

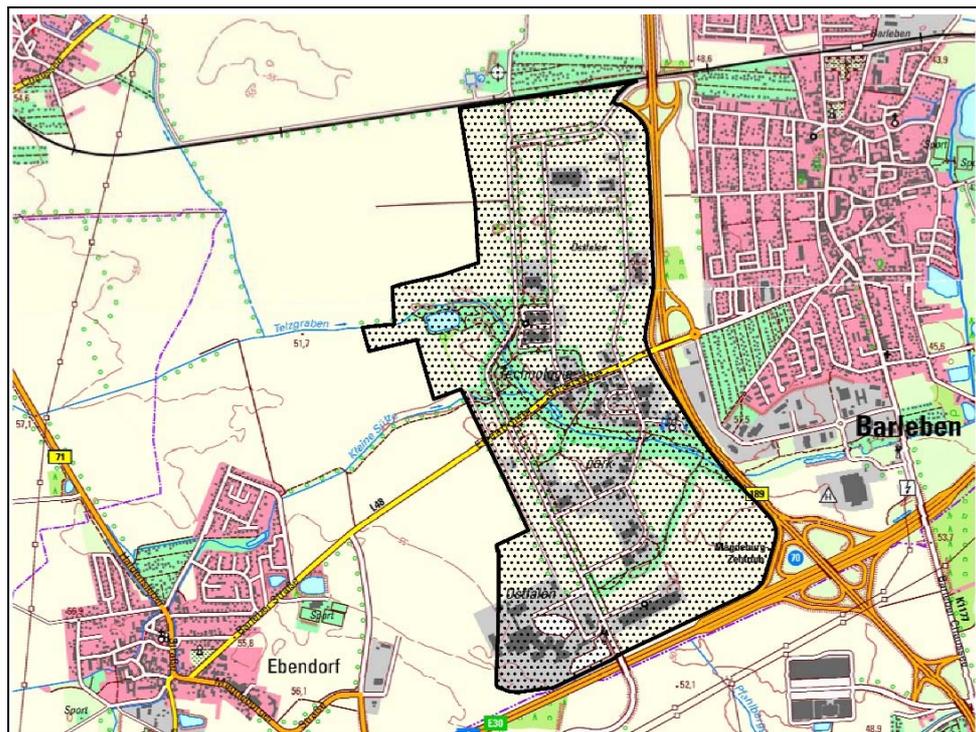


# Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

## 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen 4.Änderung

Entwurf – November 2021



[TK25 07/2019] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de))/A 18/1-14012/2010

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

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.6. Landschaftsplan der Gemeinde Barleben (Verwaltungsgemeinschaft Mittelland)	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches	7
3.2. Nutzungen im Bestand	7
3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope	7
3.4. Kampfmittelbelastung des Bodens	8
3.5. Archäologische Bodendenkmale	8
3.6. Schädliche Bodenveränderungen	9
3.7. Lage und Höhenfestpunkte	9
4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	10
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	18
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	19
6.1. Erschließung	19
6.1.1. Verkehrserschließung	19
6.1.2. Ver- und Entsorgung	19
6.2. Wirtschaftliche Belange	20
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
6.4. Sonstige verkehrliche Belange der Bundesfernstraßen	26
6.5. Belange der Landwirtschaft	27
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	27
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	27
9. Flächenbilanz	28
<b>TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan</b>	<b>29</b>

# TEIL A

## Begründung der Festsetzungen des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen 4.Änderung - Gemeinde Barleben

### 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 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

### 2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

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

Der 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen wurde im Jahr 1992 aufgestellt. In den Jahren 1992 bis 1996 wurde das Plangebiet erschlossen und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt überwiegend umgesetzt. Nach einem Rückgang der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Zeitraum zwischen 1996 und 2005 aufgrund des Überangebotes an gewerblichen Bauflächen in der Region Magdeburg hat die Nachfrage nach hochwertigen Gewerbeflächen in einem parkartig gestalteten Umfeld inzwischen deutlich zugenommen. Große Teile der als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzten Flächen sind inzwischen bebaut oder befinden sich im Bau. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes haben sich Hindernisse gezeigt, die durch die vorliegende Änderung behoben werden sollen.

Sie umfassen zunächst die festgesetzte Art der baulichen Nutzung. Neben Gewerbe- und Industriegebieten wurden Kerngebiete für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Sondergebiete für Forschung und Lehre festgesetzt. Die Festsetzung von Sondergebieten für Forschung und Lehre hat sich nicht bewährt. Die Ausweisung von Sondergebieten vermittelt den Eindruck, dass Einrichtungen der Forschung und Lehre ausschließlich in diesen Gebieten konzentriert werden sollen. Dies ist jedoch nicht der Fall. Aufgabe des Technologieparkes Ostfalen ist die anwendungsorientierte Forschung im Übergang von innovativer Forschungstätigkeit in eine betriebliche Praxis. Einrichtungen der Forschung und Lehre werden entweder gewerblich betrieben oder es sind öffentliche Einrichtungen. Beide Arten von Forschungseinrichtungen sind auch in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Sie bedürfen keiner Festsetzung von Sondergebieten, sondern sollen allgemein in die Gewerbegebiete integriert werden.

Weiterhin hat sich die Festsetzung von Kerngebieten als nicht zielführend erwiesen, da die Betriebe in der Regel ihren zentralen Verwaltungsstandort mit den Produktionsgebäuden räumlich verbinden möchten. Die in den vorgenannten Gebieten zulässigen Nutzungen sind in der Regel

auch in Gewerbegebieten zulässig, so dass die Art der baulichen Nutzung vereinheitlicht werden soll.

Die vorstehende Änderung war Anlass, weitere Änderungserfordernisse zu prüfen und wesentliche Inhalte der nicht rechtsverbindlich gewordenen 3.Änderung des Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen, insbesondere der Entfall des Fahrrechtes für eine Industriebahn, die Festsetzung von Emissionskontingenten, der Schutz von Betriebswohnungen und die Festsetzung weiterer Industriegebiete zu prüfen. Die festgesetzten Baulinien, die strikte Anordnung von Bürogebäuden an den Baulinien und die Bauhöhenbegrenzung auf 10 Meter haben sich in der Umsetzung nicht bewährt. Hiervon sind Abweichungen erforderlich.

Die Anpassung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen an die geänderte Nachfrage, die Lärmkontingentierung und die weiteren Änderungen dienen den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und c BauGB. Die Änderungen sind städtebaulich erforderlich, um die Fortentwicklung des Technologieparkes Ostfalen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und als regional bedeutsamer Standort für wissenschaftliche Infrastruktur zu sichern.

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

Der 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen trat im Jahr 1992 in Kraft. Mit Beschluss vom 13.06.2002 wurde der Bebauungsplan geändert. Die 2.Änderung des Bebauungsplanes trat am 03.12.2002 in Kraft. In der Fassung der 2.Änderung hat der Bebauungsplan derzeit Bestandskraft. Die 3.Änderung des Bebauungsplanes wurde nicht öffentlich bekanntgemacht. Sie ist nicht rechtsverbindlich geworden. Wesentliche Punkte der 3.Änderung des Bebauungsplanes werden daher erneut in das vorliegende Änderungsverfahren integriert. Die Fassung der 2.Änderung bildet somit die Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der Veränderungen und die Begründung der 4.Änderung des Bebauungsplanes. Zu begründen sind im vorliegenden Änderungsverfahren ausschließlich die vorgenommenen Änderungen und nicht die bereits bisher wirksamen Festsetzungen. Diesbezüglich wird auf die Begründung zum Bebauungsplan aus den Jahren 1992 und 2002 verwiesen.

Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind nur die Auswirkungen maßgebend, die bisher nicht zulässig waren.

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

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Plangebiet des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen, da die Belange des Immissions-schutzes nur bei einer Gesamtbetrachtung des Plangebietes regelbar sind. Die Abgrenzung ist unverändert gegenüber der im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Neuabgrenzung.

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

An das Plangebiet grenzen unmittelbar die rechtsverbindlichen Bebauungspläne 4.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen Teilbereich 1 und 4.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen Teilbereich 2 im Südwesten an das Betriebsgelände der Salutas Pharma GmbH an. Die Bebauungspläne dienen der Erweiterung des Betriebsgeländes der Salutas Pharma GmbH durch die Festsetzung von Industriegebieten.

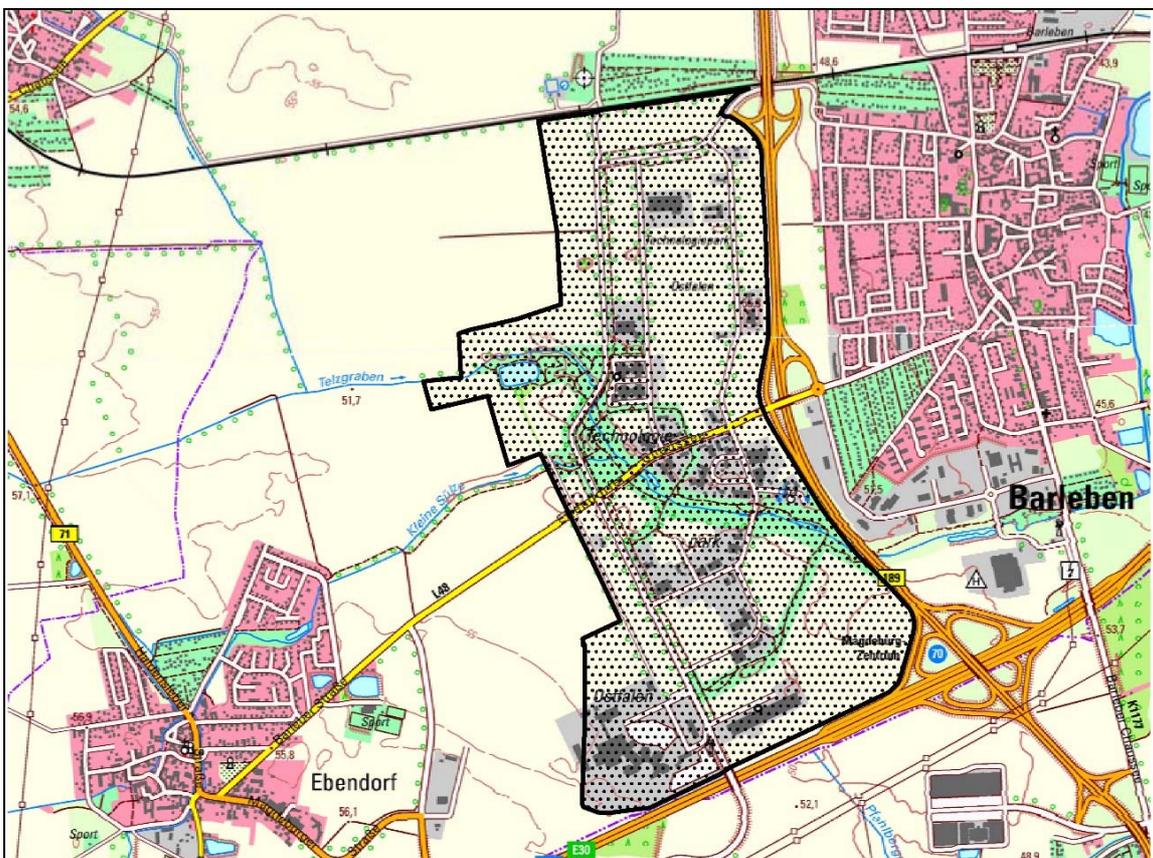
Im Süden wird das Plangebiet von der planfestgestellten Fläche der Bundesautobahn A 2 und im Osten von der planfestgestellten Fläche der Bundesstraße B 189 begrenzt. Der südlich der Eben-dorfer Straße angrenzende 4.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen ist bisher nur für die Teil-

bereiche 1 und 2 durch öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden. Er ist für das Gesamtgebiet als Satzung beschlossen worden, jedoch bisher nicht ausgefertigt und bekanntgemacht worden. Aufgrund des vergangenen Zeitraumes ist eine Planreife nicht mehr gegeben.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde
- im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Südwesten die rechtsverbindlich gewordenen Teilflächen des 4.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen
- im Süden die Bundesautobahn A 2 und südlich landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Osten die Bundesstraße B 189 und östlich davon die Ortslage Barleben

Lage in der Gemeinde



[TK25 07/2019] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A 18/1-14012/2010

Folgende schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld:

- im Nordosten der Ortsrand von Barleben mit der Bebauung entlang des Nordabschnittes der Schinderwuhne
- im Osten das allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Schinderwuhne – Süd, das Baugebiet wird durch einen Lärmschutzwall geschützt und das Hotel Sachsen-Anhalt
- im Süden der nördliche Rand von Magdeburg (Kannenstieg) als allgemeines Wohngebiet (WA)
- im Westen der nordöstliche Ortsrand von Ebendorf (Straße An der Gärtnerei) als allgemeines Wohngebiet (WA) und der östliche Ortsrand von Ebendorf (Barleber Straße, unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich) als Mischgebiet (MI)

- im Nordwesten der südöstliche Ortsrand von Meitzendorf (Mühlenweg) als allgemeines Wohngebiet (WA)

Die plangegebenen Auswirkungen der Planänderung auf die vorgenannten Immissionsorte wurden in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft.

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

Der wirksame, noch fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet differenziert gemäß den bisher festgesetzten Baugebietstypen als gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche dar. Die vorliegende Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen wird nicht aus diesem fortgeltenden Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben mit den Ortschaften Barleben, Ebendorf und Meitzendorf befindet sich im Aufstellungsverfahren. Er wurde abschließend beschlossen, die Genehmigung wurde aufgrund abweichender Rechtsauffassungen zwischen der Genehmigungsbehörde und der Gemeinde Barleben über Bekanntmachungszeiträume versagt. Ein Widerspruchverfahren ist anhängig. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht die Gesamtfläche als gewerbliche Bauflächen vor. Dem entspricht die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiete.

