

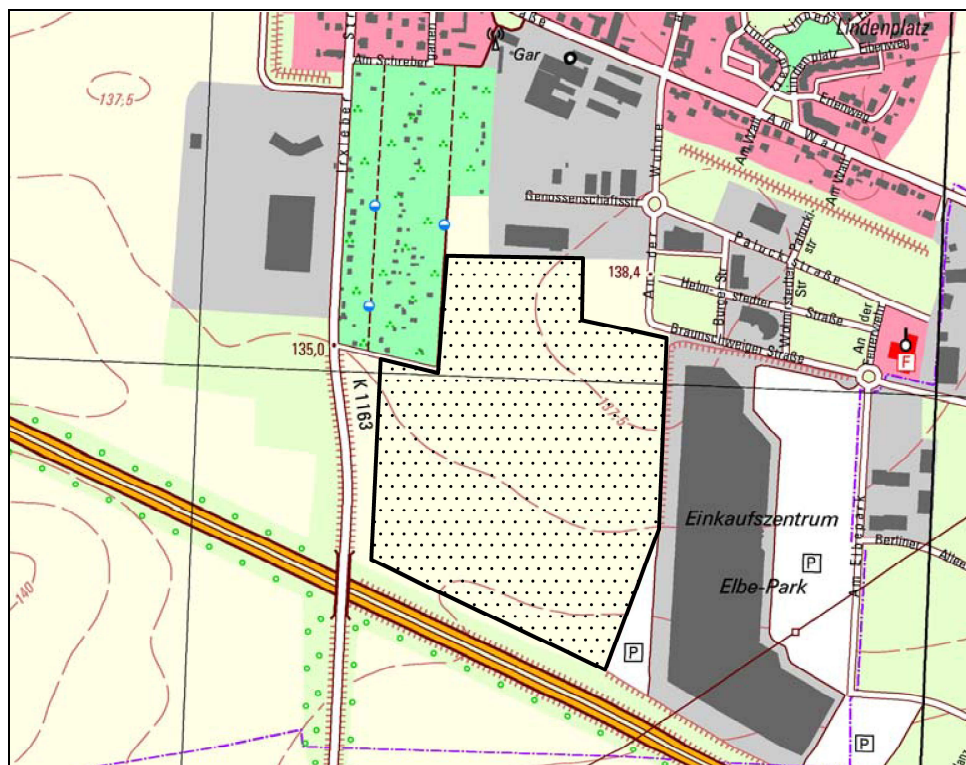


## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.12-8 "Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK10 / 10/2016] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) 18/1-6007867/2011

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

## Inhaltsverzeichnis

|   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>   |           |
| 1. Rechtsgrundlagen   | 3         |
| 2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes  | 3         |
| 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes                            | 3         |
| 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  | 4         |
| 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan  | 5         |
| 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung  | 5         |
| 3. Bestandsaufnahme   | 5         |
| 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand  | 5         |
| 3.2. Boden  | 6         |
| 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes                                    | 7         |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung  | 7         |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung  | 10        |
| 4.2.1. Grundflächenzahl   | 10        |
| 4.2.2. Zahl der Vollgeschosse   | 11        |
| 4.2.3. Höhe baulicher Anlagen   | 11        |
| 4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise  | 11        |
| 4.4. Verkehrsflächen  | 12        |
| 4.4.1. Straßenverkehrsflächen   | 12        |
| 4.4.2. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind                            | 12        |
| 4.5. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind | 12        |
| 5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten   | 13        |
| 6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange                         | 13        |
| 6.1. Erschließung   | 13        |
| 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege                        | 14        |
| 6.3. Belange der Landwirtschaft   | 17        |
| 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange   | 17        |
| 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange                                       | 17        |
| 9. Flächenbilanz  | 18        |
| <b>Umweltbericht zum Bebauungsplan</b>  | <b>19</b> |

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.12-8 "Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf - Gemeinde Hohe Börde**

### **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.1802)
- 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.4147)
- 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 Aufstellung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes**

Im Jahr 1990 wurde auf Grundlage der BauZVO vom 03.07.1990 der Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Hermsdorf aufgestellt. Mit Genehmigung und öffentlicher Bekanntmachung vom 10.10.1990 trat der Bebauungsplan in Kraft. Zum Bebauungsplan wurde im Jahr 2002 ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Nach der Ausfertigung der Planänderung vom 26.03.2002 trat die Änderung am 27.08.2004 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan derzeit rechtsverbindlich.

In der Folge wurden die Flächen im Norden des Plangebietes nordwestlich des Elbeparkes erschlossen und weitgehend bebaut. Für die Flächen westlich des Elbeparkes lag dem Bebauungsplan ein konkretes Bauvorhaben zu Grunde. Die Festsetzungen wurden hier sehr differenziert auf dieses Vorhaben bezogen getroffen. Die Erschließung und Umsetzung erfolgten nicht, die landwirtschaftliche Nutzung erfolgte weiter. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Aktuell liegt die Absicht zur Ansiedlung eines Unternehmens vor, dass in einem Teilbereich einen Verpackungsbetrieb für Lebensmittel errichten und den verbleibenden Bereich für Logistikbetriebe bereitstellen will. Die Gemeinde Hohe Börde hat diese Ansiedlungsabsichten geprüft. Sie entsprechen den gemeindlichen Planungszielen. Im ersten Abschnitt der Planumsetzung sollen ca. 100 Arbeitsplätze entstehen.

Die Umsetzung der Planungsziele erfordert die Änderung des Bebauungsplanes oder die Neuaufstellung. Da der bisherige Plan nach der BauZVO aufgestellt wurde und nicht in vollem Umfang der Planzeichenverordnung entspricht, hat sich die Gemeinde entschieden, für die Teilflächen des Vorhabens einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der neue Bebauungsplan überlagert

den bisher wirksamen Bebauungsplan, der im überlagerten Bereich mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.12-8 außer Kraft tritt.

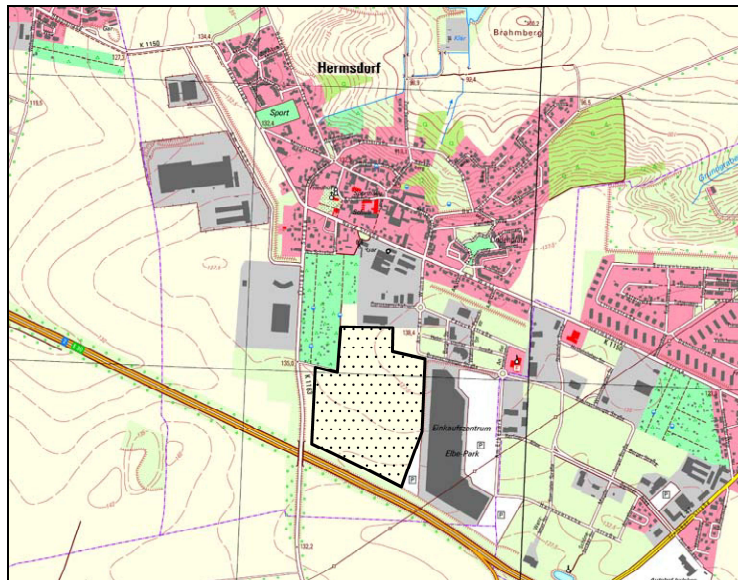
Zusätzlich beabsichtigt die Gemeinde Hohe Börde wie bereits in den anderen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete in Hohenwarsleben und Irxleben den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Sicherung der Nutzung der Flächen für gewerbliche Zwecke, die die Belange der Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB fördern. Dies ist aufgrund der Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen geboten.

