

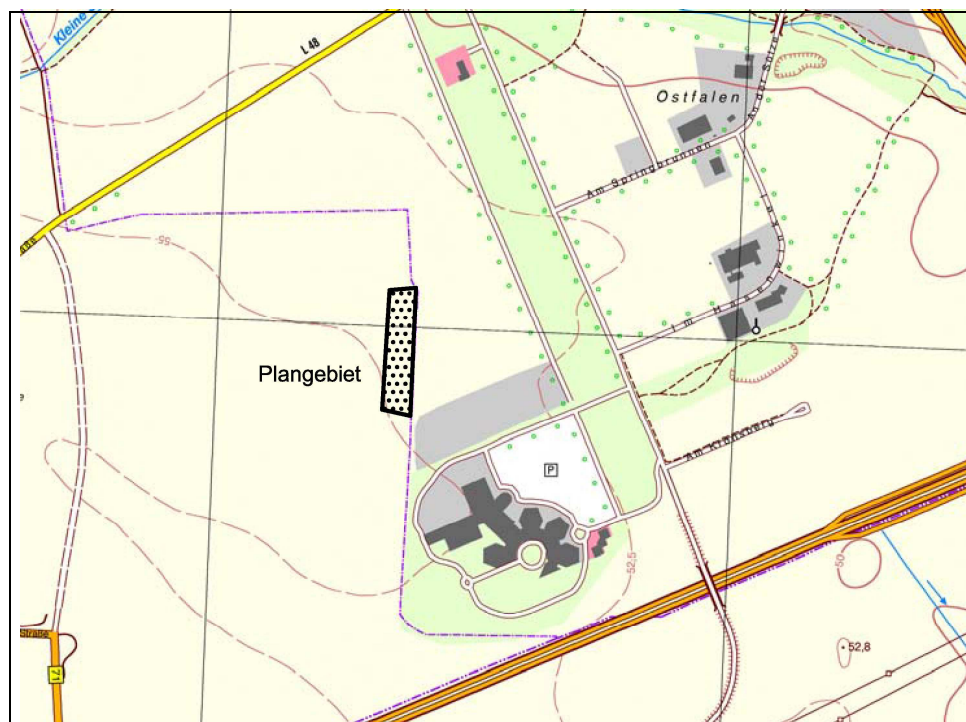


Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

4. Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen Teilbereich 2

Satzung – August 2020



[TK10 10/2008] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A 18/1 – 14012 / 2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.5. Landschaftsplan der Gemeinde Barleben (Verwaltungsgemeinschaft Mittelland)	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1. Industriegebiet	7
4.1.2. Gliederung des Plangebietes nach der Lärmemission von Betrieben	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1. Grundflächenzahl	9
4.2.2. Geschossigkeit	9
4.2.3. Baumassenzahl	9
4.2.4. Höhe baulicher Anlagen	10
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	10
4.4. Verkehrsflächen	10
4.4.1. Straßenverkehrsflächen, Erschließung des Plangebietes	10
4.5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.2. Wirtschaftliche Belange	12
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.4. Belange der Landwirtschaft	15
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15
Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan	16

Teil A Begründung der Festsetzungen des 4.Bebauungsplanes Teilbereich 2 Technologiepark Ostfalen - Gemeinde Barleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- 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 07.07.2020 (GVBl. LSA S.372)

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 des Bebauungsplanes

Der 4.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen wurde in den Jahren 2004 / 2005 aufgestellt und am 30.06.2005 als Satzung beschlossen. Auf Antrag des Zweckverbandes Technologiepark Ostfalen wurde die Inkraftsetzung der Satzung ausgesetzt, da eine Umsetzung des Planes im gesamten Plangebiet kurzfristig nicht mehr zu erwarten war und die aus der Satzung resultierenden Verpflichtungen an der Übernahme von Verkehrsflächen und die Beitragspflichten nicht in angemessener Zeit refinanzierbar wären. Trotzdem bestand für den Bebauungsplan zunächst eine Planreife nach § 33 BauGB, die aufgrund der inzwischen abgelaufenen Zeit jedoch nicht mehr gegeben ist.

Im 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen besteht noch ein ausreichendes Flächenangebot, so dass eine kurzfristige Erschließung der gesamten Flächen des 4.Bebauungsplanes des Technologieparkes Ostfalen nicht erforderlich ist. Gleichwohl liegt mit dem Entwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet ein städtebauliches Gesamtkonzept vor, welches es gestattet, Teilflächen, die in Übereinstimmung mit diesem Konzept stehen und für die ein konkreter Bedarf besteht, zur Rechtsverbindlichkeit zu führen. Dieses Erfordernis ist vorliegend für einen 2.Teilbereich umfassend das Flurstück 863 der Flur 1 der Gemarkung Ebendorf gegeben, dass für die bedarfsgerechte Entwicklung der Salutas Pharma GmbH benötigt wird.

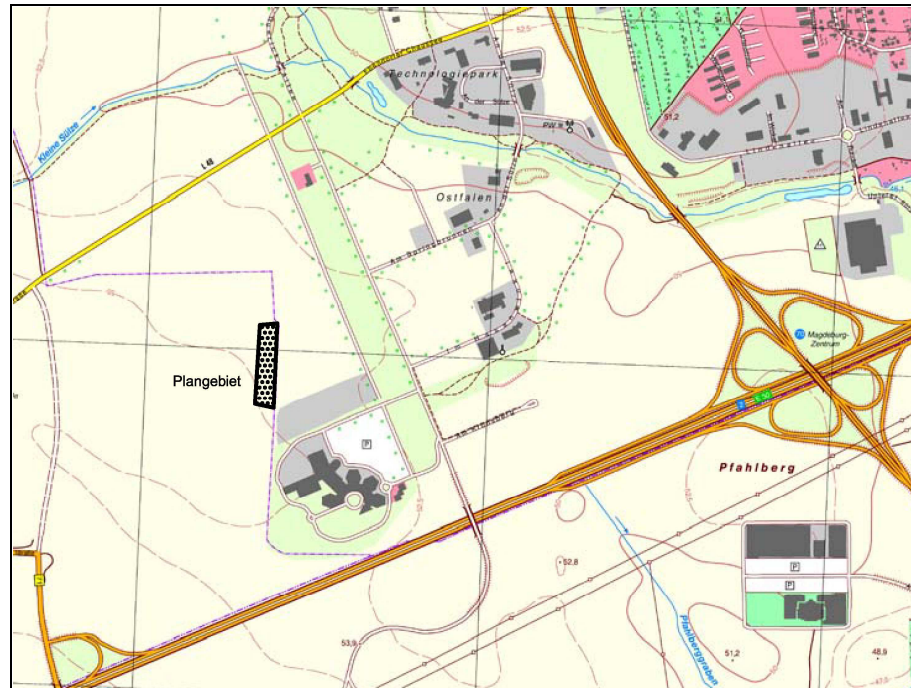
Die bedarfsgerechte Erweiterung des Betriebsstandortes dient den Belangen der Wirtschaft (§ 1 Abs.6 Nr.8a BauGB) und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB). Der Betrieb hat eine erhebliche Bedeutung für die gesamte Region. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit städtebaulich erforderlich.