Die weiteren Änderungen betreffen nicht die im Flächennutzungsplan festgesetzten Grundzüge der Bodennutzung. Der Bebauungsplan wird damit in der Fassung der 4.Änderung aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt. Da der Flächennutzungsplan noch nicht bekannt gemacht wurde, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB. Wurde der Flächennutzungsplan bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan noch nicht bekannt gemacht, bedarf die Änderung des Bebauungsplanes der Genehmigung durch den Landkreis Börde.

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

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet ist Bestandteil des Vorrangstandortes für großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlung und des regional bedeutsamen Standortes für wissenschaftliche Infrastruktur Technologiepark Ostfalen. Die Ziele der Raumordnung werden durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Kern- und Sondergebieten zu Gewerbegebieten und von Gewerbegebieten zu Industriegebieten innerhalb des Vorrangstandortes nicht beeinträchtigt.

#### **2.6. Landschaftsplan der Gemeinde Barleben (Verwaltungsgemeinschaft Mittelland)**

Der Landschaftsplan (Stand Februar 2003) weist das Plangebiet als bebauten Bereich aus. Maßnahmen sind für den Bereich der Änderung im Landschaftsplan nicht vorgesehen. Es bestehen somit keine Zielkonflikte mit der 4.Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen.

### **3. Bestandsaufnahme**

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

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 287,9 Hektar. Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet. Aufgrund der aus der Übertragung auf eine genauere Kartengrundlage resultierenden Grenzkorrekturen der bisheriger Liegenschaftskarte weicht die aus der Planzeichnung ermittelte Größe des Geltungsbereiches von der bisher angegebenen Größe ab, ohne dass sich hieraus eine tatsächliche Gebietsvergrößerung ergibt.

#### **3.2. Nutzungen im Bestand, Bodenaufbau**

Die Nutzungen im Bestand waren als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht heranzuziehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes als Beurteilungsgrundlage (§ 1a Abs.3 Satz 5 BauGB). Eine landschaftsplanerische Bestandskartierung war somit nicht erforderlich.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen sind vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht bekannt. Zum Schichtaufbau des Baugrundes im Bereich des Vorhabens gibt es keine besonderen Hinweise oder Bedenken. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen beim derzeitigen Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben. Das Gebiet wird nach der Geologischen Karte 1:25.000 anteilig von Löss überdeckt, unter dem Sande und gegebenenfalls Kiese zu erwarten sind. Löss ist nach erster Einschätzung nicht für die Versickerung mittels Anlagen geeignet (Struktur- und Volumenverlust bei völliger Durchfeuchtung). Im Süden sind geeignete kiesige Sande zu erwarten. Grundsätzlich verweist das Landesamt für Geologie und Bergwesen 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. 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.

#### **3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotop**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes. Zu den nächst gelegenen FFH-Gebieten Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung, Colbitzer Lindenwald und Paxförde nordöstlich von Haldensleben bestehen Abstände von mehr als zehn Kilometer. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Ein weiteres Schutzgebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist das Landschaftsschutzgebiet "Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbniederung". Es befindet sich ca. vier Kilometer in nördlicher und nordöstlicher Richtung entfernt. Auch auf dieses Gebiet ist durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkung zu erwarten.

Im Plangebiet befindet sich ein geschütztes Biotop, das unter den besonderen Schutz des § 30 BNatSchG fällt. Dies ist der stillgelegte Steinbruch am Westrand des Plangebietes. Auswirkungen der Planung auf das geschützte Biotop sind nicht zu erwarten.

### **3.4. Kampfmittelbelastung des Bodens**

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde zur 3.Änderung des Bebauungsplanes ist das Plangebiet überwiegend als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Kampfmitteln oder Resten davon gerechnet werden. Die Fläche sollte vor dem Beginn von Baumaßnahmen bzw. baubegleitend auf Kampfmittelbelastung überprüft werden. Sobald der Termin für die konkrete Baumaßnahme feststeht, sind bei einer Überprüfung durch das Technische Polizeiamt die entsprechenden Unterlagen frühzeitig über das Ordnungsamt einzureichen. Da die Fluren 3 und 17 des Geltungsbereiches in seiner Gesamtheit nicht alle KM-Belastungsflächen darstellen, ist jede konkrete Einzelmaßnahme mit den erforderlichen Lageplänen (keine Baukarten) sondern Flur und Flurstückskarten mit den Flurgrenzen, einer topografischen Karte mit Angabe der Gemarkung beim Ordnungsamt einzureichen. Erst nach Abschluss der Kampfmittelüberprüfung kann für diese Fläche eine Freigabe erteilt werden.

### **3.5. Archäologische Bodendenkmale**

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass sich im Bereich des Vorhabens zahlreiche bekannte archäologische Denkmale befinden. Dabei handelt es sich um Siedlungen und Gräberfelder von der Jungsteinzeit bis zum Mittelalter. Zudem bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation und aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen durch Bauvorhaben bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Aufgrund der hervorragenden Böden, den günstigen klimatischen und topographischen Voraussetzungen ist dieses Gebiet für eine Besiedlung durch prähistorische und mittelalterliche bäuerliche Kulturen seit über 7500 Jahren prädestiniert. In der gesamten Umgebung und im Plangebiet sind zahlreiche bedeutende Bodendenkmale bekannt. Zahlreiche Beobachtungen und Untersuchungen im Technologiepark haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind. Vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Tiefbauarbeiten in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann Eingriffen zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (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).

### **3.6. Schädliche Bodenveränderungen**

Im Bereich des Technologieparkes Ostfalen befindet sich auf den Flurstücken 101/7 und 103/7 der Flur 3 die ehemalige Deponie am Telzgraben (Altlastenverdachtsfläche Nr.47228). Die Fläche ist in der bisher rechtsverbindlichen Fassung und in der Fassung der Änderung des Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Aus der Änderung des Bebauungsplanes resultiert somit kein Untersuchungsbedarf.

### **3.7. Lage und Höhenfestpunkte**

Im Bereich des Technologieparkes Ostfalen befinden sich gesetzlich geschützte Lage- und Höhenfestpunkte der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, § 5). Es handelt sich dabei um zwei Lagefestpunkte im öffentlichen Raum an der Ebendorfer Straße und der Otto-von-Guericke-Allee jeweils an der Querung der Kleinen Sülze und einen Höhenfestpunkt im öffentlichen Raum am Abzweig der Meitzendorfer Straße von der Otto-von-Guericke-Allee. Weiterhin ist auf dem Gelände der Salutas Pharma GmbH ein Höhenfestpunkt vorhanden. Diese sind grundsätzlich zu erhalten. Erforderliche Veränderungen sind nur durch das Landesamt für Vermessung und Geo-information zulässig.

## **4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes**

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der festgesetzten Sondergebiete Forschung und Lehre in Gewerbegebiete in den Baufeldern B 28, B 29, B 34, B 46 und B 47 auf einer Fläche von 16,68 Hektar
2. die Änderung der festgesetzten Kerngebiete in Gewerbegebiete in den Baufeldern B 9, B 16, B 39, B 41, B 42, B 44, B 45, B 48 und B 49 auf einer Fläche von 20,93 Hektar
3. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebieten in Industriegebiete auf einer Fläche von 5,89 Hektar im Baufeld 37
4. den Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen zur überwiegenden Eigenversorgung der Betriebe mit Energie
5. die Anpassung der zulässigen Bauhöhen von 10 Meter und 12 Meter auf 15 Meter auf einer Fläche von 128,67 Hektar
6. die Lockerung der Bindungswirkung festgesetzter Baulinien, Beschränkung der Festsetzung von Baulinien auf die Grundstücke entlang der Otto-von-Guericke-Allee
7. die Lockerung der Festsetzung der Errichtung von Bürogebäuden an den straßenseitigen Baulinien, Änderung in eine vorrangige Anordnung in den 4 – 6 geschossigen Bereichen
8. den Entfall der Straßenverkehrsfläche die das Baufeld B 46 / B 47 quert
9. den Entfall der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich am Baufeld B 42, die Erweiterung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen auf Teile dieser Fläche sowie die teilweise Festsetzung als Straßenverkehrsfläche auf der Fläche, die für einen Bahnhofsteil vorgehalten werden soll
10. den Entfall der Flächen für ein Fahrrecht für eine Industriebahn von der Bahnstrecke Magdeburg-Oebisfelde bis in den Südteil des Plangebietes, die Anpassung der Bauflächen, der überbaubaren Flächen und der entlang des Fahrrechtes vorgesehenen Teile der Grünflächen
11. die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Querung der Grünfläche nördlich des Baufeldes B 39 bis an die Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde, um gegebenenfalls für diese Fläche einen Bahnanschluss einordnen zu können
12. die flächendeckende Festsetzung von Emissionskontingenten und richtungsbezogenen Zusatzkontingenten für alle Bauflächen im Geltungsbereich des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen
13. die Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen, in denen im Rahmen der Baugenehmigung Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen von Büros und Betriebswohnungen und gegebenenfalls Maßnahmen zum Ausschluss von Außenwohnbereichen von

Betriebswohnungen in der Nähe der Bundesautobahn A 2 sowie der Ausschluss von Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen, die zur Bundesautobahn A 2 ausgerichtet sind, festzulegen sind

14. der Entfall der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Baufeldes B 1 bis B 7 (Salutas Pharma GmbH) für die Erweiterung des Betriebes auf die Flächen des 4.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen und die Festsetzung eines flächengleichen Ersatzes in den Baufeldern B 1 bis B 7
15. die standörtliche Festsetzung einer Fläche für eine Kindertagesstätte (ohne konkrete Flächenbegrenzung)
16. die Festsetzung der Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die erstmalige Inanspruchnahme der Baugebiete

Begründung:

zu 1.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes sind derzeit an zentraler Stelle des Technologieparkes Ostfalen in den Baufeldern B 28, B 29, B 34, B 46 und B 47 Sondergebiete für Forschung und Lehre festgesetzt. In diesen Gebieten befinden sich das Innovations- und Gründerzentrum (IGZ) und weitere Betriebe, die forschungsorientiert arbeiten. Auch außerhalb dieser Sondergebiete sind Unternehmen der Forschung und Lehre ansässig (z.B. IKAM, PPM). Aufgabe des Technologieparkes Ostfalen ist die anwendungsorientierte Forschung im Übergang von innovativer Forschungstätigkeit in eine betriebliche Praxis. Einrichtungen der Forschung und Lehre werden entweder gewerblich betrieben oder es sind öffentliche Einrichtung. Beide Arten von Forschungseinrichtungen sind auch in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Sie bedürfen keiner Festsetzung von Sondergebieten, sondern sollen allgemein in die Gewerbegebiete integriert werden. Weiterhin ist es Ziel des Innovations- und Gründerzentrums Forschungsergebnisse anwendungsorientiert umzusetzen, um daraus Betriebsneugründungen zu generieren. Dies bewegt sich im Grenzbereich zwischen der Forschungstätigkeit und einer gewerblichen Tätigkeit, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig ist. Um am Standort für Betriebsausgründungen gewerbliche Entwicklungspotentiale zu schaffen, ist die Festsetzung von Gewerbegebieten die geeignete Art der baulichen Nutzung. Sie ermöglicht die Einordnung von Einrichtungen der Forschung und Lehre sowie Betrieben, die deren Erkenntnisse in die Produktion umsetzen. Dies erhöht die Flexibilität der Flächennutzung in den Bereichen erheblich, ohne die generelle Zielsetzung aufzugeben. Die Art der baulichen Nutzung für die Sondergebiete Forschung und Lehre wurde daher in Gewerbegebiete geändert.

zu 2.

Der Bebauungsplan setzt in der seit 1992 geltenden Fassung an der Nordgrenze des Plangebietes nördlich der Meitzendorfer Straße in den Baufeldern B 39, B 41 und B 42, westlich der Otto-von-Guericke-Allee in den Baufeldern B 44 und B 45 und am Kreuzungspunkt der Otto-von-Guericke-Allee mit der Ebendorfer Straße in den Baufeldern B 9, B 16, B 48 und B 49 Kerngebiete fest. Ziel der Festsetzung war Anfang der 90er Jahre auf diesen Flächen zentrale Einrichtung der Wirtschaft in Form von Bürogebäuden anzusiedeln. Einzelhandelsbetriebe wurden ausgeschlossen. Die Planungsziele der Errichtung von eigenständigen Bürokomplexen haben sich am Standort als nicht umsetzbar erwiesen. Die Festsetzungen im Norden basierten auf dem Ziel im Umfeld eines geplanten Haltepunktes der Bahn eine Konzentration von Arbeitsplätzen zu erreichen. Es hat sich gezeigt, dass die Region Magdeburg kein ausreichendes Potenzial für Entwicklungen dieser Dimension aufweist. Die aktuelle Nachfrage nach Grundstücken im Technologiepark Ostfalen geht zwar auch von Vorhaben aus, die mit der Schaffung von Bürogebäuden verbunden sind. Diese Betriebe beabsichtigen jedoch in der Regel die Büronutzung mit der Produktion räumlich zu verbinden, wofür Gewerbegebiete die geeignete Art der baulichen Nutzung sind. In den Gewerbegebieten sind Bürogebäude allgemein zulässig, so dass die Änderung der baulichen Nutzung keine Nutzungseinschränkungen verursacht, sondern eine Öffnung der zulässigen Nutzungen entsprechend dem allgemeinen Bedarf. Als Art der baulichen Nutzung wurde für die Baufelder B 9, B 16, B 39, B 41, B 42, B 44, B 45, B 48 und B 49 Gewerbegebiete festgesetzt.

zu 3.

