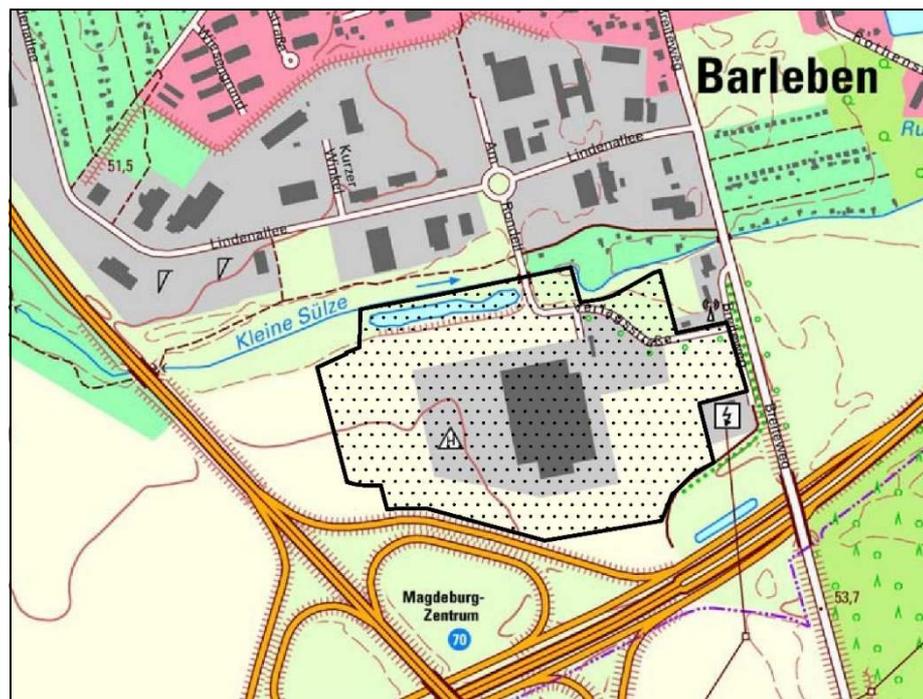




## Bauleitplanung der Gemeinde Barleben Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" in der Ortschaft Barleben

Entwurf – Stand März 2024



[TK 10/2018] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) A18/1 - 14012/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a, E-Mail [Funke.Stadtplanung@web.de](mailto:Funke.Stadtplanung@web.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2.	Beurteilungsrahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.6.	Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland	7
3.	Bestandsaufnahme	7
3.1.	Größe des Geltungsbereiches	7
3.2.	Nutzungen im Bestand	7
3.3.	Bodenverhältnisse	8
3.4.	Leitungen von Versorgungsträgern im Plangebiet	10
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1.	Art der baulichen Nutzung	11
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	13
4.2.1.	Grundflächenzahl, Baumassenzahl	13
4.2.2.	Zahl der Vollgeschosse	14
4.2.3.	Höhe baulicher Anlagen	14
4.3.	Überbaubare Flächen, Bauweise	14
4.4.	Verkehrsflächen	15
4.5.	Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind	15
4.6.	Öffentliche Grünflächen	15
4.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
4.8.	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
4.9.	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
4.10.	Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	17
5.	Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	17
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	17
6.1.	Erschließung	17
6.1.1.	Verkehrerschließung	18
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	18
6.2.	Wirtschaftliche Belange	19
6.3.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
6.4.	Belange der Bundesautobahn	21
6.5.	Belange der Landwirtschaft	22
7.	Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	23
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	23
9.	Flächenbilanz	23
<b>TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan</b>		24

# TEIL A

## Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### 2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

#### 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" befindet sich im Süden der Ortschaft Barleben unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A2. Im Jahr 1992 beschloss die Magdeburger Verlags- und Druckhaus GmbH ein neues Druckzentrum für die Volksstimme in verkehrsgünstiger Lage im Süden von Barleben zu errichten. Von 1992 bis 1993 wurde für das Vorhaben einschließlich vorgesehener Erweiterungen ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am 25.02.1993 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen und am 14.06.1993 durch die Bezirksregierung Magdeburg genehmigt. Ein Durchführungsvertrag wurde geschlossen. In der Folge wurde der Plan bekanntgemacht. Die Bekanntmachung ist nicht mehr nachweisbar. Der Verlust von Originaldokumenten führt jedoch nicht zur Unwirksamkeit von Plänen.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das neu gebildete Flurstück 116/24 und das Flurstück 100/3. Die südlich davon gelegenen Flurstücke 1156 und 1158 waren aufgrund des vorgesehenen Ausbaus der Bundesautobahn A2 und der Bundesstraße B189 von der Planung ausgenommen, da sie zum Verfahrensgebiet dieser in Planung befindlichen Verkehrsanlagen gehörten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan beinhaltet die standortkonkrete Festsetzung des Druckhauses Magdeburg einschließlich der Stellplätze und einer Erweiterungsfläche. Er setzt für den gesamten Geltungsbereich Gewerbe- und Industriegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 10,0 fest.

Die bisherigen Erweiterungen und Umbauten des Druckhauses Magdeburg wurden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes genehmigt, da sie sich im Bereich der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Gebäude und Stellplätze befinden. Aktuell beabsichtigt das zum

Bauer Verlag gehörende Druckhaus Magdeburg die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, die der Eigenversorgung und der Nutzungseinspeisung nicht selbst benötigter Energie dienen sollen auf den nicht für Baukörper vorgesehenen Freiflächen. Hierfür ist die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes oder die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. In Abstimmung mit der Gemeinde Barleben hat sich der Bauer Verlag für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes entschieden, da hierdurch dauerhaft Baurecht für die zukünftige Entwicklung des Druckhauses Magdeburg geschaffen werden kann.

Der Bebauungsplan Nr.44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" soll die bisher festgesetzten Arten der baulichen Nutzung beibehalten, da die Flächen unverändert für die Erweiterung des Druckhauses Magdeburg vorgehalten werden sollen. Die Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen eine Zwischennutzung darstellen bis die Flächen für die Erweiterung benötigt werden. Der Bebauungsplan dient nicht allein der Nutzung erneuerbarer Energien sondern auch der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB und den Belangen der Wirtschaft gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB. Mit dem Bebauungsplan wird die für die betriebliche Entwicklung nötige Flexibilität der Festsetzungen für Erweiterungsvorhaben gewährleistet.

## **2.2. Beurteilungsrahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan "Druckzentrum Volksstimme" trat 1993 in Kraft. Er setzt neben den im Plan dargestellten Gebäuden und Stellplätzen eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 für das gesamte Gebiet fest. Diesen Festsetzungen kann für die Ausgangsbewertung der bisherigen planerischen Zulässigkeit kein ausreichendes Gewicht beigegeben werden, da die geplanten Baukörper und die Stellplatzanlage konkret festgesetzt wurden. Daher bilden nur die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude und Stellplätze die Ausgangsgrundlage für die Beurteilung. Außerhalb dieser konkreten Darstellungen wird der im Bestand vorhandene Zustand von Boden, Natur und Landschaft der Bewertung zu Grunde gelegt.

## **2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst:

Gemarkung Barleben, Flur 17, Flurstücke 100/3, 116/21, 116/23, 116/24, 334/110, 333/111, 97/1 (teilweise) und 1158

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt im Norden der Bebauungsplan Nr.1 für das Gebiet "Kurze Sülte" an. Er setzt nördlich angrenzend öffentliche Grünflächen für den Bereich der Kleinen Sülze fest. Nördlich davon befinden sich Gewerbegebiete.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden weitere Grünflächen an der Kleinen Sülze und nördlich Gewerbegebiete
- im Osten Grünflächen und gewerbliche Nutzungen bis zum Breiteweg
- im Südosten das Umspannwerk Barleben
- im Süden Kompensationsflächen der Bundesautobahn und die Bundesautobahn A2
- im Südwesten die Autobahnabfahrt Magdeburg Zentrum mit der Richtungsspur Berlin - Stendal
- im Westen Ackerflächen und westlich die vierspurige Bundesstraße B189

### Lage in der Gemeinde



[TK 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1 - 14012/2010

Folgende schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes:

- nordöstlich des Plangebietes eine Gartenanlage, die durch den Bebauungsplan Nr.1 "Kurze Sülte" als öffentliche Grünfläche überplant ist
- im Abstand von ca. 280 Meter nordöstlich ein Mischgebiet am Breiteweg (Alte Ziegelei)
- im Abstand von ca. 320 Meter nordöstlich ein allgemeines Wohngebiet (Alte Ziegelei)
- im Abstand von ca. 400 Meter nördlich allgemeine Wohngebiete nördlich des Gewerbegebietes "Kurze Sülte"

Die schützenswerten Nutzungen befinden sich in größerem Abstand zum Plangebiet. Für erheblich belästigende Nutzungen kann gegebenenfalls ein Beurteilungserfordernis im Einzelgenehmigungsverfahren nach BImSchG erforderlich werden.

## **2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Geringfügige Abweichungen bestehen auf dem Flurstück 1158. Hier ist der Grünstreifen im Flächennutzungsplan breiter eingetragen.

Die genaue Abgrenzung zwischen gewerblicher Baufläche und Grünfläche ist dem Flächennutzungsplan nicht zu entnehmen, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist. Die gewählte Abgrenzung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Runkel in Ernst-Zinkahn-

Bielenberg: BauGB Kommentar zu § 8 Rn.29 führt zur Verbindlichkeit von Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus: "Darstellungen sind "grobmaschiger" als Festsetzungen, das regelmäßige Fehlen der Parzellenschärfe verleiht ihnen schon in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Verlässlichkeit. Eine rechtssatzmäßige Verbindlichkeit kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch nicht im Verhältnis zur Gemeinde gemäß § 8 Abs.2 Satz 1 ... zu. ... Die insoweit kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung gegebene Bindungswirkung ist nicht im Sinne einer rechtssatzmäßigen Anwendung ("Vollzug") der einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern als planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption der Gemeinde zu verstehen (vgl. BVerwG Beschluss vom 20.07.1990 - 4N 3/88)." Runkel a.a.O. führt in Rn. 36 weiter aus: "Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. ... Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellungen als auch von den räumlichen Abgrenzungen." Weiter führt Runkel a.a.O. in Rn. 37 an: "..., so ist für die Frage des "Entwickelns" im Sinne des § 8 Abs.2 Satz 1 die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe des Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteiles steht. Handelt es sich lediglich um "Randflächen", kann noch von einem "Entwickeln" ausgegangen werden, anderenfalls wird diese Grenze überschritten." Vorliegend handelt es sich in Bezug zur gewerblichen Baufläche um eine solche Randfläche, die noch im Rahmen des Entwickelns bleibt.