2.2. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich an der Grenze der Gemarkungen Ebendorf und Barleben. Es bildet den nordwestlichen Teil des Betriebsgeländes der Salutas Pharma GmbH.

Abb. 1 Lage im Gemeindegebiet

[TK10 / 10/2008] ©
LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) /
A18/1-14012/2010



Der Geltungsbereich umfasst den geplanten Erweiterungsbereich des Betriebes. Die östlich angrenzenden Betriebsflächen sind durch den 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen bereits als Industriegebiete festgesetzt. Im Süden grenzt der Teilbereich 1 des 4.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen an.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Südgrenze der Flurstücke 89 und 760 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf und das Flurstück 135/5 der Flur 17 der Gemarkung Barleben
- im Osten die Westgrenze des Flurstücks 879 der Flur 17, Gemarkung Barleben
- im Süden die Nordgrenze des Flurstücks 864 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstückes 861 der Flur 1, Gemarkung Ebendorf

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

An das Plangebiet grenzt im Osten der rechtsverbindliche 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen und im Süden der 4.Bebauungsplan Teilbereich 1 Technologiepark Ostfalen an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Osten und Süden Industriegebiete
- im Norden und Westen derzeit Ackerflächen

Erhebliche Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Ortslagen betragen:

- | | |
|------------------------------|-----------------|
| - Ebendorf | ca. 800 Meter |
| - Barleben | ca. 1.500 Meter |
| - Landeshauptstadt Magdeburg | ca. 2.000 Meter |

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Ebendorf. Für Ebendorf gilt bisher der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Ebendorf fort. Der Flächennutzungsplan stellt das Baugebiet als Sonderbaufläche Technologiepark dar.

Die Darstellung von Sondergebiet Technologiepark nimmt Bezug auf den Rahmenplan des Technologiepark, stellt aber gleichzeitig dar, dass eine Entwicklung des Gebietes nur im Zusammenhang mit dem Technologiepark Ostfalen erfolgen soll. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird durch den Zweckverband Technologiepark Ostfalen im Einklang mit dem Rahmenplan Technologiepark Ostfalen entwickelt. Der Entwicklungsgrundsatz des § 8 Abs.2 BauGB wird somit beachtet. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung Industriegebiet stellt eine Konkretisierung der im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellung Sondergebiet Technologiepark dar. Gemäß dem BVerwG Urteil vom 30.01.1976 ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrunde liegende Darstellung des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern diese Abweichungen sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen, wie dies im vorliegenden Fall gegeben ist.

Derzeit befindet sich ein neuer Flächennutzungsplan für die gesamte Gemeinde Barleben in Aufstellung. In diesem wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2.4. Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind in folgenden Plandokumenten festgelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP-MD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006 (Amtsblatt für den Ohrekreis 12.Jahrgang, Nummer 37)

Weiterhin zu beachten ist der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung.

Folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung sind für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

Das Plangebiet ist Bestandteil des satzungsgemäßen Gebietes des Technologieparkes Ostfalen und Bestandteil des Vorrangstandortes Technologiepark Ostfalen gemäß dem Landesentwicklungsplan LEP 2010 und dem Regionalen Entwicklungsprogramm. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen bei diesem Bebauungsplan nicht.

2.5. Landschaftsplan der Gemeinde Barleben (Verwaltungsgemeinschaft Mittelland)

Der Landschaftsplan (Stand Februar 2003) weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Maßnahmen sind für das Plangebiet im Landschaftsplan nicht vorgesehen. Es bestehen somit keine Zielkonflikte mit dem 4.Bebauungsplan Teilbereich 2 Technologiepark Ostfalen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 0,7 Hektar. Die Flächen befinden sich in betrieblichem Besitz. Sie werden derzeit landwirtschaftlich als intensiv genutzte Ackerfläche bewirtschaftet.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Gemäß der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes vom 21.06.1999 zum benachbarten Plan ist im Plangebiet folgender Bodenaufbau zu erwarten:

0,5 - 1,0 Meter	Schwarzerde
1,5 - 2,0 Meter	Löss
4,0 - 6,0 Meter	Sand und Kiessand
darunter	Feinsand des Tertiärs / Grünsand

Einschränkungen aus geologischer Sicht sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Nach den Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist der Grundwasserstand in Tiefen über 5 Meter unter Flur zu erwarten. Die laut der Geologischen Karte GK 25 im Vorhabengebiet auftretenden Lössbildungen sind üblicherweise nicht oder nur sehr eingeschränkt versickerungsfähig (Löss neigt zu Strukturverlust bei völliger Durchfeuchtung). 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 eingeholt werden. Die Geschütztheit ist günstig.

archäologische Belange

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie teilt mit, dass sich das Vorhaben im Bereich mehrerer bekannter archäologischer Denkmale in einer hochrangigen ur- und frühgeschichtlichen Siedlungslandschaft befindet. Zudem liegt das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Aufgrund der günstigen Lage und der hervorragenden Böden wurde die Region seit der frühen Jungsteinzeit (ca. 5500 v.Chr.) durchgehend besiedelt. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge von Tiefbauarbeiten in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang ist rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen. Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes

Untersuchungsverfahren, zum Beispiel in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10).