Bereits im Rahmen der 3.Änderung des Bebauungsplanes war die Änderung einer Gewerbegebietsfläche auf dem Baufeld B 37 in Industriegebiet zur Ansiedlung des Betriebes Getriebetechnik Magdeburg GmbH vorgesehen. Der Betrieb möchte eine Arbeit im Drei-Schicht-System offenhalten und benötigt aufgrund möglicher Nachtanlieferungen die Ausweisung als Industriegebiet. Das betroffene Baufeld B 37 eignet sich grundsätzlich für die Festsetzung von Industriegebieten. Der Erschließungsverkehr zum Gebiet von der Bundesstraße B 189 erfolgt über die Meitzendorfer Straße und berührt keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen. Die Entfernung zu schützenswerten Nutzungen am Rand der Ortschaft Barleben beträgt ca. 600 Meter. Erhebliche Konflikte durch Anlagen, die in Industriegebieten allgemein zulässig sind und keiner gesonderten Beurteilung im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nach § 10 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) bedürfen, sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Bei Vorhaben, die nach § 10 des BImSchG genehmigt werden müssen, findet diesbezüglich eine Einzelbeurteilung im immissionsschutzrechtlichen Verfahren statt.

Typische Emissionen nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen sind die Lärmemissionen, die durch Produktionsprozesse und den Lieferverkehr entstehen. Bei einer Entfernung von 600 Metern sind bei einer uneingeschränkten Lärmemission tags und nachts von 70 dB(A) vor allem während der Nachtzeit erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen nicht auszuschließen. Eine Einschränkung des Emissionsniveaus ist somit zumindest für die Nachtzeit erforderlich. (siehe hierzu Änderungen Punkt 12.)

zu 4.

Der Technologiepark Ostfalen soll satzungsgemäß für die Ansiedlung und Gründung vorwiegend technologieorientierter und innovativer Unternehmen und die Profilierung von Bildungs-, Forschungs- und Wissenschaftseinrichtungen einschließlich der Technologietransfereinrichtungen sowie für die Ansiedlung ziel- und funktionsentsprechender Ausbildungs-, Qualifizierungs- und sonstiger Dienstleistungsunternehmen und -einrichtungen geschaffen und vorgehalten werden. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten ist mit diesen satzungsgemäßen Zielen nicht vereinbar. Vergnügungsstätten wurden daher im Plangebiet ausgeschlossen.

Dies trifft auch auf die Nutzung der Flächen für Freiflächenphotovoltaik zu. Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Grundsatz G 48 sollen Freiflächenphotovoltaikanlagen in den Vorrangstandorten für Industrie und Gewerbe, zu denen der Technologiepark gehört, nicht zugelassen werden. Die vorhandenen Erschließungsanlagen, die für Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht benötigt werden und die teilweise unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe der Förderung regionaler Infrastruktur hergestellt wurden, erfordern eine bestimmungsgemäße Nutzung für Gewerbebetriebe, die mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden sind (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB). Freiflächenphotovoltaikanlagen weisen die Besonderheit eines hohen Flächenbedarfes auf und sind nicht oder nur in sehr geringem Umfang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden. Sie eignen sich daher nicht für Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe.

Der Ausschluss erfolgt aufgrund einer Gliederung der Baugebiete nach den Betriebseigenschaften von Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs.4 BauNVO mit besonderem Bezug auf flächenintensive Freiflächenphotovoltaikanlagen im Verhältnis mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete der Gemeinde Barleben untereinander. Keine Einschränkungen diesbezüglich weisen die gewerblichen Bauflächen in Meitzendorf und Ebendorf auf. Sie sind ausdrücklich Bestandteil dieser Gliederung. Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Freiflächenphotovoltaikanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Kleinflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

zu 5.

Im Rahmen der Umsetzung der Planungsziele in den vergangenen Jahrzehnten hat sich gezeigt, dass die Höhenbegrenzung weiter Flächen des Bebauungsplangebietes auf Bauhöhen von 10 bis

12 Meter die Unternehmen behindert, die in ihren Werkhallen Kranbahnen benötigen, die in der Regel Höhen von 13 bis 14 Meter erfordern. Da für die Bereiche mit Büro- und Verwaltungsgebäuden eine Bauhöhe von 15 Meter im Plan zugelassen ist, wurde diese Bauhöhe auch auf die Hallenbereiche mit maximal 2 Vollgeschossen ausgedehnt. Sie wurde im Gegenzug auf alle baulichen Anlagen einschließlich Werbeanlagen ausgedehnt. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da die Bürogebäude bisher bereits in dieser Höhe zulässig waren. In den Baufeldern B 1 bis B 7 wurde die bisher zulässige Bauhöhe von 30 Meter beibehalten.

zu 6.

Probleme der Umsetzung bestehen weiter für die Baulinien, die nicht nur entlang der Hauptachsen der Otto-von-Guericke-Allee, sondern auch entlang der Meitzendorfer Straße und der Ebendorfer Straße festgesetzt wurden. Die Baulinien reichen um die Eckbereiche der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Grünflächen und erfordern zum Teil konkrete Gebäudelängen, die oft nicht den betrieblichen Erfordernissen entsprechen. Es wurde geprüft, auf die Baulinien vollständig zu verzichten. Dies wurde verworfen, da das Ziel eines städtebaulich gestalteten Gebietes als Standort für Betriebe des technologischen Fortschritts verbunden mit qualitätvoller Architektur aufrecht erhalten werden soll. Dies erfordert jedoch nicht die Festsetzung von Baulinien in dem bisher vorgesehen Umfang und mit der strengen Bindungswirkung der Einhaltung, da es sich bei dem Gebiet um einen parkartig gestalteten Standort handelt und sich die Betriebe in die Grünbereiche einfügen. Die städtebaulichen Kanten sind daher nicht so raumprägend wie in innerstädtischen Gebieten. Daher wurde auf die Baulinien entlang der Meitzendorfer Straße und der Ebendorfer Straße verzichtet. Entlang der Otto-von-Guericke-Allee wurde die Baulinien weitgehend beibehalten. Sie umfassen jedoch keine verbindlichen Lagefestsetzungen nach zwei Seiten mehr. Weiterhin wurde eine zulässige Abweichung von allgemein 5 Meter festgesetzt, um gegebenenfalls vor den Gebäuden Stellplatzanlagen einordnen zu können. Eine weitere Abweichung bis zu 10 Meter ist möglich, wenn sich die Baulinie auf Nachbargrundstücken nicht fortsetzt und somit auszuschließen ist, dass die Vorderkante von Gebäuden entlang derselben Baulinie um mehr als 5 Meter voneinander abweicht.

zu 7.

Aufgrund des Entfalls von Baulinien entlang der Meitzendorfer Straße und der Ebendorfer Straße wurde die Festsetzung, dass Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude entlang der Baulinien zu errichten sind, so angepasst, dass diese vorrangig in den Bereichen angeordnet werden, in denen eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung zulässig ist. Vorrangig im Sinne dieser Festsetzung bedeutet, dass erst wenn die Möglichkeiten der Anordnung von Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden in diesem Bereich ausgeschöpft oder funktional nicht mehr möglich sind, diese auch in den zweigeschossigen Bereichen zugelassen werden können. Die Festsetzung weicht von der bisher sehr strikten Festsetzung ab.

zu 8.

Für das Baufeld B 46 / B 47 besteht ein konkreter Ansiedlungswunsch eines Betriebes, der die gesamte Fläche der Baufelder B 46 und B 47 benötigt. Die Straße wurde bisher vorgehalten, um eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen offen zu halten. Dies ist nach wie vor langfristig vorgesehen. Eine Straßenanbindung kann jedoch auch von Süden her geschaffen werden.

zu 9.

An der Nordgrenze des Bebauungsplanes nördlich des Baufeldes B 42 besteht das Planungsziel der Vorhaltung einer Möglichkeit zur Einordnung eines Bahnhalt punktes Technologiepark Ostfalen. Diese Möglichkeit soll weiterhin offengehalten werden. Der bisher wirksame Bebauungsplan ordnet vor diesem Haltepunkt eine Verkehrsfläche mit 7.242 m<sup>2</sup> ausschließlich für Fußgänger ein, wie sie für sehr stark frequentierte Haltepunkte in Großstädten angemessen erscheint. Für den Haltepunkt im Technologiepark Ostfalen ist diese Flächengröße nicht erforderlich. Die Fußgängerführung kann in die östlich angrenzende Verkehrsfläche integriert werden, die mit dem Zweck festgesetzt wurde, den Technologiepark auch nach Norden mit einer Straßenüberführung über die Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde erweitern zu können. Hierfür wird die festgesetzte Breite nicht benötigt, wie die Überführung über die Bundesautobahn A 2 im Süden des Gebietes belegt. Insofern stehen hier ausreichend Flächen für eine fußläufige Anbindung eines möglichen Haltepunktes

zur Verfügung. Die Verkehrsfläche für Fußgänger kann entfallen. Sie wird teilweise dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet und teilweise der Straßenanbindung für den Haltepunkt zugeordnet. Hierdurch können das Baufeld B 42 und die überbaubaren Flächen erweitert werden.

zu 10.

Der 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen setzt in seiner derzeit wirksamen Fassung eine Fläche für ein Fahrrecht für eine Industriebahn fest. Eine Industriebahn wurde bisher nicht hergestellt und seitens der bestehenden Betriebe wurde hieran bisher kein Interesse bekundet. Im Rahmen der 2.Änderung des Bebauungsplanes wurde die Fläche bereits verkürzt, um für die Salutas Pharma AG zusammenhängende Industriegebietsflächen zu gewinnen. Das vorgehaltene Fahrrecht für die Industriebahn zerschneidet jedoch auch im Norden zusammenhängende Baugebietsflächen, die sich für die Ansiedlung von größeren Betrieben eignen. Dies betrifft insbesondere die Baufelder B 32 / B 33 und B 36 / B 37. Da sich nach Einschätzung des Ministeriums für Wirtschaft derzeit die Nachfrage auf größere unzerschnittene Flächen orientiert und der im Industriegebiet GI5 geplante Betrieb des Getriebebaus eine über das festgesetzte Fahrrecht hinausreichende Fläche benötigt, soll auf diese Festsetzung verzichtet werden.

Ein Gleisanschluss ist im Norden des Plangebietes an die Bahnstrecke Magdeburg-Oebisfelde für das Baufeld B 39 möglich (vergleiche hierzu Punkt 11.). Durch den Entfall des Fahrrechtes für die Industriebahn können Baufelder des Plangebietes günstiger abgegrenzt werden. Restgrünflächen, die nur aufgrund der Bahnquerung vorgesehen waren, können entfallen. Hierdurch ist eine Vergrößerung und Abrundung der Baufelder B 25 und B 26 sowie eine Grenzanpassung der Baufelder B 32 / B 33 und B 36 / B 37 möglich, ohne die klimawirksame Breite der Grünflächen einzuschränken. Durch die Verkleinerungen wird der Umfang der Grünflächen geringfügig reduziert. Dementgegen wird jedoch die Zerschneidung der Flächen durch die Industriebahn vermieden. Dies wird im Rahmen der Eingriffsregelung geprüft und berücksichtigt.

zu 11.

Vorstehend wurde erläutert, dass nach dem Entfall des Fahrrechtes für die Industriebahn ein Gleisanschluss des Baufeldes B 39 möglich sein soll. Dies erfordert die Zulassung einer Querung der öffentlichen Grünfläche, die örtlich noch nicht hergestellt ist.

zu 12.

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 1) erarbeitet. Diese hat das Erfordernis aufgezeigt, für die Gewerbe- und Industriegebiete des Plangebietes Emissionskontingente festzusetzen. Hierdurch können im wesentlichen zwei Planungsziele erreicht werden:

- Erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes vor allem am Rand der Ortslagen Barleben, der Stadt Magdeburg, Ebendorf und Meitzendorf 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 für die einzelnen Teilflächen dient somit dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sichert angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für alle Teilflächen des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen. Der Gutachter der schalltechnischen Untersuchung hat auf Grundlage einer Berechnung nach DIN 45691 optimierte Emissionskontingente bestimmt.

Bezüglich der Lärmemissionen sind auf Grundlage von Abschnitt 5.3.2. der DIN 18005 für uneingeschränkte Industriegebiete flächenbezogene Schalleistungen von 65 dB(A) je m<sup>2</sup> tags und nachts und für die Gewerbegebiete von 60 dB(A) je m<sup>2</sup> tags und nachts anzunehmen. Diese sind

auch in Einzelgenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der maßgeblichen Immissionsorte zumindest für die Nachtzeit nicht im Gebiet realisierbar.

Emissionskontingente  $L_{EK}$  (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel) umfassen die Summenschalleistung aller Einzelgeräuschquellen pro  $m^2$  in den jeweiligen Teilbereichen. Duise kann bei konkreten Einzelvorhaben um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß schallmindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude etc.) in diesen Teilbereichen vergrößert werden. Die Emissionskontingente wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Dabei wurde die aktuelle Rechtsprechung beachtet, nach der eine Fläche nicht eingeschränkt werden darf. Hierfür wurde die Fläche GI 1.1 gewählt, auf der die Emissionskontingente so bemessen wurden, dass hieraus keine Einschränkung der industriellen Nutzung resultiert. Für die Gewerbegebiete werden in die Gliederung alle Gebiete des Technologieparkes einbezogen. Die nicht eingeschränkten Gewerbegebiete befinden sich im Geltungsbereich des 3.Bebauungsplanes 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.

Es wird empfohlen vor Realisierung einer Neuansiedlung durch eine Geräuschimmissionsprognose den Nachweis zu erbringen, dass das für die zu belegende Teilfläche höchstzulässige Emissionskontingent  $L_{EK}$  eingehalten wird. Bei Einzelvorhaben, die nicht eine komplette Teilfläche nutzen oder für die zwei oder mehrere Teilflächen zusammengefasst werden, sind die Emissionskontingente entsprechend den jeweiligen Flächenanteilen zu berücksichtigen.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente kann sowohl den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung getragen werden als auch eine angemessene Entwicklung der Industrie- und Gewerbegebiete gesichert werden.