[TK10 07/2019] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 - 14012/2010

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Des Weiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsgebietes von Barleben. Standortkonkrete Ziele der Raumordnung bestehen für das Gebiet nicht. Die Planung dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Barleben. Gemäß der fachlichen Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

## **2.6. Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland**

Der Landschaftsplan (Stand 2003) weist das Plangebiet überwiegend als bebauten bzw. für eine Bebauung geeigneten Bereich aus. Als Maßnahme ist die Anpflanzung von Schutzstreifen an den Außengrenzen des Baugebietes nach Osten und Süden vorgesehen. Diese Maßnahme wird im Bebauungsplan umgesetzt.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des Geltungsbereiches**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 15,82 Hektar. Von dieser Fläche sind 13,58 Hektar als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Die Grundstücke befinden sich teilweise in gemeindlichem Besitz (Flurstücke 333/111 und 97/1) und teilweise in privatem Besitz.

### **3.2. Nutzungen im Bestand**

Im Plangebiet befindet sich als bauliche Anlage das Druckzentrum Magdeburg mit dem ca. 14.900 m<sup>2</sup> großen Druckereigebäude, den Umfahrten für Lastkraftwagen, einem Parkplatz für Pkw's, den Versickerungsmulden und dem Hubschrauberlandeplatz. Planungsrechtliche Grundlage bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan Druckzentrum Volksstimme, der am 14.06.1993 genehmigt wurde. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde bisher nicht vollständig umgesetzt. Die Stellplatzanlagen wurden wesentlich kleiner als geplant errichtet. Die Gebäudeerweiterung nach Westen wurde bisher nicht umgesetzt. Stattdessen wurde auf der planungsrecht-

lichen Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Hubschrauberlandeplatz errichtet. Die Flächen außerhalb der Stellplatzanlagen und der Einzäunung des Druckzentrums werden ackerbaulich genutzt. Die Verlagsstraße ist im Bestand vorhanden. Im Norden des Plangebietes befinden sich öffentliche Grünflächen an der Kleinen Sülze. Sie umfassen auch naturnahe, temporär wassergefüllte Flächen. Die Flächen nordöstlich der Verlagsstraße westlich des Flurstücks 116/25 befinden sich im Zustand fortschreitender Ruderalisierung.

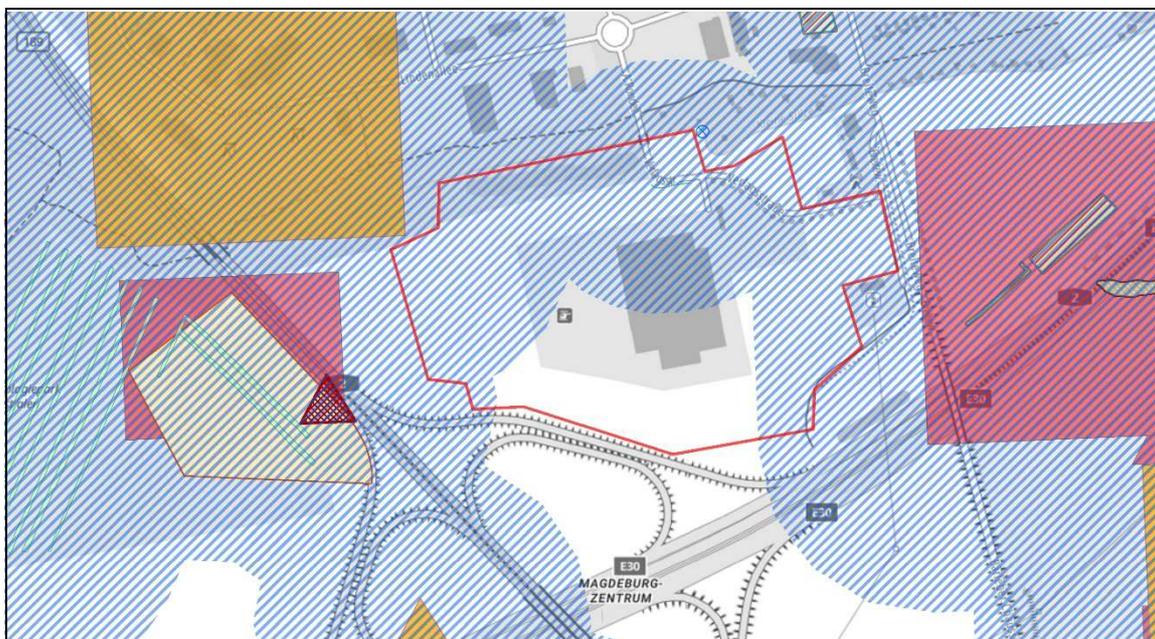
### 3.3. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen Braunschwarzerdeböden über feinsandigem bis schwach schluffigem Löß an. Sie werden unterlagert von Mittelsanden über Geschiebemergel. Es ist eine gute bis mäßige Tragfähigkeit des Bodens zu erwarten. Das Grundwasser steht ca. 1,5 bis 2,2 Meter unter der Oberfläche an.

Aufgrund der bindigen Eigenschaften der Geschiebemergel kann es in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen zur Entstehung von Staunässe kommen. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Straße 5) eingeholt werden.

#### archäologische Belange

Das Plangebiet ist in der Anlage 2 zum Flächennutzungsplan als archäologischer Relevanzbereich verzeichnet. Im Bereich des Vorhabens befinden sich gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie mehrere gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (zur Ausdehnung vergleiche nachfolgende Abbildung).



blau schraffiert: Bereiche in denen begründete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass archäologische Funde und Befunde festgestellt werden

Dabei handelt es sich um folgende, über Begehungen, Luftbilder, archäologische Ausgrabungen bekannte Fundstellen:

**Barleben Fundplatz 28:**

Bereits im Rahmen des Baus der Ortsumgehung Barleben, aber auch vor dem Bau der Logistikhalle westlich der Ortsumgehung (Hello Fresh) wurden in diesem Bereich bei Ausgrabungen zahlreiche archäologische Funde und Befunde dokumentiert und geborgen, die die Besiedlung seit dem Neolithikum (ca. 2800 v.Chr.) bis zur Römischen Kaiserzeit (ca. 300 n.Chr.) belegen. Insbesondere die westliche Hälfte einer befestigten Siedlung der sogenannten Schönfelder Kultur (2800 bis 2200 v.Chr.) wurde bei den Ausgrabungen untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass diese Befestigung sich auf der östlichen Seite der Ortsumgehung bis in den Bereich des Bebauungsplanes Nr.44 fortsetzt.

**Barleben Fundplatz 3:**

Bei dem Bau der Autobahn in den 1930er Jahren und bei der Verbreiterung der Autobahn A2 in den 1990er Jahren wurde östlich des Verlagsgebäudes eine eisenzeitliche Siedlung mit Werkplätzen (wohl eine Schmiede) untersucht. Daneben kamen weitere Funde aus dem Neolithikum, der Bronzezeit, der Römischen Kaiserzeit zutage, die Siedlungen und Bestattungsplätze aus diesen Zeitabschnitten belegen. Dieser Siedlungsplatz erstreckt sich bis in das Gebiet des Bebauungsplanes.

**Barleben Fundplatz 23:**

Im Bereich Alte Ziegelei nordöstlich des Bebauungsplanes wurden 2023 Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich "Alte Ziegelei" der größte Teil der urgeschichtlichen Siedlung zerstört wurde. Südlich davon, im Bereich der Kleingärten und sicherlich darüber hinaus in die Bereiche des Projektgebietes hinein, ist die Erhaltung der Befunde wohl noch sehr gut. Es ist hier mit Siedlungsbefunden zu rechnen, die bis in das beginnende Neolithikum (Linienbandkeramik, ca. 5100 v.Chr.) zurückreichen.

Die Umsetzung von Bauvorhaben im Plangebiet führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben unter der Bedingung, zugestimmt werden, dass vorgeschaltet / begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip (Verwaltungsvorschriften zum Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt Bekanntmachung der Staatskanzlei und Ministerium für Kultur vom 14.05.2021 – 63.57704 in MBl. LSA, S.329 zu § 14 Abs.9).

Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

### Kampfmittel

Auf der Grundlage der derzeit dem Landkreis Börde vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für die Flurstücke Gemarkung Barleben, Flur 17, Flurstücke 97/1, 100/3, 116/21, 116/23, 116/24, 333/111, 334/110, 1158 festgestellt, dass diese als Kampfmittelverdachtsflächen eingestuft sind. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen kann ein 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 in Verbindung 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 die Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

### **3.4. Leitungen von Versorgungsträgern im Plangebiet**

Im Norden des Plangebietes verlaufen vom Breiteweg im Straßenraum der Verlagsstraße acht 20 kV Mittelspannungskabel der Avacon Netz GmbH, von denen sechs Mittelspannungskabel in einem über das Gewerbegebiet bis zur Westgrenze des Plangebietes führenden Leitungskorridor weiterführen. Zwei Kabel führen nach Norden zum Gewerbegebiet "Kurze Sülte". Die Mittelspannungskabel sind auf dem Flurstück 116/24 der Flur 17 durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Weiterhin verbindet ein Mittelspannungskabel als Hausanschluss das Druckzentrum mit dem im Südosten gelegenen Umspannwerk. An Gasleitungen ist im Plangebiet die Gastransportleitung GTL0002026 DN200 Hochdruck der Avacon Netz GmbH vorhanden. Sie führt südlich der Verlagsstraße und weiter innerhalb des Leitungskorridors nach Westen. Eine Grunddienstbarkeit ist für diese überörtliche Versorgungsleitung bisher nicht eingetragen. Eine Gashausanschlussleitung des Druckzentrums führt von Norden in das Gebiet. Weiterhin verlaufen vom Gewerbegebiet "Kurze Sülte" nördlich des Plangebietes kommend eine Trinkwasserleitung DN300 und zwei Schmutzwasserdruckleitungen DN500 und DN250 des WWAZ nach Westen zum Technologiepark. Die Leitungen queren die Grünfläche und verlaufen danach im Leitungskorridor im Norden des Gewerbegebietes. Sie sind ebenfalls noch nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Soweit für die öffentliche Versorgung wichtige Leitungen über private Gewerbegrundstücke führen, wurden sie in die Planzeichnung übernommen.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist im Vorhaben- und Erschließungsplan "Druckzentrum Volksstimme" im Nordteil und Nordostteil als Gewerbegebiet und im Südteil als Industriegebiet festgesetzt. Diese Festsetzungen sollen beibehalten und in den Bebauungsplan übernommen werden.

#### Gewerbegebiete

Für die nördlich und nordöstlichen Flächen wurde als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese befinden sich in größerer Nähe zu Wohnnutzungen. Das Gebiet soll daher so gegliedert werden, dass in diesen Bereichen weniger störende Nutzungen angeordnet werden.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden. Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Zu den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gehören auch Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die Standorteignung des Gebietes für Industrie und Gewerbe basiert auf der Anbindung an die Bundesautobahn A 2 über die Bundesstraße B189, von der aus das Plangebiet über den Breiteweg von Süden und die Lindenallee im Norden erreichbar ist, ohne dass der Zufahrtsverkehr Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt. Damit ist im Plangebiet auch nachts Zufahrtsverkehr mit Lkw möglich, der bei der Querung anderer Baugebiete aufgrund der niedrigen zulässigen Immissionen in der Regel problematisch ist.

Die Abstände zwischen den Gewerbegebieten und den Wohnnutzungen in Barleben betragen mindestens 280 Meter. Zwischenliegend befinden sich weitere Gewerbegebiete und Gärten.

#### Industriegebiete

Der Südteil des Plangebietes befindet sich abgelegen von schützenswerten Nutzungen im Sinne des Baugesetzbuches. Die Entfernung zum nächsten Wohngebiet beträgt ca. 400 Meter. Der Bereich umfasst das bestehende Gebäude des Druckzentrums und die westlich und südlich angrenzenden Bereiche. Für diese Flächen wurde die bisherige Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Industriegebiet beibehalten. Dies ist erforderlich, da diese Flächen

weiterhin der Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für das Druckhaus dienen. Für diese Nutzung sind Industriegebiete erforderlich, da der Druck von Tageszeitungen in der Regel während der Nachtzeit erfolgt und der Transport der Druckerzeugnisse ebenfalls in der Nacht erfolgt.

Industriegebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben, vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

In Industriegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Das Druckhaus Magdeburg gehört aufgrund der Nachtarbeit und der nächtlichen Belieferung zu den Betrieben, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Die als übergangsweise Nutzung geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen gehören zu den Gewerbebetrieben aller Art. Sie sind nicht mit erheblichen Belästigungen verbunden, fallen jedoch unter die allgemeine Zulässigkeit in Industriegebieten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Einschränkungen hierzu wurden textlich festgesetzt. Sie werden nachfolgend begründet.

Mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen in der Ortschaft durch Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen nach BImSchG genehmigungsfrei gestellter Vorhaben in den Gewerbe- und Industriegebieten erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände nicht das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen. Für Betriebe mit erheblichen Emissionen vorgenannter Stoffe ist ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG bzw. UVPG erforderlich, in dem die Auswirkungen konkret geprüft werden können.

#### Einschränkungen der Zulässigkeit von Störfallbetrieben

Betriebe in denen Stoffe, die akut toxisch, explosiv oder leicht entzündbar in Mengen verwendet werden, von denen bei Störfällen erhebliche Gefahren ausgehen können, unterliegen der 12. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung). Sie werden nach der vorstehend benannten Verordnung nur in Industriegebieten zugelassen, die einen größeren Abstand zu Gebieten aufweisen, in denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind. Der erforderliche Abstand von ca. 1.000 Meter ist hier nicht gewährleistet. Deshalb wurden diese Betriebe ausgeschlossen.

#### Einschränkung von Betriebswohnungen

Wohnungen sind schutzbedürftige Nutzungen. In Gewerbe- und Industriegebieten sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig. Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, § 8, Rd. 4). In der Praxis hat sich gezeigt, dass dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich eine zulässige aber stärker störende Anlage hinzukommt, muss sie mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen.

Die möglichen Konflikte lassen sich nicht ganz vermeiden. Denn Betriebswohnungen können im Gewerbegebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das würde gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO Kommentar § 8, Rd. 23). Es würde auch den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe widersprechen.

Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Gemeinde aber wenigstens teilweise vermeiden,

- indem Außenwohnbereiche ausgeschlossen werden
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen eine Lärmschalldämmung vorgeschrieben wird, die den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

Dies wurde textlich festgesetzt. Ein weiterer Schutz kann dadurch gewährleistet werden, dass

- Wohnungen so angeordnet werden, dass sie zur Seite der schutzbedürftigen Nutzungen orientiert werden.

#### Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe gehören, obwohl in § 8 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Umfang her nicht gebietsprägend werden. Einzelhandelsbetriebe sollen sich gemäß den Zielen der Gemeinde Barleben im Ortszentrum ansiedeln. Gemäß diesen Zielen soll das Plangebiet vorrangig der Ansiedlung von Betrieben dienen, die mit dem Druckhaus Magdeburg verbunden sind. Einzelhandelsbetriebe wurden aus diesem Grund ausgeschlossen.

Ausnahmen von diesem Ausschluss können für eine branchenübliche und in der Fläche untergeordnete Direktverkaufstätigkeit am Standort hergestellter Waren oder für Artikel, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung oder angebotenen Dienstleistungen stehen, zugelassen werden. Diese Direktverkaufsmöglichkeiten sind auch bei Handwerks- und Gewerbebetrieben inzwischen üblich. Um einen Missbrauch dieser Ausnahme zu verhindern, wurden die Grenzen für eine untergeordnete Einzelhandelstätigkeit anteilig mit 15% der Geschossfläche eines gesamten Betriebes bzw. höchstens jedoch mit 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Weiterhin sollen Kioske zur Versorgung der Beschäftigten zugelassen werden. Da sich das Plangebiet abseits der Ortschaften befindet, sind bei einer entsprechenden Anzahl von Beschäftigten gegebenenfalls Kioske zur Pausenversorgung erforderlich. Imbisse sind als Gastronomiebetriebe ohnehin nicht vom Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe betroffen.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden für die Gewerbegebiete die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem erforderlichen Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

### 4.2.1. Grundflächenzahl, Baumassenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die Gewerbe- und Industriegebiete unverändert mit 0,8 festgesetzt. Dies orientiert sich an den Empfehlungen des § 17 BauNVO. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden.

Die bisher festgesetzte Baumassenzahl von 10,0 soll beibehalten werden. Sie orientiert sich an § 17 BauNVO.

#### 4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Neben der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl wird die Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese orientiert sich für den Bestand und die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Erweiterung am bestehenden Gebäude des Druckhauses mit vier Vollgeschossen. Für die sonstigen Flächen ist ein Vollgeschoss ausreichend. Lager- und Produktionshallen können ebenerdig errichtet werden, sie benötigen ein Vollgeschoss. Um für von der Grundfläche untergeordnete Büro- und Sozialgebäude bzw. deren Gebäudeanteil eine mehrgeschossige Bauweise zulassen zu können, wurde deren ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt. Dies soll nur zulässig sein, soweit diese von der Grundfläche einen Anteil von maximal 25% einnehmen.

#### 4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Gewerbe- und Industriegebiet zweckmäßig, da über Geschossigkeiten für gewerbliche Anlagen meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ziel der Gemeinde Barleben ist es, dass das vorhandene Gebäude den Maßstab für weitere Zulässigkeiten bildet. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde daher auf 20 Meter begrenzt. Durch die Festsetzung wird vermieden, dass großräumig wirk-same Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen.

Die allgemeine Beschränkung der Bauhöhen auf 20 Meter kann in Einzelfällen zu Zulässigkeitsbeschränkungen führen, die der Absicht der Gemeinde, die Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, entgegenstehen. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn Gewerbebetriebe aufgrund technologischer Prozesse Bauhöhen benötigen, die 20 Meter überschreiten. Hier ist im Einzelfall eine Abwägung zwischen den betrieblichen Erfordernissen und den Belangen des Schutzes des Landschaftsbildes sinnvoll. Dies wird durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit höherer Anlagen ermöglicht.

### 4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die An-ordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten.

Für die Begrenzung der überbaubaren Flächen waren folgende Gründe maßgebend. Als Regel-abstand von den Außengrenzen und den Flächen, die mit Pflanzgeboten belegt sind, werden 5 Meter festgesetzt. Dieser Abstand ist erforderlich, um gegebenenfalls Feuerwehrumfahrten um die Gebäude zu gewährleisten und einen Abstand zu gewährleisten, der eine Entwicklung der Pflanzstreifen sichert.