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde zum Bebauungsplan ist das Plangebiet vollständig als Bombenabwurfgebiet registriert. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erd-eingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Die bombardierten Areale sind auch aus nebenstehender Abbildung zu erkennen. Vor Beginn jeglicher erd-eingreifender Arbeiten ist im Plangebiet eine Kampfmittelsondierung erforderlich. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Weitere Hinweise zur Vorgehensweise sind der Stellungnahme des Landkreises Börde zu entnehmen, die bei der Gemeinde eingesehen werden kann.

registrierte Bombenabwurfgebiete im Bereich der Erweiterung des Technologieparks Ostfalen (Gemarkung Barleben Flur 17 und 18, Gemarkung Ebendorf Flur 1 und 4)



4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Industriegebiete

Im Plangebiet wurde als Art der baulichen Nutzung Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Industriegebiete dienen "ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind." Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Industriegebiete sind damit vor allem als Standort erheblich belästigender Betriebe geeignet, die in Gewerbegebieten nicht zulässig wären. Das im Plangebiet geplante Vorhaben der Erweiterung der Salutas Pharma GmbH kann insbesondere in Bezug auf die nächtliche Lärmemission durch Mehrschichtbetrieb und durch Anlieferverkehr zur Nachtzeit erheblich belästigen. Die Festsetzung von Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ist somit erforderlich.

4.1.2. Gliederung des Plangebietes nach der Lärmemission von Betrieben

Aufgrund der Entfernung zu Bereichen, in denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind, ist eine Einschränkung des Emissionsniveaus des Industriegebietes nur während der Nachtzeit erforderlich. Bezüglich der Lärmimmissionen gibt die DIN18005 Beiblatt 1 als Orientierungswert für Industriegebiete einen Immissionspegel von 70 dB(A) tags und 70 dB(A) nachts an. Bei Ausschöpfung dieser Werte wären unter Berücksichtigung der Vorbelastungen nachts erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen in der Umgebung zu erwarten.

Gemäß § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO können für ein Gebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Gebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Zu den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen gehören auch die Lärmemissionen. Für Gewerbe- und Industriegebiete ist diese Gliederung auch für mehrere Gebiete einer Gemeinde untereinander möglich. In die Betrachtung sind somit der 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen und das Gesamtgebiet des 4.Bebauungsplanes Ostfalen einzubeziehen.

Uneingeschränkte Industriegebiete sind im Geltungsbereich des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen vorhanden. Der 4.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen ergänzt diese uneingeschränkten Gebiete durch Industriegebiete mit geringen bis zu erheblichen Einschränkungen. Das Plangebiet nimmt dabei den Teil ein, in dem aufgrund der größeren Entfernung zu den Immissionsorten die höchsten Emissionen von 70 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zulässig sind.

Die festgesetzten Emissionskontingente basieren auf dem schalltechnischen Gutachten zur Festlegung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel innerhalb des Geltungsbereiches des 4.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen vom 16.07.2004 erarbeitet durch das Büro Eco Akustik Barleben. Die Ergebnisse, die in diesem Rahmen gutachterlich ermittelten zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden der seit dem Jahr 2006 wirksamen DIN 45691 angepasst und Emissionskontingente benannt.

Durch die Festsetzung können im Wesentlichen zwei Planungsziele erreicht werden:

- Erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vor allem am Rand der Ortslagen Ebendorf, der Landeshauptstadt Magdeburg und Barleben können verhindert werden, in dem die Emissionskontingente so bemessen werden, dass in der Summe unter Berücksichtigung von Vorbelastungen eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 an allen maßgeblichen Immissionsorten in Bezug auf den Gewerbelärm gewährleistet wird.
- Es wird vermieden, dass sich einzelne Betriebe im Rahmen von Einzelgenehmigungsverfahren Immissionskontingente in einer Höhe sichern, die die Weiterentwicklung von bestehenden Betrieben und die Neuansiedlung von Betrieben behindert. Dieses durch den Gutachter der schalltechnischen Untersuchung als "Windhundrennen" bezeichnete Vorgehen könnte ohne die Festsetzung von Emissionskontingenten die gesamte industrielle Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes behindern bis hin zur Einschränkung des Zieles der Raumordnung als Vorrangstandort für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie.

Die vorgenommene Begrenzung der Emissionskontingente dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sichert angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für alle Teilflächen im Technologiepark Ostfalen.

Eine Übertragung von Kontingenten zwischen Flächen kann im Rahmen von immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren zugelassen werden, wenn die Minderausnutzung der Kontingente auf anderen Flächen durch Baulast oder Grunddienstbarkeit gesichert wird und die Gesamtheit beider Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten gleich bleibt. Weiterhin wurde entsprechend der DIN 45691 eine Relevanzgrenze für die Beurteilung von Vorhaben festgesetzt. Diese dient der Vermeidung von Untersuchungen für Lärmemissionen die aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohnehin nicht zu relevanten Lärmbelastungen führen, dies ist dann der Fall, wenn die einzelnen Immissionen der jeweiligen zu beurteilenden Anlage die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

4.2.1. Grundflächenzahl

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird für die geplante Bebauung im Plangebiet allgemein mit 0,6 festgesetzt. Eine wesentlich höhere Ausnutzung ist für die geplante gewerbliche Nutzung nicht erforderlich. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs.4 Nr.1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Der Bebauungsplan bleibt mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 unter dem Höchstwert des § 17 Abs.1 BauNVO von 0,8. Unterstützt wird diese Begrenzung der Versiegelung der Grundstücke durch die Festsetzung eines naturnah zu begründenden Anteils an den Grundstücken von 15%. Diese sichert die Freihaltung und gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren und nicht versiegelbaren Flächen.