Die Neufassung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und 8c BauGB.

Die Gemeinde Hohe Börde hat einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Vorhabenträger geschlossen, der die Übernahme der im Zusammenhang mit der Planaufstellung entstehenden Kosten beinhaltet.

## 2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Südtteil des Bebauungsplanes Nr.1 nördlich angrenzend an die Bundesautobahn A 2. Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



[TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)  
A 18/1-6007867/2011

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 20/65, der Südgrenze des Flurstücks 12/72 und deren gerade Fortsetzung nach Westen bis zur Ostgrenze des Flurstücks 20/65, der Südgrenze des Flurstücks 12/70, der West- und der Südgrenze des Flurstücks 343 und in gerader Fortsetzung bis zur Westgrenze des Flurstücks 182
- im Osten beginnend an der Südgrenze des Flurstücks 182, das Flurstück 183 am Ende der Kurvenausrundungen querend, der West- und der Südgrenze des Flurstücks 184, der Westgrenze der Flurstücke 14/19, 19/1, 311 und 308
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 302, 299, 296, 293, 290, 287, 284, 281, 278, 275, 272, 269, 266 und 262
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 263, 222, 232 der Ost- und der Nordgrenze des Flurstücks 226, der Nordgrenze der Flurstücke 225 und 224 und der Ostgrenze des Flurstücks 215 (Irxleber Straße)

An das Plangebiet grenzen im Westen und Norden unveränderte Flächen des Bebauungsplanes Nr.1 Hermsdorf und im Osten der Bebauungsplan Nr.2 Hermsdorf für den Elbepark an. Die Bebauungspläne setzen angrenzend Gewerbe- und Industriegebiete sowie Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel fest. Konflikte mit den festgesetzten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

### 2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde (Ortschaft Hermsdorf)



[ALK/TK10/ 02/2012] © LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/  
A 18/1-6007867/2011

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

### 2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass die Planung raumbedeutsam ist. Sie ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Flächen waren bisher durch den Bebauungsplan Nr.1 als Gewerbegebiete überplant und sollen weiterhin als Gewerbegebiete entwickelt werden.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 30.09.2020 einschließlich des zentrale Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten.

Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Das Plangebiet ist Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und somit von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ausgenommen.

Die Ortschaft Hermsdorf ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt. Der Nachweis des Eigenbedarfes wurde im Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geführt. Der Bebauungsplan dient der Deckung des im Flächennutzungsplan der Gemeinde nachgewiesenen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen. Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist die Fläche als Vorranggebiet für die Landwirtschaft vorgesehen. Baurechtlich gesicherte Flächen sind von der Vorrangnutzung ausgenommen. Die Regionale Planungsgemeinschaft beabsichtigt, dies im nächsten Entwurf zu berücksichtigen.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes beträgt insgesamt 17,1 Hektar. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Auf dem Flurstück 20/64 werden Teile nicht bewirtschaftet. Hier befindet sich ein Erdstofflager mit ca. 4200 m<sup>3</sup> Erdstoffen aus Bodenaushub. Auf der Fläche hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt.

#### **3.2. Boden**

Nach den derzeitigen Erkenntnissen bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es keine besonderen Hinweise. Das Gebiet ist nach erster Einschätzung für die Versickerung des Niederschlagswassers überwiegend nur eingeschränkt geeignet, da die Verbreitung von Löss und Löss über Geschiebemergel, neben Bereichen mit Löss über Sand und Kies, bekannt sind. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) eingeholt werden.

#### Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde konnten auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten bisher keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist.

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

#### Archäologie

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 19.08.2021 befindet sich das Plangebiet im Bereich einer hochrangigen archäologischen Siedlungslandschaft. Im Gebiet befindet sich eine bekannte archäologische Fundstelle (Hermsdorf Fundplatz 1: Friedhof Bronzezeit). Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Alt-siedelland. Aufgrund der günstigen Lage und der hervorragenden Böden wurde die Region seit der frühen Jungsteinzeit (ca. 5500 v.Chr.) durchgehend besiedelt. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale im Vorhabenbereich. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind, vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Baus in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt

erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen. Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, z.B. in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2L154/10). Erst danach können genaue Angaben über den Umfang der notwendigen archäologischen Untersuchungen getroffen werden. Weitere Ausführungen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sind dem Umweltbericht Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu entnehmen.

#### Altlasten

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde vom 26.10.2019 sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

#### Leitungen und Kanäle

Die Avacon Netz GmbH weist auf die bestehende Gastransportleitung GTL0002025 (DN 300/ PN 16) Schleibnitz – Gutenswegen hin, die westlich des Plangebietes östlich der Kreisstraße K 1163 verläuft. Nach Prüfung des Sachverhaltes ist diese Leitung nicht von der Planung betroffen. Die Mittelspannungsleitung und die Gasleitung zum Elbepark berühren das Plangebiet nur im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Eine Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.

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

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

#### Gewerbegebiete

Für das Plangebiet wurden als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht der bisher wirksamen Festsetzung und ändert die Art der baulichen Nutzung gegenüber dem Bestand nicht. Von der ursprünglich geplanten Absicht der Festsetzung von Industriegebieten wurde abgerückt, da die Vorbelastungen der reinen Wohngebiete am Lindenplatz nachts durch Windenergieanlagen im Bestand die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 überschreitet und nächtliche Schallpegel oberhalb der Werte von Gewerbegebieten, die Industriegebiete ermöglichen würden, nicht zulässig sind.

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

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Die Standorteignung des Gebietes für Gewerbe basiert auf der Anbindung an die Bundesauto-bahn A 2, von der aus das Plangebiet über die Berliner Allee und die Braunschweiger Straße erreichbar ist, ohne dass der Zufahrtsverkehr Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt. Damit ist im Plangebiet auch nachts Zufahrtsverkehr mit Lkw möglich, der bei der Querung anderer Baugebiete aufgrund der niedrigen zulässigen Immissionen in der Regel problematisch ist.

Die Abstände zwischen den Gewerbegebieten und den Wohngebieten der Ortschaft Hermsdorf betragen mindestens 260 Meter. Zwischenliegend befinden sich weitere Gewerbegebiete und Kleingärten. Mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen in der Ortschaft durch Lärm-, Geruchs- und Schadstoffemissionen nach BImSchG genehmigungsfrei gestellter Vorhaben in den Gewerbegebieten erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände nicht das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen. Für Betriebe mit erheblichen Emissionen vorgenannter Stoffe ist ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG bzw. UVPG erforderlich, in dem die Auswirkungen konkret geprüft werden können.

