

# BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT ZUM VORZEITIGEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 86 „Gewerbegebiet östlich der Ovelgünner Chaussee“

GEMEINDE ERXLÉBEN

OT HAKENSTEDT



LANDKREIS BÖRDE



Stand: 14.07.2015  
Fassung: Satzungsbeschluss (§§ 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB))



PLANVERFASSER:   DIPL.-GEOGR.  
ASKAN LAUTERBACH  
STADTPLANER (AK Nds.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG:     DIPL. ING. UMWELT  
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH  
ZIESENISSTRASSE 1  
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57-0  
FAX.: 05151 / 60 98 57-4

E-Mail: [info@lauterbach-planungsbuero.de](mailto:info@lauterbach-planungsbuero.de)  
[www.lauterbach-planungsbuero.de](http://www.lauterbach-planungsbuero.de)

# TEIL I: BEGRÜNDUNG

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>4</b>
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	4
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	4
1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	4
1.4 Flächennutzungsplan .....	6
<b>2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>11</b>
<b>3 PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>11</b>
3.1 Nutzungsstruktur .....	11
3.2 Verkehrserschließung .....	11
3.3 Natur und Landschaft .....	12
<b>4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>12</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, von der Bebauung freizuhaltende Flächen .....	14
4.4 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte .....	15
4.5 Grünordnerische Maßnahmen .....	15
<b>5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>16</b>
5.1 Nachbarschutz / Immissionen .....	16
5.2 Denkmalschutz .....	16
<b>6 VER- UND ENTSORGUNG, BRANDSCHUTZ .....</b>	<b>17</b>
<b>7 FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>18</b>
<b>8 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>18</b>
8.1 Bodenordnende Maßnahmen .....	18
8.2 Kosten .....	18
<b>9 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG .....</b>	<b>18</b>

**Anlagen:** 1. Biotoptypenplan

2. Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

3. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB



# 1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

## 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Ort Hakenstedt, Gemeinde Erxleben, Verbandsgemeinde Flechtingen, liegt rd. 35 km westlich von der Landeshauptstadt Magdeburg im Landkreis Börde. Der Geltungsbereich der Planung liegt im Süden der Ortslage Hakenstedt, und zwar östlich der Bundesstraße 246a (Ovelgünner Chaussee).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 281/28, 281/26, 281/3, 281/27, 281/25, 273/2, 27/10, 27/9, 27/8, 27/7, 272, 27/5 sowie Teilflächen aus den Wegeflurstücken 273/3 und 273/1 in der Flur 2 der Gemarkung Hakenstedt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung und dem Übersichtsplan hervor. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 4,57 ha.

## 1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Weite Bereiche des Plangebietes sind durch die baulichen Anlagen eines Landwirtschaftsbetriebes und eines Gewerbebetriebes der Düngemittelproduktion, -lagerung und -vermischung bebaut. Der Geltungsbereich grenzt im Westen unmittelbar an die Ovelgünner Chaussee. Abgesehen von der Ovelgünner Chaussee ist der Geltungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen (überwiegend großflächiger Ackerbau) umgeben. Die nächste Wohnbebauung der Ortslage Hakenstedt beginnt etwa 50 m nördlich in Form von ländlichen Wohngebäuden.

Auf der Fläche dominieren versiegelte Bereiche, bestehend aus Gebäuden sowie Wegen und befestigten Plätzen. In den Randbereichen einiger Gebäude im zentralen Bereich ist ein Gehölzbestand aus überwiegend einheimischen Gehölzen vorhanden. Zwischen den Gebäuden überwiegen Rasen- bzw. Grünlandflächen. Im Süden, Osten und Nordosten werden die Randbereiche der angrenzenden großflächigen Ackerfluren mit in die Planung einbezogen. Eine durchgehende Eingrünung des Geländes mit Gehölzen ist derzeit nicht vorhanden.

## 1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Nach dem **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)** (beschlossen am 14.12.2010) - zeichnerische Darstellung - liegt der Ortsteil Hakenstedt der Gemeinde Erxleben im ländlichen Raum (d.h. außerhalb der Ordnungsräume



um die Oberzentren). Die landesplanerische Zielsetzung ist hier die Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird.

Die Ziele der Landesraumordnung bilden die Grundlage zur Entwicklung des Regionalen Entwicklungsplanes (REP).

Der **Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP)** stellt die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der Region dar. Erleben übernimmt die nächstgelegene zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Grundzentrums. Der Ortsteil Hakenstedt liegt im ländlichen Raum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß zeichnerischer Darstellung des REP innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Die Ovelgünner Chaussee ist als Verkehrsstraße mit regionaler Bedeutung dargestellt.

#### 1.4 Standortalternativen

Die Gemeinde Erleben hat für die Ausweisung eines Gewerbegebietes alternative Standorte geprüft und dabei das Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen betrachtet.

Zur Berücksichtigung des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB wurden in Vorbereitung der Planung weitere Standorte und Alternativen untersucht, die geeignet sein können, die zusätzlich erforderliche Bodenversiegelung zu reduzieren und die anderweitige Nutzung landwirtschaftlicher Fläche zu vermeiden.

Es wurde eine Übersicht zur Belegung aller Industrie- und Gewerbegebiete in der Verbandsgemeinde Flechtingen erstellt. Hieraus wurde abgeleitet, welche Gebiete noch über Flächenreserven verfügen und die Entfernung zum Plangebiet herausgearbeitet. Mit dieser Vorgehensweise können mögliche bestehende Flächenpotentiale entdeckt werden, die einer Neuausweisung bei entsprechender Eignung vorzuziehen wären.

Von den Gewerbe- bzw. Industriegebieten im Bereich der Verbandsgemeinde Flechtingen weisen vier eine 100%ige Auslastung auf, die weiteren sind wie folgt beschrieben:



Lage	verfügbare Fläche	Entfernung zum Plangebiet (ca.)	Branchenschwerpunkte
Bülstringen	ca. 6,9 ha	20 km	Tankstelle, Ölmühle, Getreidebe- und verarbeitung, Schüttgutlager
Calvörde	ca. 4,2 ha	27 km	---
Erxleben	ca. 6,4 ha	5 km	Kies- und Sandgewinnung, Transport und Entsorgung von Baustoffen, Produktion von Folienerzeugnissen, Lackiererei, Kfz-Handel, Logistik
Flechtingen	insges. ca. 4,6 ha	20 km	Biogasanlage, Wäscherei, Bauschlosserei, Herstellung und Vertrieb von Mineralwollerzeugnissen

Sechs der verbleibenden sieben Standorte, die eine geringere Auslastung aufweisen, liegen zwischen 5 km und 27 km vom Plangebiet entfernt. Diese Standorte können somit auf Grund ihrer Lage den Planungszielen einer moderaten Ausdehnung vorhandener Betriebsstrukturen nicht nachkommen.

Der gewählte Standort befindet sich zurzeit bereits überwiegend in entsprechender Nutzung (Landwirtschaft, Düngemittelproduktion). Die Standortwahl ist zudem mit der Absicht verbunden, Möglichkeiten für moderate Erweiterungen der ansässigen Betriebe zu schaffen. Die Gemeinde Erxleben möchte mit der Ausweisung des Gewerbegebiets somit einen vorhandenen Standort bauleitplanerisch absichern und weitere Entwicklungsmöglichkeiten zulassen. Damit verbunden ist eine Verbesserung der Wirtschaftskraft der Gemeinde.

Ein alternativer Standort, der den Planungszielen entsprechen könnte, besteht nicht. Es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Entwicklung den städtebaulichen Entwicklungen im Gemeindegebiet nicht entgegensteht.

## 1.5 Flächennutzungsplan

Derzeit bestehen für einige Orte der Verbandsgemeinde Flechtingen noch eigenständige Flächennutzungspläne. Im hier wirksamen Flächennutzungsplan der damaligen Gemeinde Hakenstedt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit dem Zusatz „Altlastenverdachtsfläche“ dargestellt. Die einzelnen Flächennutzungspläne der Gemeinden werden im Rahmen einer Neuaufstellung in einen gemeinsamen Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Flechtingen überführt. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes werden im Zuge der Neuaufstellung als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt



werden bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist, wenn bei Gebietsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort gilt.

Weiterhin kann gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Als dringende Gründe kommt u.a. das Schaffen von Voraussetzungen für gewichtige Investitionen in Frage. Für den Fall, dass zunächst die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden muss, könnten vom Vorhabenträger bauliche Maßnahmen für eine weitere Stärkung des Standorts nicht durchgeführt werden und die Zukunft der Düngemittelproduktion an diesem Standort wäre ungewiss. Dies würde einen erheblichen Nachteil für die Gemeinde Erxleben im Wettbewerb der Kommunen um Investitionen und somit für die weitere Entwicklung der Gemeinde bedeuten.

Neben dem Verlust der gewichtigen Investition innerhalb der der Gemeinde Erxleben würden außerdem langfristige Steuereinnahmen - ebenso wie Arbeitsplätze für die Region - verloren gehen. Bei einem Verlassen des Standorts würde zudem ein unattraktiver Gebäudeleerstand drohen.

Durch die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans lässt sich an dieser Stelle eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreichen, die den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde nicht entgegensteht. Hierfür lassen sich die folgenden Gründe anführen:

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle ist grundsätzlich nicht als Neugründung eines Gewerbegebietes zu sehen, da der Standort und eine entsprechende Nutzung bereits vorhanden ist. Somit tritt dieser Standort nicht in Konkurrenz zu vorhandenen Gewerbegebieten innerhalb des Verbandsgemeindegebietes.