Entlang der Bundesautobahn A2 besteht eine Bauverbotszone von 40 Meter gemessen von der äußeren Fahrbahnbegrenzung. Diese Bauverbotszone betrifft auch die Richtungsspur Berlin - Stendal der Autobahnauffahrt Barleben. Der betroffene Bereich wurde als Bauverbotszone gekennzeichnet. Es wurde textlich festgesetzt, dass er von jeglichen Hochbauten und größeren Abgrabungen und Aufschüttungen mit Ausnahme der auf Grundlage des § 9 Abs.2c FStrG genehmigungsfähigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten ist. Die Genehmigung nach § 9 Abs.2c FStrG ist bei der Autobahn GmbH des Bundes zu beantragen. Sie wird in der Regel für Photovoltaik-Freiflächenanlagen erteilt, wenn sich der Bauherr verpflichtet, diese bei Bedarf für die Autobahn zurück zu bauen (siehe hierzu Pkt. 6.4.). Es besteht somit eine bedingte Zulässigkeit baulicher Anlagen im Bauverbotsbereich.

Weiterhin sind die Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, von Bebauung freizuhalten. Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten eine Bebauung der Betriebsgrundstücke mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und sinnvoll. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da Betriebsgebäude diese Längen in der Regel überschreiten.

#### **4.4. Verkehrsflächen**

##### Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Verlagsstraße und den Breiteweg nach Süden an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Ein weiterer Anschluss besteht über das Gewerbegebiet Kurze Sülte an die Bundesstraße B189. Die Verlagsstraße ist im Bestand vorhanden. Sie wurde in einer Breite von 13 Meter, die die straßenbegleitende Baumreihe mit umfasst, als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch die Verlagsstraße ist das Baugebiet ausreichend erschlossen. Falls eine Teilung in mehrere Grundstücke erfolgen soll, ist die weitere Erschließung privatrechtlich vorzunehmen. Ein weiterer Ausbau öffentlicher Straßen ist nicht vorgesehen.

#### **4.5. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich**

Gemäß § 9 des Bundes-Fernstraßengesetzes (FStrG) besteht eine Bauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 2 in einer Breite von 40 Meter gemessen von der äußeren Begrenzung der befestigten Fahrbahn. Diese reicht in das Plangebiet hinein. Die Regelungen des § 9 FStrG werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind innerhalb dieser Fläche unzulässig. Wie im Punkt 4.3. der Begründung erläutert, kann für Photovoltaik-Freiflächenanlagen eine Ausnahme zugelassen werden.

Gemäß § 9 FStrG besteht darüber hinaus ein zustimmungspflichtiger Bereich bis zu einem Abstand von 100 Metern von der äußeren Grenze der befestigten Fahrbahn. Dieser wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

#### **4.6. Öffentliche Grünflächen**

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Fläche im Norden des Plangebietes, die bis an die Kleine Sülze reicht, mit einbezogen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie enthält den im Landschaftsplan und Flächennutzungsplan festgelegten Grünstreifen entlang der Kleinen Sülze. Der Bebauungsplan schließt unmittelbar an den Bebauungsplan Gewerbegebiet Kurze Sülte an. Die Fläche wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche für den Zweck des Biotopverbundes gesichert. Auf der Fläche befinden sich naturnahe Senken, die teilweise wassergefüllt sind. Die Flurstücke 333/111 und 97/1 befinden sich in gemeindlichem Besitz. Das Flurstück 334/110 muss noch erworben werden.

#### **4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Im Plangebiet wurden zwei Flächen festgesetzt, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind. Dabei handelt es bei der Fläche M1 um eine Fläche, auf der gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Druckzentrum Volksstimme eine naturnahe Niederschlagswasserrückhaltung eingeordnet werden sollte. Diese wurde aufgrund der ungünstigen Versickerungsbedingungen nicht umgesetzt. Sie wurde auf dem Baugrundstück auf Flächen hergestellt, die günstigere Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser aufweisen. Die Fläche M1 soll zu einem mesophilen Grünland mit Feldgehölzinseln entwickelt werden. Dieser Zustand wird sich in absehbarer Zeit aufgrund der natürlichen Sukzession einstellen. Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Eine weitere Maßnahmenfläche M2 wurde im Südwesten des Gebietes entlang der Auffahrt zur Bundesautobahn A2 Magdeburg Zentrum festgesetzt. Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden im Rahmen des Neubaus der Bundesautobahn A2 Kompensationsmaßnahmen durch Gehölzanpflanzungen umgesetzt. Diese haben sich inzwischen so entwickelt, dass auf die erforderliche Einzäunung verzichtet wurde. Unmittelbar nördlich der Bundesautobahn A2 entstand hierdurch eine Vernetzung von Biotoptypen, die als Pfad für den Wildwechsel genutzt werden. Der Wildwechsel ist auch nördlich der Autobahnauffahrt zwischen dem Plangebiet und der Autobahnauffahrt Magdeburg Zentrum zu gewährleisten. Hierfür wurde ein 10 Meter breiter Korridor vorgesehen, der auf der Seite der Autobahnauffahrt mit einer 3 Meter breiten Hecke bepflanzt werden soll. Dies gewährleistet die erforderliche Vernetzung zwischen den Freibereichen.

#### **4.8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Barleben sieht für das Plangebiet die Schaffung von Pflanzstreifen im Westen und Süden des Gebietes als Schutzanpflanzung vor. Dieses Ziel wird durch den Bebauungsplan umgesetzt. Im Südwesten entlang der Autobahnauffahrt wurde die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M2 festgesetzt. Diese wird im Süden und im Westen ergänzt durch einen stufig anzupflanzenden Gehölzstreifen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen als Baum-Strauchhecke. Die Artenauswahl und Pflanzdichte wurden entsprechend festgesetzt. Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Zusätzlich wurde ein stellplatzbezogenes Anpflanzgebot festgesetzt. Die Festsetzung wurde aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch hinsichtlich der Pflanzqualität und der Festsetzung, dass 15 vom 100 der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen herzurichten und mit einheimischen Sträuchern und großkronigen Bäumen zu bepflanzen sind, übernommen.

#### **4.9. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Straßenraum der Verlagsstraße wurde eine Reihe von Laubbäumen angepflanzt, die erhalten werden soll. Sie wurden als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt.

#### **4.10. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Im Norden des Gewerbegebietes befindet sich ein Leitungskorridor, in dem wesentliche Hauptversorgungsleitungen für den Technologiepark Ostfalen und eine Ferngasleitung verlaufen. Er beinhaltet die Gastransportleitung GTL 0002026 DN200 von der Querung des Breiteweges bis zur Westgrenze des Plangebietes, eine Trinkwasserleitung DN300 und zwei Schmutzwasserdruckleitungen DN500 und DN250 des WWAZ vom Gewerbegebiet "Kurze Sülte" nördlich des Plangebietes kommend nach Westen zum Technologiepark. Weiterhin verlaufen sechs Mittelspannungskabel in dem über das Gewerbegebiet bis zur Westgrenze des Plangebietes führenden Korridor von der Verlagsstraße bis zur Westgrenze. Im Leitungskorridor befinden sich Fernmeldekabel der Avacon Netz GmbH und Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH. Bisher sind im Leitungskorridor nur die Mittelspannungskabel und die Fernmeldekabel der Avacon Netz GmbH auf dem Flurstück 116/24 der Flur 17 durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Gastransportleitung der Avacon Netz GmbH, die Leitungen des WWAZ und der Deutschen Telekom Technik GmbH verfügen über keine grundbuchliche Sicherung. Alle Leitungen sind jedoch für die Ver- und Entsorgung des Technologieparkes bzw. für überörtliche Versorgungsfunktionen betriebsnotwendig. Sie wurden in die Planzeichnung als Flächen eingetragen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind. Da die Flächen zu keinem Zeitpunkt öffentlich gewidmet waren, ist Ihre dingliche Sicherung Aufgabe des jeweils begünstigten Versorgungsträgers.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Erfordernis bodenordnender Maßnahmen ist gegebenenfalls für das Flurstück 334/110 erforderlich.

### **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

#### **6.1. Erschließung**

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschatz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### 6.1.1. Verkehrserschließung

Die Belange der Verkehrserschließung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen.

#### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der im Plangebiet befindliche Betrieb ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Im Norden des Gewerbegebietes verläuft vom Gewerbegebiet "Kurze Sülte" nördlich des Plangebietes kommend eine Trinkwasserleitung DN300 des WWAZ nach Westen zum Technologiepark. Sie ist derzeit nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Leitung ist für die Ver- und Entsorgung betriebsnotwendig. Sie wurde in die Planzeichnung eingetragen. Ihre dingliche Sicherung ist durch den WWAZ zu veranlassen. Als Rechtsgrundlage dafür wurde eine Fläche eingetragen, die mit Leitungsrechten zu belasten ist.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Elektroenergie bzw. die Ableitung von Energie aus Photovoltaikanlagen erfordert gegebenenfalls Erweiterungen des Mittelspannungsnetzes. Südöstlich des Plangebietes befindet sich das Umspannwerk Barleben, das von Süden über eine 110 kV Freileitung versorgt wird. Die Freileitung und ihr Schutzstreifen berühren das Plangebiet nicht. Vom Umspannwerk ausgehend verlaufen eine Vielzahl an Mittelspannungskabel im Randbereich des Breiteweges nach Norden, acht Kabel davon führen weiter über die Verlagsstraße, zwei davon nach Norden ins Gewerbegebiet "Kurze Sülte" und sechs Mittelspannungskabel 20 kV verlaufen im Norden des Gewerbegebietes in einem Leitungskorridor in Richtung Technologiepark. Das Druckzentrum ist auf Mittelspannungsebene unmittelbar vom Umspannwerk aus angeschlossen.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz von Norden angeschlossen. Das Plangebiet wird durch die Ferngasleitung GTL 0002026 DN200 der Avacon Netz GmbH gequert. Die Leitung ist bisher nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Sie bedarf der Sicherung durch den begünstigten Versorgungsträger.
- Telekommunikationsnetze werden in Barleben durch die MDDSL, die DNS:NET und die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Der bestehende Betrieb ist an das Netz der Deutschen Telekom Technik GmbH angeschlossen. Im Norden des Plangebietes verläuft in der Verlagsstraße und westlich in Verlängerung der Verlagsstraße in einem Leitungskorridor ein Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom Technik GmbH. Dieses ist bisher nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Weiterhin ist ein Hausanschlusskabel des Druckzentrums vorhanden. Eine Veränderung der Lage der Anlagen bedarf der vorherigen Abstimmung mit dem Leitungseigentümer.  
Ein Anschluss an das kommunale Breitbandnetz der DNS:NET ist grundsätzlich möglich. Der Anschlusspunkt befindet sich am Breiteweg am Beginn der Straßenzufahrt der Verlagsstraße.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Grundstück ist über ein privates Abwasserpumpwerk an den Schmutzwasserkanal angeschlossen. Im Norden des Gewerbegebietes verlaufen vom Gewerbegebiet "Kurze Sülte" nördlich des Plangebietes kommend zwei Abwasserdruckleitungen DN500 und DN250 des WWAZ nach Westen zum Technologiepark. Sie sind nicht durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Leitungen sind für die Ver- und Entsorgung betriebsnotwendig. Ihre

dingliche Sicherung ist durch den WWAZ zu veranlassen. Als Rechtsgrundlage dafür wurde eine Fläche eingetragen, die mit Leitungsrechten zu belasten ist.

- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Dies ist auch für die bestehenden baulichen Anlagen über eine wasserrechtlich genehmigte Muldenversickerung gegeben. Die Niederschlagswasserversickerungsanlagen können innerhalb der festgesetzten Bauflächen angeordnet werden.

## **6.2. Wirtschaftliche Belange**

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung, Sicherung und Erhaltung von Arbeitsplätzen ist ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Barleben wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen. Der Bebauungsplan dient der bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher Bauflächen.

## **6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Einzelne Änderungen haben nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Diese werden durch andere Änderungen kompensiert.

### Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) umfassend dargelegt.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

Da die bestehende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über den Vorhaben- und Erschließungsplan zugelassen wurde und für diesen ein Durchführungsvertrag wirksam ist, soll dieser im Rahmen der im Plan festgesetzten konkreten Vorhaben als bestehendes Planungsrecht berücksichtigt werden. Nicht berücksichtigt werden die bisher getroffenen Festsetzungen von Grundflächenzahl und Baumassenzahl, da diese nicht auf das konkret festgesetzte Vorhaben Bezug nehmen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes noch keine Ermächtigung für vorhabenbezogene Bebauungspläne mit Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB bestand. Weiterhin bedürfen die vorhandene Straße und die öffentliche Grünfläche an der Kleinen Sülze keiner Bilanzierung, da diese unverändert erhalten bleiben sollen.

Der beurteilungsrelevante Bereich umfasst:

gesamtes Plangebiet	158.233 m <sup>2</sup>
abzüglich der Straßenverkehrsflächen	- 4.409 m <sup>2</sup>
abzüglich der öffentlichen Grünflächen	- 11.957 m <sup>2</sup>
abzüglich der Gewerbe- und Industriegrundstücke	- <u>72.579 m<sup>2</sup></u>
gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan	69.288 m <sup>2</sup>

#### Bilanzierung der Eingriffe

<b>Ausgangszustand</b>	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
Acker intensiv genutzt, Biotoptyp AI	5	65.396 m <sup>2</sup>	326.980
Ruderalflächen ausdauernder Arten, Biotoptyp URA	14	3.892 m <sup>2</sup>	54.488
Σ		69.288 m <sup>2</sup>	381.468

<b>Planwert</b>	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
Gewerbegebiete gesamt		63.189 m <sup>2</sup>	
Gewerbegebiete, 80% versiegelbare Flächen, Biotoptypen BG/VSB	0	50.551 m <sup>2</sup>	0
Gewerbegebiete, Flächen für Anpflanzungen, Biotoptyp HHB	16	4.195 m <sup>2</sup>	67.120
Gewerbegebiete, Anpflanzgebote nach §4 Abs.3 der textlichen Festsetzungen, Biotoptyp ???	16	8.443 m <sup>2</sup>	135.088
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		6.099 m <sup>2</sup>	
Maßnahme M1 mesophiles Grünland mit Feldgehölz	16	3.892 m <sup>2</sup>	62.272
Maßnahme M1 mesophiles Grünland und Gehölzhecken	16	2.207 m <sup>2</sup>	35.312
Σ		69.288 m <sup>2</sup>	299.792

Ausgangszustand	381.468 Wertpunkte
Planwert	<u>299.792 Wertpunkte</u>
verbleibender Eingriff	81.676 Wertpunkte

Der Eingriff wird zunächst gebietsintern kompensiert, indem ein Anteil von 11.668 m<sup>2</sup> der überbaubaren Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes als Grünland, zum Beispiel unter oder zwischen den Freiflächenphotovoltaikanlagen hergestellt wird. Hierdurch werden diese Flächen von 0 Wertpunkten (Gewerbegebiete, überbaubare Flächen) auf 7 Wertpunkte (Scherrasen, Bio-toptyp GSB) entwickelt, wodurch  $11.668 \text{ m}^2 \times 7 \text{ Wertpunkte/m}^2 = 81.676 \text{ Wertpunkte}$  kompensiert werden können. Erst wenn diese Flächen für eine anderweitige gewerbliche Nutzung (Versiegelung) benötigt werden, ist der Eingriff von 81.676 Wertpunkten extern zu kompensieren, um die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zu sichern.

#### Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen.

#### Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Die Art der baulichen Nutzung wurde aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

### **6.4. Belange der Bundesautobahn**

Die Autobahn GmbH des Bundes teilte mit, dass eine Darstellung des Gewerbegebietes (§ 8 BauNVO) innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesautobahn A2 nach § 9 Abs.1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Planzeichnung nicht zulässig ist und die dargestellte Fläche innerhalb dieser Anbauverbotszone in Anwendung von § 9 Abs.2c FStrG nur als Sonderbaufläche für die Errichtung von Photovoltaikanlagen ausgewiesen werden kann. Diese Einschätzung entspricht nicht den gesetzlichen Regelungen des § 9 Abs.1 FStrG, der ausschließlich Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs ausschließt, nicht aber eine allgemeine gewerbliche Nutzung ohne Hochbauten (zum Beispiel als Stellplatzanlage) umfasst. Die Festsetzung als Gewerbegebiet überlagert mit einem Ausschluss der Errichtung von Hochbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs ist somit zulässig.

Folgende Sachverhalte sind bei der Umsetzung der Planung zu beachten:

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn darf zu keinem Zeitpunkt gefährdet oder beeinträchtigt werden. Dies betrifft auch Immissionsbelastungen wie Staub, Lärm, Erschütterungen oder Blendungen. Eventuell vorgesehene Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahn ausgeschlossen ist. Für die Ausbildung der Fassaden sind keine metallisch glänzenden, grelle oder reflektierende Materialien oder Anstriche zu verwenden. Bei der Bauausführung ist sicherzustellen, dass in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen kein Gefährdungspotential für den fließenden Verkehr durch starke Staubeentwicklung entsteht. Die Verschmutzung der Fahrbahnen der Bundesautobahn durch Staub ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Einrichtungen der Bundesautobahn (wie zum Beispiel Entwässerungs- oder Fernmeldeanlagen) dürfen nicht beeinflusst, beeinträchtigt oder mitbenutzt werden. Sämtliche Medienanbindungen haben getrennt von den Anlagen der Autobahn zu erfolgen.

Vor der Errichtung von Photovoltaikanlagen im Vorhabengebiet ist durch den Vorhabensträger ein Nachweis zu erbringen, dass der Betrieb der Photovoltaikanlagen, einschließlich der Stromver-

teilung / -weiterleitung keine negativen Auswirkungen auf die fernmelde- und kommunikationstechnischen Anlagen der Bundesautobahn hat. Dieser Nachweis ist durch eine vollständige Beeinflussungsberechnung mit den zuständigen Stellen der Autobahn GmbH, Niederlassung Ost abzustimmen. Sollten sich im Ergebnis der Berechnung oder nach Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage Defizite in der Personen- oder Sachsisicherheit sowie in der Funktion der Anlagen der Bundesautobahn ergeben, sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen an diesen Anlagen vom Vorhabensträger zu finanzieren.

Die Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Entwässerungsanlagen der Autobahn ist zu vermeiden. Baustellenverkehr, Schacht- und Pflanzarbeiten oder anderweitige Arbeiten im Bereich der 40 Meter-Anbauverbotszone sind vorher mit der Autobahn GmbH des Bundes abzustimmen, da in diesem Bereich das Fernmeldekabel der Bundesautobahn außerhalb des Straßengrundstücks der Autobahn verläuft. Die Photovoltaikanlagen sind so aufzustellen und auszurichten, dass eine Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahn A 2 ausgeschlossen wird. Photovoltaikanlagen neben der Fahrbahn sind der Gefährdungsstufe 1 gemäß der Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme (RPS 2009) zuzuordnen. Damit ist gemäß RPS 2009, Abschnitt 3.3.1.1 der erweiterte kritische Abstand maßgebend. Dieser ist abhängig von der Höhenlage der Gefahrenstelle und beträgt an Autobahnen in ebenem Gelände 20 Meter. Innerhalb dieses Abstandes sind gemäß RPS 2009, Abschnitt 3.1, Abs.2 Hindernisse zu vermeiden.

Der Abstand der Freiflächen-Photovoltaikanlagen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand bestimmt sich im Ergebnis insoweit u.a. durch:

- Ausschluss einer Blendwirkung durch die Photovoltaikanlagen
- Gewährleistung eines An- und Unterfahrschutzes unter Beachtung der Regelung der RPS 2009, das heißt die Anlagen sind in einem Abstand (mindestens 20 Meter) zu errichten, dass keine zusätzliche passive Schutzzeineinrichtung erforderlich wird oder mit der vorhandenen passiven Schutzzeineinrichtungen die Bestimmungen der RPS 2009 eingehalten werden. Gefahrenstellen der Gefährdungsstufe 1 müssen demnach mindestens mit Fahrzeug-Rückhaltesystemen der Aufhaltstufe H2 abgesichert werden. Sofern das Unfallgeschehen im betreffenden Bereich eine erhöhte Abkommenswahrscheinlichkeit nahelegt, sind Schutzzeineinrichtungen der Aufhaltstufe H4b erforderlich.