#### Einschränkungen der Zulässigkeit von Störfallbetrieben

Betriebe in denen Stoffe, die akut toxisch, explosiv oder leicht entzündbar in Mengen verwendet werden, von denen bei Störfällen erhebliche Gefahren ausgehen können, unterliegen der 12.Bundes-Immissionsschutzverordnung (Störfallverordnung). Sie werden nach der vorstehend benannten Verordnung nur in Industriegebieten zugelassen, die einen ausreichenden Abstand zu Gebieten aufweisen, in denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind. Zu den vorge-nannten Gebieten mit schützenswerten Nutzungen gehören Wohngebiete, die vorliegend einen größeren Abstand einhalten. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich jedoch der Elbepark mit einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen und erheblichem Besucherverkehr. Aufgrund der Nähe zum Elbepark wurden Betriebe ausgeschlossen, die der Störfallverordnung unterliegen.

#### Einschränkung von Betriebswohnungen

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

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

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

- indem Außenwohnbereiche ausgeschlossen werden



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

Dies wurde textlich festgesetzt.

Ein weiterer Schutz kann dadurch gewährleistet werden, dass

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

#### Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe gehören, obwohl in § 8 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Umfang her nicht gebietsprägend werden.

Das Plangebiet liegt hinter dem Elbepark und weist damit eine für Einzelhandelsbetriebe ungünstige Lage auf. Es eignet sich nicht als Standort für Einzelhandelsbetriebe. Gemäß den Zielen der Gemeinde Hohe Börde soll das Plangebiet vorrangig der Ansiedlung von Betrieben der Logistik und des produzierenden Gewerbes dienen. Einzelhandelsbetriebe wurden aus diesem Grund ausgeschlossen.

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

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

#### Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung von Gewerbeflächen. Ziel der Gemeinde ist es die vollständig und gut erschlossenen, in unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt der Bundesautobahn A 2 Irxleben gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen von Freiflächenphotovoltaikanlagen freizuhalten. 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 die Gebiete, die aufgrund der Nähe zur Autobahnauffahrt und einer bestehenden Erschließung eine besondere Eignung für intensiv genutzte und mit entsprechendem Zufahrtsverkehr verbundene Gewerbebetriebe aufweisen.

Dies sind die Gewerbegebiete:

- |                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| - Gewerbegebiet 1 und 2              | Ortschaft Irxleben       |
| - Gewerbegebiet 3                    | Ortschaft Irxleben       |
| - Gewerbepark I Magdeburger Kreuz    | Ortschaft Hohenwarsleben |
| - Gewerbepark II Magdeburger Kreuz   | Ortschaft Hohenwarsleben |
| - Bebauungsplan Nr.1 (Gewerbegebiet) | Ortschaft Hermsdorf      |

- Bebauungsplan Nr.2 (Elbepark) Ortschaft Hermsdorf
- Bebauungspläne Nr.3 und Nr.4 (Am Knühl) Ortschaft Hermsdorf
- Bebauungsplan Nr.8 Ortschaft Hermsdorf

In diesen Gebieten sind Freiflächenphotovoltaikanlagen auszuschließen.

Die vorstehende Grundkonzeption beinhaltet eine Gliederung der Baugebiete nach den Betriebs-eigenschaften von Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs.4 BauNVO mit besonderem Bezug auf flächenintensive Freiflächenphotovoltaikanlagen im Verhältnis mehrerer Gewerbe- und Industrie-gebiete der Gemeinde Hohe Börde untereinander. Keine Einschränkungen diesbezüglich weisen die gewerblichen Bauflächen in Schackensleben, Bebertal und Rottmersleben auf. Sie sind ausdrückliche 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.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

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

### **4.2.1. Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die Gewerbegebiete mit 0,4 festgesetzt. Dies orientiert sich an der bisher im Bebauungsplan Nr.1 festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 versiegelt werden.

Die Beibehaltung der Grundflächenzahl dient der Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Gemäß § 17 BauNVO kann eine Grundflächenzahl bis 0,8 in Gewerbegebieten zugelassen werden. Diese ist in der Regel nicht umsetzbar, da gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten nur bis 0,8 überschritten werden darf und diese die Ausnutzung einer GRZ von 0,8 einschränken.

Im Laufe der betrieblichen Entwicklung des Gebietes kann es dazu kommen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 nicht mehr ausreicht. Es wurde daher festgesetzt, dass eine Überschreitung durch Gebäude bis 0,6 und durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO benannten Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen durch die das Gelände nur unterbaut wird, bis 0,8 ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn die hierfür erforderliche Kompensation für Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durchgeführt wird. Der Umfang der Kompensation richtet sich nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (gemäß Rd. Erl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004). Er wurde mit 6 Wertpunkten je m<sup>2</sup> bilanziert, die dann auszugleichen sind. Zunächst kann hierauf der Kompensationsüberschuss, der durch die Neuaufstellung des Planes im Vergleich mit dem bisher wirksamen Bebauungsplan Nr.1 entsteht, angerechnet werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die zukünftige Entwicklung

nicht einzuschränken und gleichzeitig aktuell nicht notwendige Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden.

#### 4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Neben der Grundflächenzahl wird die Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese orientiert sich an den geplanten Vorhaben. Für die geplanten Verpackungs- und Logistikbetriebe ist ein Vollgeschoss ausreichend. Die Lager- und Produktionshallen werden ebenerdig errichtet, sie benötigen ein Vollgeschoss. Um für von der Grundfläche untergeordnete Sozialgebäude eine zweigeschossige Bauweise zulassen zu können, wurde deren ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt. Dies soll nur zulässig sein, soweit diese von der Grundfläche einen Anteil von maximal 20% einnehmen. Dies ist für die im Plangebiet anzusiedelnden Verpackungs- und Logistikbetriebe ausreichend.

#### 4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Gewerbegebiet zweckmäßig, da über Geschossigkeiten für gewerbliche Anlagen meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist es, dass sich der gewerbliche Entwicklungsbereich in die durch gewerbliche Bauten des Elbeparkes und des Logistikbetriebes Hövelmann geprägte Umgebung einfügt. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde daher auf 13 Meter begrenzt. Dies entspricht den Höhen benachbarter baulicher Anlagen. Durch die Festsetzung wird vermieden, dass großräumig wirksame Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen.

Die allgemeine Beschränkung der Bauhöhen auf 13 Meter kann in Einzelfällen zu Zulässigkeitsbeschränkungen führen, die der Absicht der Gemeinde, die Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, entgegenstehen. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn Gewerbebetriebe aufgrund technologischer Prozesse Bauhöhen benötigen, die 13 Meter überschreiten. Hier ist im Einzelfall eine Abwägung zwischen den betrieblichen Erfordernissen und den Belangen des Schutzes des Landschaftsbildes sinnvoll. Dies wird durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit höherer Anlagen ermöglicht.