Zudem ergibt sich kein weiterer Erschließungsaufwand, die zusätzliche Bodenversiegelung kann somit möglichst gering gehalten werden und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen.

Für den in Rede stehenden Bereich stellt der Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Hakenstedt zwar landwirtschaftliche Fläche dar, geprägt wird der Bereich jedoch durch die vorhandene Nutzung. Die Umwidmung dieser Fläche von landwirtschaftlicher zu gewerblicher Nutzung im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung ist daher durchaus vertretbar. Der Zusatz „Altlastenverdachtsfläche“ wird auch weiterhin nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Es handelt sich um die Verdachtsfläche Nr. 43252 „Silo an der B 246a“ (archivierte Fläche) des Altlastenkataster des Landkreises Börde.



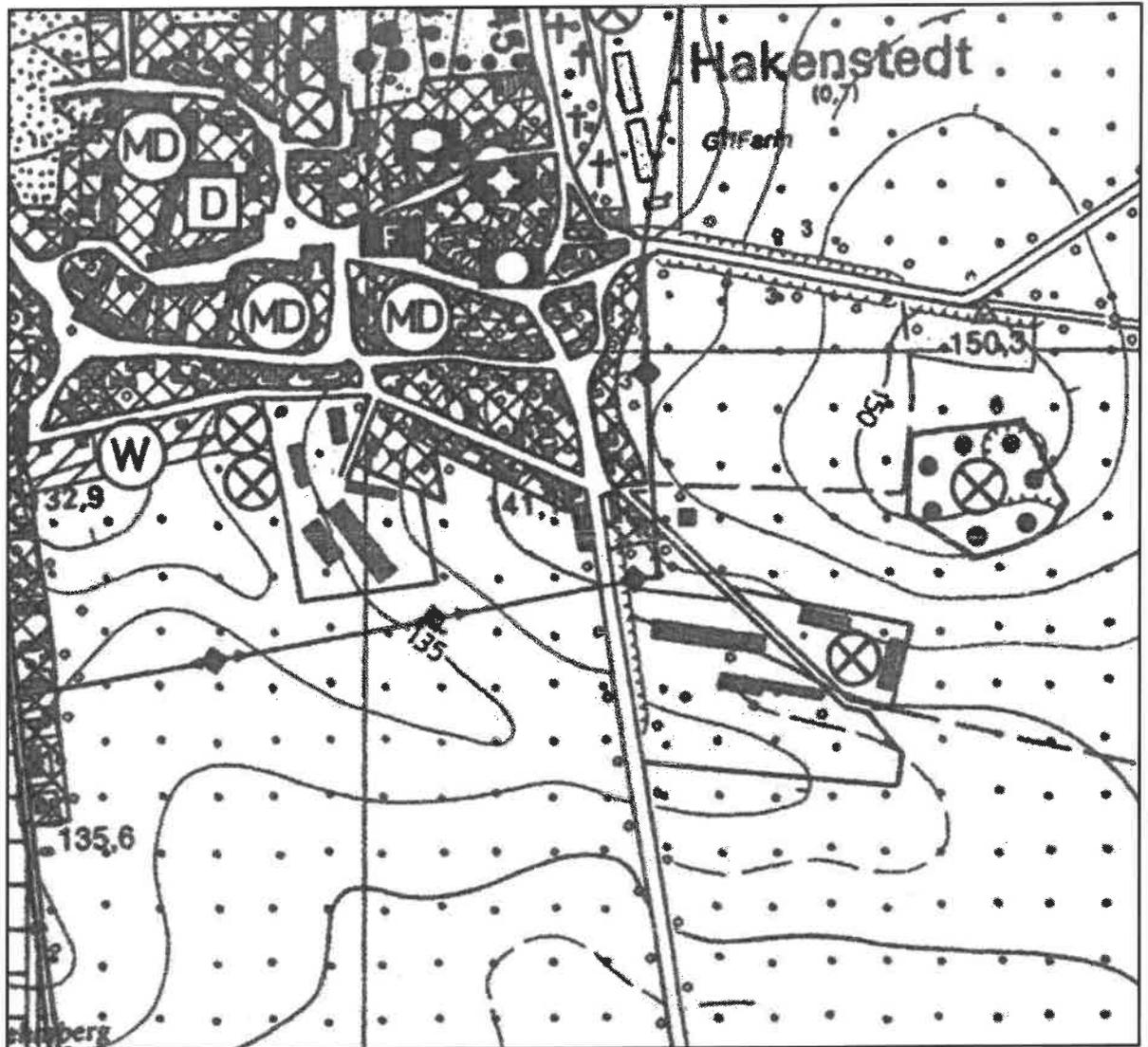
Die vorhandenen Bodenbelastungen sind für die geplante Nutzung als unkritisch zu bewerten, da im vorliegenden Bebauungsplan keinerlei schutzbedürftige Nutzungen (wie z.B. Wohnnutzungen, Kinderspielplätze, o.ä.) zugelassen oder geplant werden. Im Bebauungsplan wird auf die Altlastenverdachtsfläche entsprechend hingewiesen.

Zur Umsetzung der Planungsziele kommt nur der hier überplante Standort in Frage, so dass eine entsprechende Nutzung auch ohne einen Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Flechtingen aus den Planungszielen der Gemeinde Erleben abgeleitet werden kann. Es kann sicher gesagt werden, dass die Aufstellung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes mit seinen verfolgten städtebaulichen Maßnahmen und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet vereinbar ist. Der zukünftige Flächennutzungsplan wird durch diese vorliegende Teilplanung in keiner Weise gefährdet, da sich die geplanten kleineren Baumaßnahmen problemlos in das anzustrebende Grundkonzept der Gemeinde Erleben und der Verbandsgemeinde Flechtingen einfügt.

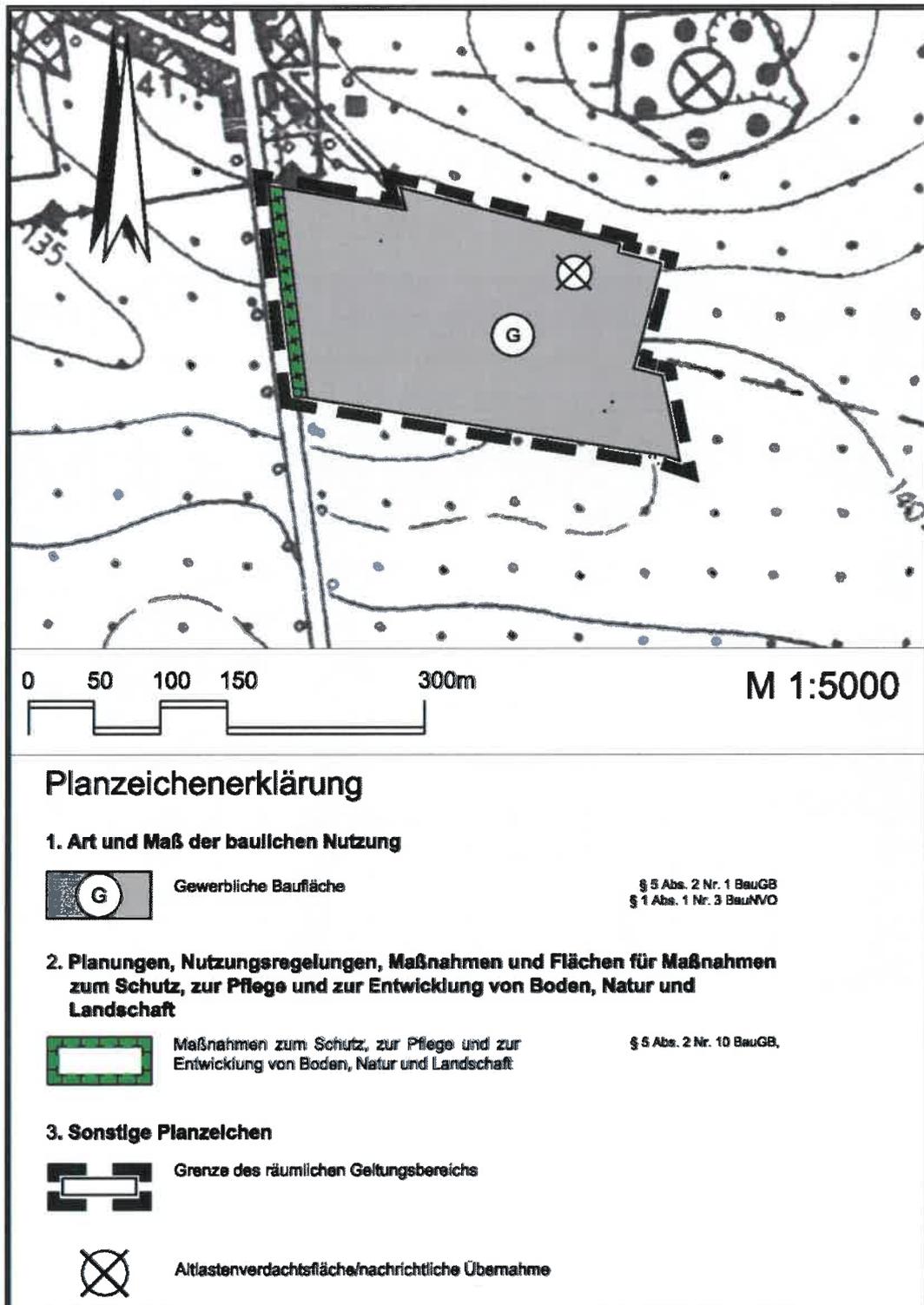
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellt werden.