4.2.2. Geschossigkeit

Das Plangebiet soll vornehmlich der Einordnung von Gebäuden des Logistik- und Versandzentrums der Salutas Pharma GmbH dienen. Die betriebliche Konzeption sieht einen horizontalen Warengüterstrom im Betriebsgelände vor, das heißt die Lager- und Logistikgebäude werden im wesentlichen erdgeschossig angeordnet. Daher ist die Festsetzung einer Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen für das Plangebiet ausreichend. Für gegebenenfalls später in diesem Bereich zu integrierende Sozial- oder Bürogebäude wurde eine ausnahmsweise Überschreitung zugelassen, um die Flexibilität der betrieblichen Nutzbarkeit zu gewährleisten.

4.2.3. Baumassenzahl

Als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Baumassenzahl (BMZ) gewählt. Diese Festsetzung ist für Industriegebiete geeigneter als die Geschossflächenzahl, da die Geschosshöhen in Industriegebieten sich nach den betrieblichen Erfordernissen richten und teilweise sehr hohe Geschosse (zum Beispiel 30 Meter hohe Hochregallager mit einem Vollgeschoss) typisch sind.

Die Baumassenzahl stellt das Verhältnis von möglichem Bauvolumen und Grundstücksfläche (maßgebende Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO) dar. Mit der Baumassenzahl wird nur das Volumen des umbauten Raumes bezüglich der Hauptbaunutzung erfasst. Das bedeutet, dass zum Beispiel sämtliche Nebenanlagen nicht unter diese Regelung fallen. Die Baumassenzahl ermöglicht die erforderliche Flexibilität im Industriegebiet, insbesondere bei der Errichtung von Hallenbauten.

Die Baumassenzahl wurde mit 9,0 festgesetzt. Sie bleibt damit geringfügig unter den Vorgaben des § 17 BauNVO. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine intensive Nutzung der festgesetzten Bauflächen geboten.

4.2.4. Höhe baulicher Anlagen

Die zusätzliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Industriegebiet erforderlich, da über die Baumassenzahl keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Die Begrenzung der zulässigen Höhe wird mit 35 Metern festgesetzt. Sie orientiert sich an der Höhenbegrenzung im benachbarten 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen.

Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Industriegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage und auf den unteren Bezugspunkt. Dieser wurde auf die nächstgelegene öffentliche Erschließungsstraße, die Otto-von-Guericke-Allee im 1. Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen bezogen.

4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet offenhalten. Die Baugrenzen wurden für die Betriebs-erweiterung auf die Grenzen des Industriegebietes gelegt. Dies ist erforderlich, um die für eine Betriebserweiterung zur Verfügung stehenden Flächen möglichst optimal und intensiv auszunutzen. Das Plangebiet stellt nur einen weiteren Schritt zur Erweiterung des Betriebsgeländes dar. Daran sollen sich nördlich und westlich weitere Erweiterungsflächen anschließen, an die nahtlos angeschlossen werden soll.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Industriegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an den Erfordernissen von Industriebetrieben orientiert. Grundsätzlich bedarf die Bauweise in Industrie und Gewerbe-gebieten keiner Regulierung. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da Betriebs- und Lagerhallen diese Längen in der Regel überschreiten. Als abweichende Bauweise wurde somit die offene Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 Meter festgesetzt.

4.4. Verkehrsflächen

4.4.1. Straßenverkehrsflächen, Erschließung des Plangebietes

Der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über das Betriebsgelände der Salutas Pharma GmbH von der im 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen festgesetzten Otto-von-Guericke-Allee. Für die Grundstücke sollen Vereinigungsbaulasten eingetragen werden, die auch das Grundstück bis zur Otto-von-Guericke-Allee mit umfassen. Eine gesonderte Erschließung ist somit nicht erforderlich.

4.5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB werden im Plangebiet Anpflanzungen festgesetzt, die der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Sie resultieren aus den Empfehlungen des Umweltberichtes.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den textlichen Festsetzungen Teil B wurde festgesetzt, dass ein Anteil von 15% der Betriebsflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Die Festsetzung dient dem Schutz der nicht versiegelbaren Bodenflächen und der Sicherung einer angemessenen Begrünung der Gewerbegrundstücke. Auf eine standörtliche Festsetzung im Planteil wurde verzichtet, da diese nicht die für eine industrielle Nutzung erforderliche Nutzungsflexibilität des Betriebsgrundstückes ermöglicht. Die Bepflanzung kann auf dem gesamten Betriebsgelände vorgenommen werden.

Auf eine Festsetzung der Randbepflanzung zur offenen Landschaft wurde verzichtet. Diese hat sich bereits auf den angrenzenden Flächen des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen nicht bewährt, da sie nur wenige Jahre nach der Anpflanzung Betriebserweiterungen weichen musste. Weitere Betriebserweiterungen des Industriebetriebes sind in Richtung Westen möglich. Daher ist zu erwarten, dass weitere Betriebsausdehnungen in diese Richtung erfolgen. Gleichwohl soll der festgesetzte Anteil der zu bepflanzenden Fläche vor allem zum Übergang zur offenen Landschaft angeordnet werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über die bestehende Otto-von-Guericke-Allee. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Grundstück der Salutas Pharma GmbH ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Eine Erweiterung der öffentlichen Anlagen ist nicht erkennbar erforderlich. Es bestehen jedoch zusätzliche Anschlussmöglichkeiten an eine DN 100 Trinkwasserleitung nördlich des Plangebietes.
Im Rahmen der Erschließung ist auch der Grundschutz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschutz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt mit 192 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Grundstück der Salutas Pharma GmbH ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Die Erweiterung des Netzes erfolgt betriebsintern.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Grundstück der Salutas Pharma GmbH ist an die Gasversorgung angeschlossen. Die Erweiterung des Netzes erfolgt betriebsintern.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Grundstück der Salutas Pharma GmbH ist telekommunikationsseitig an der Otto-von-Guericke-Allee erschlossen. Die Erweiterung des Netzes erfolgt betriebsintern.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde Barleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet der Salutas Pharma GmbH ist an der Otto-von-Guericke-Allee erschlossen. Eine Erweiterung der öffentlichen Anlagen ist nicht erkennbar erforderlich.
- Eine öffentliche Niederschlagswasserabführung ist nicht vorgesehen.
Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen entsprechend § 55 Abs.2 WHG i.V.m. § 78 WG LSA (Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt) zu versickern. Für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist nach § 79b Wassergesetz LSA der Grundstückseigentümer verpflichtet.