### 4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

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

Für die Begrenzung der überbaubaren Flächen waren folgende Gründe maßgebend. Als Regelabstand von den Außengrenzen werden 5 Meter festgesetzt. Dieser Abstand ist erforderlich, um gegebenenfalls Feuerwehrumfahrten um die Gebäude zu gewährleisten und die baulichen Anlagen einzugrünen. Der Regelabstand wurde gegenüber der im Nordwesten angrenzenden Kleingartenanlage auf 10 Meter erhöht, um zu starke Verschattungen der Kleingärten durch gewerbliche Gebäude zu vermeiden. Der Abstand zur Bundesautobahn A 2 wurde auf 40 Meter von der Begrenzung der äußeren Fahrbahn der Bundesautobahn A 2 festgesetzt, um den Bauverbotsbereich des § 9 des Bundes-Fernstraßengesetzes (FStrG) zu berücksichtigen.

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

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten eine Bebauung der Betriebsgrundstücke mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und sinnvoll. Unzumutbar

beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da Betriebs- und Lagerhallen diese Längen in der Regel überschreiten.

#### **4.4. Verkehrsflächen**

##### 4.4.1. Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Braunschweiger Straße und die Berliner Allee an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Der Bebauungsplan Nr.1 sah bisher eine zusätzliche innere Erschließung vor. Auf diese innere Erschließung soll verzichtet werden. Das Gebiet soll als zusammenhängendes Grundstück genutzt werden. Falls eine Teilung in mehrere Grundstücke erfolgen soll, ist die weitere Erschließung privatrechtlich vorzunehmen. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die bestehende Straßenverkehrsfläche des Knotenpunktes Braunschweiger Straße / An der Wuhne mit einbezogen, um die Voraussetzungen gemäß § 30 Abs.1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan zu gewährleisten. Ein weiterer Ausbau öffentlicher Straßen ist nicht vorgesehen.

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

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Kleingartenanlage "Schrebergartenverein Hermsdorf" e.V.. Die Gärten werden über zwei innere Erschließungswege erschlossen, die nördlich an die Straße Am Schrebergarten und südlich an den Weg auf dem Flurstück 19/2 anschließen. Der Anschluss an den im Plangebiet liegenden Weg auf dem Flurstück 19/2 ist weiterhin zu gewährleisten. Hierfür wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.

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

Gemäß § 9 des Bundes-Fernstraßengesetzes (FStrG) besteht eine Bauverbotszone entlang der Bundesautobahn A 2 in einer Breite von 40 Meter gemessen von der äußeren Begrenzung der befestigten Fahrbahn. Diese reicht in das Plangebiet hinein. Die Regelungen des § 9 FStrG werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind innerhalb dieser Fläche unzulässig. Gemäß § 9 FStrG besteht darüber hinaus ein zustimmungspflichtiger Bereich bis zu einem Abstand von 100 Metern von der äußeren Grenze der befestigten Fahrbahn. Dieser wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Autobahn GmbH des Bundes fordert die Einhaltung der folgenden Regeln im Bauverbotszone und im zustimmungspflichtigen Bereich:

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

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

Baustellenverkehr, Schacht- und Pflanzarbeiten oder anderweitige Arbeiten im Bereich der 40 Meter-Anbauverbotszone sind vorher mit der Autobahn GmbH des Bundes abzustimmen, da in diesem Bereich das Fernmeldekabel der Bundesautobahn außerhalb des Straßengrundstücks der Autobahn verläuft.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit der Bundesautobahn nicht beeinträchtigt wird. Zur Errichtung von Werbeanlagen ist neben der Zustimmung der Autobahn GmbH des Bundes, die anbaurechtliche Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes erforderlich.

Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist geregelt abzuleiten. Der Autobahn dürfen von den versiegelten Flächen keine Niederschlagswasser zufließen.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Finanzierung der Planänderung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zu Lasten des Vorhabenträgers.

## **6. Auswirkungen der Aufstellung 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 ist für das Plangebiet auch nach der Neuaufstellung gewährleistet.

#### Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Knotenpunkt Braunschweiger Straße / An der Wuhne. Das Plangebiet ist über den Straßenzug Braunschweiger Straße, Berliner Allee, Irxleber Straße an die Bundesautobahn A 2 angeschlossen. Entlang der Zufahrtsstrecke befinden sich nur gewerblich genutzte Gebiete.

### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Am Knotenpunkt Braunschweiger Straße / An der Wuhne liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung an. Ob diese für die geplante Bebauung ausreichend leistungsfähig ist, hängt vom Umfang des Wasserbedarfes ab. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Anschlussplanung für die Vorhaben.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Am Knotenpunkt Braunschweiger Straße / An der Wuhne liegt eine 20 kV Mittelspannungsleitung an, die weiter zum Elbepark führt. Ob diese für die geplante Bebauung genutzt werden kann, hängt vom Energiebedarf der anzusiedelnden Firmen ab. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Anschlussplanung für die Vorhaben.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Am Knotenpunkt Braunschweiger Straße / An der Wuhne liegt eine DN 225 Gasversorgungsleitung an, die weiter zum Elbepark führt. Ob diese für die geplante Bebauung ausreichend ist, hängt vom Umfang des Gasbedarfes ab. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Anschlussplanung für die Vorhaben.
- Telekommunikationsnetze werden in Hermsdorf durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, die MDDSL und die Deutsche Glasfaser betrieben. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträgern erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Am Knotenpunkt Braunschweiger Straße / An der Wuhne liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH an, die sich im festgesetzten Straßenverkehrsraum befinden. 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 die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Am Knotenpunkt Braunschweiger Straße / An der Wuhne liegt ein Schmutzwasserkanal an. Da das Gelände von diesem Punkt aus abfällt, ist gegebenenfalls ein Pumpen des Schmutzwassers zu diesem Kanal erforderlich. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Anschlussplanung für die Vorhaben.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Hermsdorf ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Niederschlagswasser ist soweit möglich im Plangebiet durch geeignete Anlagen zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation in der Braunschweiger Straße oder an den Kanal südlich des Elbeparkes sollte nur als Notüberlauf vorgesehen werden.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet.

Gegenstand der Beurteilung im Rahmen der Eingriffsregelung ist der Vergleich zwischen der Aufstellung und der Nichtaufstellung des Bebauungsplanes. Bei der Nichtaufstellung ist der Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Hermsdorf weiterhin rechtsverbindlich. Der Vergleich ist daher zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 und den im vorliegenden Bebauungsplan Nr.12-8 getroffenen Festsetzungen zu führen.

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

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes 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 verbalargumentativ ergänzt.