Eine separate Änderung des (noch) wirksamen Flächennutzungsplanes entfällt daher.

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes Hakenstedt (1998, ergänzt 1999 und 2000) (o. Maßstab)



**mögliche neue Darstellung des Flächennutzungsplanes (M 1:5.000)**



## **2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES**

Durch die vorgesehene Festsetzung als Gewerbegebiet sollen die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert, und zusätzlich auch eine moderate Erweiterung der vorhandenen Betriebe ermöglicht werden. Geplant ist ggf. auch die Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien, allerdings ausschließlich als Nebenanlagen. Die Erstellung von Photovoltaikfreiflächenanlagen ist nicht vorgesehen.

Aufgrund derzeit fehlenden Baurechts ist die Verwirklichung der angestrebten städtebaulichen Ziele ohne eine verbindliche Bauleitplanung nicht möglich. Daher ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden als flankierende Ziele und Zwecke u.a. auch die Sicherung der Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege verfolgt. Diese kann u.a. durch die vorrangige Nutzung bereits versiegelter Flächen umgesetzt werden.

## **3 PLANUNGSKONZEPT**

### **3.1 Nutzungsstruktur**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zunächst die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Derzeit werden drei große Gebäude im Zentrum und im Osten des Geltungsbereiches im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft genutzt. Weitere Gebäudeanlagen im Westen werden zur Aufbereitung, Lagerung und Produktion von Düngemitteln bereits gewerblich genutzt. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die Möglichkeit geschaffen, die vorhandenen Betriebsstrukturen zu erweitern, aber auch weitere Nutzungen zu etablieren.

### **3.2 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße 246a (Ovelgünner Chaussee). Eine Zufahrt zum Gelände ist bereits vorhanden und wird weiterhin genutzt. Weitere Zufahrten bzw. Anschlüsse an die Bundesstraße sind nicht vorgesehen. Eine zusätzliche Erschließung erfolgt über den Welkeweg im Norden. Diese Erschließung ist ebenfalls bereits vorhanden.



### 3.3 Natur und Landschaft

Wenngleich der Bebauungsplan selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet er dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. So ist auch bei der Realisierung vorliegender Planung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bebauungsplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

In diesem Fall handelt es sich um eine Verdichtung an einem vorhandenen, bereits mit Gebäuden bestandenen Bereichs. Über die bebauten Flächen hinaus werden die Randbereiche von großflächigen Ackerfluren in Anspruch genommen. Durch die Wahl dieses Standortes werden Eingriffe in hochwertige Biotope vermieden. Nach dem Naturschutzrecht geschützte Bereiche sind nicht betroffen.

Nach sorgfältiger Abwägung hat der Rat der Gemeinde Erleben der Nutzungsverdichtung des Geländes den Vorzug gegenüber dem Belassen der vorhandenen Situation gegeben, um eine wirtschaftliche Fortentwicklung am Standort zu ermöglichen. Die sich daraus ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt werden soweit wie möglich vermindert bzw. bei Unvermeidbarkeit kompensiert.

Zur Eingrünung des Gebietes sind Pflanzstreifen - festgesetzt als Maßnahmenflächen - zur freien Landschaft vorgesehen.

Nähere Aussagen hierzu enthält der Umweltbericht, der als Teil II Bestandteil dieser Begründung ist.

## 4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 86 "Gewerbegebiet östlich der Ovelgünner Chaussee" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des

Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen zu sichern und zu entwickeln, wird im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zulässig. In den GE Gebieten werden die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

und die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Gebietes und lassen sich nicht verträglich im Zusammenhang mit den angestrebten Nutzungen integrieren. Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes insgesamt gewahrt.

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig, da sie nicht dem Charakter dieses Gewerbegebietes entsprechen. Ausnahmsweise sind jedoch Betriebe zulässig, die auch einem Verkauf an Endverbraucher dienen, wenn diese nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Be- und Verarbeitung von Gütern, einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte stehen und sich der Hauptnutzung eindeutig unterordnen.

Zur weiteren Definition des Begriffes „untergeordnet“, wird festgesetzt, dass der Anteil der Verkaufsfläche an der Produktionsfläche 10 % nicht überschreiten darf.

Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, beispielsweise einen Hofladen zur Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten zu betreiben.



1988, 200 m bei einer angenommenen Geschwindigkeit von 100 km/h. Diese Schenkellänge wird in Richtung Süden zur freien Landschaft angesetzt. Aus der Ortslage im Norden gesehen, wird davon ausgegangen, dass die vorbeifahrenden Fahrzeuge noch nicht auf ihre volle Geschwindigkeit beschleunigt haben. Dementsprechend wird in Richtung Norden eine Schenkellänge von 110 m für das Sichtdreieck angesetzt. Das entspricht gem. o.g. Regelwerk einer Geschwindigkeit von 70 km/h auf der übergeordneten Straße.

#### 4.4 Flächen für Geh- und Fahrrechte

Die festgesetzte Fläche dient der Erschließung rückwärtiger landwirtschaftlicher Nutzflächen. Sie folgt einer derzeit vorhandenen Wegeverbindung und liegt aktuell außerhalb der Begrenzung des vorhandenen Betriebes. Die im Grundplan noch dargestellte diagonale Wegeverbindung über das Betriebsgelände existiert seit längerer Zeit nicht mehr. Im Falle einer weiteren Bebauung gemäß Bebauungsplan ist diese Wegeverbindung unbedingt aufrecht zu erhalten. Es ist jedoch auch zulässig, diese Wegeverbindung im Falle einer Eigentumsübertragung der Wegeparzellen bedarfsgerecht zu verlegen.

#### 4.5 Grünordnerische Maßnahmen

Zur freien Landschaft ist das Plangebiet mit einer mindestens 2-reihigen Landschaftsgehölzpflanzung aus einheimischen Gehölzen. Der Pflanzstreifen ist als Maßnahmenfläche festgesetzt und einzugrünen (Maßnahmenfläche A, südlicher Abschnitt, Maßnahmenfläche B). Zur Ovelgünner Chaussee ist eine mindestens 5-reihige Pflanzung vorgesehen (Maßnahmenfläche A, westlicher Abschnitt, 10 m breit).

Die Landschaftsgehölzpflanzung übernimmt die Eingrünung der Baukörper in die Landschaft und dient damit der Aufwertung des Landschaftsbildes. Durch die Lage des Pflanzstreifens am Rande einer großflächigen Ackerflur übernimmt die Pflanzung aber auch die natürlichen Funktionen einer Feldhecke und führt zu einer ökologischen Aufwertung der angrenzenden Bereiche.

Eine weitere Maßnahme ist im zentralen Bereich angeordnet (Maßnahmenfläche C). Hier befindet sich ein Teich mit umgebendem Bewuchs. Die Maßnahmenfläche ist hier im Wesentlichen zum Erhalt festgesetzt. Der Bereich ist zu pflegen und der Gehölzbestand ist bei Verlust entsprechend zu ersetzen. Diese Maßnahme ist vornehmlich aus Gründen des Artenschutzes festgesetzt. Sie dient dem Schutz möglicherweise vorkommender Amphibien.



Die Zuordnung der grünordnerischen Maßnahmen auf die Flächen, Biotop- und Planwerte der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist der Tabelle 3 im Umweltbericht zu entnehmen.

## **5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **5.1 Nachbarschutz / Immissionen**

Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich in einer Entfernung von rd. 50 m nördlich des Plangebietes. Dazwischen befinden sich u.a. Grabeland und Gehölze, die hier Pufferfunktionen übernehmen. Aufgrund der relativ großen Entfernung sind unzulässige Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen nicht zu erwarten. Zudem werden Produktionstätigkeiten in den Gebäuden stattfinden, so dass ohnehin nur wenige Geräusche nach außen dringen. Geräuschintensive Maschinen kommen bei der Produktion derzeit nicht zum Einsatz. Sollten künftig dennoch aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, so sind im Geltungsbereich hierfür ausreichende Flächen vorhanden. Effektive Schallschutzmaßnahmen sind dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufzuzeigen und umzusetzen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

### **5.2 Denkmalschutz**

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich ein bekanntes archäologisches Denkmal (Hakenstedt Fpl. 2, Einzelfund Neolithikum). Es ist daher möglich, dass auch im Zuge von Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes archäologische Funde und Befunde auftreten. Der Beginn von künftigen Baumaßnahmen muss dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) daher rechtzeitig mitgeteilt werden, damit eine Baubeobachtung durch das LDA oder einen Beauftragten stattfinden kann. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen [§ 14 (2) DenkSchG LSA].

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbe-

hörde anzuzeigen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA]. Auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkmSchG LSA, insbesondere dessen § 14 (9), wird hingewiesen. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung muss rechtzeitig bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde eingereicht werden.

### 5.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches wird im Altlastenkataster des Landkreises Börde eine Altlast dargestellt. Es handelt sich um die Nummer 43252 „Silo an der B 246a“ (archivierte Fläche).

Werden im Rahmen der Bauarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde unverzüglich anzuzeigen. Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die vorhandenen Bodenbelastungen sind für die geplante Nutzung jedoch als unkritisch zu bewerten, da im vorliegenden Bebauungsplan keinerlei schutzbedürftige Nutzungen (wie z.B. Wohnnutzungen, Kinderspielplätze, o.ä.) zugelassen oder geplant werden.