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 und Sicherung von Arbeitsplätzen in Gewerbe und Industrie ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Barleben wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben ist hier die Beeinträchtigung der Bodenfunktion. Weiterhin ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten. Sie wird langfristig durch die Weiterentwicklung des Gebietes nach Norden und Westen gemindert.

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 Änderung 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.

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

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. 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 verbalargumentativ ergänzt.

In die Bewertung einbezogen wurde das gesamte Plangebiet, da es bisher als Acker genutzt wurde.

	Biotoptyp	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungs- modell	Flächenwert
Bestand im Plangebiet				
AI	Acker intensiv bewirtschaftet	6.967 m ²	5	34.835
Planzustand				
BI	bebaute bzw. versiegelte Fläche des Industriegebietes (22.865 m ² xGRZ und GRZ-Überschreitung 0,8)	5.573 m ²	0	0
HHB	textlich gemäß § 3 Abs.2 festgesetzte mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzende Fläche Baum-Strauch-Hecke 15% der Grundstücksfläche	1.045 m ²	16	16.720
PYY	sonstige Grünanlage nicht parkartig (sonstige nicht versiegelbare Fläche)	349 m ²	7	2.443
		6.967 m ²		19.163

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 34.835 Wertpunkten vor der Planung stehen 19.163 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt von ca. 15.672 Wertpunkten, der extern kompensiert werden muss.

Zur Kompensation dieses Eingriffs stehen noch überschüssige Kompensationspunkte aus dem 1.Bebauungsplan des Technologieparkes Ostfalen in der Fassung der 1.Änderung zur Verfügung. In dessen Begründung ist zusammenfassend zur Bewertung des Eingriffs angeführt:

"Insgesamt ist davon auszugehen, dass der Eingriff in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes bezogen auf alle Schutzgüter ausgeglichen werden kann. Es verbleibt noch ein Kompensationsüberschuss (Aufwertung) im Umfang von 16.240 Wertpunkten (quadratmeterbezogen), der zum Ausgleich von Eingriffen in zukünftigen Bebauungsplänen des Technologieparkes Ostfalen verwendet werden kann."

Die überschüssigen Wertpunkte sollen nun zur Kompensation verwendet werden. Sie gleichen das verbleibende Kompensationsdefizit vollständig aus.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest.

Diese sind im Plangebiet im Hinblick auf die hohe Ertragskraft des Bodens und die damit verbundene hohe Bedeutung für die Bodenfunktion gegeben. Dies erfordert, dass auch die Kompensationsmaßnahmen sich verstärkt auf die Steigerung der Leistungsfähigkeit des Bodens beziehen. Dieses Anliegen wird im Rahmen des Masterplanes Technologiepark Ostfalen durch die Arrondierung der Gewässer durch breite Grünzüge gewährleistet. Die Heckenanpflanzungen und Gewässerarrondierung mindern die Bodenerosion durch Wasser und Wind.

Entsiegelungsflächen, das heißt Flächen deren bestehende Versiegelung nicht mehr benötigt wird, bestehen in der Gemeinde Barleben nicht.

6.4. Belange der Landwirtschaft

Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug einer intensiv genutzten Ackerfläche betroffen. Es handelt es sich insgesamt um den Entzug von ca. 0,7 ha Ackerflächen.

Der Flächenentzug ist erheblich und irreversibel. Ein Ausweichen auf andere Standorte auf denen die Belange der Landwirtschaft weniger beeinträchtigt werden ist jedoch nicht möglich, da die Betriebserweiterung an den vorhandenen Standort gebunden ist.

Alternative Standorte stehen damit für die beabsichtigte Nutzung nicht zur Verfügung, so dass der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht vermeidbar ist.

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.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des 4.Bebauungsplanes Teilbereich 2 Technologiepark Ostfalen steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Erhaltung und Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in einem ansässigen Industriebetrieb im Vordergrund. Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft im Plangebiet.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem der Erhaltung von Arbeitsplätzen, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft und die Durchführung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	6.967 m ²
• Industriegebiete	6.967 m ²

TEIL B Umweltbericht zum 4.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen, Teilbereich 2, Gemeinde Barleben

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	17
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	17
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	17
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	17
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	17
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	20
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	20
2.1.1. Schutzgut Boden	20
2.1.2. Schutzgut Wasser	21
2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope	22
2.1.4. Schutzgut Tiere	22
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	22
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	23
2.1.7. Schutzgut Mensch	23
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	23
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	24
2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	24
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	24
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3. Ergänzende Angaben	27
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	27
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	28
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Gewährleistung von bedarfsgerechten Erweiterungsmöglichkeiten für den auf den südlich und östlich angrenzenden Flächen ansässigen Industriebetrieb Salutas Pharma GmbH

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

1. Festsetzung von Industriegebieten auf einer Gesamtfläche von ca. 0,7 Hektar mit einer GRZ von 0,6, einer Baumassenzahl von 9,0, zwei Vollgeschossen und einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 35 Metern
2. offene Gestaltung der überbaubaren Flächen, abweichende Bauweise
3. textliche Festsetzung von Pflanzgeboten für Gehölzflächen im Plangebiet ohne standörtliche Zuordnung

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

Gesamtfläche des Plangebietes 6.967 m²

- Industriegebiete 6.967 m²

Die zusätzlich gewerblich nutzbare Fläche beträgt 6.967 m². Die versiegelbare Fläche 5.574 m².