Die beurteilungsrelevanten Eingriffe ergeben sich aus dem Vergleich zwischen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.1 und dem Bebauungsplan Nr.12-8.

| bisherige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 im beurteilungsrelevanten Bereich  | Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell | Bezugswert                   | Wertpunkte     |
|---|--|------------------------------|----------------|
| Gewerbegebiete, bebaubare Fläche<br>Grundstücksfläche x GRZ + GRZ-Überschreitung<br>nach § 19 Abs.4 BauNVO (160.763 m <sup>2</sup> x 0,6) | 0  | 96.458 m <sup>2</sup>        | 0              |
| Gewerbegebiete, nicht versiegelbare Fläche<br>(160.763 m <sup>2</sup> x 0,4), Pflegegrünfläche (Biotoptyp PYA)                            | 6  | 64.305 m <sup>2</sup>        | 385.831        |
| Straßenverkehrsflächen (Biotoptyp VSB)  | 0  | 10.212 m <sup>2</sup>        | 0              |
| <b>Summe</b>  |  | <b>170.975 m<sup>2</sup></b> | <b>385.831</b> |

Bei der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.12-8 entsteht folgender Planwert:

| Planwert im beurteilungsrelevanten Bereich des bebauungsplanes Nr.12-8  | Wert/m <sup>2</sup> gemäß Bewertungsmodell | Bezugswert                   | Wertpunkte     |
|---|--|------------------------------|----------------|
| Gewerbegebiete, bebaubare Fläche<br>Grundstücksfläche x GRZ + GRZ-Überschreitung<br>nach § 19 Abs.4 BauNVO (170.331 m <sup>2</sup> x 0,6) | 0  | 102.199 m <sup>2</sup>       | 0              |
| Gewerbegebiete, nicht versiegelbare Fläche<br>(170.331 m <sup>2</sup> x 0,4), Pflegegrünfläche (Biotoptyp PYA)                            | 6  | 68.132 m <sup>2</sup>        | 408.792        |
| Straßenverkehrsflächen (Biotoptyp VSB)  | 0  | 644 m <sup>2</sup>           | 0              |
| <b>Summe</b>  |  | <b>170.975 m<sup>2</sup></b> | <b>408.792</b> |

### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 385.831 Wertpunkten vor der Planung stehen 408.792 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt entsteht damit eine Aufwertung des Naturhaushaltes um 22.961 Wertpunkte. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Jedoch sind im Plangebiet besonders hochwertige Böden vorhanden. Die plangegebenen Eingriffe in die Bodenfunktion werden durch die Reduktion der versiegelbaren Flächen vermindert. Die Planung ist somit mit einer geringwertigen Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes gegenüber dem derzeitigen Planungszustand verbunden. Die sich im Aufstellungsverfahren gegenüber dem Bestand ergebende Verbesserung des Zustandes für Natur und Landschaft um 22.961 Wertpunkte kann auf die nach § 1 Abs.6 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der GRZ bei Inanspruchnahme angerechnet werden.

### Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Es ist Bestandteil einer singulären einheitlich bewirtschafteten Ackerfläche.

Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Aufgrund der singulären Lage des Gebietes und der einheitlichen Bewirtschaftung ist ein Vorkommen nicht wahrscheinlich, da der Feldhamster beim Anbau von Kulturen, die sich nicht als Nahrungsquelle eignen, nicht auf benachbarte Flächen ausweichen kann. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Solche Flächen sind im Bereich Mammendorf vorhanden. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Weiterhin wurde durch die untere Naturschutzbehörde auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der Erdaufschüttungen hingewiesen. Dies ist nicht auszuschließen. Diese Flächen waren auch bisher als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Erdaufschüttungen wurden erst nach Rechtsverbindlichkeit der bisherigen Festsetzung im Gewerbegebiet vorgenommen. Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultiert somit keine Änderung der bauplanungsrechtlichen Situation. Wenn diese Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden sollen, ist die Fläche zuvor auf das Vorkommen von Zauneidechsen durch eine fachlich qualifizierte Person abzusuchen, bei Auffinden sind diese umzusetzen. Geeignete Flächen, auf die diese Umsetzung erfolgen kann, befinden sich auf der ehemaligen Sandgrube südlich der Autobahn in Richtung Groß Santerleben oder im südlichen bereits rekultivierten Bereich des Sandtagebaus Schackensleben. Die vorstehenden Maßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn einer Erschließung / Bebauung des Gebiets zu realisieren. Die untere Naturschutzbehörde ist in die Vorbereitung und Durchführung dieser Maßnahmen im Rahmen der gesetzlichen und untergesetzlichen Vorgaben einzubeziehen.

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

### Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird.



### **6.3. Belange der Landwirtschaft**

Seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten wurde dargelegt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes erhebliche Auswirkungen auf die Landwirtschaft hat, da sie zum Entzug von 16 Hektar Ackerfläche führt. Für das Plangebiet ist bereits im Bestand ein Bebauungsplan rechtsverbindlich, der für die Fläche Gewerbegebiet festsetzt. Der Plan wurde bisher noch nicht umgesetzt. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne ist der Vergleich zwischen dem bisher wirksamen Planungsrecht und der Planrealisierung auf Grundlage des Bebauungsplanes abzustellen. Da auf Grundlage des bisher wirksamen Bebauungsplanes der Eingriff in die noch landwirtschaftlich genutzte Fläche zulässig ist, ist der Flächenentzug nicht dem aktuellen Planverfahren anzulasten. Standortvergleiche wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, der das Plangebiet auch weiterhin für eine gewerbliche Nutzung vorsieht, da alle geeigneten Standorte in der Gemeinde in der Nähe zu Autobahnauffahrten hochwertige Böden aufweisen. Die Inanspruchnahme der Fläche wurde mit dem Bewirtschafter abgestimmt.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**

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

- 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.

Durch die Reduktion der Geschossigkeit sind die Belange des Grundeigentümers betroffen. Dieser hat die Herabsetzung der Geschossigkeit bei der Gemeinde Hohe Börde beantragt, so dass eine Beeinträchtigung dieser privaten Belange nicht vorliegt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes schränkt die Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet für Freiflächenphotovoltaikanlagen ein. Private Belange werden durch die Einschränkung beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die gewichtigen Belange der Vorhaltung von Flächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen an geeigneten Standorten diese Beeinträchtigung. Eine Grundstücksverwertung für andere zulässige gewerbliche Nutzungen bietet den Grundeigentümern ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Nutzung der Grundstücke.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfes und des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.12-8 "Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf stehen die Belange einer geordneten verdichteten Nutzung des Plangebietes im Vordergrund. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

|                         | <u>Fläche in der bisher<br/>wirksamen Fassung</u> | <u>Fläche in der Fassung<br/>der Neuaufstellung</u> |
|-------------------------|---|---|
| Gesamtfläche            | 170.975 m <sup>2</sup>                            | 170.975 m <sup>2</sup>                              |
| - Gewerbegebiete        | 160.763 m <sup>2</sup>                            | 170.331 m <sup>2</sup>                              |
| - Straßenverkehrsfläche | 10.212 m <sup>2</sup>                             | 644 m <sup>2</sup>                                  |