## 6 VER- UND ENTSORGUNG, BRANDSCHUTZ

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist durch entsprechende Bestandsanlagen sichergestellt.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle, weist vorsorglich darauf hin, dass aufgrund der nach den Spezialkarten sowie Archivdaten aus der Umgebung zu erwartenden hydrogeologischen Verhältnisse für eine u. U. vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers ungünstige Bedingungen bestehen würden.

Die Versorgung des Gewerbegebietes mit Löschwasser kann nach Auskunft des zuständigen Trinkwasserversorgungsunternehmens „Heidewasser GmbH, Magdeburg“ nicht über das Trinkwasserleitungsnetz bereitgestellt werden.

Die Betriebe haben geeignete und ausreichend dimensionierte Einrichtungen – wie z.B. Löschwasserbrunnen oder -zisternen – selbst nachzuweisen und ständig vorzuhalten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasservorhaltung ist auf Ebene des Bauordnungsrechts zu erbringen. Die weiteren Anforderungen an den Brandschutz sind im



Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Brandschutzprüfer und den Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

## **7 FLÄCHENBILANZ**

Geltungsbereich B-Plan	45.692 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet davon Geh- und Fahrrecht: 1.576 m <sup>2</sup>	39.838 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche A	3.026 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche B	2.130 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche C	698 m <sup>2</sup>

## **8 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

### **8.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Falls im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes eine Neustrukturierung der Grundstücke erforderlich wird, ist dieses durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

### **8.2 Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich, da bereits eine vollständige Erschließung realisiert ist. Insofern fallen auch keine Erschließungskosten an, die in den kommunalen Haushalt einzustellen wären.

## **9 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB am 06.05.2014 im „Dorphus Hakenstedt“, Hakenstedt durchgeführt. Es wurde ein Hinweis vorgetragen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat mit Schreiben vom 03.04.2014 und einer Frist bis zum 14.05.2014 stattgefunden.



Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle (Anlage 2) zu entnehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 01.06.2015 bis einschließlich 03.07.2015 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 27.05.2015 und einer Frist bis zum 03.07.2015 stattgefunden.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle (Anlage 3) zu entnehmen.



## II. UMWELTBERICHT

- mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag -

### INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>20</b>
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele .....	20
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung .....	20
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>22</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	22
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	22
2.1.2	Schutzgut Tiere .....	23
2.1.3	Schutzgut Pflanzen .....	24
2.1.4	Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und Maßgaben nach § 44 Abs. 5 BNatSchG .....	26
2.1.5	Schutzgut Boden .....	32
2.1.6	Schutzgut Wasser .....	32
2.1.7	Schutzgut Klima / Luft .....	33
2.1.8	Schutzgut Landschaft .....	33
2.1.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	34
2.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes .....	34
2.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	35
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	35
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	41
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b> .....	<b>42</b>
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	42
3.2	Umweltmonitoring .....	42
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	42

#### Anlagen:

1. Biotoptypenplan

2. Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

3. Abwägungstabelle zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB



# **1 EINLEITUNG**

## **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele**

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortslage von Hakenstedt.

Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung sowie der Übersichtskarte (siehe Deckblatt) ersichtlich. Die Größe beträgt rd. 4,57 ha.

Der Bebauungsplan Nr. 86 der Gemeinde Erxleben wird aufgestellt, um eine vorhandene Nutzung planungsrechtlich abzusichern und eine sinnvolle und angemessene Nutzungsverdichtung zu ermöglichen.

## **1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung**

### **Fachgesetze**

Für das Aufstellungsverfahren ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I Nr. 53 S. 1748) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06.02.2012 (BGBl. I Nr. 7 vom 13.02.2012 S. 148), sowie das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), beachtlich.

### **Umweltschutzziele des Baugesetzbuches (Auszug):**

§ 1 Abs.5 Satz 2 BauGB:

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten.



§ 1a Abs. 5 BauGB:

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

### **Umweltschutzziele aus dem Bundesnaturschutzgesetz (Auszüge):**

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen - auch in Verantwortung für die künftigen Generationen - im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Ansätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. 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.

### **Bedeutung der Umweltschutzziele für die vorliegende Planung:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Nutzungsverdichtung eines vorhandenen Standortes planungsrechtlich abgesichert. Neben wirtschaftlichen Interessen können insbesondere auch wesentliche Umweltschutzziele berücksichtigt werden. Da bereits weite Teile versiegelt sind und auf bestehende Infrastruktureinrichtungen wie Straßenanbindungen zurückgegriffen werden kann, kann mit der vorliegenden Planung insbesondere auch dem Umweltschutzziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen werden. Die Planung entspricht damit auch den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ist von besonderer Bedeutung.



## Fachplanungen

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Bebauungsplangebiet vor:

- Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben, Schübe + Westhus, Magdeburg 1996
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP)

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines naturschutzrechtlich geschützten Bereiches.

Die entsprechenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes und des Regionalen Entwicklungsplanes sind auf Seite 4 und 5 der Begründung dargestellt.

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Bebauungsplangebiet liegt südöstlich der Ortslage von Hakenstedt an der Ovelgünner Chaussee. Die Umgebung des Gebietes wird von Landwirtschaftsflächen dominiert. Großflächige Ackerschläge bis 30 ha prägen hier die Landschaft. Die ausgedehnten Landwirtschaftsflächen östlich der Ovelgünner Chaussee werden von einer Vielzahl von Windkraftanlagen dominiert und sind unbesiedelt.

Das eigentliche Bebauungsplangebiet ist geprägt durch die landwirtschaftliche (Hofstelle) und gewerbliche Nutzung. Das direkte Plangebiet hat keine Bedeutung als Wohnstandort.

Sämtliche baulichen Anlagen treten raumwirksam in Erscheinung. Es handelt sich um 6 großflächige und großvolumige Gebäude (Kantenlängen bis zu 80 m x 25 m, Höhen bis 12 m) und einige kleinere Gebäude/Schuppen (3 Stück).

Die Ortslage von Hakenstedt beginnt in einer Entfernung von ca. 50 m. Die Ortschaft ist geprägt durch alte, gepflegte Bausubstanz. Der Ort wird dominiert von einer großen Gutshofanlage und weist insgesamt einen ländlichen Charakter auf. Der Ort wird von der B



245 durchquert. Die an dem Plangebiet vorbeiführende B 246a trifft in der Ortslage auf die B 245. Diese führt direkt auf die Autobahn 2 (weniger als 2 km von der Ortslage entfernt).

Der Aspekt Wohnqualität ist durch die vorhandenen und geplanten Anlagen im Plangebiet selbst von geringer Bedeutung, da die Baukörper durch genügend Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung und vorhandener und geplanter Grünflächen visuell von der Ortslage aus nicht übermäßig störend wahrgenommen werden.

### **Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die vorhandenen baulichen Anlagen werden ggf. erweitert. Diese liegen jedoch außerhalb der Ortslage und werden zudem zukünftig eingegrünt, so dass sich aus den Baukörpern selbst keine negativen Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung ableiten lassen. Die maßgeblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind abhängig von der Art der geplanten Nutzung. Diese steht aber noch nicht detailliert fest.

Insgesamt handelt es sich hier um einen Raum, der schon umfangreich durch Landwirtschaft und Nutzung von Windenergie etc. geprägt ist. Landwirtschaftlicher Verkehr gehört hier zumindest zu den Bearbeitungs- und Erntezeiten zum Straßenbild. Ein umfangreiches Windenergiefeld östlich der B 246a ist bereits vorhanden und prägt die dortige Kulturlandschaft.

#### **2.1.2 Schutzgut Tiere**

Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich bereits um einen genutzten Bereich. Natürliche Biotop sind nicht vorhanden.

Nördlich des größten Gebäudes ist eine Gehölzreihe aus einheimischen Gehölzen vorhanden. Diese bietet Brutstandorte für relativ unempfindliche Vogelarten, wie beispielsweise Buchfink, Grünling oder Amsel. Für auf besondere Standortverhältnisse angewiesene Vogelarten bietet das Plangebiet keinen Raum. Es wird bereits relativ intensiv genutzt. Die Freiflächen sind vielfach versiegelt oder durch Intensivrasen geprägt. Die Rasenflächen werden offenbar auch als Bewegungsflächen bzw. zum Wenden der großen landwirtschaftlichen Fahrzeuge genutzt.

Im nördlichen Bereich befindet sich ein Teich. Hier sind auch noch einige Gehölze vorhanden. Eine reichhaltige Fauna ist aufgrund der umgebenden intensiven Nutzung jedoch auch hier nicht zu erwarten. Direkt anschließend befinden sich überwiegend intensiv genutzte großflächige Ackerschläge mit wenig Eignung als Lebensraum für besondere Tierarten, da sie ökologisch stark verarmt und ständigen chemischen und mechanischen

Eingriffen ausgesetzt sind.

Möglich wäre ein Feldhamstervorkommen auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen, da sich das Plangebiet innerhalb eines Hamsterverbreitungsgebietes befindet und auch geeignete Bodenverhältnisse vorliegen.

Weiterhin ist damit zu rechnen, dass das Plangebiet in Jagdflüge von Fledermäusen mit einbezogen wird. Eine Eignung für Fledermausquartiere weist das Plangebiet jedoch nicht auf.