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), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe
Art der Berücksichtigung:
Das Plangebiet befindet sich in größerer Entfernung zu schützenswerten Nutzungen. Für das Gesamtgebiet des 4.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, in dem Empfehlungen für flächenbezogene Schallleistungspegel gegeben werden. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe und Gerüche sind aufgrund des großen Abstandes zu schützenswerten Nutzungen 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 Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Schutz und Erhaltung von geschützten Biotopen und hochwertigen Biotopstrukturen im plangebietsübergreifenden Verbund, Schutz der besonders und streng geschützten Arten im Sinne des § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in das Schutzgut

Aussagen der planerischen Grundlagen:

- Der Regionale Entwicklungsplan legt das Plangebiet als Teil des Vorrangstandortes für eine großflächige Industrieansiedlung Technologiepark Ostfalen fest. Somit bestehen keine Zielkonflikte.
- Sowohl der Landschaftsrahmenplan als auch der Landschaftsplan berücksichtigen die vorgesehene Industrieansiedlung. Entgegenstehende Ziele bestehen nicht. Das Plangebiet wurde als weitgehend ausgeräumte großflächig ackerbaulich genutzte Fläche von geringer Bedeutung für das Schutzgut erfasst.

Art der Berücksichtigung:

Die Planung beinhaltet eine Kartierung der Biotoptypen im Plangebiet und die Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld. Die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt.

Artenschutzrechtlich wird dem Gebiet als siedlungsnah, an Industriestandorte angrenzende Fläche keine besondere Bedeutung zugemessen. Das Plangebiet weist eine Eignung als Siedlungsfläche für den nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) auf.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Altlastenkataster des Landkreises Börde, Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003)

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:

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Niederen Börde mit einer Geländehöhe von ca. 53 bis 55 m ü. NHN. Das Plangebiet ist als Standort mit ackerbaulich sehr hochwertigen Böden von 87 bis 89 Bodenpunkten kartiert.

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung von vorhandenen Oberflächengewässern, Erhöhung des Regenerationsvermögens durch Renaturierung naturferner Gewässerstrukturen, Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag, Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag, Sanierung von Altlastenbereichen die erheblich das Grundwasser beeinträchtigen, Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate und der Filterfunktion des Bodens

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Wesentliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind aufgrund der Entfernung zu Gewässern nicht zu erwarten.

Eingriffe sind in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben und vom Umfang beziffert sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Klima / Luft als Bereich mit mäßig eingeschränkter Leistungsfähigkeit kartiert.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch zusätzliche Versiegelung

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Mahlwinkel und Bertingen (Heimer + Herbstreit 1997), Landschaftsplan für die 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:

Der Landschaftsrahmenplan kartiert das Gebiet als Bereich von weiträumigen Fluren mit eingeschränkter Landschaftsbildqualität.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Plangebiet auf Grundlage des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Land Sachsen-Anhalt

- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

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. Schutzgut Boden

Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im östlichen Bereich der niederen Bördelandschaft Magdeburgs. Eine pleistozäne Terrasse prägt den typischen Charakter des Untersuchungsgebietes. Die Höhe liegt zwischen 53 bis 55 Metern. Das Relief kann als flachwellig bezeichnet werden. Das Untersuchungsgebiet weist ein Gefälle von Süd nach Nord auf.

Die lößbestimmte Schwarzerde mit Bodenwertzahlen von 87 bis 89 Bodenpunkten und einer Mächtigkeit von 2 bis 3 Metern ist der Leitbodentyp des Untersuchungsraumes. Er weist für die landwirtschaftliche Nutzung eine hohe Bedeutung auf.

Entsprechend dem geologischen Ausgangssubstrat haben sich in Abhängigkeit der Höhenlage und Grundwassersituation verschiedenen Bodenformen ausgebildet.

Nach Auskunft des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt wird im Untersuchungsgebiet mit folgendem Profil gerechnet:

- Schwarzerde und Löss in einer Mächtigkeit von 2 bis 3 Metern
- pleistozäne Sande (Kiessande) in einer Mächtigkeit von 4 bis 6 Metern
- darunter tertiäre Feinsande (tonig, kalkig) des Tertiär

Auf diesen Böden wird die potentielle natürliche Vegetation von Traubeneichen-Hainbuchenwäldern gebildet.

Vorbelastungen

Die Erweiterungsfläche wird bisher nicht baulich genutzt. Sie ist jedoch durch anthropogene Nutzung (Intensivlandwirtschaft) überprägt.

Bewertung

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

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage 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 unversiegelten Erweiterungsbereichen 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 hohen Puffer- und Stoffumwandlungsvermögens hoch. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die anthropogene Überprägung beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund der Hochwertigkeit der Böden in Bezug auf das Ertragspotential hoch. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die anthropogen überprägten jedoch noch unversiegelten Bereiche von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

2.1.2. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser: kein Gewässer in unmittelbarer Nähe vorhanden

Bestand Grundwasser

Nach Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen ist der Grundwasserstand in Tiefen über 5 Meter unter Flur zu erwarten. Die Abflussrichtung des Grundwassers verläuft generell von Westen in Richtung Osten. Aufgrund der Bodenverhältnisse (Schwarzerde auf Löss) ist das Grundwasser geschützt. Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund der Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten möglich. Im Gebiet ist mit einer eher geringen Grundwasserneubildungsrate, aufgrund der geringen Niederschläge und der intensiven landwirtschaftlichen Produktion, zu rechnen.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung (Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Düngemitteln, insbesondere Nitratstoffeintrag) ist von einer Belastung des Grundwassers auszugehen.

Bewertung

Aufgrund der Mächtigkeit der Deckschichten besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Das Plangebiet leistet einen geringen Beitrag zur Grundwasserneubildung. Eine aktive Nutzung des Grundwassers findet nicht statt. Insgesamt ist von einer allgemeinen Bedeutung der Fläche für das Schutzgut auszugehen.

2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Bestand

Das Plangebiet wird großflächig ackerbaulich genutzt und ist aufgrund der großflächigen Nutzung kaum strukturiert. Die Ackerflächen weisen in den schmalen Randstreifen Biotopstrukturen auf, die überwiegend anthropogen beeinflusst sind. In den diesen Zonen haben sich kleinflächig teilweise standorttypische Pflanzengesellschaften angesiedelt. Derzeit ist die Fläche großflächig bis an die Westanbindung des Technologieparks heranreichend einheitlich bewirtschaftet.

Bewertung

Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung für das Schutzgut nur eine sehr geringe Bedeutung.