**Umweltbericht zum Bauungsplan Nr.Nr.12-8  
"Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes"  
in der Ortschaft Hermsdorf - Gemeinde Hohe Börde**

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| 1. Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bauungsplanes  | 20           |
| 1.1. Ziele der Aufstellung des Bauungsplanes   | 20           |
| 1.2. Inhalt der Aufstellung des Bauungsplanes  | 20           |
| 1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben   | 20           |
| 1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bauungsplanes                     | 21           |
| 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden  | 24           |
| 2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden | 24           |
| 2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie  | 24           |
| 2.1.2. Schutzgut Boden   | 25           |
| 2.1.3. Schutzgut Wasser  | 25           |
| 2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope  | 26           |
| 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild   | 27           |
| 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft   | 27           |
| 2.1.7. Schutzgut Mensch  | 27           |
| 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter  | 27           |
| 2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen   | 28           |
| 2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt  | 28           |
| 2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung  | 29           |
| 2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen  | 30           |
| 2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten   | 31           |
| 3. Ergänzende Angaben  | 31           |
| 3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren   | 31           |
| 3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt   | 32           |
| 3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung   | 32           |

## 1. Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Anpassung des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.1, in dem die Festsetzungen vorhabenkonkret getroffen wurden, an den Bedarf für Verpackungs- und Logistikbetriebe

### 1.2. Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung von Gewerbegebieten auf einer Gesamtfläche von ca. 17,03 Hektar mit einer GRZ von 0,4, einem Vollgeschoss und einer Höhe der baulichen Anlagen von maximal 13 Meter
2. die Einräumung einer ausnahmsweisen Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung bei zusätzlicher Kompensation von Eingriffen
3. die Festsetzung eines Ausschlusses von Betrieben, von denen schwere Störfälle im Sinne der 12.BImSchV (Störfallverordnung) ausgehen können
4. die Festsetzung eines weitgehenden Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben
5. die Festsetzung eines Ausschlusses von Freiflächenphotovoltaikanlagen soweit diese nicht Nebenanlagen der Hauptnutzung sind
6. die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz von Betriebswohnungen vor Beeinträchtigung
7. die bestandsorientierte Festsetzung einer bereits hergestellten öffentlichen Verkehrsfläche

Da im Plangebiet derzeit der Bebauungsplan Nr.1 rechtsverbindlich ist, ist zur Ermittlung der plangegebenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.12-8 für die veränderten Bereiche vorzunehmen.

Beurteilungsrelevant ist der Sachverhalt der Verminderung des Umfangs der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Hiermit ist die Verminderung des Versiegelungsgrades verbunden, da die Verkehrsflächen zu 100% und die Baugebiete nur zu 60% versiegelt werden dürfen.

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

|                         | <u>Fläche in der bisher wirksamen Fassung</u> | <u>Fläche in der Fassung der Neuaufstellung</u> |
|-------------------------|---|---|
| Gesamtfläche            | 170.975 m <sup>2</sup>                        | 170.975 m <sup>2</sup>                          |
| - Gewerbegebiete        | 160.763 m <sup>2</sup>                        | 170.331 m <sup>2</sup>                          |
| - Straßenverkehrsfläche | 10.212 m <sup>2</sup>                         | 644 m <sup>2</sup>                              |

Durch die Planänderung wird die zulässige Oberflächenversiegelung um ca. 3.827 m<sup>2</sup> reduziert.

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

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen  
Art der Berücksichtigung:  
Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert Gewerbegebiet. Ein planerisches Untersuchungserfordernis für Lärmimmissionen resultiert somit aus der Planung nicht.
  
- Schutzgut Artenschutz und Biotope  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997)  
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 wild lebender 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,

- wild lebende 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:

Aus dem Landschaftsrahmenplan sind für das Plangebiet keine gesonderten Zielsetzungen ableitbar.

Art der Berücksichtigung:

Eine Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet ist nicht erforderlich, da sich der Eingriff in das Schutzgut aus einem Vergleich der wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 mit den geänderten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.12-8 ergibt. Die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert. Artenschutzrechtliche Maßnahmen für den Feldhamster sind nach Erfordernis zu berücksichtigen.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997), 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

Art der Berücksichtigung:

Zusätzliche Versiegelungen sind im Plangebiet durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Der Umfang der zulässigen Versiegelungen vermindert sich um ca. 3.827 m<sup>2</sup> im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.1. Hierdurch wird der Eingriff in das Schutzgut gemindert.

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997)

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.

Art der Berücksichtigung:

Zum Schutzgut Grundwasser gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Es tritt eine Verminderung der Eingriffsintensität durch eine Verminderung des zulässigen Versiegelungsgrades ein.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen: keine

Art der Berücksichtigung:

Zum Schutzgut Luft / Klima gelten die bereits zum Schutzgut Boden gemachten Aussagen. Eine Erhöhung des Eingriffs in das Schutzgut ist nicht zu erwarten. Die geringfügige Verminderung des Versiegelungsgrades wird sich kaum auf das Schutzgut auswirken.

- Schutzgut Landschaftsbild  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)  
planerische Grundlagen:  
Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit 1997)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Art der Berücksichtigung:  
Das Gebiet wird sich insgesamt zum Siedlungsgebiet entwickeln. Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen Schritt der Gesamtentwicklung dar. Gegenüber dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.1 wurde die zulässige Bauhöhe auf maximal 13 Meter begrenzt. Großräumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden hierdurch vermieden.
  
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter  
gesetzliche Grundlagen:  
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter  
Art der Berücksichtigung:  
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch geeignete Maßnahmen der Sekundärerhaltung von archäologischen Denkmalen, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt
  
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA  
Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. In einem Abstand von ca. 750 Metern nördlich beginnt das Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde.

## **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. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Der geologische Untergrund des nordöstlichen Teils der Magdeburger Börde zwischen Magdeburg und Haldensleben wird durch die Triasschichten, die den tieferen geologischen Untergrund bilden, geprägt. Diese werden durch tertiäre und pleistozäne Sedimente überlagert. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit dieses Raumes sind die äolischen Decken von Löss, sandigem Löss und Sandlöss, die in einer Mächtigkeit von 80 bis 120 cm auf ebenen Flächen aufliegen. Das Platten- Flachrücken- Relief der Magdeburger Börde ist geprägt durch seine relativ



geringe Reliefenergie (<50 m/km<sup>2</sup>) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen.

### 2.1.2. Schutzgut Boden

#### Bestand

Die Böden im Plangebiet sind derzeit noch weitgehend durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind Löß- Schwarzerden bis Braunschwarzerden vorhanden. Die Böden haben eine hohe bis sehr hohe Bodenwertigkeit von 70- 80 Bodenpunkten.

#### Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine sehr hohe Bedeutung, resultierend aus der hohen Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenumbau ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind überdurchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenumbaus durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine weitgehende Versiegelung des Plangebietes im Bereich der Bauflächen erlauben.