Gemäß Landschaftsrahmenplan ist die Artenvielfalt der Tierwelt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark zurückgegangen: *„Von den Säugetieren sind besonders das Feldreh, das Schwarzwild, der Feldhase und der Fuchs zu nennen. Der Hamster, der einst typisch für die Börde war, ist durch das Tiefpflügen und die Ernte mit Mähdreschern so stark dezimiert worden, dass er heute sehr selten geworden ist. Von den charakteristischen Brutvögeln sind neben der Feldlerche und Schafstelze insbesondere auch das in seinem Bestand wieder leicht zunehmende Rebhuhn zu nennen. Bemerkenswert ist das reiche Vorkommen von Greifvögeln, besonders Rotmilan und Mäusebussard. Die Kleinvogelpopulation ist besonders im Siedlungsbereich, in den verstreuten Gebüsch und Feldgehölzen und auf den Ödlandflächen weit verbreitet.“*

## **Bewertung der Umweltauswirkungen**

Da das Plangebiet keinen besonderen Wert für einheimische Tierarten aufweist, ist auch eine mögliche Nutzungsausdehnung relativ unkritisch zu sehen. Der vorhandene Teich mit den umgebenen Gehölzen weist derzeit einen relativ hohen Biotopwert für die einheimischen Tiere auf. Dieser bleibt jedoch zukünftig erhalten. Ein theoretisch mögliches Hamstervorkommen auf den umgebenden Ackerflächen wäre allenfalls randlich tangiert. Eine negative Beeinflussung eines möglichen lokalen Hamstervorkommens ist durch die Umsetzung dieser Planung eher unwahrscheinlich.

### **2.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Auf der Fläche dominieren versiegelte Bereiche, bestehend aus Gebäuden sowie Wegen und befestigten Flächen. In den Randbereichen der Gebäude haben sich im Laufe der Jahre Gehölzbestände aus Feldahorn, Eschen, Hasel etc. entwickelt. Im Eingangsbereich zum Norden befindet sich eine Reihe gepflanzter Linden (ca. 15 Jahre alt).

Die Rasenflächen zwischen den Gebäuden im nördlichen und zentralen Bereich (landwirtschaftliche Nutzung) unterliegen offenbar einer regelmäßigen Mahd und sind als Scherrasen anzusprechen. Im Bereich der Düngemittelproduktion werden die Rasenflächen



augenscheinlich eher unregelmäßig gemäht. Sie werden anscheinend auch regelmäßig überfahren bzw. auch gelegentlich als Zwischenlager genutzt. Schäden in der Grasnarbe und stellenweise gehäuftes Vorkommen von stumpfblättrigem Ampfer (*Rumex obtusifolius*) als Störzeiger führt zu der Ansprache als devastiertes Grünland. Zur Bundesstraße und in Richtung Süden wird dieses Grünland zeitweise von Schafen beweidet.

Die vorhandenen Versiegelungen sind als Vorbelastung einzustufen.

### **Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die im Gebiet vorkommenden Biotoptypen sind nicht auf besondere Standortverhältnisse angewiesen. Durch die Ausdehnung der vorhandenen gewerblichen Nutzung werden ggf. auch die vorhandenen Gehölze entfallen. Diese weisen hier die höchsten Biotopwerte auf. Eine Beseitigung der Gehölzbestände führt zu einer Umwelterheblichkeit, die jedoch durch die Maßnahmenplanung (umfangreiche Gehölzpflanzungen in den Randbereichen des Geltungsbereiches) kompensiert werden kann.

#### **2.1.4 Betroffenheit besonders und streng geschützter Arten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und Maßgaben nach § 44 Abs. 5 BNatSchG**

Nach § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG sind Schädigungen der wild lebenden Tiere der besonders und/oder streng geschützten Arten und ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten (Nr. 1 - 3) sowie der wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten und ihrer Standorte (Nr. 4) verboten (sog. Zugriffsverbote).

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich der Erhaltungszustand einer lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2, 2. Halbsatz).

§ 44 Abs. 5 trifft in den Sätzen 2 bis 5 Gültigkeitsregeln der Zugriffsverbote für zulässige Eingriffe nach § 15 BNatSchG (sog. Eingriffsregelung) sowie für zulässige Vorhaben nach dem Baugesetzbuch.

Eine Verletzung des Schädigungsverbotes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten (in § 44 Abs.1 Nr. 3 genannt) tritt jedoch dann nicht ein, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (siehe § 44 Abs.5, Satz 2).

Dies gilt auch für damit verbundene, unvermeidbare Beeinträchtigungen der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten im Hinblick auf das Tötungs-/ Verletzungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr. 1.

#### **Besonders geschützte Arten sind:**

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind,
- b) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“) aufgeführt sind,
- c) europäische Vogelarten,
- d) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit aufgeführt sind.

#### **Streng geschützte Arten sind:**

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG („FFH-Richtlinie“),
- c) in einer Rechtsverordnung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit



aufgeführt.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. mit der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) sind alle in Deutschland lebenden europäischen Vogelarten, mit Ausnahme der jagdbaren Arten, besonders geschützt.

Alle einheimischen Fledermausarten sind nach FFH-Richtlinie, Anhang IV europarechtlich geschützt.

Eine Art für Art Betrachtung ist in diesem Falle nicht durchgeführt worden, da

- Die angetroffenen Biotopstrukturen eher nicht für das Vorhandensein besonders schützenswerter Tierarten sprechen,
- keine örtliche Kartierung der vorhandenen Arten stattgefunden hat,
- die Überplanung eines vorhandenen Standorts eine vergleichsweise geringe Beeinträchtigung für viele Tierarten bedeutet,

### **Ergebnis der artenschutzfachlichen Prüfung der relevanten Artengruppen der Fauna**

#### **Avifauna**

Keine der aufgrund der Biotopstrukturen und vorhandenen Nutzung zu erwartenden Brutvogelarten werden auf der aktuellen Roten Liste Deutschland als gefährdet geführt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist daher nicht zu besorgen, da es sich um ungefährdete Arten handelt und vergleichbare Habitatstrukturen im näheren Umfeld des Gebietes vorhanden sind.

Greifvögelhorste wurden aktuell nicht festgestellt. Dieses kann sich aber von Jahr zu Jahr ändern. Vor dem Fällen von Gehölzen sind diese deshalb entsprechend zu inspizieren. Im Falle eines Vorhandenseins eines Greifvogelhorstes ist die weitere Vorgehensweise mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde abzustimmen.

Es ist daher davon auszugehen, dass auch bei Realisierung des Vorhabens die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und somit ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) 3 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

Mit den ggf. erforderlichen Rodungsarbeiten darf erst nach Abschluss der Brutperiode (ab Oktober) begonnen werden. Die Vorgaben des § 44 (1) 1 und 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) werden damit beachtet.



## **Fledermäuse**

Das Gebiet weist vermutlich eine Bedeutung als Jagdgebiet auf. Nahrungshabitate sind dabei artenschutzrechtlich in der Regel nicht relevant.

Darüber hinaus könnten jedoch auch Quartiere in/an den Gebäuden vorhanden sein.

Vor einem möglichen Abbruch der Gebäude muss deshalb eine gezielte Überprüfung auf das Vorhandensein von Quartieren erfolgen.

Grundsätzlich ist zur Eignung der Gebäude für Fledermäuse jedoch folgendes festzustellen:

- Die Gebäude - insbesondere im Bereich der Firma Soepenbergl - sind vielfach aus Wellblech oder ähnlichem gefertigt. Es gibt fast bei allen Gebäuden große Öffnungen.
- Eine Nutzung als Winterquartier ist wenig wahrscheinlich, v. a. da das Mikroklima in den Gebäuden nicht den Ansprüchen der Tiere entspricht. Dementsprechend sollte ein möglicher Abriss von Gebäuden im Winterhalbjahr stattfinden.
- Die Gebäude haben größtenteils offene Bereiche in den Fassaden und die großen Türen stehen offen. Dadurch entsteht in den Gebäuden ein für diese Tierart nicht förderliches Klima (zugig und feucht).
- Spalten mit Zugangsmöglichkeit hinter die Außenfassade sind – soweit erkennbar kaum vorhanden. Eine Nutzung von einzelnen Ritzen in Gebäuden oder Gebäudeteilen als Zwischen- bzw. Sommerquartiere von einzelnen Tieren ist nicht zweifelsfrei auszuschließen.
- Das Vorkommen von Wochenstuben ist unwahrscheinlich, jedoch nicht zweifelsfrei festzustellen.

## **Feldhamster**

Grundsätzlich liegt der Bebauungsplan in einem potentiellen Hamsterverbreitungsgebiet. In der umgebenden Feldflur liegen für Feldhamster auch geeignete Bodenverhältnisse vor. Ein Feldhamstervorkommen in der umgebenden Ackerflur ist möglich, jedoch nicht bekannt. Eine Befragung des dort seit langen Jahren wirtschaftenden Landwirts (Jacob) ergab, dass ein Hamstervorkommen nicht bekannt ist. Auch in der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde ist aktuell in dem Bereich kein Hamstervorkommen bekannt. Diese Aussagen schließen ein mögliches Hamstervorkommen jedoch nicht vollständig aus. In ein potentielles Hamsterverbreitungsgebiet wird jedoch lediglich randlich eingegriffen, da der überwiegende Teil des Bebauungsplanes einen bereits bestehenden Standort überzieht. Hauptsächlich werden diese Flächen genutzt, um eine landschaftlich und ökologisch



sinnvolle Randeingrünung anzulegen. Es ist daher davon auszugehen, dass auch bei Realisierung des Bebauungsplanes die ökologische Funktionsfähigkeit der Ackerflur im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und somit ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) 3 BNatSchG nicht ausgelöst wird.

