsternachweise sind im dortigen Raum kontinuierlich über längere Zeiträume bekannt. Aktuell wurden in einem Teilgebiet im unmittelbaren Umkreis des Plangebiets bereits Feldhamsternachweise bestätigt (Erfassung Plangebiet Eulenberg). Auch wurde im Rahmen des BfN-Projektes Feldhamsterland Nachweise im Umkreis des Plangebiets erfasst.
- Weitere aktuelle Nachweise im und im Umkreis des Plangebiets sowie zum Erhaltungszustand sind nicht bekannt bzw. müssen erfasst werden.
- Aufgrund des seit fast 20 Jahren schlechten FFH-Erhaltungszustandes, der sich in einer großräumig geringen Dichte (< 1 Bau/ha) widerspiegelt, sind alleinige CEF-Maßnahmen nicht ausreichend, da der räumliche Zusammenhang nicht gegeben ist. Eingriffe müssen so in die

Ausnahme nach §45 Abs. 7 Nr. 5BNatSchG gehen und es müssen *Favorable Conservation Status*-Maßnahmen durchgeführt werden.

- Die Größe des Plangebiets von 526 ha bietet Lebensraum für ganze Populationen, eine Bebauung der Fläche kann so zum Erlöschen ganzer Populationen führen. Negative Konsequenzen bezüglich der Lebensraum-Fragmentierung, auch im Hinblick auf die Gesamt-Population in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet, müssen daher zwingend berücksichtigt und in der Größe der Kompensationsfläche aufgefangen werden.

Anforderungen an die Kompensation

- Die Kompensationsflächen müssen an Populationsräumen angrenzen, die nachweislich aktuell mindestens eine Dichte von 1 Bau/ha haben.
 - a. Ist das nicht möglich, muss eine aktuelle Kartierung den Populationszustand für den jeweiligen Raum einschätzen.
 - b. Kompensationsräume, die eine geringere Dichte von 1 Bau/ha vorab aufweisen, müssen so großräumig gestaltet werden, dass sie eine überlebensfähige Population (mind. 500 ha) mit Maßnahmen beherbergen können.
- Für den Ausgleich müssen geeignete Flächen gefunden werden. Hierbei sind die Anforderungen an die Bodenqualität für den Wühler sehr entscheidend. Es müssen tiefgründige Böden mit niedrigem Grundwasserstand innerhalb des Verbreitungsgebiets sein. Bodenpunkte von 80 und mehr können als Orientierungswert herangezogen werden.
- Die Kompensationsziele und die Messgröße für eine Erfolgskontrolle sind in der Zulassung des Eingriffs anzugeben (zeitliche und sachliche Vorgaben für die Maßnahmendurchführung, die zielbestimmende Anzahl Bau/ha, Haarproben zur genetischen Untersuchung usw.).
- Ein Nachbesserungsvorbehalt bzw. Vorbehalt für Abhilfemaßnahmen i.S. von §4c BauGB muss verankert werden.
- Ein unabhängiges Monitoring muss für alle Maßnahmen zunächst engmaschig, dann im Intervallzeitraum festgehalten werden.
- Die Kompensationsflächen müssen gesichert werden, solange der Eingriff vorliegt.

Literatur

Breuer (2016): Leitfaden „Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung“. Inform. d. Naturschutz Niedersachs. 4/16.

Deutsche Wildtier Stiftung (2022): Leitlinien Feldhamsterschutz. ISBN 978-3-936802-34-4.