Die Festsetzung der Emissionskontingente für Teilflächen schränkt die Flexibilität der betrieblichen Entwicklung am Standort nicht unerheblich ein, da einzelne Teilflächen fest mit den beschränkenden Werten verbunden werden. Um die Flexibilität der betrieblichen Entwicklung zu erhöhen und den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, ist die Inanspruchnahme von Zusatzkontingenten bei richtungsbezogenen Emissionen zugelassen. Die Festsetzung der Emissionskontingente erfolgt auf Grundlage einer gleichmäßigen Schallabstrahlung der Emissionsquellen in alle Richtungen. Für die Begrenzung ist damit der empfindlichste bzw. nächstgelegene Immissionsort maßgebend. Gerichtete Schallquellen, zum Beispiel Toröffnungen in Gebäuden, könnten so orientiert werden, dass der empfindlichste Immissionsort verschont wird. Dies kann zu einer Überschreitung der der Teilfläche zugeordneten Immissionskontingente an anderen Immissionsorten führen, ohne dass hier die zulässigen Richtwerte der TA-Lärm erreicht werden. Durch Zusatzkontingente bis zu 9 dB(A) für 5 Richtungssektoren (Anlage 1) werden gerichtete Schallquellen zugelassen. Trotz der Zusatzkontingente werden die Richtwerte der TA-Lärm an diesen Standorten jedoch nicht überschritten.

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.

Abschließend wurde geprüft, ob Konflikte der derzeit vorhandenen Betriebe mit den festgesetzten Emissionskontingenten bestehen. Solche Konflikte wurden nicht festgestellt. Gleichwohl ist auf das Bestehen des gesetzlichen Bestandsschutzes für Betriebe im Plangebiet hinzuweisen.

zu 13.

Betriebswohnungen sind in Gewerbe- und Industriegebieten gemäß § 8 Abs.3 und § 9 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Diese sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden, da Betriebswohnungen als integraler Bestandteil vieler Gewerbebetriebe auch der Überwachung des Betriebsstandortes außerhalb der Geschäftszeiten dienen und dies aufgrund der solitären Lage des Technologieparkes Ostfalen eine erhebliche Bedeutung für die Gewerbebetriebe hat. Sie entsprechen damit den Interessen der Gewerbetreibenden.

An den Betriebswohnungen in der Nähe der Bundesstraße B 189 und der Bundesautobahn A 2 sind teilweise erhebliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festzustellen.

Innerhalb der Gebiete GI1 und GI2 bestehen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte gemäß Verkehrslärmschutzverordnung und zwar tags innerhalb eines 55 Meter Streifens gemessen von der jeweils parallel zur Bundesautobahn A 2 verlaufenden Baugrenze und nachts innerhalb eines 140 Meter breiten Streifens gemessen von der jeweils parallel zur Bundesautobahn A 2 verlaufenden Baugrenze.

Das schalltechnische Gutachten sieht hierfür kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan. Der Gutachter führt aus:

*"Die Verkehrslärberechnungen ergaben zwar über den überbaubaren Grundstücksflächen einiger der vorgesehenen Gewerbegebiete Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags / nachts von 65 / 55 dB(A) für Gewerbegebiete und Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1. Für Industriegebiete bestehen keine schalltechnischen Orientierungswerte. Da in Gewerbe- und Industriegebieten Wohnnutzungen planungsrechtlich nicht allgemein und zudem nur für einen eingeschränkten Personenkreis zulässig sind, kann eine Betrachtung, ob gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind, im Bebauungsplan entfallen. Die Gewährleistung kann und muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.*

*Gesunde Arbeitsverhältnisse können trotz der genannten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes und der Lüftung gewährleistet werden. Im Bebauungsplan besteht dazu kein Regelungsbedarf. Maßnahmen zum Lärmschutz der Grünflächen "Parkanlagen" sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich."*

Eine Berücksichtigung der unbestritten auch für schutzwürdige Nutzungen innerhalb der Baugebiete der 4.Änderung des 1.Bebauungsplanes vorhandenen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm mit Aufnahme entsprechender weiterer Festsetzungen in der 4.Änderung zum 1.Bebauungsplan ist weder aus dem Konfliktbewältigungsgebot in rechtlicher Hinsicht erforderlich noch in technischer, genauer schalltechnischer Hinsicht möglich. Die für die Bewältigung dieser, im Bebauungsplanverfahren als grundsätzlich auch lösbar erkannten Konflikte erforderliche Feinsteuerung kann vielmehr in den dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren für die emittierenden Gewerbe- und Industriebetriebe stattfinden. Ein solcher Konflikttransfer ist grundsätzlich zulässig.

Die Gemeinde erkennt jedoch das Erfordernis auf den Sachverhalt der Überschreitung von Orientierungswerten für Gewerbegebiete und das Untersuchungserfordernis im Einzelgenehmigungsverfahren hinzuweisen. Dies erfolgt über die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung. Die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 wurden im schalltechnischen Gutachten ermittelt.

zu 14.

Wesentliches Planungsziel für die Aufstellung der ersten beiden Teilbereiche des 4.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen war die Erweiterung der Salutas Pharma AG. Ein erster Schritt der Erweiterung der Firma in diese Richtung wurde bereits vollzogen. Der 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen sieht jedoch gegenüber dem 4.Bebauungsplan eine 5 Meter breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vor. Hiervon wurde im Rahmen des realisierten Vorhabens gemäß § 31 BauGB eine Befreiung erteilt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine einheitliche Industriegebietsnutzung der Fläche dauerhaft zu schaffen, soll die Fläche für Anpflanzungen an anderer Stelle des GI1 Gebietes ersetzt und die überbaubare Fläche bis an die Plangebietsgrenze ausgedehnt werden.

zu 15.

Der Zweckverband Technologiepark Ostfalen beabsichtigt im Technologiepark eine Kindertagesstätte zu errichten, um durch ergänzende Angebote der Kinderbetreuung den Arbeitsplatzstandort im Technologiepark attraktiver und familienfreundlicher zu gestalten. Die Verbindung von Kinderbetreuung und Arbeitsplatz in räumlicher Nähe bietet Vorteile durch Wege- und Zeitersparnisse für die Beschäftigten, die den Weg zur Arbeit mit dem Weg zur Kindertagesstätte verbinden können. Die Kindertagesstätte soll an der Straße Am Springbrunnen unmittelbar angrenzend an den Hauptgrünzug entlang der Kleinen Sülze eingeordnet werden, um den unmittelbaren Freiraumbezug nutzen zu können. Kindertagesstätten sind in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. Da die geplante Kindertagesstätte vorliegend keinen gebietsprägenden Umfang einnehmen wird, reicht

diese ausnahmsweise Zulässigkeit aus. Der Standort wurde durch das Planzeichen Kindertagesstätte festgesetzt.

zu 16.

Der Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen wurde im Jahr 1992 aufgestellt. Er beinhaltet Baugebiete mit einer einheitlichen GRZ von 0,6, Straßenverkehrsflächen und umfangreiche Grünflächen, die der Gliederung des Gebietes im Sinne eines Industrie- und Gewerbeparkes dienen und die Kompensation für die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sichern, die durch die im Plangebiet vorgesehene Bebauung und Versiegelung entstehen. Das Baugebiet ist im Bestand überwiegend bis auf wenige festgesetzte Straßen erschlossen und kann baulich genutzt werden. Die Eingriffe durch eine Bebauung sind bisher nur teilweise vollzogen. Die Grünflächen sind noch nicht vollständig hergestellt. Die bisher erfolgten Kompensationsmaßnahmen wurden durch den Zweckverband Technologiepark Ostfalen hergestellt. Diese sind ausreichend für die Grundstücke, die durch den Zweckverband an Betriebe veräußert wurden. Der Zweckverband hat hierfür die Kosten getragen, die über den Verkauf der Grundstücke an Betriebe und Fördermittel refinanziert wurden. Diese Umlagen wurden durch den Zweckverband Technologiepark Ostfalen bereits getragen, eine weitere Umlage auf Betriebe ist somit nicht erforderlich. Neben dem Zweckverband sind im Plangebiet weitere Privateigentümer derzeit noch landwirtschaftlich genutzter Grundstücke vorhanden, die teilweise eine Direktvermarktung der Grundstücke an Betriebe anstreben. Im Sinne einer sachgerechten Lastenverteilung sollen diese an den Kompensationsmaßnahmen anteilig für ihre Grundstücke beteiligt werden, da mit der Aufwertung ihrer Grundstücke zu Bauland das Erfordernis zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden ist. Das Baugesetzbuch sieht seit der Änderung im Jahr 2004 die Möglichkeit vor, Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen zu zuordnen, so dass in gleichem Umfang alle Alteigentümer, die von der Baugebietsfestsetzung durch eine Steigerung des Bodenwertes profitieren, an den Maßnahmen beteiligt werden. Davon soll vorliegend durch Zuordnungsfestsetzungen Gebrauch gemacht werden.

Für die Ermittlung der Flächen, die einen Kompensationsbedarf auslösen wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verursachen in der Regel die Bauflächen und die Verkehrsflächen. Zunächst ist daher die Schwere der Eingriffe durch die jeweiligen Festsetzungen zu prüfen:

<b>Ausgangszustand der Straßenverkehrsflächen</b> (ohne Ebendorfer Straße, sie war im Bestand bereits vorhanden)	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
Acker (intensiv genutzt) Biototyp AI	5	256.660 m <sup>2</sup>	1.283.300

1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen, 4.Änderung - Gemeinde Barleben

Planwert (gemäß den Straßenquerschnitten)	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
Otto-von-Guericke-Allee Gesamtfläche: 122.679 m <sup>2</sup> Fahrbahn, Geh- und Radwege 45% (Biotoptyp VSB/VSC)	0	55.206 m <sup>2</sup>	0
4 reihige Alleebeplantzung und Grünstreifen 55%, (Biotoptyp HAD)	11	67.473 m <sup>2</sup>	742.203
Meitzendorfer Straße Gesamtfläche: 19.070 m <sup>2</sup> Fahrbahn, Geh- und Radwege 57% (Biotoptyp VSB/VSC)	0	10.870 m <sup>2</sup>	0
2 reihige Alleebeplantzung und Grünstreifen 43%, (Biotoptyp HAD)	11	8.200 m <sup>2</sup>	90.200
sonstige Erschließungsstraßen Gesamtfläche: 114.911 m <sup>2</sup> Fahrbahn, Geh- und Radwege 56% (Biotoptyp VSB/VSC)	0	64.350 m <sup>2</sup>	0
2 reihige Alleebeplantzung und Grünstreifen 44%, (Biotoptyp HAD)	11	50.561 m <sup>2</sup>	556.171
		256.660 m <sup>2</sup>	1.388.574

Ausgangszustand 1.283.300 Wertpunkte  
 Planwert 1.388.574 Wertpunkte  
 105.274 Wertpunkte

Aufgrund der umfangreichen Alleebeplantzungen erfolgt kein Eingriff in den Naturhaushalt durch die Straßenverkehrsflächen, sondern eine Aufwertung. Den Straßenverkehrsflächen sind somit keine Kompensationsmaßnahmen zuzuordnen.

Ausgangszustand der Bauflächen	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
Acker intensiv genutzt (Biotoptyp AI)	5	1.948.839 m <sup>2</sup>	9.744.195

Planwert	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
überbaubare Flächen 1.948.839 m <sup>2</sup> x 0,6 (Biotoptyp BI/BG)	0	1.169.303 m <sup>2</sup>	0
sonstige versiegelbare Flächen 1.948.839 m <sup>2</sup> x 0,2 (Biotoptyp VSB)	0	389.768 m <sup>2</sup>	0
nicht versiegelbare Flächen gemäß § 3 Abs.2 der textlichen Festsetzungen, zu beplantzende Fläche (Biotoptyp HHB)	16	194.884 m <sup>2</sup>	3.118.114
sonstige nicht versiegelbare Flächen Beet/Rabatte (Biotoptyp PYA)	6	194.884 m <sup>2</sup>	1.169.304
		1.948.839 m <sup>2</sup>	4.284.418

Ausgangszustand 9.744.195 Wertpunkte  
 Planwert 4.284.418 Wertpunkte  
 5.456.777 Wertpunkte

Durch die geplanten Bauflächen erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 5.456.777 Wertpunkten. Dies entspricht bei einer Baufläche von insgesamt 1.948.839 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> gewerblicher

Baufläche 2,8 Wertpunkten. Für die gewerblichen Bauflächen ist somit eine Kompensation erforderlich. Diese ist durch Schaffung von Grünflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehen.

Im Bebauungsplan wurden 620.433 m<sup>2</sup> Grünflächen festgesetzt. Bezogen auf die gewerblichen Bauflächen mit 1.948.839 m<sup>2</sup> ist dem Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch je 10 m<sup>2</sup> gewerblicher Baufläche als Kompensation 3,14 m<sup>2</sup> Grünfläche zuzuordnen. Diese Zuordnung umfasst den Erwerb der Fläche und die Herstellung als Parkanlage. Dies wurde im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

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

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen.

Das Erfordernis bodenordnender Maßnahmen ist gesondert zu prüfen.

Da im Bereich der Bauflächen im Norden des Plangebietes teilweise noch ungeordnete Eigentumsverhältnisse bestehen, ist gegebenenfalls eine Umlegung 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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrserschließung**

Die Belange der Verkehrserschließung sind bei der 4.Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen durch den Entfall der Erschließungsstraße am Baufeld B 46/B 47, den Entfall der Verkehrsfläche für den Fußgängerverkehr am Baufeld B 42 und durch den Entfall des Fahrrechtes für die Industriebahn betroffen. Die Änderungen wurden vorstehend begründet. Eine geordnete Verkehrserschließung ist weiterhin gewährleistet.

### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Versorgungsanlagen wurden im Plangebiet bereits verlegt. Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist durch mehrere Trafostationen an das E-Netz angeschlossen. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Elektroenergie erfordert gegebenenfalls Erweiterungen des Mittelspannungsnetzes.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Das Gasversorgungsnetz kann nach Erfordernis erweitert werden.
- Telekommunikationsnetze werden im Technologiepark Ostfalen durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und andere Anbieter betrieben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation weitgehend erschlossen. Die Schmutzwasserleitungen und Pumpwerke befinden sich im öffentlichen Raum.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Technologiepark Ostfalen. Das Niederschlagswasser wird durch eine Kanalisation gesammelt und in die Niederschlagswasserrückhaltungen abgeleitet. Das Niederschlagswasser der Industrie- und Gewerbegrundstücke soll soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Flächen für die Regenwasserrückhaltungen befinden sich innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

### 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 im produzierenden Gewerbe ist ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Barleben wird diesem Belang in erhebliches Gewicht beigemessen. Die Änderungen des Bebauungsplanes dienen der bedarfsgerechten Bereitstellung gewerblicher und industrieller Bauflächen. Durch die Kontingentierung der Lärmemissionen werden für alle Betriebe im Plangebiet angemessene Entwicklungsmöglichkeiten gesichert.

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

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine negativen 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 zu Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Einzelne Änderungen haben nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Dies 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 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.

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 es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Eingriffe ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen. Relevant im Rahmen des Bewertungsmodells für das Land Sachsen-Anhalt sind folgende Änderungen:

- Punkt 8. der Änderungen des Bebauungsplanes  
Entfall der Straßenverkehrsfläche am Baufeld B 46/B 47
- Punkt 9. der Änderungen des Bebauungsplanes  
Entfall der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich am Baufeld B 42, die Erweiterung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen auf Teile dieser Fläche sowie die teilweise Festsetzung als Straßenverkehrsfläche auf der Fläche, die für einen Bahnhaltepunkt vorgehalten werden soll
- Punkt 10. der Änderungen des Bebauungsplanes  
Entfall der Flächen für ein Fahrrecht für die Industriebahn von der Bahnstrecke Magdeburg-Oebisfelde bis in den Südtel des Plangebietes, Anpassung der Bauflächen, der überbaubaren Flächen und der entlang des Fahrrechtes vorgesehenen Teile von Grünflächen
- Punkt 11. der Änderungen des Bebauungsplanes  
Einräumung einer Querung der Grünfläche nördlich des Baufeldes B 39 bis an die Bahnstrecke Magdeburg-Oebisfelde, um gegebenenfalls für diese Fläche einen Bahnanschluss einordnen zu können

Durch die unter Punkt 14. der Änderungen des Bebauungsplanes festgesetzte Verlagerung der Anpflanzflächen entsteht kein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Bilanzierung der Eingriffe

- Punkt 8. der Änderungen des Bebauungsplanes

Straßenverkehrsflächen vor der Änderung	4.628 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen nach der Änderung	<u>0 m<sup>2</sup></u>
	4.628 m <sup>2</sup>

Durch die Änderung des Bebauungsplanes verringert sich die festgesetzte Straßenverkehrsfläche um 4.628 m<sup>2</sup>. Da im Straßenraum eine Alleebepflanzung vorgesehen ist, entsteht hierdurch folgender Eingriff:

Ausgangszustand	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
Straßenverkehrsflächen Fahrbahn, Geh- und Radwege Biotoptyp VSB	0	2.545 m <sup>2</sup>	0
Alleebepflanzung und Grünstreifen nicht hergestellt (Biotoptyp HAD)	11	2.083 m <sup>2</sup>	22.913
		4.628 m <sup>2</sup>	22.913

Planwert	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
gewerbliche Bauflächen, versiegelbare Flächen (80%) (Biotoptypen BG/VSB)	0	3.702 m <sup>2</sup>	0
gewerbliche Bauflächen gemäß § 3 Abs.2 der textlichen Festsetzungen, zu bepflanzende Flächen, (Biotoptyp HHB)	16	463 m <sup>2</sup>	7.408
gewerbliche Bauflächen, sonstige nicht versiegelbare Flächen Beet/Rabatte, (Biotoptyp PYA)	6	463 m <sup>2</sup>	2.778
		4.628 m <sup>2</sup>	10.186

Ausgangszustand      22.913 Wertpunkte  
 Planwert                10.186 Wertpunkte  
 verbleibender Eingriff   12.727 Wertpunkte

- Punkt 9. der Änderungen des Bebauungsplanes

Der Fußgängerbereich umfasst insgesamt eine Fläche vom 7.200 m<sup>2</sup>, davon wurden 1.220 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf dieser Fläche ändert sich der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht. Nur die Änderung der verbleibenden Fläche von 5.980 m<sup>2</sup> in Gewerbegebiet hat Auswirkungen nach der Eingriffsregelung. Durch diese Änderung des Bebauungsplanes entsteht folgender Eingriff:

Ausgangszustand	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
befestigter Platz (Biotoptyp VPZ)	0	5.980 m <sup>2</sup>	0

1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen, 4.Änderung - Gemeinde Barleben

Planwert	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
gewerbliche Bauflächen, versiegelbare Flächen (80%) (Biotoptypen BG/VSB)	0	4.784 m <sup>2</sup>	0
gewerbliche Bauflächen gemäß § 3 Abs.2 der textlichen Festsetzungen, zu bepflanzende Flächen, (Biotoptyp HHB)	16	598 m <sup>2</sup>	9.568
gewerbliche Bauflächen, sonstige nicht versiegelbare Flächen Beet/Rabatte, (Biotoptyp PYA)	6	598 m <sup>2</sup>	3.588
		5.980 m <sup>2</sup>	13.156

Ausgangszustand	0 Wertpunkte
Planwert	<u>13.156 Wertpunkte</u>
Aufwertung	13.156 Wertpunkte

- Punkt 10. der Änderungen des Bebauungsplanes

Entfall der Flächen für ein Fahrrecht für eine Industriebahn von der Bahnstrecke Magdeburg-Oebisfelde bis in den Südteil des Plangebietes, die Anpassung der Bauflächen, der überbaubaren Flächen und der entlang des Fahrrechtes vorgesehenen Teile der Grünflächen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht folgender Eingriff:

Ausgangszustand	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
Bahnanlagen (Industriebahn) (Biotoptyp VBA)	0	18.153 m <sup>2</sup>	0
Grünflächen, Parkanlage - nicht hergestellt (Biotoptyp PYC)	10	2.345 m <sup>2</sup>	23.450
		20.498 m <sup>2</sup>	23.450

Planwert	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
gewerbliche Bauflächen Gesamt 18.483 m <sup>2</sup> versiegelbare Flächen (80%), (Biotoptyp BG/BI/VSB)	0	14.787 m <sup>2</sup>	0
gewerbliche Bauflächen gemäß § 3 Abs.2 der textlichen Festsetzungen, zu bepflanzende Flächen, (Biotoptyp HHB)	16	1.848 m <sup>2</sup>	29.568
gewerbliche Bauflächen, sonstige nicht versiegelbare Flächen Beet/Rabatte, (Biotoptyp PYA)	6	1.848 m <sup>2</sup>	11.088
Grünflächen, Parkanlage - nicht hergestellt, (Biotoptyp PYC)	10	2.315 m <sup>2</sup>	23.150
		20.498 m <sup>2</sup>	63.806

Ausgangszustand	23.450 Wertpunkte
Planwert	<u>63.806 Wertpunkte</u>
Aufwertung	40.356 Wertpunkte

- Punkt 11. der Änderungen des Bebauungsplanes

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Grünfläche zu Lasten des Anschlussgleises zum Baufeld B 39 um ca. 500 m<sup>2</sup> verkleinert. Es entsteht folgender Eingriff:

Ausgangszustand	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
Grünflächen, Parkanlage - nicht hergestellt, (Biotoptyp PYC)	10	500 m <sup>2</sup>	5.000

Planwert	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
Bahnanlagen (Industriebahn) (Biotoptyp VBA)	0	500 m <sup>2</sup>	0
		500 m <sup>2</sup>	0

Ausgangszustand            5.000 Wertpunkte  
 Planwert                        0 Wertpunkte  
 verbleibender Eingriff     5.000 Wertpunkte

- Punkt 8. der Änderungen des Bebauungsplanes    Eingriff            - 10.186 Wertpunkte
- Punkt 9. der Änderungen des Bebauungsplanes    Aufwertung        13.156 Wertpunkte
- Punkt 10. der Änderungen des Bebauungsplanes   Aufwertung        40.356 Wertpunkte
- Punkt 11. der Änderungen des Bebauungsplanes   Eingriff            - 5.000 Wertpunkte
- Bilanz    Aufwertung        38.326 Wertpunkte

#### Ergebnis der Bilanzierung

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Umfang von 38.326 Wertpunkten, die zur Kompensation zukünftiger Eingriffe in den Naturhaushalt durch den Technologiepark Ostfalen verwendet werden soll.

#### Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen. Das Plangebiet ist durch den rechtsverbindlichen 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen bereits als Baugebiet festgesetzt. Die vorliegenden Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes.

Die untere Naturschutzbehörde regte an, artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Feldhamster und zum Rotmilan durchzuführen, da diese auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen dem Schutz des § 44 BNatSchG unterliegen und hierfür geeignete Habitate im Gebiet bekannt sind. Im Interesse einer zügigen Genehmigung der Bauvorhaben auf Grundlage dieses Bebauungsplanes in den Baugenehmigungsverfahren sollten die Belange des Artenschutzes konkreter ermittelt und Regelungen zur Vermeidung oder Minderung von Konflikten aufgenommen werden.

Zu diesem Sachverhalt ist einzuschätzen, dass hierfür kein Untersuchungserfordernis im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erkannt wird. Eine stärkere Betroffenheit des Feldhamsters oder des Rotmilans ist aus der Änderung des Bebauungsplanes nicht abzuleiten. Zudem sind Untersuchungen zum Feldhamster in zu großem Abstand zur Realisierung von Bauvorhaben un-zweckmäßig, da ein Einwandern des Feldhamsters bei den vorliegenden Böden je nach angebaute Kultur nicht ausgeschlossen werden kann.

#### Belange des Klimaschutzes

Durch die untere Naturschutzbehörde wurde angeregt, festzusetzen, dass größere Flachdachflächen mit Photovoltaikanlagen oder einer Dachbegrünung versehen werden. Dies wird als nicht erforderlich erachtet, da hierfür seitens des Bundesgesetzgebers einheitliche verbindliche Regeln erwartet werden.

### Belange des Immissionsschutzes

Gewerbe- und Anlagenlärm:

Die immissionsschutzrechtlichen Belange (Schutzgut Mensch) wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Unter Berücksichtigung der anzunehmenden Orientierungswerte und der Vorbelastung durch die weiteren Industrie- und Gewerbeflächen wurden vom Gutachter die festzusetzenden Emissionskontingente ermittelt. Diese wurden als Festsetzungen in die Planzeichnung übernommen.

Zum Verkehrslärm führt der Gutachter aus:

*"Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse lassen sich für die innerhalb des Plangebiets planungsrechtlich möglichen schutzbedürftigen Nutzungen die folgenden Schlussfolgerungen ableiten:*

*Der vorliegend mit 70 dB(A) angesetzte rechtlich anerkannte Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung tags wird im Nahbereich der BAB A 2 über den überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten GI 1.2, GE 1 und GI 2 überschritten. Der vorliegend mit 60 dB(A) angesetzte Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung nachts wird über den überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten GI 1.2, GE 1, GE 2, GI 2, GE 15, GE 22 und GE 30 überschritten. Da im Plangebiet Wohnnutzungen nur ausnahmsweise und darüber hinaus nur für einen eingeschränkten Personenkreis zulässig ist, sind die o. g. Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung vorliegend nicht von Relevanz.*

*Bezüglich der schalltechnischen Orientierungswerte (SOW) für Gewerbegebiete und Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) (s. Tabelle 1) ergibt sich folgendes Bild. Der SOW tags wird um maximal 10 dB(A) und der SOW nachts um maximal 15 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen tags betreffen die Baugebiete GE 1, GE 2, GE 15, GE 22 und GE 30. Nachts sind von Überschreitungen die Baugebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 15, GE 22 und GE 30 betroffen.*

*Über den vorgesehenen Grünflächen "öffentliche Parkanlagen" wurden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tags und nachts 55 dB(A) ermittelt. Diese Überschreitungen betragen tags für die der BAB A 2 / der B 189 nächst gelegenen Grünflächen mehr als 20 / 15 dB(A). Nachts betragen die Überschreitungen mehr als 15 / 10 dB(A). Über den weiter von den o. g. Straßen entfernten Bereichen der Grünflächen werden die Orientierungswerte eingehalten. Im Vergleich überwiegen die Anteile der Grünflächen mit einer Einhaltung. Diese können vor allem tagsüber für Erholungszwecke genutzt werden.*

*Zudem weisen die Grünflächen am Plangebietsrand vorwiegend eine Durchwegungsfunktion auf, die mit einer nur minderen Aufenthaltsqualität verbunden ist.*

### Baulicher Schallschutz

*Die Ergebnisse der Berechnungen zum erforderlichen baulichen Schallschutz für die innerhalb des Plangebiets allgemein zulässigen Raumarten (Aufenthaltsräume) lassen sich wie folgt zusammenfassen:*

- für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten: Anforderungen von höchstens erf.  $R'_{w,ges}$  = 53 dB in mindestens einem Industriegebiet und von höchstens erf.  $R'_{w,ges}$  = 49 dB in mindestens einem Gewerbegebiet*
- für Unterrichtsräume und vergleichbar genutzte Räume: Anforderungen von höchstens erf.  $R'_{w,ges}$  = 48 dB in mindestens einem Industriegebiet und von höchstens erf.  $R'_{w,ges}$  = 43 dB in mindestens einem Gewerbegebiet*
- für Büros und vergleichbar genutzte Räume: Anforderungen von höchstens erf.  $R'_{w,ges}$  = 43 dB in mindestens einem Industriegebiet und von höchstens erf.  $R'_{w,ges}$  = 38 dB in mindestens einem Gewerbegebiet*

*Die Anforderungen an den baulichen Schallschutz sind insbesondere für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten innerhalb der autobahnnahen Baugebiete GI 1.2, GI 2 und GE 1 (ortsabhängig) hoch. In den B 189 -nahen Baugebieten ergeben sich mittlere Anforderungen. Für Unterrichtsräume ergeben sich in den den o. g. Straßen nahe gelegenen Baugebieten (ortsabhängig) mittlere und für Büroräume niedrige bis mittlere Anforderungen.*

Gemäß DIN 4109-1:2018-01 ist für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Büroräume mindestens ein R<sub>w</sub>,ges von 30 dB einzuhalten.

#### Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Satz 1 Alt.1 BImSchG stellt kein zwingendes Gebot dar, sondern eine Abwägungsdirektive. Er kann im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden. Diese Abwägungsdirektive verlangt die räumliche Trennung vor allem zwischen den Straßen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen. Ein Abrücken von den Hauptschallquellen BAB A 2 und B 189n ist objektiv nicht möglich. Eine Durchbrechung des Trennungsgrundsatzes erscheint vorliegend auch aus folgenden Gründen vertretbar:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung, s. auch § 1a Abs.2 BauGB)
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Gebot kostensparenden Bauens
- prinzipielle Möglichkeiten für aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind: Maßnahmen an den Verkehrswegen und Maßnahmen auf dem Schallausbreitungsweg

In Betracht käme auch eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit. Eine solche Anordnung seitens der für die BAB A 2 und B 189n zuständigen Behörde(n) ist unwahrscheinlich. Im Bebauungsplan fehlt überdies die Rechtsgrundlage für eine solche Festsetzung wie auch für den Einbau lärmindernder Fahrbahnbeläge.

Lärmschutzbauwerke entlang der beiden rechnerisch berücksichtigten Straßen entfallen vor allem aus städtebaulichen und planungsrechtlichen (planfestgestellte Bundesfernstraßen) Gründen. Im Nahbereich von Bundesfernstraßen besteht zudem § 9 Abs.1 Nr.1 Bundesfernstraßengesetz eine Hochbauverbotszone.

#### Passive Lärmschutzmaßnahmen

Festsetzungen zum baulichen Schallschutz sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da zum einen innerhalb des Plangebiets Wohnnutzungen (zudem nur für einen eingeschränkten Personenkreis) nur ausnahmsweise zulässig sind und zum anderen der Schallschutznachweis nach DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu führen ist."

#### Belange der Unterhaltung der Gewässer

Im Plangebiet befinden sich die Oberflächengewässer Kleine Sülze und Telzgraben. Diese Gräben mit den Bezeichnungen Ba 1 (Kleine Sülze) und Ba 2 (Telzgraben) unterliegen als Gewässer zweiter Ordnung gemäß § 54 Wassergesetz LSA (WG LSA) der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes "Untere Ohre" und damit den Bestimmungen des WG LSA und des Wasserhaushaltsgesetzes.

Seitens des Unterhaltungsverbandes bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Gemeinde Voraussetzungen für Maßnahmen, die im Sinne der Zielsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie zur Verbesserung des ökologischen Zustandes der Gewässer und damit zur Aufwertung des Schutzgutes Wasser führen. Gemäß der Stellungnahme des Unterhaltungsverbandes zur Festsetzung Teil B § 3 "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" ist beachten, dass verrohrte Abschnitte der Kleinen Sülze zu öffnen sind. Diese Festsetzung wurde in der vorliegenden Änderung gestrichen, sie wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzt und im Rahmen der Gestaltung der Grünflächen bereits umgesetzt. Die Festsetzung ist somit nicht mehr erforderlich.

#### **6.4. Sonstige verkehrliche Belange der Bundesfernstraßen**

Seitens der Autobahn GmbH des Bundes wurde auf die Bestimmungen des § 9 Abs.2 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) hingewiesen und die Aufnahme der Festsetzungen in den

Bebauungsplan angeregt. Dies ist auf Grundlage der Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes nicht erforderlich. In den Bauverbotsbereichen nach § 9 Abs.1 FStrG sind keine Bauflächen sondern ausschließlich öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hierfür besteht somit kein Regelungsbedarf. Weiterhin ist festzustellen, dass der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist und daher gemäß § 9 Abs.7 FStrG Bauvorhaben, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, von der Zustimmungspflichtigkeit gemäß § 9 Abs.2 FStrG ausgenommen sind. Die betreffenden Bereiche sind nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung.

#### **6.5. Belange der Landwirtschaft**

Das Amt für Landwirtschaft Flurneuordnung und Forsten weist darauf hin, dass die im Plangebiet nicht bebauten Flächen zum Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Nutzung der Flächen erfolgt ausschließlich als Ackerland. Es handelt sich hierbei um Flächen im Ausläufer der Börde. Diese Flächen, die im Lössgebiet mit einer hohen Bodenwertzahl und im ertragreichen Weizenstandort liegen, sind für landwirtschaftliche Betriebe besonders wertvoll und für die Produktion von Nahrungsmittel besonders wichtig. Die dort wirtschaftenden Landwirte sind über die zeitliche Begrenzung der Bewirtschaftung und den Vorbehalt einer baulichen Nutzung informiert.

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten ist bei der Umsetzung des Bauvorhabens darauf zu achten, dass bestehende Pachtverträge eingehalten werden und dass die Landwirte frühzeitig über geplante Maßnahmen informiert werden, so dass sie Anbaupläne und die Fruchtfolge planen können. Die Landwirte, die auf verbleibenden Flächen wirtschaften, sollten in ihrer Bewirtschaftung nicht eingeschränkt und behindert werden. Die Zufahrt zu den Flächen muss gewährleistet werden.

Der Aushub ist getrennt zu entnehmen und zu lagern. Da es sich bei dem Oberboden um landwirtschaftlich wertvollen Boden handelt, ist darauf zu achten, dass dieser nicht entsorgt sondern der Landwirtschaft wieder nutzbar gemacht wird.

### **7. Auswirkungen der Änderung 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.

Die Umlegung der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf die Grundeigentümer, die die Flächen erstmals einer Bebauung zuführen, stellt diese schlechter als bisher. Diese Schlechterstellung sichert jedoch eine Gleichbehandlung aller Grundeigentümer im Plangebiet des Technologieparkes Ostfalen. Erhebliche Beeinträchtigungen anderer privater Belange sind durch die Änderung nicht erkennbar.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der 4.Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe im Vordergrund. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt.

Die Belange des Immissionsschutzes werden berücksichtigt. Eine erhebliche unter den Umständen nicht hinnehmbare Beeinträchtigung privater Belange ist nicht gegeben. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

## 9. Flächenbilanz

	<u>Flächen vor der Änderung</u>	<u>Flächen nach der Änderung</u>
Gesamtfläche Plangebiet	287,90 ha	287,90 ha
Baugebiete	191,98 ha	194,88 ha
- Industriegebiete	59,70 ha	72,44 ha
- Gewerbegebiete	94,03 ha	121,80 ha
- Sondergebiete für Forschung und Lehre	16,68 ha	-
- Kerngebiete	20,93 ha	-
- Flächen für Versorgungsanlagen	0,64 ha	0,64 ha
öffentliche Grünflächen	62,05 ha	62,04 ha
Straßenverkehrsflächen	28,61 ha	28,26 ha
Fahrrechte für eine Industriebahn	1,82 ha	-
Fußgängerbereich	0,72 ha	-
Wasserflächen	2,72 ha	2,72 ha

## TEIL B

### Umweltbericht zum 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen 4.Änderung - Gemeinde Barleben

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	30
1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	30
1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	30
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	31
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	32
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	36
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	36
2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	36
2.1.2. Geschützte Biotop	36
2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotop	37
2.1.4. Schutzgut Boden / Fläche	37
2.1.5. Schutzgut Wasser	38
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	39
2.1.7. Schutzgut Landschaftsbild	39
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	40
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	40
2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	40
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	41
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
3. Ergänzende Angaben	44
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	44
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	45
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	45

## **1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

### **1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes**

Der 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen wurde im Jahr 1992 aufgestellt. In den Jahren 1992 bis 1996 wurde das Plangebiet erschlossen und die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt überwiegend umgesetzt. Nach einem Rückgang der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen im Zeitraum zwischen 1996 und 2005 aufgrund des Überangebotes an gewerblichen Bauflächen in der Region Magdeburg hat die Nachfrage nach hochwertigen Gewerbeflächen in einem parkartig gestalteten Umfeld inzwischen deutlich zugenommen. Große Teile der als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzten Flächen sind inzwischen bebaut oder befinden sich im Bau. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes haben sich Hindernisse gezeigt, die durch die vorliegende Änderung behoben werden sollen.

Sie umfassen zunächst die festgesetzte Art der baulichen Nutzung. Neben Gewerbe- und Industriegebieten wurden Kerngebiete für zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und Sondergebiete für Forschung und Lehre festgesetzt. Mit dem Innovations- und Gründerzentrum, dem Zentrum für Elektromobilität und weiteren Einrichtungen sind im Plangebiet Forschungseinrichtungen zwar vertreten, die insgesamt für diesen Zweck vorgehaltenen Flächen überschreiten jedoch den Bedarf.

Weiterhin hat sich die Festsetzung von Kerngebieten als nicht zielführend erwiesen, da die Betriebe in der Regel ihren zentralen Verwaltungsstandort mit den Produktionsgebäuden räumlich verbinden möchten. Die in den vorgenannten Gebieten zulässigen Nutzungen sind in der Regel auch in Gewerbegebieten zulässig, so dass die Art der baulichen Nutzung vereinheitlicht werden soll.

Die vorstehende Änderung war Anlass, weitere Änderungserfordernisse zu prüfen und wesentliche Inhalte der nicht rechtsverbindlich gewordenen 3.Änderung des Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen, insbesondere der Entfall des Fahrrechtes für eine Industriebahn, die Festsetzung von Emissionskontingenten, der Schutz von Betriebswohnungen und die Festsetzung weiterer Industriegebiete zu prüfen. Die festgesetzten Baulinien, die strikte Anordnung von Bürogebäuden an den Baulinien und die Bauhöhenbegrenzung auf 10 Meter haben sich in der Umsetzung nicht bewährt. Hiervon sind Abweichungen erforderlich.

### **1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes**

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der festgesetzten Sondergebiete Forschung und Lehre in Gewerbegebiete in den Baufeldern B 28, B 29, B 34, B 46 und B 47 auf einer Fläche von 16,68 Hektar
2. die Änderung der festgesetzten Kerngebiete in Gewerbegebiete in den Baufeldern B 9, B 16, B 39, B 41, B 42, B 44, B 45, B 48 und B 49 auf einer Fläche von 20,93 Hektar
3. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebieten in Industriegebiete auf einer Fläche von 5,89 Hektar im Baufeld 37
4. den Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen zur überwiegenden Eigenversorgung der Betriebe mit Energie
5. die Anpassung der zulässigen Bauhöhen von 10 Meter und 12 Meter auf 15 Meter auf einer Fläche von 128,67 Hektar
6. die Lockerung der Bindungswirkung festgesetzter Baulinien, Beschränkung der Festsetzung von Baulinien auf die Grundstücke entlang der Otto-von-Guericke-Allee und die Eckbereiche zur Ebendorfer Straße
7. die Lockerung der Festsetzung der Errichtung von Bürogebäuden an den straßenseitigen Baulinien, Änderung in eine vorrangige Anordnung in den 4 – 6 geschossigen Bereichen
8. den Entfall der Straßenverkehrsfläche die das Baufeld B 46 / B 47 quert

9. den Entfall der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich am Bau-feld B 42, die Erweiterung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen auf Teile dieser Fläche sowie die teilweise Festsetzung als Straßenverkehrsfläche auf der Fläche, die für einen Bahnhaltelpunkt vorgehalten werden soll
10. den Entfall der Flächen für ein Fahrrecht für eine Industriebahn von der Bahnstrecke Magde-burg-Oebisfelde bis in den Südteil des Plangebietes, die Anpassung der Bauflächen, der über-baubaren Flächen und der entlang des Fahrrechtes vorgesehenen Teile der Grünflächen
11. die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Querung der Grünfläche nördlich des Baufeldes B 39 bis an die Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde, um gegebenenfalls für diese Fläche einen Bahnanschluss einordnen zu können
12. die flächendeckende Festsetzung von Emissionskontingenten und richtungsbezogenen Zu-satzkontingenten für alle Bauflächen im Geltungsbereich des 1.Bebauungsplanes Technolo-giepark Ostfalen
13. die Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen, in denen im Rahmen der Baugenehmigung Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen von Büros und Betriebs-wohnungen und gegebenenfalls Maßnahmen zum Ausschluss von Außenwohnbereichen von Betriebswohnungen in der Nähe der Bundesautobahn A 2 sowie der Ausschluss von Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen, die zur Bundesautobahn A 2 ausgerichtet sind, festzulegen sind
14. der Entfall der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-pflanzungen im Bereich des Baufeldes B 1 bis B 7 (Salutas Pharma GmbH) für die Erweiterung des Betriebes auf die Flächen des 4.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen und die Fest-setzung eines flächengleichen Ersatzes in den Baufeldern B 1 bis B 7
15. die standörtliche Festsetzung einer Fläche für eine Kindertagesstätte (ohne konkrete Flächen-begrenzung)
16. die Festsetzung der Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Eingriffen in die Leistungs-fähigkeit des Naturhaushaltes durch die erstmalige Inanspruchnahme der Baugebiete

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

Folgende flächenbezogenen Änderungen sind vorgesehen:

	Flächen vor der Änderung	Flächen nach der Änderung
Gesamtfläche Plangebiet	287,90 ha	287,90 ha
Baugebiete	191,98 ha	194,88 ha
- Industriegebiete	59,70 ha	72,44 ha
- Gewerbegebiete	94,03 ha	121,80 ha
- Sondergebiete für Forschung und Lehre	16,68 ha	-
- Kerngebiete	20,93 ha	-
- Flächen für Versorgungsanlagen	0,64 ha	0,64 ha
öffentliche Grünflächen	62,05 ha	62,04 ha
Straßenverkehrsflächen	28,61 ha	28,26 ha
Fahrrechte für eine Industriebahn	1,82 ha	-
Fußgängerbereich	0,72 ha	-
Wasserflächen	2,72 ha	2,72 ha

#### **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)

planerische Grundlagen:

schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Zufahrtsverkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen Lärmemissionen von Industrie- und Gewerbetrieben auf die relevanten Immissionsorte durch ein schalltechnisches Gutachten;

Beurteilung des Erfordernisses zum Schutz von Betriebswohnungen und Büros im Plangebiet vor Lärmimmissionen; allgemeine Einschätzung der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe und Gerüche auf Grundlage typisierender Betrachtung der Industriebetriebe

- 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:

- Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland weist das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Entlang des Telzgrabens sind zusammenhängende Grünbereiche dargestellt.
- Als Entwicklungsziele werden vorgegeben: für die Siedlungsfläche die Ein- und Durchgrünung von bebauten Bereichen einschließlich der Sicherung und Entwicklung der ortsbezogenen Grünflächen, für den Gewässerrandbereich des Telzgrabens die Sicherung und Revitalisierung von Gewässern und Gewässerrandstreifen. Für das Biotopverbundsystem sind vor allem die Randbereiche des Telzgrabens und der Kleinen Sülze maßgebend die von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen sind.