### **Zauneidechsen**

Zauneidechsen besiedeln gemäß Blanke (2010)<sup>1</sup> bevorzugt Gebiete mit eiszeitlichen Sanden. Auf Böden mit geringer natürlicher Güte sind sowohl das Habitatangebot als auch die Nachweisdichte am höchsten. Derartig für die Zauneidechse besonders günstige Verhältnisse liegen hier nicht vor (siehe auch unter Schutzgut Boden). Restlebensräume gibt es gemäß Blanke allerdings durchaus auch in Bördegebieten und Zauneidechsen finden sich auch in der Magdeburger Börde. Nach Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde kommt die Zauneidechse im Landkreis vor. Ein bedeutendes Vorkommen im Bereich des Bebauungsplanes ist dem Landkreis jedoch nicht bekannt (telefonische Auskunft Herr Bercout am 18.06 2014).

Im Hinblick auf geeignete Biotop für Zauneidechsen sind die Bereiche des Bebauungsplanes unterschiedlich zu beurteilen. Die Bereiche des Landwirts Jacobs weisen neben den befestigten und überbauten Bereichen hauptsächlich gepflegte Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen auf. Krautige Bereiche mit Deckungsmöglichkeiten für Zauneidechsen fehlen weitgehend. Zauneidechsen kommen jedoch eher in ruderalen Bereichen im Wechsel zu offenen Bereichen vor. Für die Fortpflanzung benötigen Zauneidechsen grabbaren, offenen Boden. Dieser ist im Bereich der Flächen des Landwirts Jacob nicht zu finden. Entlang des nördlich an der Fläche Jacobs verlaufenden Feldweges gibt es einen schmalen halbruderalen Randstreifen. Dieser ist als Wegrain wenig charakteristisch ausgeprägt und wird augenscheinlich immer wieder durch Landmaschinen überfahren. Auch ein ausgeprägter Ackerrandstreifen im Übergang zur freien Landschaft ist kaum vorhanden. Insgesamt sind die Bereiche des Landwirts Jacobs als Lebensraum für Zauneidechsen wenig geeignet.

---

<sup>1</sup> Blanke, Ina: „Die Zauneidechse“, Laurenti-Verlag Bielefeld, 2010



Abb.1: Rasenflächen Hof Jacobs



Abb.2: Blick auf Hof Jacobs, links des Gebäudes beginnt der Feldweg

Im Bereich der Firma Soepenbergs waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Herbst 2013 zwischen den Hallen ruderal und offene Flächen vorhanden. Es gab auch Schutt- und Sandhaufen. Derartige Elemente werden gern von Zauneidechsen zum Verstecken, als Sonnenplätze oder zur Vermehrung angenommen. Es handelte sich allerdings um eine Momentaufnahme. Die Schutthaufen etc. sind im Zuge der Umbau- und Aufräumarbeiten durch die Übernahme der Firma durch Soepenbergs entstanden und nur kurzzeitig vorhanden. Zauneidechsen können sich hier somit nicht dauerhaft etablieren.

Im Bereich der Freiflächen zwischen den Gebäuden führt eine regelmäßige Befahrung mit schwerem Gerät zu einer Verdichtung des Bodens und - falls vorhanden - eventuell auch zu Tierverlust. Die verdichteten Bereiche ließen sich im Herbst 2013 gut daran erkennen, dass sich oberflächiges Regenwasser angesammelt hat und erst verzögert versickert. Derartige Bereiche sind für Zauneidechsen wenig geeignet. Dennoch sind auf der Fläche der Firma Soepenbergs kleinflächige Bereiche vorhanden, in denen ein Vorkommen von Zauneidechsen denkbar wäre. Für die Etablierung eines bedeutenden Bestandes fehlt jedoch das kontinuierliche Vorhandensein bestimmter Biotopelemente. Insgesamt steht bei der Fläche der Firma Soepenbergs die gewerbliche Nutzung im Vordergrund. Die Bereiche zwischen den Hallen bleiben im Übrigen erhalten. Ein mögliches - geringes - Vorkommen, dass sich möglicherweise mit den vorhandenen Verhältnissen als suboptimales gestörtes Biotop arrangiert hat, würde auch weiterhin dort vorhanden sein.



Abb.3: Bereich zwischen den Hallen mit ruderalen Strukturen



Abb.4: Durch Befahren verdichtete offene Bereiche

Entlang der Bundesstraße B 245 verläuft ein Straßenseitengraben. Dieser weist zum Bereich des Bebauungsplanes eine westlich exponierte Böschung mit einem ausgeprägten ruderalen Bestand auf. Diese könnte von Zauneidechsen als Teil eines linienhaften Biotops genutzt werden. Dieser Bereich bleibt jedoch in der vorhandenen Form erhalten. Eine geplante Maßnahmenfläche (Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen) schließt sich erst östlich der Böschung an und würde hier zu einer Aufwertung eines möglichen Zauneidechsenbiotops führen. Gemäß Blanke (2010) werden derartige Übergangsbereiche mit vielfältigen Strukturen gerne genutzt. Die westexponierte Grasböschung bleibt von Gehölzanpflanzungen frei, die sich zukünftig östlich anschließende Gehölzpflanzung (Maßnahmenfläche A) führt zu einer weiteren Heterogenität des Biotops und zu einem zusätzlichen Strukturangebot.

### Amphibien

Amphibien (z.B. Molche) könnten im künstlich angelegten Teich im Bereich der Fläche Jacob ein Fortpflanzungsgewässer haben. Dieses wurde nicht untersucht. Um hier einen möglichen Konflikt von vornherein zu vermeiden ist der Teich zusammen mit den umgebenden Gehölzen im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen.



## **Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung zur Flora**

Es wurden keine besonders geschützten Pflanzenarten im Plangebiet festgestellt.

Insgesamt werden für das Plangebiet voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

### **2.1.5 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Großlandschaft „Magdeburger Börde“ (Übersichtskarte der Böden von Sachsen-Anhalt M. 1 : 400.000, Geologisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Diese zeichnet sich durch eine hohe Bodenfruchtbarkeit aus. Aus eiszeitlichen Lössablagerungen haben sich Löss-Schwarzerden bis Braunschwarzerden entwickelt. Diese Böden zählen zu den fruchtbarsten Böden innerhalb von Deutschland. Dieses ist auch aus den ausgedehnten landwirtschaftlichen Anbauflächen abzulesen. Im Plangebiet weisen die Böden Ackerzahlen von 80 - 87 Punkte auf und gelten damit zwar als sehr fruchtbar, gehören aber nicht zu den Spitzenböden der bodenkundlichen Region „Magdeburger Börde“.

Eine Schutzwürdigkeit des Bodens im direkten Plangebiet ist jedoch nur randlich gegeben. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits deutlich überprägt.

Die vorhandenen großflächigen Versiegelungen stellen eine Vorbelastung und Überformung des Bodens dar. Natürliche Bodenverhältnisse liegen im Plangebiet somit nur noch randlich vor.

Eine weitere Vorbelastung stellt die im Altlastenkataster des Landkreises Börde unter der Nummer 43252 „Silo an der B 246a“ geführte Altlast (archivierte Fläche) dar.

### **Bewertung der Umweltauswirkungen**

Für das Schutzgut Boden ergeben sich erhebliche Umweltwirkungen durch die Zunahme der Versiegelung und der randlichen Inanspruchnahme von hochwertigen Ackerflächen.

### **2.1.6 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser:**

Das Plangebiet liegt in keinem Vorsorgegebiet für die Trinkwassergewinnung.

Es liegen keine grundwasserbeeinflussten Böden vor. Es steht kein Grundwasser oberflächennah an.



### Oberflächengewässer:

Im Plangebiet selbst sowie im weiteren Umkreis um das Plangebiet sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Innerhalb des vorhandenen Betriebsgeländes befindet sich ein künstlich angelegter Teich.

## **Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die vorhandenen Versiegelungen und die intensive Landwirtschaft mit dem entsprechenden Dünger- und Pestizideinsatz sind als Vorbelastung anzusehen. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist die Versiegelung als erheblicher Eingriff zu bewerten. Durch die Zunahme der Versiegelung kommt es zu vermehrtem oberflächlichem Abfluss und einer Abnahme der Grundwasserneubildung. Aufgrund der Versiegelung verbleiben noch Umweltauswirkungen, die zu einem Kompensationsbedarf führen. Wegen des fachlichen Zusammenhanges mit dem Schutzgut Boden ist der Kompensationsbedarf gemeinsam zu betrachten.

### **2.1.7 Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet liegt in der subkontinentalen Flachlandregion mit mäßig starken Luftaustauschbedingungen und sehr geringem Einfluss des Reliefs (ebene Flächen) auf die lokale Klimafunktion. Das wesentliche klimawirksame Element des Plangebietes sind die ausgedehnten Ackerfluren als Kaltluftproduktionsgebiete.

## **Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Realisierung der Planung hat lediglich eine geringe Inanspruchnahme von Freilandklimatopen zur Folge. Durch umfangreiche Gehölzpflanzungen ergeben sich auch positive Aspekte für das Schutzgut Klima. Hier sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### **2.1.8 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild wird bestimmt durch den derzeitigen Zustand der Landschaft. Dabei stellt die visuell erlebbare Landschaft des Plangebietes und der angrenzenden Flächen die Grundlage für die Beurteilung des Landschaftsbildes dar. Kriterien dazu sind Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie die wertbestimmenden Faktoren Relief, Vegetation und Gewässer, die durch anthropogene Einflüsse (verursacht durch Nutzung, Gebäude und Erschließung) unterschiedlich stark überlagert werden.