### 2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### Bestand Grundwasser

Das im Süden der Ortschaft Hermsdorf gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 3 bis 6 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind sehr hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nord nach Süd.

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 als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung gering beeinträchtigt.

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

Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine weitgehende Versiegelung des Gebietes im Bereich der Bauflächen gestatten und somit die Grundwasserneubildung einschränken.

#### 2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Biotope



Luftbild des Plangebietes  
(Stand 2018)

DOP 12/2018 © LvermGeo  
LSA Az.: 18-6007867/2011

##### Bestand

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Norden ist eine Randfläche aus der ackerbaulichen Nutzung ausgenommen. Auf ihr entwickelt sich derzeit eine Ruderalvegetation.

Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Aufgrund der singulären Lage des Gebietes und der einheitlichen Bewirtschaftung ist ein Vorkommen nicht wahrscheinlich, da der Feldhamster beim Anbau von Kulturen, die sich nicht als Nahrungsquelle eignen, nicht auf benachbarte Flächen ausweichen kann. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Solche Flächen sind im Bereich Mammendorf vorhanden. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar.

Weiterhin wurde durch die untere Naturschutzbehörde auf ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der Erdaufschüttungen hingewiesen. Dies ist nicht auszuschließen. Diese Flächen waren auch bisher als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Erdaufschüttungen wurden erst nach Rechtsverbindlichkeit der bisherigen Festsetzung im Gewerbegebiet vorgenommen. Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultiert somit keine Änderung der bauplanungsrechtlichen Situation. Wenn diese Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden sollen, ist die Fläche zuvor auf das Vorkommen von Zauneidechsen durch eine fachlich qualifizierte Person abzusuchen, bei Auffinden sind diese umzusetzen. Geeignete Flächen, auf die diese Umsetzung erfolgen kann, befinden sich auf der ehemaligen Sandgrube südlich der Autobahn in Richtung Groß Santerleben oder im südlichen bereits rekultivierten Bereich des Sandtagebaus Schackensleben.

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

##### Bewertung

Für das Schutzgut haben die ackerbaulich genutzten Flächen nur eine geringe Bedeutung. Es wird auf die bestehenden Baurechte durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.1 hingewiesen.

#### 2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

##### Bestand

Das Plangebiet stellt sich derzeit als dreiseitig von Bebauung und im Süden von der Bundesautobahn umgebene Fläche dar, die durch die Siedlungsränder der angrenzenden Bauflächen und die Kleingartenanlage geprägt wird. Die Qualität des Landschaftsbildes ist aufgrund der Prägung durch die angrenzenden Siedlungsflächen als gering zu bewerten.

##### Bewertung

Das Landschaftsbild ist aufgrund der Prägung durch angrenzende Siedlungsbereiche als geringwertig zu bewerten.

#### 2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

##### Bestand

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

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut und wird überwiegend durch Freiflächen geprägt. Hinzuweisen ist auf die bestehenden Baurechte, die eine Versiegelung des Gebietes zulassen, so dass sich die Fläche zu einem Überwärmungsbereich entwickeln kann.

#### 2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum. Es grenzt an Kleingärten an, die für die Naherholung in der Hohen Börde eine erhebliche Bedeutung haben.

##### Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Südlich grenzt an das Plangebiet die Bundesautobahn A 2 an, von der erhebliche Lärmemissionen ausgehen. Von der das Gebiet im Norden, Osten und Westen umgebenden gewerblichen und industriellen Nutzung geht gebietstypischer Lärm aus.

#### 2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Untersuchungsraum befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen - Jungsteinzeit, Mittelalter; Gräber - Jungsteinzeit, Mittelalter; Einzelfunde - Jungsteinzeit, Mittelalter). Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Aufgrund hervorragender Böden, in Verbindung mit günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen, ist dieses Gebiet für eine Besiedlung durch prähistorische bäuerliche Kulturen seit ca. 7500 Jahren prädestiniert. Die für den prähistorischen Menschen wesentliche Wasserversorgung wurde durch die kleine Sülze, den Rauklergraben, den Bramberggraben und den Grundgraben gewährleistet.

Die Einwanderung jungsteinzeitlicher Bauernbevölkerungen hatte in der Mitte des 6.Jahrtausends v. Chr. vor allem aus dem Donauegebiet und Böhmen stattgefunden. Ganz gezielt sind nur die als geeignet erschienenen Gegenden aufgesiedelt worden. Gerade die aufgrund der

Schwarzerdeböden äußerst fruchtbare Magdeburger Börde und ihre Randflächen sind ab diesem Zeitpunkt intensiv landwirtschaftlich genutzt worden. Die Techniken des Ackerbaus waren jedoch noch nicht so weit angepasst worden, dass Gebiete mit leichteren Böden, wie etwa auf eiszeitlichen Sanden und Kiesen, besiedelt werden konnten. So blieb das nördlich angrenzende Gebiet, wie weite Teile Nordeuropas und Skandinavien insgesamt, während des sechsten und fünften Jahrtausends v. Chr. noch in den Traditionen der mittleren Steinzeit verhaftet. Nebeneinander lebten die Bauern des Altsiedellandes und die Jäger und Sammler des nördlichen Tieflandes mit ihren völlig unterschiedlichen Überlebensstrategien. Diese teilweise als Symbiose zu bezeichnende Verflechtung ist europaweit einmalig. Insbesondere im Magdeburger Becken, das die Randzone bildet, lässt sich eine prähistorische Kolonialisierung und dadurch evozierte Retardierung nachzeichnen. Die Erfassung gesellschaftlicher Werte ist von höchstem öffentlichem Interesse.

Älteste Spuren und Hinterlassenschaften menschlicher Tätigkeiten im näheren Umfeld sind vom Bau der damaligen Reichsautobahn in den Jahren 1934/35 bekannt, wonach am 25.04.1935 die Doppelbestattung eines Kindes und wahrscheinlich einer Frau zutage kam. Das Kind lag in südwestlich-nordöstlicher Lage auf linker Seite, während das adulte Individuum Nord-Süd ausgerichtet war, mit Kopf im Süden auf rechter Seite, also einander zugewandt. Dieser ausführlichen Beschreibung nach G. Fock aus Hannover folgend handelt es sich sehr wahrscheinlich um ein Grab der Glockenbecherkultur (ca. 2400–2200 v. Chr.). Die Art und Weise, die Toten in dieser Ausrichtung zu bestatten, gilt für diesen Zeitabschnitt als sehr charakteristisch, nahezu dogmatisch. Von anderen Fundorten zum Beispiel bei Karsdorf, Burgenlandkreis ist bekannt, dass Bestattungen der Glockenbecher meistens in Gruppen oder Clustern auftreten. Die zugehörigen Siedlungen dürften sich in unmittelbarer Nähe befunden haben. In diesem Sinne ist damit zu rechnen, dass nördlich und südlich der heutigen Bundesautobahn A 2 weitere Bestattungen anzutreffen sind, zumal im Jahr 1954 ein Herr Kühne aus Hohenwarsleben eine Armschutzplatte aus geschliffenem Stein auf einem Acker nebst einer Sammlung an über zwölf Steinbeilen bei Hermsdorf gefunden und in Wolmirstedt abgegeben hatte. Leider lässt sich der genaue Fundort dieser Artefakte nicht mehr lokalisieren. Sie bilden aber begründete Anhaltspunkte für einen dichten Besiedelungsgrad. Im Jahr 1974 wurde ein weiteres Steinbeil nahe der Irxlebener Straße, Hermsdorf vom Acker aufgesammelt (an der westlichen Grenze des Vorhabengebietes). Das Extrembeispiel bildet der Fundort Oechlitz (Burgenlandkreis), wo auf einer Gesamtlänge von 470 Metern perlenschnurartig von Nordwest nach Südost 65 Grablagen untersucht und ausgegraben wurden.