Für die Kreuzung bzw. die Längsverlegung von Leitungen in Straßenflächen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) ist eine Vereinbarung mit der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Ost abzuschließen.

## **6.5. Belange der Landwirtschaft**

Das Plangebiet ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Die im Plangebiet bisher nicht bebauten Flächen werden jedoch derzeit noch als Ackerland genutzt. Die dort wirtschaftenden Landwirte sind über die zeitliche Begrenzung der Bewirtschaftung und den Vorbehalt einer baulichen Nutzung informiert.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten weist darauf hin, dass der geplante Flächenentzug zur Entstehung unwirtschaftlicher Restflächen führt und die Bewirtschaftungskosten auf der verbleibenden Fläche erhöht. Die Zuwegung zur Fläche wird erschwert. In dieser Region sind die Bewirtschafter bereits durch umfangreiche Flächenentzüge für infrastrukturelle Maßnahmen betroffen. Die konkret vom Entzug betroffene Fläche hat für den momentanen Bewirtschafter auf Grund der Betriebsnähe eine besondere Vorzüglichkeit. Die Belange der Landwirtschaft werden durch den Flächenentzug somit erheblich beeinträchtigt.

## 7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Wesentliche Auswirkungen auf private Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wird den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich "Verlagsstraße 1" in der Ortschaft Barleben steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und der Belange der Nutzung erneuerbarer Energien im Vordergrund. Die Belange von Natur und Landschaft werden berücksichtigt. Erheblich beeinträchtigt werden die Belange der Landwirtschaft durch den Flächenentzug, der gegebenenfalls zur Entstehung unwirtschaftlich zu bewirtschaftender Restflächen führt. Die Böden haben eine hohe Bodenbonität. Die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft ist zur Sicherung der langfristigen Entwicklung des Druckhauses Magdeburg und zur kurzfristigen Nutzung der Fläche zur Erzeugung erneuerbarer Energien erforderlich. Die Planung entspricht den im Flächennutzungsplan verankerten Zielen der Gemeinde, die Fläche einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Aufgrund flächendeckend hoher Bodenbonitäten im gesamten Gemeindegebiet und der Standortgebundenheit des Unternehmens bestehen keine wesentlichen Alternativen, die mit geringeren Eingriffen in die Belange der Landwirtschaft verbunden wären.

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht gegeben. Weitere öffentliche Belange sind nicht erkennbar durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen.

## 9. Flächenbilanz

	<u>Nutzung der Flächen im Bestand</u>	<u>Nutzung der Flächen nach der Aufstellung des Bebauungsplanes</u>
Gesamtfläche Plangebiet	158.233 m <sup>2</sup>	158.233 m <sup>2</sup>
Gewerbe- und Industriegebiete	72.579 m <sup>2</sup>	135.768 m <sup>2</sup>
darin enthalten Pflanzflächen	-	4.195 m <sup>2</sup>
zu bepflanzender Flächenanteil	10.887 m <sup>2</sup>	19.330 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	11.957 m <sup>2</sup>	11.957 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	4.409 m <sup>2</sup>	4.409 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft M1, M2	-	6.099 m <sup>2</sup>
Ackerflächen	65.396 m <sup>2</sup>	-
Ruderalflächen ausdauernder Arten	3.892 m <sup>2</sup>	-

## TEIL B

### Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.44 für den Bereich "Verlagsstraße 1" in der Ortschaft Barleben - Gemeinde Barleben

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	25
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	25
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	25
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	25
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	26
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	30
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	30
2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	30
2.1.2. Geschützte Biotope	30
2.1.3. Schutzgut Arten und Biotope	30
2.1.4. Schutzgut Boden / Fläche	32
2.1.5. Schutzgut Wasser	32
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	33
2.1.7. Schutzgut Landschaftsbild	33
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	34
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	34
2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	34
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
3. Ergänzende Angaben	38
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	38
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	39
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	39

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Schaffung eines dauerhaften Bauplanungsrechts für das auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässige Druckhaus Magdeburg, Sicherung langfristiger Erweiterungsmöglichkeiten für das Unternehmen
- Ermöglichung der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Zwischennutzung bis der Bedarf eine betriebliche Erweiterung erfordert
- Sicherung der Grünanlage entlang der Kleinen Sülze
- Sicherung einer Eingrünung des Standortes zum Schutz des Landschaftsbildes
- Sicherung einer Wildwechselbeziehung zwischen den Gehölzbereichen südlich des Plangebietes und dem Offenlandbereich westlich des Plangebietes

### 1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen:

- die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten im Plangebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 10,0 und einer Höhe von maximal 20 Meter
- die bestandsorientierte Festsetzung der Verlagsstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich eines Erhaltungsgebotes für die im Straßenraum vorhandenen Bäume
- die bestandsorientierte Festsetzung der öffentlichen Grünflächen südlich der Kleinen Sülze
- die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Nordosten des Plangebietes auf einer Fläche angrenzend an die Kleine Sülze, auf der ein mesophiles Grünland mit Feldgehölzinseln entwickelt werden soll
- die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Südwesten des Plangebietes entlang der Autobahnauffahrt Magdeburg Zentrum zur Gewährleistung von Wildwechselbeziehungen entlang der Autobahnauffahrt
- die Festsetzung von Pflanzstreifen an der Süd- und Westgrenze des Bebauungsplanes gegenüber der offenen Landschaft in einer Breite von 10 Meter
- die Übernahme von bisher getroffenen Festsetzungen zur anteiligen Begrünung der Baugebiete, zu stellplatzbezogenen Anpflanzgeboten und zu pflanzenden Baumqualitäten

### 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Folgende Festsetzungen sind vorgesehen:

	<u>Nutzung der Flächen im Bestand</u>	<u>Nutzung der Flächen nach der Aufstellung des Bebauungsplanes</u>
Gesamtfläche Plangebiet	158.233 m <sup>2</sup>	158.233 m <sup>2</sup>
Gewerbe- und Industriegebiete	72.579 m <sup>2</sup>	135.768 m <sup>2</sup>
darin enthalten Pflanzflächen	-	4.195 m <sup>2</sup>
zu bepflanzender Flächenanteil	10.887 m <sup>2</sup>	19.330 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	11.957 m <sup>2</sup>	11.957 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	4.409 m <sup>2</sup>	4.409 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft M1, M2	-	6.099 m <sup>2</sup>
Ackerflächen	65.396 m <sup>2</sup>	-
Ruderalflächen ausdauernder Arten	3.892 m <sup>2</sup>	-

#### **1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes**

- Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbe- und Industrielärm sowie durch den Zufahrtsverkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe

Art der Berücksichtigung:

allgemeine Einschätzung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Immissionsschutzes, da die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan nicht geändert wird, sind erhebliche Auswirkungen durch die Änderung nicht zu erwarten

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003), Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Ohrekreis 2002

Ziel des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- Die Flächen sind im Regionalen Entwicklungsplan 2006 nicht als Vorrang- oder Vorbehaltsflächen festgelegt.
- Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Am Süd- und Westrand legt der Landschaftsplan fest, dass Schutzpflanzungen anzulegen sind. Dies wurde im Bebauungsplan umgesetzt. Konflikte mit dem Landschaftsplan bestehen nicht.
- Der Bereich der Kleinen Sülze ist Bestandteil des Biotopverbundsystems. Dieses Ziel wird durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche und deren Arrondierung durch die Maßnahmenfläche M1 umgesetzt.

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen Eingriffe durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet kompensiert werden. Erst wenn eine vollständige Bebauung erfolgt, sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

- Schutzgut Boden / Fläche

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003), Altlastenkataster des Landkreises Börde

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan weist die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete als Siedlungsfläche aus. Maßnahmen des Bodenschutzes wurden für das Plangebiet nicht empfohlen. Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Art der Berücksichtigung:

Bewertung der Eingriffe in die Bodenfunktion durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003), Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Ohrekreis 2002

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die südlich an das Gewässer Kleine Sülze angrenzenden Flächen sind Bestandteil des ökologischen Verbundsystems der Kleinen Sülze.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Eine Beeinträchtigung des Gewässers Kleine Sülze wird aufgrund der Erhaltung der arrondierenden Grünflächen vermieden. Betroffen ist das Grundwasser aufgrund der Zunahme der Versiegelung. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die planerischen Grundlagen treffen keine Aussagen zum Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes auf das Schutzgut

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die verbal im Landschaftsplan formulierten Ziele in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen die landschaftliche Einbindung von Siedlungsbereichen und die Freihaltung wichtiger Sichtbeziehungen. Die Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes wird durch die Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der West- und Südgrenze weiterhin gewährleistet.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes auf das Landschaftsbild

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche (Anlage 2 zur Begründung Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Da das Plangebiet als archäologisch relevante Fläche in der Anlage 2 des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Barleben kartiert ist, sind die Belange der Archäologie auf Grundlage der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zu berücksichtigen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden**

### **2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden**

#### 2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes.

Schutzgebiete im näheren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Landschaftsschutzgebiet "Ohre- und Elbeniederung"  
Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich ca. 500 Meter östlich des Plangebietes. Das Gebiet ist nicht unmittelbar betroffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Landschaftsschutzgebiet verbunden, da sich die zulässigen Bauhöhen am Bestand orientieren.