2.1.4. Schutzgut Tiere

Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Aufgrund des Grundwasserflurabstandes weist das Plangebiet eine grundsätzliche Eignung als Standort von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Feldhamsters auf. Nach Abschluss der Winterruhe ist für April 2020 eine Begehung der Fläche vorgesehen. Da eine Bebauung der derzeit noch als Ackerfläche genutzten Flächen nicht kurzfristig ansteht, ist nicht auszuschließen, dass der Feldhamster bei geeigneten Anbaukulturen die Fläche in den Folgejahren wieder besiedeln wird. Vor Beginn einer Inanspruchnahme weiterer Ackerflächen zur Bebauung ist daher eine Überprüfung der Flächen auf Feldhamster erforderlich. Für weitere besonders oder streng geschützte Tierarten weist das Plangebiet keine Lebensraumeignung auf. Die Feldlerche hält von den angrenzend vorhandenen höheren Industriegebäuden in der Regel einen größeren Abstand ein, so dass sie im Plangebiet keine geeigneten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten findet.

Bewertung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der örtlichen Ausprägung der Biotop-typen weisen die Flächen keine besondere Eignung für streng geschützte Tierarten mit Ausnahme des Feldhamsters auf. Das Gebiet ist als relativ artenarm einzustufen.

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Landschaftsbild als die sinnlich wahrnehmbare Gestalt eines Landschaftsausschnittes stellt die Grundlage für Naturerleben und landschaftsbezogene Erholung dar. Die Gestalt der Landschaft wird vor allem geprägt durch gliedernde und belebende Elemente und Strukturen, wie zum Beispiel Vegetation, Relief und Gewässer. Das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes wird visuell von einer räumlichen Weite, die angesichts der geringen Reliefbewegung und der zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen verursacht wird, geprägt. Diese sind arm an gliedernden und raumbildenden Gehölzstrukturen.

Einzelgehölze bzw. kleine Gehölzriegel am südöstlichen Rand des Grundstückes der Salutas

Pharma GmbH stellen landschaftsraumtypische Eigenartmerkmale mit gliedernder und belebender Wirkung dar. Der nördliche Gebietsrand wird von bestehenden Industriebauten geprägt, die aufgrund ihrer Höhe und der Ebenheit des Reliefs das Landschaftsbild dominieren und ihm eine industrielle Prägung verleihen. Eine Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht statt.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzt das Planungsgebiet insgesamt einen geringen landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür ist die Vorbelastung durch die bestehende industrielle Nutzung. Die im Westen angrenzende offene Landschaft bewertet der Landschaftsrahmenplan als beeinträchtigt aufgrund der großräumig ausgeräumten Flächen. Ihre Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes ist zwar als hoch einzustufen, aufgrund der Vorbelastung sind diese jedoch in der Regel nicht mehr als erheblich einzustufen. Im Untersuchungsraum hat die Landschaft eine geringe Erlebnis- und Erholungsfunktion. Der Standort ist aufgrund der Vorbelastung wenig empfindlich gegenüber dem Hinzufügen von industriellen Zweckbauten vor oder in die bereits bestehende Kulisse.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Bestand und Bewertung

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Für das örtliche Klima von Barleben und Ebendorf hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung, da sich die Fläche außerhalb der Luftaustauschbahnen entlang der Gewässer befindet. Die Ackerflächen haben eine geringe Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum. Die wesentlichen Naherholungsbereiche befinden sich entlang der Gewässer.

Lärm: Von den an das Plangebiet angrenzenden Industriegebieten gehen im Bestand gebiets-typische Lärmemissionen aus. Diese sind an den maßgeblichen Immissionsorten kaum wahrnehmbar. Das Gebiet ist durch den Lärm der Bundesautobahn A2 nur gering vorbelastet. Die Entfernung beträgt über 500 Meter.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie teilt mit, dass sich das Vorhaben im Bereich mehrerer bekannter archäologischer Denkmale in einer hochrangigen ur- und frühgeschichtlichen Siedlungslandschaft befindet. Zudem liegt das Vorhaben im sogenannten Altsiedelland. Aufgrund der günstigen Lage und der hervorragenden Böden wurde die Region seit der frühen Jungsteinzeit (ca. 5500 v.Chr.) durchgehend besiedelt. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Umweltrelevante, dauerhafte Auswirkungen werden innerhalb des Untersuchungsraumes im Bereich der geplanten Bauflächen hervorgerufen. Es sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von Ackerflächen
- Versiegelung von Böden durch Überbauung
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch verstärkte Oberflächenverdunstung
- Veränderung des Landschaftsbildes.

Aus der Neuausweisung von Bauflächen ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihres Umfangs und ihrer Intensität bewertet werden.

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

- **Pflanzen und Biotope**

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung die bereits baulich genutzten bestehenden Industrieflächen. Diese sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Von der Neuplanung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die für das Schutzgut geringwertigen Ackerflächen gehen verloren. Dieser Verlust nicht vermeidbar, wenn die Planung umgesetzt werden soll. Die Biotoptypen gehen flächenhaft auf der gesamten Industriegebietsfläche verloren.

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes durch die festgesetzten Anpflanzungen von Baum-Strauch-Hecken teilweise ausgeglichen werden. Insgesamt ist einzuschätzen, dass schutzgutbezogen der Eingriff kompensiert werden kann.

- **Fauna**

Faunistisch haben die beurteilungsrelevanten Flächen des Plangebietes nur eine Bedeutung für den Feldhamster. Aufgrund der derzeit vorhandenen Situation kann eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei einer Besiedelung durch den Feldhamster wurde eine Maßnahme zum Untersuchungs- und gegebenenfalls Umsiedlungserfordernis in den Umweltbericht aufgenommen. Weitere erhebliche artenschutzrechtlich beachtliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

- **Boden**

Die geplante zusätzliche Industriegebietsfläche beträgt 6.967 m². Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,6 alle Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 4.200 m² verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Im Falle der Überbauung resultiert für die betroffenen Böden aufgrund der starken Flächenversiegelung eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der industriellen Nutzung nicht möglich. Eine Verringerung der Nutzungsintensität durch eine Verringerung des zulässigen Überbauungsgrades hätte lediglich eine Extensivierung der Nutzung und damit einen noch höheren Gesamtbedarf an Flächen zur Folge.