Das unmittelbar südlich gelegene Irxleben wurde erstmals urkundlich im Jahr 1015 erwähnt. Ein Adeliger namens Liuthard soll die Ortschaft mit Asterlindi und Hardego samt Hörigen gegen eine Unze Gold, fünf Kilo Pfennige (Kupfer) und einen Mantel im Wert von zwei Kilo Kupfer getauscht haben. Die Geschichte der Ortschaft Hermsdorf lässt sich bis ins Jahr 1121 zurückverfolgen. Aufgrund der über eintausend Jährigen Geschichte lückenloser menschlicher Präsenz ist bei Erdarbeiten nahezu immer mit Hinterlassenschaften aus jener Zeit zu rechnen.

## **2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen**

### **2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat folgende umweltrelevante, dauerhafte Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Hierbei ist der Vergleich zu ziehen zwischen den bestehenden Rechten des Bebauungsplanes Nr.1 und des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.12-8. Auswirkungen auf die Schutzgüter betreffen:

- die Verminderung des Umfangs der festgesetzten Straßenverkehrsflächen.  
Hiermit ist die Verminderung des Versiegelungsgrades verbunden, da die Verkehrsflächen zu 100% und die Baugebiete nur zu 60% versiegelt werden dürfen.  
→ Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

Aus der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihres Umfangs und ihrer Intensität bewertet werden.

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

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen oder zu mindernden Eingriffe gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan Nr.1. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr.12-8 zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung alle bisher wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Diese sind daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Die Neuaufstellung beinhaltet eine geringfügige Aufwertung der Belange des Schutzgutes durch den größeren Flächenanteil von unversiegelten Flächen. Der Artenschutz ist von der Aufstellung nicht betroffen. Auch bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanneuaufstellung gehen die Flächen durch eine bauliche Nutzung als potentieller Lebensraum für den Feldhamster verloren.

- Boden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer geringfügigen Verminderung der zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden. Die bisher zulässige Versiegelung von Bodenoberflächen wird um ca. 3.827 m<sup>2</sup> gemindert. Bereits zulässige Eingriffe in das Schutzgut werden hierdurch minimiert.

- Wasser

Der zum Schutzgut Boden dargelegte Sachverhalt trifft auch auf das Schutzgut Grundwasser zu. Aufgrund des geringeren Versiegelungsgrades vermindert sich der bereits zulässige Eingriff in das Schutzgut.

- Klima/Luft

Durch die geringfügige Verminderung des Umfangs der zulässigen Versiegelung sind keine wesentlichen positiven Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

- Landschaftsbild

Durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 13 Meter werden negative Auswirkungen auf das Schutzgut vermieden.

- Mensch

Da die Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet nicht geändert wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Die geplante Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der archäologischen Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung des durch Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmales im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann

dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung).

Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Bodenqualität, Gewässernetz, klimatischen Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen unbekanntes Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen 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. Aus diesem Grunde und um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L 154/10). 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 der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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:

- Verringerung des Umfangs der versiegelbaren Flächen durch die Verminderung des Umfangs der Straßenverkehrsflächen bei Beibehaltung der bisher festgesetzten Grundflächenzahl
- Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf 13 Meter

Maßnahmen des Artenschutzes:

- Eine artenschutzrechtliche Erhebung auf Feldhamster ist zeitnah vor Inanspruchnahme der Fläche durchzuführen. Werden Feldhamster gefunden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, vorzunehmen.
- Ein mögliches Vorkommen der Zauneidechse im Bereich der Erdaufschüttungen ist nicht auszuschließen. Wenn diese Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden sollen, ist die Fläche zuvor auf das Vorkommen von Zauneidechsen durch eine fachlich qualifizierte Person abzusuchen, bei Auffinden sind diese umzusetzen.
- Die vorstehenden Maßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn einer Erschließung / Bebauung des Gebiets zu realisieren. Die untere Naturschutzbehörde ist in die Vorbereitung und Durchführung dieser Maßnahmen im Rahmen der gesetzlichen und untergesetzlichen Vorgaben einzubeziehen.

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

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist im Vergleich mit den bisher bestehenden Bau-rechten nicht mit Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

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

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes setzt die Gemeinde Hohe Börde die Planungsziele des Flächennutzungsplanes um. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden alternative Standorte geprüft. Eine erneute Prüfung ist daher nicht erforderlich. Das Plangebiet ist drei Seiten von gewerblichen Nutzungen und auf der vierten Seite von der Bundesautobahn A2 umgeben. Es eignet sich für eine gewerbliche Nutzung. Der wirksame Bebauungsplan Nr.1 setzt verbindlich Gewerbegebiete fest. Planungsalternativen, die im Rahmen der Bebauungsplanung zu untersuchen wären, sind die Prüfung des erforderlichen Umfangs der Versiegelung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wurde bereits ein für Gewerbegebiete sehr geringer Versiegelungsgrad festgesetzt. Eine weitere Reduktion ist nicht sinnvoll, da dies die Notwendigkeit größerer Grundstücksflächen für die Betriebe bewirkt und zu zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen führen würde. Das Plangebiet ist derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.12-8 wird dies nicht geändert.

### **3. Ergänzende Angaben**

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

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen des bauplanungsrechtlich relevanten Ausgangszustandes. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt

zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

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

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

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

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

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

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

- Überwachung der Einhaltung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken
- Überwachung der Einhaltung der Emissionskontingente

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

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Festsetzung von Gewerbegebieten auf einer auch bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche bei Beibehaltung der Grundflächenzahl und die Reduktion des Umfangs der festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer geringfügigen Verminderung bisher durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.1 zulässigen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet wird um ca. 3.827 m<sup>2</sup> gemindert. Durch die Neuaufstellung entstehen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Natur- und Umweltschutzes bereits baulich gesicherte Flächen vorrangig einer Nutzung zu zuführen.

Gemeinde Hohe Börde, Dezember 2021

gez. Trittel (Siegel)

Trittel

Bürgermeisterin