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen Eingriffe durch die Änderung des Bebauungsplanes auf Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt. Die Änderung des Bebauungsplanes lässt keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut erwarten.

- 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 das Plangebiet als Siedlungsfläche aus. Maßnahmen des Bodenschutzes wurden für das Plangebiet nicht empfohlen. Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Punktuelle Belastungen sind jedoch nicht auszuschließen.

Art der Berücksichtigung:

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut erwarten. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB.

- Schutzgut Gewässerschutz

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:

- Als Entwicklungspotential für die Bereiche des Telzgrabens und der Kleinen Sülze werden im Landschaftsplan die Sicherung und Revitalisierung von Gewässern und Gewässerrandstreifen angegeben. Das ökologische Verbundsystem beabsichtigt, die Gewässer als wesentliches vernetzendes Element zu nutzen und ihre Wertigkeit zu erhöhen.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Die Änderung des Bebauungsplanes lässt keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut erwarten. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ.

- 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 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:

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut erwarten. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ.

- 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:

Zum Landschaftsbild im Technologiepark Ostfalen trifft der Landschaftsplan folgende Aussagen:

- komplexes Areal mit (noch) geringer Eigenart
- Dominanz der Gebäude
- hoher Anteil der Grünanlagen bei derzeit geringer Auslastung der Gewerbeflächen
- separates Fuß-, Radwegenetz vorhanden mit Zielpunkt See
- Lärmbelastung durch Bundesautobahn A 2, Bundesstraße B 189 und zunehmenden Binnenverkehr

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut erwarten. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ.

- 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:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Flächen sind derzeit Baugebiet und bleiben dies nach der Änderung.

## **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 Änderung 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.

- FFH-Gebiet "Elbaue südlich Rogätz mit Ohreniederung"  
Das FFH-Gebiet liegt ca. 10 Kilometer östlich und nordöstlich des Plangebietes.
- FFH-Gebiet "Colbitzer Lindenwald" und "Paxförde"  
Die FFH-Gebiete liegen ca. 10 Kilometer nördlich und nordwestlich des Plangebietes.

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

- Landschaftsschutzgebiet "Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbeniederung"  
ca. 4 km nordöstlich des Plangebietes
- Landschaftsschutzgebiet "Elbtalau" ca. 10 Kilometer östlich des Plangebietes

Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes, die in diese Gebiete hineinreichen, sind nicht zu erwarten.

#### geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich Biotope, die unter den besonderen Schutz des § 37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen. Dies sind im Wesentlichen die Bereiche des ehemaligen Steinbruchs am Westrand des Plangebietes. Auswirkungen auf die geschützten Biotope sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

#### 2.1.2. Schutzgut Mensch

Lärm: Zur 4.Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Hierin wurden die maßgeblichen Immissionsorte und die Vorbelastungen an den Immissionsorten ermittelt. Folgende schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld:

- westlicher Ortsrand von Barleben (einschließlich der Straßen Wachtelweg im Nordwesten, Schinderwuhne im Westen, Wiesengrund im Südwesten) als allgemeines Wohngebiet (WA)
- nördlicher Rand von Magdeburg (Kannenstieg) als allgemeines Wohngebiet (WA)
- nordöstlicher Ortsrand von Ebendorf (Straße An der Gärtnerei) als allgemeines Wohngebiet (WA) und östlicher Ortsrand von Ebendorf (Barleber Straße, unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich) als Mischgebiet (MI)
- südöstlicher Ortsrand von Meitzendorf (Mühlenweg) als allgemeines Wohngebiet (WA)

Dies sind die jeweils für ein Gebiet als nächstgelegen zum Plangebiet anzunehmenden Gebäude mit immissionsempfindlichen Nutzungen.

Das Plangebiet selbst ist bisher an den maßgeblichen Immissionsorten noch nicht als erheblicher Lärmverursacher aufgetreten, aber die bisher fehlende Begrenzung der Lärmemissionen im Be-

bauungsplan stellt bei der vorhandenen und geplanten Festsetzung von Industriegebieten ein erhebliches potentielles Beeinträchtigungsrisiko dar.

Das Plangebiet selbst ist im südlichen und östlichen Randbereich den Immissionen durch die Bundesstraße B 189 und die Bundesautobahn A2 ausgesetzt. Die bisher im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz von Betriebswohnungen basieren nicht auf einem schalltechnischen Gutachten, sondern sind als pauschalierte Festsetzungen auf die konkrete Situation nicht hinreichend zugeschnitten.

### 2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope

#### Pflanzen und Biotopausstattung

In Bezug auf das Schutzgut haben nur die Änderungen der Punkte:

8. den Entfall der Straßenverkehrsfläche die das Baufeld B 46 / B 47 quert
9. den Entfall der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich am Bau-feld B 42, die Erweiterung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen auf Teile dieser Fläche sowie die teilweise Festsetzung als Straßenverkehrsfläche auf der Fläche, die für einen Bahnhaltapunkt vorgehalten werden soll
10. den Entfall der Flächen für ein Fahrrecht für eine Industriebahn von der Bahnstrecke Magde-burg-Oebisfelde bis in den Südteil des Plangebietes, die Anpassung der Bauflächen, der über-baubaren Flächen und der entlang des Fahrrechtes vorgesehenen Teile der Grünflächen
11. die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Querung der Grünfläche nördlich des Bau-feldes B 39 bis an die Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde, um gegebenenfalls für diese Fläche einen Bahnanschluss einordnen zu können

Auswirkungen. Die Änderungen Punkt 14. - der Entfall der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Bau-feldes B 1 bis B 7 (Salutas Pharma GmbH) für die Erweiterung des Betriebes auf die Flächen des 4.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen wird flächengleich ersetzt.

Der Ausgangszustand der Änderungen Punkte 8. bis 11. ist derzeit noch Ackerfläche. Die bisherigen Festsetzungen zu den Grünflächen sind in den betroffenen Bereichen noch nicht umgesetzt. Da die Beurteilung auf einem abstrakten Vergleich der bisherigen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen erfolgt, ist eine detaillierte Bestandsaufnahme der in den Änderungsbereichen vorhandenen Situation nicht erforderlich.

#### Fauna

Faunistische Erhebungen haben im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht stattge-funden. Sie sind nicht erforderlich, da das Schutzgut durch die Änderungen nicht erkennbar be-troffen ist.

### 2.1.4. Schutzgut Boden / Fläche

#### 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 ist der Leitbodentyp des Untersuchungsraumes. Er weist für die landwirtschaftliche Nutzung eine hohe Bedeutung auf.

Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wird im Unter-suchungsgebiet 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-Hainbuchengewäldern gebildet.

#### 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) 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 noch nicht baulich genutzten Teilen der Änderungsbereiche 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 sehr hoch. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die anthropogen überprägten jedoch noch unversiegelten Bereiche von hoher 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 sind von den Änderungen nicht betroffen.

#### Grundwasser:

Der Westen von Barleben ist auf den Schwarzerde-Lößböden, mit einer Hangneigung von weniger als 3° als Gebiet mit relativ hohem Grundwasserneubildungspotenzial (mittlere Grundwasserneubildungsrate 30 mm – 50 mm) einzustufen. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von der Hohen Börde zur Elbaue in West-Ost-Richtung. Das Grundwasser steht im Geltungsbereich vorrangig 2-10 Meter unter Flur an. Die Geschütztheit ist ungünstig.

Mit Schadstoffeinträgen ist durch die stark befahrene Bundesautobahn A 2 südlich und die Bundesstraße B 189 westlich des Plangebietes sowie durch die Landwirtschaft zu rechnen.

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 Grundwasserströme mit hoch zu bewerten. Die Grundwasserneubildung (abhängig von Art und Menge des Niederschlags, Durchlässigkeit des Substrats und Art der Vegetation) ist mit 30 - 50 mm/Jahr mit 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. 2-10 m bei einem hohen Anteil 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

Der Landkreis Börde gehört zum Großklima des gemäßigten mitteldeutschen 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 Stadtrandklimatop (lockere Gewerbefläche) mit guter Durchgrünung einzustufen. Lokale Frischluftaustauschprozesse finden in Barleben nur in geringem Umfang statt. Sie werden durch die Windverhältnisse in die offene Landschaft überlagert. Ausgeprägte Frischluftschneisen bestehen nicht. Funktionsbeziehungen zwischen klimatischen Ausgleichsflächen und Belastungsräumen sind nicht festzustellen.

Lufthygienische Situation: Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn A 2, weiterhin grenzt östlich die stark befahrene Bundesstraße B 189 an. In dem vorhandenen, freien Windfeld werden die Schadstoffe so verteilt, dass bereits nach wenigen Metern unbedenkliche Konzentrationen erreicht werden. Die vorhandenen Industriegebiete verursachen keine Geruchsemissionen.

#### 2.1.7. Schutzgut Landschaftsbild

Wie bereits im Punkt 1.1. angeführt, ist der Änderungsbereich Bestandteil der großflächigen Industrie- und Gewerbefläche Technologiepark Ostfalen. Das Landschaftsbild im Bereich der beurteilungsrelevanten Änderungen Punkte 8. bis 11. ist noch durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Eine Eignung für die Erholung weist dabei nur die Fläche, die an die kleine Sülze und den Telzgraben angrenzt auf. Das Landschaftsbild des noch nicht durch Grünflächen gegliederten Nordteiles des Technologieparkes weist eine geringe Eigenart auf und wird durch wenige Gebäude in einem landwirtschaftlich genutzten und durch Straßen erschlossenem Gebiet geprägt. Großflächig ist der Technologiepark Ostfalen in Grünflächen eingebettet und entlang der Außen Grenzen zur offenen Landschaft durch Grünstrukturen geprägt, in die sich die baulichen Anlagen einfügen. Die das Gebiet im Süden gliedernden Grünzüge werden zur Erholung genutzt.

### 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Die archäologischen Fundstätten im Plangebiet sind bekannt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind sie nicht mehr als gemäß den bisherigen Festsetzungen beeinträchtigt. Es ist daher davon auszugehen, dass archäologisch relevante Kulturgüter zumindest derzeit nicht erkennbar betroffen sind.

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 Änderungen der Punkte:

1. die Änderung der festgesetzten Sondergebiete Forschung und Lehre in Gewerbegebiete in den Baufeldern B 28, B 29, B 34, B 46 und B 47 auf einer Fläche von 16,68 Hektar
2. die Änderung der festgesetzten Kerngebiete in Gewerbe- und Industriegebiete in den Baufeldern B 9, B 16, B 39, B 41, B 42, B 44, B 45, B 48 und B 49 auf einer Fläche von 20,93 Hektar
3. die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebieten in Industriegebiete auf einer Fläche von 5,89 Hektar im Baufeld 37
4. den Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen zur überwiegenden Eigenversorgung der Betriebe mit Energie
6. die Lockerung der Bindungswirkung festgesetzter Baulinien, Beschränkung der Festsetzung von Baulinien auf die Grundstücke entlang der Otto-von-Guericke-Allee und die Eckbereiche zur Ebendorfer Straße
7. die Lockerung der Festsetzung der Errichtung von Bürogebäuden an den straßenseitigen Baulinien, Änderung in eine vorrangige Anordnung in den 4 – 6 geschossigen Bereichen
15. die standörtliche Festsetzung einer Fläche für eine Kindertagesstätte (ohne konkrete Flächenbegrenzung)
16. die Festsetzung der Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die erstmalige Inanspruchnahme der Baugebiete

Weder positiv noch negativ wirken sich die Änderungen der nachfolgenden Punkte entsprechend der dargelegten Begründung aus:

5. die Anpassung der zulässigen Bauhöhen von 10 Meter und 12 Meter auf 15 Meter auf einer Fläche von 128,67 Hektar

Die Anpassung der Bauhöhen erfolgt nur für die Bereiche, in denen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Sie werden in der Höhe an die Bereiche angepasst, die bereits eine zulässige Höhe baulicher Anlagen von 15 Meter aufweisen. Zusätzliche Eingriffe in das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.

14. der Entfall der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des Baufeldes B 1 bis B 7 (Salutas Pharma GmbH) für die Erweiterung des Betriebes auf die Flächen des 4.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen und die Festsetzung eines flächengleichen Ersatzes in den Baufeldern B 1 bis B 7, sowie der Entfall der Pflanzfläche auf dem Baufeld B 39 nach Norden gegenüber der Bahn, um Bahnanschlüsse herstellen zu können und die Festsetzung eines flächengleichen Ersatzes im Baufeld B 39

Die entfallenden Pflanzflächen werden flächengleich ersetzt, so dass kein Eingriff zurückbleibt.