Insgesamt ist festzustellen, dass ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion zurückbleibt.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Die Geschütztheit ist mäßig. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Niederschlagswasserversickerungen. Durch eine Niederschlagswasserversickerung können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vermindert werden.

Oberflächenwasser: Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf Oberflächengewässer ist nicht erkennbar.

- Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Ackerflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der wird von einer frischluftproduzierenden Fläche zu einem klimatischen Überwärmungsbereich. Der Änderungsbereich selbst liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Durchführung der Planung werden die lufthygienischen Funktionen der vorhandenen Vegetationsstrukturen eingeschränkt. Ferner sind Einträge von Luftschadstoffen sowie Abgase, Stäube und Abwärme aus den geplanten Gewerbebetrieben sowie Abgase und Feinstaub aus dem zu erwartenden Liefer- und Transportverkehr zu erwarten.

- Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Bebauung auf derzeit unbebaubarer und im Westteil landschaftsbildwirksamen Freiflächen erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird von Süden, Westen und Norden im Landschaftsbild wirksam sein. Das Landschaftsbild wird durch technische Elemente größerer Höhe überformt werden. Aufgrund der Vorschädigung durch die bestehende Industriegebietsbebauung und der damit verbundenen Geringwertigkeit des Landschaftsbildes ist der Eingriff nicht gravierend. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes für den Technologiepark Ostfalen wurden entlang der Gewässer Landschaftsräume mit einer hohen Qualität des Landschaftsbildes geschaffen, die einen schutzgutbezogenen Ausgleich ermöglichen.

- Mensch

Naherholung

Da das Plangebiet selbst nicht für Zwecke der Naherholung genutzt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Naherholung nicht erkennbar.

Lärm

In Industriegebieten entsteht Lärm durch Anlagen und Betriebsgeräusche sowie durch Verkehrslärm des Zufahrtsverkehrs zum Plangebiet. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an die Bundesautobahn A2 und die Bundesstraße B189 berührt der Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen.

Für den Gewerbelärm wurden Emissionskontingente so festgesetzt, dass eine wesentliche Störung von schützenswerten Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch das Gesamtgebiet vermieden wird. Die Werte wurden auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens für das Gesamtgebiet festgelegt. Insgesamt ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten sind.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie 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 Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang ist rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen. Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, zum Beispiel in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10). 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. Infolge der geplanten Versiegelung von Böden gehen Vegetationsstrukturen verloren, die geplante Überbauung führt zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung.

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 im Bebauungsplan:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
- In den Baugebieten sind mindestens 15 vom Hundert der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen herzurichten und mit einheimischen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.
- Großkronige Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen.
- Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen der Geländeoberfläche, wie Asphaltierungen oder Betonierungen sind nur soweit zulässig als dies für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstückes erforderlich ist. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

Maßnahmen auf Grundlage gesetzlicher Bestimmungen des Artenschutzes:

- Die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen sind vor ihrer Inanspruchnahme für industrielle Zwecke erneut auf das Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters zu untersuchen. Im Falle des Nachweises des Feldhamsters sind entsprechende CEF Maßnahmen der Umsiedlung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durchzuführen.

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

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Barleben verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, für einen bestehenden Industriebetrieb bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Aufgrund konkreter betrieblicher Investitionsabsichten ist eine Weiterentwicklung des Standortes erforderlich. Wesentliche Standortbedingung ist die Möglichkeit an den vorhandenen Betriebsstandort anzubauen. Ernsthaft zu prüfende Alternativen befinden sich daher ausschließlich angrenzend an das bestehende Betriebsgelände. Da aufgrund des Angrenzens der Bundesautobahn A 2 im Süden und der Otto-von-Guericke-Allee im Osten eine Erweiterung nach diesen Richtungen nicht möglich ist, kommen nur Erweiterungen nach Norden oder Westen in Betracht, die gleicherweise in Ackerflächen eingreifen. Insgesamt ist festzustellen, dass wesentliche Lagealternativen zu den gewählten Flächen nicht bestehen.

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

eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend für das Schutzgut Boden erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

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

- Prüfung der Einhaltung der Pflanzgebote im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- artenschutzrechtliche Überprüfung der Fläche auf Feldhamster vor der Inanspruchnahme der Flächen

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Erweiterung eines Industriegebietes im Technologiepark Ostfalen.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher unbebauten Ackerflächen verursacht. Die Böden im Industriegebiet können bis zu 80% versiegelt und bebaut werden. Hierdurch geht die Bodenfunktion vollständig verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht reversibel. Die durch die geplante Bebauung veränderten Böden gehen verloren bzw. die Muttererde wird gemäß § 202 BauGB einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die festgesetzten Anpflanzungen ausgeglichen werden. Zum Ausschluss von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist eine Überprüfung der Ackerfläche auf das Vorkommen des Feldhamsters vor der Inanspruchnahme für eine Bebauung erforderlich, die textlich festgesetzt wurde. Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt bleibt aufgrund der Niederschlagswasserversickerung gering. Der Eingriff in die Schutzgüter Luft / Klima bleibt lokal begrenzt, da das Plangebiet selbst nicht Bestandteil der Frischluftleitbahnen ist.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die Aufwertung anderer Landschaftsteile entlang der Gewässer kompensiert.

Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten vermieden.

Im Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Minderung der zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

- Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
- In den Baugebieten sind mindestens 15 vom Hundert der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen herzurichten und mit einheimischen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.
- Großkronige Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen.
- Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen der Geländeoberfläche, wie Asphaltierungen der Betonierungen sind nur soweit zulässig als dies für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstückes erforderlich ist. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

Auf Grundlage gesetzlicher artenschutzrechtlicher Bestimmungen sind die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen vor ihrer Inanspruchnahme für industrielle Zwecke auf das Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters zu untersuchen. Im Falle des Nachweises des Feldhamsters sind entsprechende CEF Maßnahmen der Umsiedlung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen durchzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt im Rahmen der 1.Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen kompensiert wurde.

Gemeinde Barleben, August 2020