Das Landschaftsbild in und um das Plangebiet herum ist geprägt von einer intensiven Landwirtschaft und insbesondere östlich des Geltungsbereiches auch durch die Nutzung von Windenergie (siehe unter Schutzgut Mensch).

Der Kernbereich des Plangebietes wird dazu zusätzlich überprägt von großvolumigen und großflächigen Bauten sowie Wegen und befestigten Flächen. Die zwischenzeitlich aufgewachsenen Gehölzbestände mildern dieses Bild ein wenig und binden die Hochbauten aktuell allerdings nur unzureichend in die umgebende Landschaft ein.

### Naherholung

Als Voraussetzung für die Erholung und Regeneration des Menschen müssen Natur und Landschaft erlebbar und nutzbar sein. Es führt zwar ein Weg an dem Gelände vorbei, dieser weist jedoch keinerlei Reiz für die Naherholung auf.

Im Landschaftsrahmenplan wird zum Landschaftsbild dieses Naturraumes folgendes ausgesagt:

*„Die übermäßige Vergrößerung der Ackerschläge und die weitgehende Ausräumung aller natürlichen Strukturelemente hat zu einer starken ästhetischen Verarmung des Landschaftsbildes geführt. Dazu trägt der Bau von unmaßstäblich großen landwirtschaftlichen Gebäuden (Ställen und Scheunen) am Rand der Gemeinden oder in der freien Landschaft bei, denn diesen Gebäuden fehlt meist eine Einordnung bzw. Eingliederung in die Umgebung. Lediglich die kleinen Bachauen beleben das Landschaftsbild. Die Börde vermittelt einen Eindruck von Endlosigkeit und Weite.“*

### **Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Bebauungsplan ist eine umfangreiche Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Nach Einwachsen der Begrünung ist bei der Bebauung im vorgesehenen Umfang nicht von einem Eingriff in das Landschaftsbild auszugehen.

#### **2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kulturgüter bekannt. Die vorhandenen Gebäude stellen keine erhaltenswerten Sachgüter dar.

#### **2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes**

Die nach Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe



Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die geplante Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Daraus resultieren für das Schutzgut Wasser auch negative Folgen, wie Abnahme der Speicherung von Niederschlagswasser und Zunahme des oberflächigen Abflusses. Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes und des relativ geringen Eingriffsumfanges sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als unerheblich zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

## **2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes**

### **Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Das Plangebiet ist ca. 4,57 ha groß und wird als Gewerbegebiet (4,17 ha) und Maßnahmenfläche (0,4 ha) festgesetzt.

Der vorhandene Charakter des Gebietes wird sich nicht wesentlich verändern. Die vorhandenen Anlagen bleiben erhalten.

Die Anlage wird von außen zukünftig weniger wahrnehmbar / sichtbar sein, da die geplanten Maßnahmenflächen die Einsehbarkeit der Fläche verhindert / vermindert.

Die detaillierte Entwicklung ist derzeit nicht im Einzelnen absehbar.

### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht der Planaufstellung würden die vorhandenen Verhältnisse bestehen bleiben. Eine weitere Nutzungsverdichtung an diesem Standort wäre dann nicht zulässig. Auch eine in diesem Gebiet durchaus wünschenswerte Eingrünung der Anlage würde unterbleiben.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **Vermeidung**

Das Plangebiet wird von der Bundesstraße 246a ausreichend erschlossen. Zusätzliche Erschließungen / Ausbauten dieser vorhandenen Erschließung sind nicht erforderlich.

Es wurde ein Gebiet gewählt, das bereits durch die vorhandene Nutzung vorbelastet ist. Eine Inanspruchnahme von unbelasteten, ökologisch wertvolleren Bereichen wird dadurch vermieden.



Im Detail und schutzgutbezogen sind die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

**Tabelle 1: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Landschaftspflegerische Maßnahmen	Begründung der Maßnahme
<b>Schutzgut Arten- und Biotope:</b>	
Notwendige Rodungen bzw. Rückschnitt von Gehölzen werden ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 31. August und dem 15. März vorgenommen (siehe § 48 (1), 6 NatSchG LSA)	Schutz vor Verlusten von Tieren und ihrer Brutstätten
<b>Schutzgut Boden:</b>	
Überwiegende Inanspruchnahme von bereits versiegelten bzw. deutlich vorgeprägten Böden	Verminderung der Versiegelungsintensität
<b>Schutzgut Wasser:</b>	
Siehe unter Boden	Verminderung der Versiegelungsintensität
<b>Schutzgut Klima / Luft:</b>	
Erhöhung des Gehölzanteils durch Bepflanzung der Maßnahmenfläche	Erhöhung der Produktion von Sauerstoff, Beitrag zu Luftreinhaltung und CO <sub>2</sub> Bindung
<b>Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:</b>	
Herstellung einer Eingrünung	Einbindung der Fläche in die Landschaft
Höhenbegrenzung der Gebäude	Begrenzung der Wahrnehmbarkeit im Landschaftsbild

### Ausgleich/Ersatz

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges erfolgt mit Hilfe der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“<sup>2</sup> (im Folgenden als „*Bewertungsmodell*“ bezeichnet). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilt sich derzeit im Wesentlichen zwischen 2 Besitzern auf. Der westliche und südliche Teil ist im Eigentum der Firma SF SoepenberG GmbH („Fläche SoepenberG“). Der östliche und zentrale Bereich befindet sich im Besitz des ansässigen Landwirts Jakobs, der seine Flächen auch entsprechend landwirtschaftlich nutzt.

Eine Wegeparzelle der Gemeinde verläuft im Bereich der Flächen von Jakobs und wird dort auch mit angesetzt („Fläche Jakobs/Gemeinde“). Da momentan nicht absehbar ist, wo Erweiterungen stattfinden, wurden die Flächen in der folgenden Eingriffsbilanz entsprechend den Eigentumsverhältnissen getrennt.

<sup>2</sup> Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004

Bei der Ermittlung des Biotopwertes ergibt sich eine Abweichung vom Bewertungsmodell. Der Code HRB (Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen) wird gem. Bewertungsmodell mit 16 WE/m<sup>2</sup> bewertet. Hier werden jedoch nur 13 WE angesetzt, da es sich um eine noch junge Baumreihe aus 5 Linden handelt, die noch nicht ihren Biotopwert von 16 WE im Naturhaushalt erreicht hat.

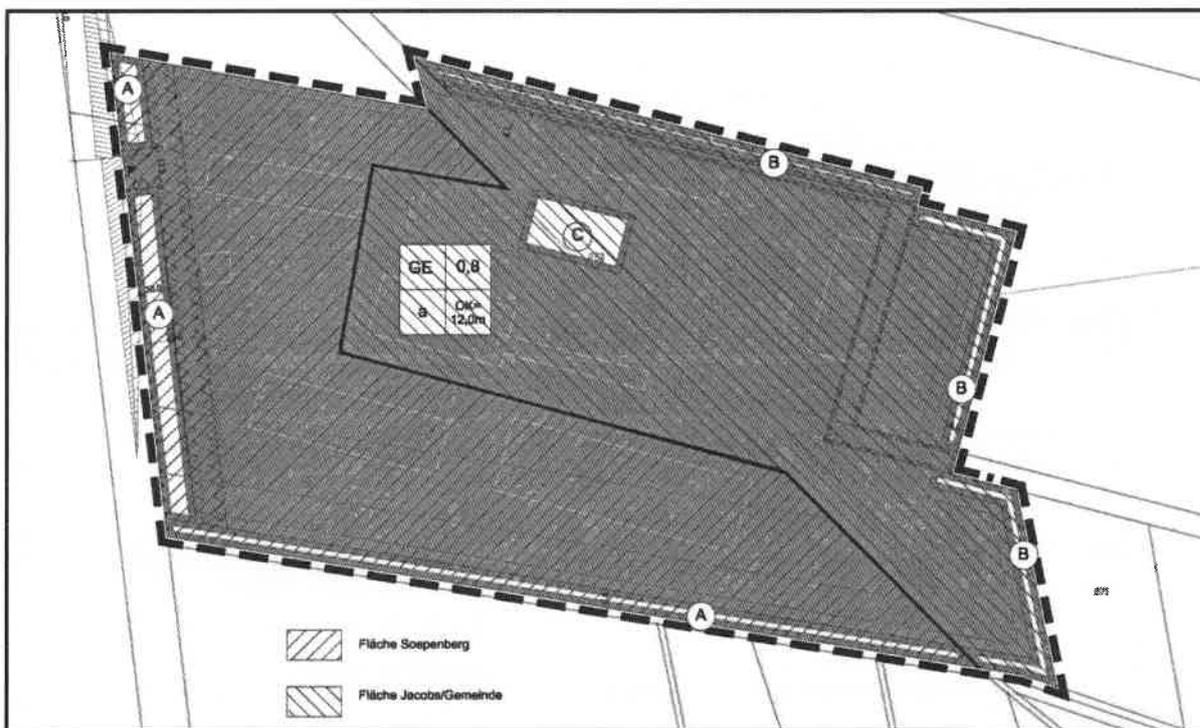


Abb.4: Aufteilung des Geltungsbereiches für die Ausgleichsbilanzierung

Aufgrund der eigentumsspezifischen Bilanzierung kann eine Erweiterung auf den Flächen jeweils kompensatorisch zugeordnet werden. Eine Gesamtbilanz ist den folgenden Tabellen ebenfalls zu entnehmen.