#### 2.1.2. Schutzgut Mensch

##### Bestand und Bewertung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Gliederung des Baugebietes in ein Industriegebiet und ein Gewerbegebiet wird aus dem bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen. Im Druckhaus werden Tageszeitungen gedruckt. Dies erfordert einen Betrieb während der Nachtzeit und verursacht nächtlichen Lieferverkehr. Die Nutzung ist im Bestand vorhanden. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine schützenswerten Nutzungen. Der Lieferverkehr, der über die Lindenallee zur Bundesstraße B189 in Richtung Norden oder über den Breiteweg und die Auffahrt am Pfahlberg Magdeburg nach Süden erfolgen kann, berührt Bereiche mit schützenswerten Nutzungen nicht unmittelbar. Das Plangebiet ist den Immissionen durch die Bundesautobahn A2 ausgesetzt.

#### 2.1.3. Schutzgut Arten und Biotope

##### Pflanzen und Biotopausstattung

Bestand: Für die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sind die Flächen relevant, für die der Bebauungsplan Änderungen des Bestandes vorsieht. Dies sind die Ackerflächen, auf denen der Vorhaben- und Erschließungsplan bisher keine bauliche Entwicklung festsetzt. Keiner Beurteilung bedürfen die hochwertigen Biotopflächen im Norden des Plangebietes entlang der Kleinen Sülze, da diese durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen unverändert erhalten werden, die vorhandene Verlagsstraße und die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Gebäudeflächen und die Flächen für die Stellplatzanlagen. Diese werden im Bestand baulich, für die Stellplatzanlagen und für einen Hubschrauberlandeplatz genutzt.

### Biotoptypen

AI  
Ackerflächen  
intensiv genutzt

URA  
Ruderalflächen  
ausdauernder  
Arten



LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A18/1 - 14012/2010

Die beurteilungsrelevanten Flächen umfassen Ackerflächen in intensiver Nutzung westlich, südlich und östlich des Druckhauses und eine Ruderalfläche ausdauernder Arten im Nordosten des Plangebietes, die gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan für eine Niederschlagswasserrückhaltung vorgesehen war, die nicht hergestellt wurde. Die Ackerflächen werden durch die jeweils angebaute Feldfrüchte dominiert. Ackerrandstreifen sind nur in geringer Breite ausgeprägt. Die Ruderalflächen ausdauernder Arten stellen sich als verbuschte Gras- und Staudenflur dar. Südlich des Plangebietes wurde im Rahmen des Ausbaus der Bundesautobahn A2 eine Kompensationsfläche als Gehölzbereich angelegt. Zwischen dieser Fläche und dem Bereich der Kleinen Sülze bestehen am Westrand des Gebietes Wildwechselbeziehungen, die zu beachten sind.

Bewertung: Die intensiv genutzten Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut. Die ruderalen Gras- und Staudenfluren im Nordosten haben eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut. Aufgrund des Angrenzens an die Grünflächen der Kleinen Sülze weisen die Ruderalflächen ein wesentliches Entwicklungspotential für das Schutzgut auf.

### Fauna

Bestand und Bewertung: Da die Fläche der Ruderalfluren ausdauernder Arten eine Aufwertung für das Schutzgut erfahren soll, bedarf sie nicht der näheren Untersuchung. Die Ackerflächen befinden sich im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Das Plangebiet weist aufgrund des hohen Grundwasserstandes, der saisonal bereits ab 1,5 Meter unter der Oberfläche zu erwarten ist, nur eine geringe Eignung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für den Feldhamster auf. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Für die anderen nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie geschützten Arten und für europäische Vogelarten bietet die Ackerfläche keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

#### 2.1.4. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand: Das Untersuchungsgebiet befindet sich im östlichen Randbereich der Landschaftseinheit der Magdeburger Börde. Eine pleistozäne Terrasse prägt den typischen Charakter des Untersuchungsgebietes. Die Höhe liegt zwischen 48 bis 51 Metern. Das Relief ist weitgehend eben. Das Untersuchungsgebiet weist ein Gefälle von Süd nach Nord zur Kleinen Sülze auf.

Die Löß-Braunschwarzerden mit Bodenwertzahlen von 65 bis 80 Bodenpunkten sind der Leitbodentyp des Untersuchungsraumes. Sie weisen eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit und ein mittleres Pufferungsvermögen für Schadstoffe auf.

Vorbelastungen: Das Plangebiet wird bereits teilweise baulich genutzt. Teilbereiche werden noch als Ackerfläche bewirtschaftet.

Bewertung: Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
  - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerfläche
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

In den noch nicht baulich genutzten Teilen des Plangebietes bilden die Böden eine geeignete Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die unversiegelten Flächen von allgemeiner Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind aufgrund des mittleren Puffer- und Stoffumwandlungsvermögens durchschnittlich. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die anthropogene Überprägung beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund der Wertigkeit der Böden in Bezug auf das Ertragspotential mittel bis hoch. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die anthropogen überprägten jedoch noch unversiegelten Bereiche von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Die baulich genutzten Bereiche weisen hingegen nur hinsichtlich ihrer Nutzungsfunktion als Standort für wirtschaftliche Nutzungen eine Bedeutung auf, die natürlichen Bodenfunktionen sind in den versiegelten Bereichen gestört.

Bodenbelastung: Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

#### 2.1.5. Schutzgut Wasser

##### Oberflächengewässer

Bestand und Bewertung: Das Plangebiet wird im Norden durch die Kleine Sülze begrenzt. Diese verläuft innerhalb eines Grünbereiches, der weitere teilweise nur temporär wassergefüllte Stillgewässer umfasst. Dieser Grünstreifen wird vollständig erhalten. Er stellt einen für das Schutzgut hochwertigen Bereich dar.

### Grundwasser

Bestand: Der Süden von Barleben ist auf den Löß-Braunschwarzerden als Gebiet mit mittlerem Grundwasserneubildungspotenzial einzustufen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach Nordost. Das Grundwasser steht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwischen 1,5 – 2,2 Meter unter Flur an. Die Geschüttheit ist ungünstig.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung: Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist entsprechend der Grundwasserneubildung von allgemeiner Bedeutung. Die Durchlässigkeit des Substrats und Art der Vegetation ist als mittel im Vergleich mit den relativ geringen jährlichen Niederschlagsmengen (ca. 500 mm) zu beurteilen.

Das Grundwasser ist größtenteils im Geltungsbereich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen bei einem Flurabstand von ca. 1,5 - 2,2 Meter trotz des hohen Anteils bindiger Bildungen des Substrats relativ ungeschützt. Die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist dementsprechend in diesem Bereich als hoch zu bewerten.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes nicht vorgesehen.

#### 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung: Der Landkreis Börde gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Das Plangebiet ist als Ortsrandklimatop (lockere Gewerbefläche) einzustufen. Lokale Frischluftaustauschprozesse finden in Barleben nur in geringem Umfang statt. Sie werden durch die Windverhältnisse in die offene Landschaft überlagert. Eine Frischluftschneise besteht entlang der Kleinen Sülze. Funktionsbeziehungen zwischen klimatischen Ausgleichsflächen und Belastungsräumen berühren das Plangebiet nur im Norden.

Lufthygienische Situation: Der vorhandene Industriebetrieb verursacht keine erheblichen Geruchs- oder Luftschadstoffemissionen. Das Plangebiet ist den Schadstoffemissionen der Bundesautobahn A2 ausgesetzt.

#### 2.1.7. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Gewerbe- und Industriegebietes des Druckhauses Magdeburg. Das Landschaftsbild wird durch das vorhandene Druckhaus technisch überprägt. Das Plangebiet wird nicht zur Erholung genutzt. Der vorhandene zur Erholung genutzte Fußweg verläuft nördlich der Kleinen Sülze an der Grenze des Gewerbegebietes Kurze Sülze. Das Landschaftsbild weist eine geringe Eigenart auf und wird durch das großvolumige, gewerbliche Gebäude in einem landwirtschaftlich genutzten Gebiet geprägt.

Bewertung: Hinsichtlich der Kriterien Schönheit, Eigenart und Vielfalt kommt dem Landschaftsbild eine geringe Bedeutung zu.

### 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Bereich des Vorhabens befinden sich gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie mehrere gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale.

Dabei handelt es sich um folgende, über Begehungen, Luftbilder, archäologische Ausgrabungen bekannte Fundstellen:

Barleben Fundplatz 28:

Bereits im Rahmen des Baus der Ortsumgehung Barleben, aber auch vor dem Bau der Logistikhalle westlich der Ortsumgehung (Hello Fresh) wurden in diesem Bereich bei Ausgrabungen zahlreiche archäologische Funde und Befunde dokumentiert und geborgen, die die Besiedlung seit dem Neolithikum (ca. 2800 v.Chr.) bis zur Römischen Kaiserzeit (ca. 300 n.Chr.) belegen. Insbesondere die westliche Hälfte einer befestigten Siedlung der sogenannten Schönfelder Kultur (2800 bis 2200 v.Chr.) wurde bei den Ausgrabungen untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass diese Befestigung sich auf der östlichen Seite der Ortsumgehung bis in den Bereich des Bebauungsplanes Nr.44 fortsetzt.

Barleben Fundplatz 3:

Bei dem Bau der Autobahn in den 1930er Jahren und bei der Verbreiterung der Autobahn A2 in den 1990er Jahren wurde östlich des Verlagsgebäudes eine eisenzeitliche Siedlung mit Werkplätzen (wohl eine Schmiede) untersucht. Daneben kamen weitere Funde aus dem Neolithikum, der Bronzezeit, der Römischen Kaiserzeit zutage, die Siedlungen und Bestattungsplätze aus diesen Zeitabschnitten belegen. Dieser Siedlungsplatz erstreckt sich bis in das Gebiet des Bebauungsplanes.