Positiv auf die Belange von Natur und Umwelt wirken sich die Änderungen der Punkte aus:

9. den Entfall der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich am Bau-feld B 42, die Erweiterung des Baufeldes und der überbaubaren Flächen auf Teile dieser Fläche sowie die teilweise Festsetzung als Straßenverkehrsfläche auf der Fläche, die für einen Bahnhaltelpunkt vorgehalten werden soll
10. den Entfall der Flächen für ein Fahrrecht für eine Industriebahn von der Bahnstrecke Magde-burg-Oebisfelde bis in den Südteil des Plangebietes, die Anpassung der Bauflächen, der über-baubaren Flächen und der entlang des Fahrrechtes vorgesehenen Teile der Grünflächen  
Durch die Änderungen der Punkte 9. und 10. vermindert sich der Umfang versiegelbarer Flächen um 1.196 m<sup>2</sup> (Punkt 9.) und 3.666 m<sup>2</sup> (Punkt 10.).
12. die flächendeckende Festsetzung von Emissionskontingenten und richtungsbezogenen Zu-satzkontingenten für alle Bauflächen im Geltungsbereich des 1.Bebauungsplanes Technolo-giepark Ostfalen
13. die Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen, in denen im Rahmen der Baugenehmigung Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen von Büros und Betriebs-wohnungen und gegebenenfalls Maßnahmen zum Ausschluss von Außenwohnbereichen von Betriebswohnungen in der Nähe der Bundesautobahn A 2 sowie der Ausschluss von Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen, die zur Bundesautobahn A 2 ausgerichtet sind, festzulegen sind

Durch die Änderungen der Punkte 12. und 13. werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch die Regelung zulässiger Lärmemissionen und Schutzmaßnahmen für Wohn-nutzungen im Gebiet vermindert.

Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Landschaft werden verursacht durch die Änderungen der Punkte:

8. den Entfall der Straßenverkehrsfläche die das Bau-feld B 46 / B 47 quert
11. die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Querung der Grünfläche nördlich des Bau-feldes B 39 bis an die Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde, um gegebenenfalls für diese Fläche einen Bahnanschluss einordnen zu können

Durch die Änderung Punkt 8. wird die versiegelbare Fläche durch den Verzicht auf die Straße um 1157 m<sup>2</sup> und durch die Änderung Punkt 11. um 500 m<sup>2</sup> erhöht. Hingegen vermindern die Änderungen unter Punkt 9. die versiegelbare Fläche um 1196 m<sup>2</sup> und Punkt 10. um 3366 m<sup>2</sup>. Insgesamt wird somit die zulässige Versiegelung gemindert.

#### 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 zu untersuchen, da diese als gebietstypisch für Gewerbe- und Industrie-gebiete angenommen werden können. Zur Änderung des Bebauungsplanes wurde eine schall-technische Untersuchung zur Kontingentierung der Lärmerzeugung der Flächen innerhalb des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen erarbeitet. Der Gutachter hat auf Grundlage der DIN 45691 optimierte Emissionskontingente bestimmt. Es handelt sich hierbei um Emissions-kontingente  $L_{EK}$  (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel), dass heißt die Summenschalleistung aller Einzelgeräuschquellen pro m<sup>2</sup> in den jeweiligen Teilbereichen kann

bei konkreten Einzelvorhaben um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß schallmindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude etc.) in diesen Teilbereichen vergrößert werden. Die Emissionskontingente wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der konkreten Immissionsituation zulässig. Der Gutachter hat dabei die Vorbelastungen durch bestehende Gewerbe- und Industriegebiete beachtet. Die festgesetzten Emissionskontingente bewirken, dass Überschreitungen der durch den Gutachter angesetzten Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht eintreten. Ihre Einhaltung ist im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Einzelanlagen zu beauftragen. Damit tritt gegenüber den bisher fehlenden Festsetzungen zu Emissionsbeschränkungen eine erhebliche Verminderung potentiell zu erwartender Konflikte ein. Für detaillierte Ausführungen wird auf die schalltechnische Untersuchung Stand 16.08.2021 Akustiklabor Berlin verwiesen.

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Dies betrifft vorliegend die Änderungen Punkte 8. bis 11.. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Änderung 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 durch die eingriffsrelevanten Punkte betroffenen Biotoptypen sind örtlich noch nicht hergestellt. Die Flächen werden im Bestand als Acker genutzt.

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes durch die Punkte 9. und 10. ausgeglichen werden. Insgesamt ist einzuschätzen, dass schutzgutbezogen kein Eingriff zurückbleibt.

- Fauna

Faunistisch haben die beurteilungsrelevanten Flächen der Änderungsbereiche 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 / Fläche

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist keine Zunahme der zulässigen Versiegelung von Böden zu erwarten. Durch die Änderung Punkt 8. wird die versiegelbare Fläche durch den Verzicht auf die Straße um 1.157 m<sup>2</sup> und durch die Änderung Punkt 11. zur Schaffung eines Bahnanschlusses um 500 m<sup>2</sup> erhöht. Hingegen vermindern die Änderungen unter Punkt 9. die versiegelbare Fläche um 1.196 m<sup>2</sup> und Punkt 10. um 3.366 m<sup>2</sup>. Insgesamt wird somit die zulässige Versiegelung gemindert.

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

- Wasser

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

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Die Geschüttheit ist mäßig. Da der Umfang der Flächeninanspruchnahme nicht zunimmt, sind wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht erkennbar.

- Klima/Luft

Auf das Schutzgut sind durch die Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

- Landschaftsbild

Auf das Schutzgut sind durch die Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zum Plangebiet 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 Kulturdenkmälern 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:

- Festsetzung von Emissionskontingenten für die Lärmemissionen des Plangebietes
- textliche Festsetzung der Ersatzpflanzung für die entfallenden Anpflanzstreifen

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 Verbotsstatbeständen 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
  - Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören
  - Während der Baudurchführung ist auf Amphibien zu achten, die ggf. die Baustellenzufahrten überqueren. Sollte dies in größerer Anzahl der Fall sein, sind entsprechend Schutzzäune mit Fangeinrichtungen einzurichten und zu betreiben.
- Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

festgesetzte Maßnahmen:

- keine

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

Der Technologiepark ist ein Vorrangstandort für großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlungen. Lagealternativen sind daher auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht zu untersuchen. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben mit Ausnahme der Änderungen Punkte 8. und 11. neutrale oder positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Änderung Punkt 8. ist erforderlich, um eine zusammenhängende Baufläche zu schaffen. Wesentliche Planalternativen bestehen hierfür nicht. Die Änderung Punkt 11. im Baufeld B 39 ist an das Angrenzen der Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde gebunden. Andere Baufelder, die sich in gleicher Weise für einen Bahnanschluss eignen, sind im Technologiepark Ostfalen nicht vorhanden. Durch die Aufnahme von Emissionskontingenten werden die Belange des Lärmschutzes gefördert. Ohne die Änderung des Bebauungsplanes (Nullvariante) ist zu befürchten, dass ein einzelner Betrieb an den maßgeblichen Immissionsorten bereits die für das Gesamtgebiet bestehenden zulässigen Immissionen ausschöpft und damit sowohl die Ansiedlung neuer Betriebe auf den noch nicht genutzten Flächen als auch die Entwicklung der anderen bestehenden Betriebe erheblich einschränkt. Dies soll durch die vorliegende Aufnahme von Emissionskontingenten für die Teilflächen vermieden werden.

### **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. Da ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten ist, wurde die Umweltprüfung auf die maßgeblichen Aspekte des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) beschränkt.

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 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.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst. Danach wird die Abgrenzung wie folgt vorgenommen:

- Mensch/Immissionsschutz: im schalltechnischen Gutachten werden alle relevanten Immissionsarten betrachtet
- Fauna: keine nähere Untersuchung erforderlich
- Arten- und Biotopschutz, Boden/Grundwasser, Oberflächenwasser, Klima/Luft, Landschaftsbild: keine nähere Untersuchung erforderlich

In der Konfliktanalyse 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, insbesondere der festgesetzten Emissionskontingente im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Anpflanzverpflichtungen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Abnahme

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

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Zu berücksichtigen ist bei der Eingriffsregelung, dass auf die Veränderungen abzustellen ist, die sich gegenüber dem geltenden Planungsrecht ergeben. Der wesentliche Eingriff in Natur und Landschaft erfolgte bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes und ist damit für die Änderung nicht relevant.

Mit den Änderungen des Bebauungsplanes ist insgesamt kein wesentlicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Der Umfang zulässiger Versiegelungen wird nicht erhöht.

Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen wird durch die Festsetzung von Emissionsbegrenzungen für die Betriebe durch Emissionskontingente vermindert. Die Änderung des Bebauungsplanes leistet damit einen Beitrag zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Barleben, November 2021

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

geänderte Festsetzungen kurz

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet...
(2) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb in der Planzeichnung bezeichneten Teilflächen der Gewerbe- und Industriegebiete...

Table with 3 columns: Teilfläche, Lm, Lm. Includes rows for GE 1-32 and GH 1-15.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren k (k = A bis C) ausgehend von der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte erhöhen sich die Emissionskontingente Lm, Lm, Lm...

Table with 4 columns: Richtungssektor, von, bis, Lm, Lm. Rows for A, B, C.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k (k = A bis C) Lm, Lm durch Lm + Lm, Lm zu ersetzen ist...

Hinweis: Die DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingierung" wird in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Barleben zur Einsichtnahme bereitgehalten.

(3) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten allgemein unzulässig sind...

(4) Die festgesetzte Höhenbegrenzung gilt auch für Werbeanlagen. Bezugspunkt für Höhenangaben im Bebauungsplan ist die durchschnittliche Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßen gemessen an der Straßenbegrenzungslinie...

§ 2 Bauweise, überbaubare Flächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ist so zu gestalten, dass die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vorrangig in den Bereichen, in denen 4 - 6 Vollgeschosse zulässig sind...

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen Straßenbegrenzung oder Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie liegen, Arbeits- und Lagerflächen sowie Einfriedlungen unzulässig sind...

(3) Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baulinien und der Baugrenzen durch Gebäude bis zu 1 Meter durch Gebäudeleiste ausweichend zugelassen werden kann...

§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 21 BauGB)

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein einheitlicher, großkroniger Laubb Baum zu pflanzen ist...

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in den Baugebieten mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen herzurichten und mit einheitlichen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen sind...

(3) Großkronige Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen...

(4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mildernde Befestigungen der Geländeoberfläche, wie Asphaltierungen der Belagungen, nur soweit zulässig sind...

(5) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die verrohrten Abschnitte der Kleinst- und -oder vorhandene, verrohrte Graben nördlich des Teilgrabens zu öffnen sind...

(6) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen einheitliche stauborgereichte, mehrreihige Strauchpflanzungen mit waldmannshohem Stamm und Bäumen als Oberhälter anzulegen sind...

(7) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Obst- und Gemüsealleen in den Grünanlagen innerhalb der Straßenbegrenzungslinie eine vierreihige Allee mit pyramidenförmig wachsenden Laubbäumen zu pflanzen ist...

(8) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB wird festgesetzt, dass die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes entfallenden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Westgrenze des Baulinien B 1-7 flächengleich und in gleicher Artenzusammensetzung und Qualität durch Auspflanzungen auf 4500 m² Fläche innerhalb des Baulinien B 1-7 zu ersetzen sind...

(9) Zurordnung der Kompensationsmaßnahme zu den Eingriffen Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Flächen der Gewerbe- und Industriegebiete in den Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen einschließlich der überbauten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet werden...

Hinweise: 1. Die örtliche Bauvorschrift ist aufgrund eingetragener Verfallung im Zeitraum der Geltungsdauer des § 85 Abs. 9 BauO LSA zwischen 2004 und 2013 nicht mehr anzuwenden...

2. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist aufgrund der vorliegenden Belastungssituation überwiegend als Kampfmittelverdrängungsgebiet (Gütermarktgebiet) eingestuft...

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt...

Einheit: 1:2000

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans zum Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen beschlossen

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans zum Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen beschlossen

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans zum Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen beschlossen

Als Satzung beschlossen

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Inkrafttreten

Planung § 215 BauGB

Der Bebauungsplan wurde erneut gebildet

Ein für Stadt, Regional- u. Deitzung...

Inhoben den

Architekt für Stadtplanung

Barleben, den

Bürgermeister

Planzeichnung Teil A



Richtungssektor C

Richtungssektor B

Richtungssektor A

Richtungssektor A

Satzung der Gemeinde Barleben über die 4. Änderung des 1. Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom...

Ausgefertigt: Barleben
Bürgermeister

- Planzeichnungserklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)
I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 Geschößflächenzahl als Höchstmaß (GRZ)
7,0 Baumstanzahl als Höchstmaß (§ 21 BauNVO)
GH 15 Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß
IV Geschosigkeit als Höchstmaß
2. überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
3. Einrichtungen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
8. sonstige Planzeichen
Sektor A Abgrenzung und Bezeichnung der Richtungssektoren für Sektor B
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
III. Wasserflächen
III.1 Nummerierung der Baulichen Baukörper
III.2 Abgrenzung und Bezeichnung der Lärmgebiete zur Berücksichtigung des erforderlichen passiven Lärmschutzes im Bauverfahren

Hinweis: Im Plangebiet werden die Orientierungswerte des Bebauungsplans 1 der DIN 1025 für schallschützende Nutzungen in Gewerbegebieten (Botschaften) teilweise überschritten, für hierfür erforderliche passive Lärmschutz ist im Bauverfahren nachzuweisen.

Gemeinde Barleben
Landkreis Börde

Bauleitplanung des Zweckverbandes Technologiepark Ostfalen
1. Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen
4. Änderung

Entwurf - Stand November 2021
Maßstab 1 : 2.000



Barleben

Für den Entwurf der Änderung und des Bebauungsplans

Die Aufstellung der 4. Änderung des 1. Bebauungsplans Technologiepark Ostfalen beschlossen

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans zum Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen beschlossen

Als Satzung beschlossen

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Inkrafttreten

Planung § 215 BauGB

Der Bebauungsplan wurde erneut gebildet

Ein für Stadt, Regional- u. Deitzung...

Inhoben den

Architekt für Stadtplanung

Barleben, den

Bürgermeister

Barleben, den

Bürgermeister