Barleben Fundplatz 23:

Im Bereich Alte Ziegelei nordöstlich des Bebauungsplanes wurden 2023 Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich "Alte Ziegelei" der größte Teil der urgeschichtlichen Siedlung zerstört wurde. Südlich davon, im Bereich der Kleingärten und sicherlich darüber hinaus in die Bereiche des Projektgebietes hinein, ist die Erhaltung der Befunde wohl noch sehr gut. Es ist hier mit Siedlungsbefunden zu rechnen, die bis in das beginnende Neolithikum (Linienbandkeramik, ca. 5100 v.Chr.) zurückreichen.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

## 2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

### 2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Ohne wesentliche Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind

- die bestandsorientierte Festsetzung der Verlagsstraße als Straßenverkehrsfläche einschließlich der Bäume
- die bestandsorientierte Festsetzung der öffentlichen Grünflächen im Nordteil des Plangebietes
- die Festsetzung der Gewerbe- und Industriegebiete auf den Flächen, die bereits durch den Vorhaben- und Erschließungsplan für bauliche Anlagen oder Stellplätze festgesetzt werden
- die Übernahme der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Anteile zu bepflanzenden Flächen und von stellplatzbezogenen Anpflanzgeboten

Negativ wirken sich auf die Belange von Natur und Landschaft aus:

- die Festsetzung bisher als Acker genutzter Flächen als Gewerbe- und Industriegebiete außerhalb der Flächen, die bereits gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan für bauliche Anlagen oder Stellplätze vorgesehen waren

Positiv wirken sich auf die Belange von Natur und Landschaft aus:

- die Festsetzung von Gehölzhecken am West- und Südrand des Gebietes
- die Festsetzung eines Wildkorridors im Südwesten des Gebietes zur Verbindung zwischen der südlich des Gebietes gelegenen Gehölzfläche und der Kleinen Sülze
- die Festsetzung einer Maßnahmenfläche im Nordosten des Gebietes angrenzend an den Grünbereich der Kleinen Sülze
- die Festsetzung, dass ein Anteil der überbaubaren Gewerbegebietsfläche von 11.668 m<sup>2</sup> zunächst als Grünlandfläche mit Scherrasen oder sonstiges Grünland zu nutzen ist und erst nach einer externen Kompensation im Umfang von 81.676 m<sup>2</sup> dieser Flächenanteil als überbaubare Fläche genutzt werden kann, hierdurch wird die Kompensation der Eingriffe nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt gesichert

#### 2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Wesentlichen durch die plangegebenen Emissionen des Plangebietes bestimmt. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hier vor allem die Lärmemissionen relevant, da diese als gebietstypisch für Gewerbe- und Industriegebiete angenommen werden können. Der Bebauungsplan sieht eine Gliederung in ein Gewerbegebiet und ein Industriegebiet vor. Diese orientieren sich an der bisher festgesetzten Begrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Wesentliche Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes sind hierdurch nicht zu erwarten. Auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes sind betriebliche Entwicklungen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes möglich.

- Arten- und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf die zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.

Der Bebauungsplan verursacht keine Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Wertgebende Grünbereiche können erhalten oder weiterentwickelt werden. Der Grünstreifen im Norden bleibt erhalten. Die Ruderalfluren ausdauernder Arten werden zu mesophilem Grünland mit Feldgehölzinseln entwickelt. Die Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

Der hauptsächlich in Anspruch genommene Biotoptyp des intensiv bewirtschafteten Ackers hat nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Fläche geht jedoch als Nahrungshabitat verloren. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die am Rand festgesetzten Gehölzhecken neue Biotoptypen geschaffen, die gerade im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz eine höhere Bedeutung haben.

Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.

Für den faunistischen Artenschutz ist das Plangebiet in Bezug auf den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) relevant. Aufgrund des vorhandenen hohen Grundwasserstandes bildet das Plangebiet keinen besonders geeigneten Lebensraum für den Feldhamster. Sollten Feldhamsterbaue festgestellt werden, sind CEF-Maßnahmen erforderlich.

Nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel können vermieden werden, wenn der Beginn der Bau durchführung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar. Eine wesentliche Bedeutung für den Artenschutz hat der Wildwechselkorridor entlang der Autobahn-

auffahrt, der die Gehölzbereiche südlich des Plangebietes mit den Grünbereichen der Kleinen Sülze verbindet.

- Boden, Fläche

Der wesentliche Eingriff bei Durchführung der Planung im Plangebiet erfolgt in das Schutzgut Boden. Durch Überbauung und Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen auf bis zu 5,05 Hektar durch Bebauung und die Versiegelung durch Außenanlagen verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Besonders seltene Bodenarten sind durch die Eingriffe nicht betroffen. Die Löss-Braunschwarzerdeböden haben eine hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Der Umfang des Eingriffs in die Bodenfunktion ist erheblich. Alternativen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage wurden geprüft. Hier sind keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen vorhanden. Zur Vorhaltung von Entwicklungsmöglichkeiten für das Druckhaus Magdeburg bestehen zu einer Entwicklung in den Außenbereich keine Alternativen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder zur Verbesserung der Bodenfunktion kompensierbar. Flächen für Entsiegelungen stehen in der Gemeinde Barleben nicht mehr zur Verfügung. Die verbleibenden, erheblichen Eingriffe müssen durch die Aufwertung anderer Schutzgüter kompensiert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieser Eingriff unterbleiben.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerung. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Rückhalte- und Versickerungsflächen. Zur Erhöhung der Niederschlagswasserversickerung ist anzustreben, das Niederschlagswasser der geplanten Bauflächen möglichst unmittelbar auf diesen Flächen zu versickern. Hierdurch kann der Eingriff minimiert werden.

Oberflächenwasser: Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände dann gegeben, wenn Niederschlagswasser von befestigten Flächen in Gewässer eingeleitet werden soll. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Beispiel durch eine vorzugsweise Versickerung des Niederschlagswassers oder durch eine Rückhaltung und Reinigung der abzuleitenden Niederschlagswässer zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der Bauplanung zu treffen.

- Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Acker) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen liegen nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, die der Ortschaft Barleben Kaltluft zuführen, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden. Trotzdem ist zumindest in Bezug auf das Plangebiet ein Eingriff in den Naturhaushalt bezüglich der klimatischen Situation erkennbar.

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO<sub>2</sub> und Stickoxide sowie gesundheitsschädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen, insbesondere durch Photovoltaik können zusätzliche Luftschadstoffemissionen vermieden werden.

- Landschaftsbild/Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung einer weiteren Bebauung des Gebietes auf den unbebauten Flächen verändern. Durch die Festsetzung von Gehölzhecken am West- und Südrand werden die durch Gehölze und Bepflanzung dominierten Bereiche so orientiert, dass hierdurch der Eingriff durch das Baugebiet in das Landschaftsbild gemindert werden kann.

Ausgewiesene Erholungsflächen oder dafür besonders geeignete Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß der vorliegenden Informationen ist davon auszugehen, dass im Zuge von Tiefbauarbeiten in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Hierbei ist zu sichern, dass gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten archäologischen Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip (Verwaltungsvorschriften zum Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt Bekanntmachung der Staatskanzlei und Ministerium für Kultur vom 14.05.2021 – 63.57704 in MBl. LSA, S.329 zu § 14 Abs.9).

Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Festlegungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

### **2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

festgesetzte Maßnahmen:

Vermeidungsmaßnahmen

- bestandsorientierte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für den Bereich südlich angrenzend an die Kleine Sülze
- Festsetzung zur Erhaltung der Straßenbäume
- Beibehaltung der Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für einen zu begrünenden Anteil der Baugrundstücke von 15%
- Beibehaltung der Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für ein stellplatzbezogenes Anpflanzgebot einschließlich der Festsetzung der Pflanzqualität

#### Kompensationsmaßnahmen

- Festsetzung der Maßnahmenfläche M1 für die Entwicklung von mesophilem Grünland mit Feldgehölzinseln
- Festsetzung der Maßnahmenfläche M2 für einen Wildwechselkorridor entlang der Auffahrt der Bundesautobahn A2
- Festsetzung von Schutzanpflanzungen aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen an der Süd- und Westgrenze des Plangebietes
- Festsetzung, dass ein Anteil der überbaubaren Gewerbegebietsflächen von 11.668 m<sup>2</sup> zunächst als Grünlandfläche unter Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu nutzen ist und eine sonstige gewerbliche Nutzung erst nach planexterner Kompensation zulässig ist

#### Maßnahmen auf Grundlage gesetzlicher Bestimmungen des Artenschutzes:

- Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Setzzeiten in den Monaten Oktober bis Februar zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes zu erfolgen.

#### Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

## **2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben für Gewerbe- und Industrieansiedlungen vorgesehen. Lagealternativen sind daher auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht zu untersuchen. Als Planalternative besteht nur die Nullvariante. Eine bauliche Nutzung ist dann nur in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Umfang möglich.

## **3. Ergänzende Angaben**

### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern.

Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen natur-schutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Ein-

griffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst. In der Konfliktdanalyse wurden nur die Eingriffe beurteilt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB relevant sind. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege waren somit nicht zusätzlich festzusetzen.

### **3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Anpflanzverpflichtungen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Abnahme
- Prüfung im bauordnungsrechtlichen Verfahren, ob der textlich in § 3 Abs. 3 festgesetzte zusätzliche Ausgleich aufgrund zusätzlicher Versiegelungen erforderlich wird

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung der gewerblichen und industriellen Flächen des Druckhauses Magdeburg in Barleben auf einer Fläche von ca. 6,3 Hektar. Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung durch Bauflächen, die einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt und den Niederschlagswasserabfluss ist durch die Zunahme der Versiegelung zu erwarten.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope wird aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes, der Erhaltung wesentlicher wertgebender Biotope und der Kompensation im Plangebiet ausgeglichen.

Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die klimatischen Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und in geringer Reichweite auf angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Realisierung der Planung ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Ein Einfügen des Gebietes in das Landschaftsbild soll durch eine Eingrünung durch festgesetzte Gehölzhecken landschaftsgerecht gesichert werden. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt ist vorgesehen Grünlandflächen zu erhalten, die für Photovoltaik-Freiflächenanlagen genutzt werden sollen. Hierdurch soll der Eingriff in der Summe der Schutzgüter ausgeglichen werden.

Barleben, März 2024