Die Berechnung stellt lediglich ein Hilfsmittel dar, um den notwendigen Gesamtumfang zu begründen. Wesentliches Ziel ist es, den Eingriff ökologisch-funktional auszugleichen.

Tabelle 2: Biotop und Bewertung Bestand

vorhandene Biotope	Code	Fläche Soepenber g in m <sup>2</sup>	Fläche Jakobs / Gemeinde in m <sup>2</sup>	Gesamt	Biotopwert	Biotopwert/Fläche Soepenber g	Biotopwert Jakobs/Fläche	Biotopwert/Fläche gesamt
Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHA	139	1.384	1.523	18	2.502	24.912	27.414
Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten	HEC		101	101	20	0	2.020	2.020
Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen	HRB		189	189	13	0	2.457	2.457
Gebüsch frischer Standorte aus überwiegend nicht heimischen Arten	HYC		154	154	13	0	2.002	2.002
Sonstiger Einzelbaum	HEX	20	68	88	12	240	816	1.056
Sonstiges anthropogenes Stillgewässer	SEY		145	145	15	0	2.175	2.175
Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	GSX	5.958		5.958	6	35.748	0	35.748
Sonstige Wiese	GSY		320	320	7	0	2.240	2.240
Scherrasen	GSB		3.768	3.768	7	0	26.376	26.376
Intensivacker	AIB	5.023	6.509	11.532	5	25.115	32.545	57.660
Ruderalflur gebildet von ausdauernden Arten	URA		120	120	14	0	1.680	1.680
Ruderalflur gebildet von ein- bis zweijährigen Arten	URB	455	570	1.025	10	4.550	5.700	10.250
befestigte Flächen, Landwirtsch. Produktionsanlage, Lagerhallen, ausgebauter Weg, befestigter Platz	BDC, BIB, VWC, VPZ	9.288	8.087	17.375	0	0	0	0
unbefestigter Weg	VWA		586	586	6	0	3.516	3.516
Lagerplatz, überwiegend unbefestigt	VPE	1.713	1.096	2.809	2	3.426	2.192	5.618
<b>Gesamt</b>		<b>22.596</b>	<b>23.097</b>	<b>45.693</b>		<b>71.581</b>	<b>108.631</b>	<b>180.212</b>

Tabelle 3: Biotope und Bewertung Planung

geplante Biotope	Code	Fläche Soepenber in m <sup>2</sup>	Fläche Jakobs / Gemeinde in m <sup>2</sup>	Gesamt	Planwert	Planwert/Fläche Soepenber	Planwert Jakobs/Fläche	Planwert/Fläche gesamt
Gewerbegebiet 39.838m <sup>2</sup> gesamt x GRZ 0,8 = 31.870 m <sup>2</sup> Versiegelung	BDC, BIB, VWC, VPZ	15.654	16.216	31.870	0	0	0	0
Grünanlage im Gewerbegebiet Scherrasen 39.590 m <sup>2</sup> x 0,2 = 7.918 m <sup>2</sup>	GSS	3.913	4.054	7.967	7	27.391	28.378	55.769
Maßnahmenfläche A Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten	HHB	2.799		2.799	16	44.784	0	44.784
Maßnahmenfläche A Freihaltung Sichtdreieck z.B. Scherrasen	GSS	227		227	7	1.589		1.589
Maßnahmenfläche B Strauch-Baumhecke aus heimischen Arten	HHB		2.130	2.130	16	0	34.080	34.080
Maßnahmenfläche C (Teich)	SEY		698	698	15	0	10.470	10.470
<b>Gesamt</b>		<b>22.593</b>	<b>23.098</b>	<b>45.691</b>		<b>73.764</b>	<b>72.928</b>	<b>146.692</b>
<b>Bilanz</b>						<b>+ 2.183</b>	<b>- 35.703</b>	<b>- 33.520</b>



Bei einer Gegenüberstellung von Bestand und Planung verbleibt eine Differenz von - 33.520 Wertpunkten für die Gesamtplanung, die außerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden müssen.

Das *Bewertungsmodell* geht davon aus, dass über die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild sowie die biotischen Schutzgüter Pflanzen und Tiere hinreichend mit berücksichtigt werden können. Aufgrund der wenigen hochwertigen Biotope im Plangebiet sowie der erheblichen Vorbelastung der Flächen trifft dies im konkreten Fall eindeutig zu.

In diesem Fall ergibt sich, dass auf den Flächen Jakobs derzeit die höheren Biotopwerte im Bestand vorliegen. Dieses liegt im Wesentlichen an einer relativen Vielzahl von Gehölzen, die auf Grundlage des Bewertungsmodelles einen hohen Biotopwert aufweisen und auch überwiegend aus einheimischen Arten, wie z.B. Linden, bestehen. Am Teich auf ist ein Strauchbestand aus nicht einheimischen Arten vorhanden, (HYC) dieser wird vornehmlich aus Cotoneaster gebildet. Diese Eingriffsbilanz geht von einer maximalen Ausnutzung der festgesetzten baulichen Kennziffern aus und dementsprechend auch von einer Entfernung der Gehölze innerhalb der Bauflächen. Daraus ergibt sich für diesen Bereich die relativ große Abnahme des Biotopwertes und das sich daraus ergebende Wertpunktedefizit (- 35.703) ist dementsprechend relativ hoch. Die im Bereich der Flächen Jakobs festgesetzten Maßnahmenflächen B und C sind für die Umsetzung des Bebauungsplans hier nicht ausreichend.

Demgegenüber weisen die Flächen der Firma Soepenbergl derzeit einen überwiegend geringen Biotopwert auf. Der Eingriff kann hier komplett durch die Maßnahmenfläche A innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

### **Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen**

#### **Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches**

Grundsatz der Maßnahmenplanung innerhalb des Geltungsbereiches ist die Schaffung einer durchgehenden randlichen Eingrünung. Dazu soll angrenzend zur freien Landschaft eine mindestens zweireihige Landschaftsgehölzpflanzung aus einheimischen Sträuchern und Bäumen angelegt werden. Diese Pflanzung wird nach erfolgtem Einwachsen die Funktion einer Feldhecke übernehmen und auch zur ökologischen Aufwertung zur angrenzenden Ackerflur beitragen. Daneben trägt diese Pflanzung aber auch dazu bei, das gesamte Gewerbegebiet in die Landschaft einzubinden.

Entlang der Bundesstraße ist die Eingrünung als 5-reihige Pflanzung vorgesehen.



Im zentralen Bereich befindet sich ein Teich. Dieser wurde hinsichtlich seiner faunistischen Ausstattung nicht untersucht. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist ein Vorkommen von Amphibien jedoch nicht vollständig auszuschließen. Aus Gründen des vorbeugenden Artenschutzes ist der Teich deshalb zu erhalten und demgemäß als Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Gehölze sind dort zu erhalten. Bei erforderlichen Nachpflanzungen, ist die Artenliste in den textlichen Festsetzungen zu beachten.

### **Abgleichung des rechnerischen Kompensationsdefizites gem. Tabelle 3**

Insgesamt entsteht durch die Planung ein ökologisches Defizit, das in Wertpunkten ausgedrückt - 33.520 beträgt. Die Kompensation des Werteinheitendefizits ist über einen monetären Abgleich in den Flächenpool des Landkreises Börde zu begleichen. Dieses Werteinheitendefizit bezieht sich jedoch auf die maximale Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplanes im Bereich der Flächen Jacobs und ist erst dann zu begleichen, wenn durch Baumaßnahmen die Ausnutzungsziffern des Bebauungsplanes annähernd erreicht werden.

Für die Flächen der Firma Soepenbergr ergibt sich nach Realisierung der dort im Gebiet vorgesehenen Pflanzmaßnahmen kein Defizit.

Dieser Eingriffsbilanz liegt eine maximale Ausnutzung der gemäß Bebauungsplan zulässigen baulichen Möglichkeiten zu Grunde. Sie stellt ein ökologisches Gesamtkonzept dar. Sollten lediglich kleinere Einzelbaumaßnahmen realisiert werden, die deutlich unterhalb der gemäß Bebauungsplan zulässigen Gesamtversiegelung des jeweiligen Gebietes liegen, ist für diese Maßnahmen im Rahmen des Bauantrages der Nachweis für den ökologischen Ausgleich zu erbringen. Daraus resultierende Pflanzmaßnahmen haben sich am hier dargestellten Gesamtkonzept zu orientieren.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die vorliegende Planung ist standortbezogen, andere Standorte wurden nicht untersucht.

Der Standort wurde gewählt, weil der Geltungsbereich bereits mit ähnlich gelagerten Nutzungen belegt ist und sich hier eine sinnvolle Arrondierung mit weiteren Nutzungen anbietet.

### **3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

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

Für die Eingriffsbilanzierung wurde die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ herangezogen.

#### **3.2 Umweltmonitoring**

Die als Kompensationsmaßnahmen festgesetzten Maßnahmenflächen sollen jeweils 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme und nach weiteren 3 Jahren kontrolliert werden.

#### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht schließt mit einer verständlichen Zusammenfassung der nach § 2a Abs. 1 und 2 BauGB erforderlichen Angaben. Diese Zusammenfassung soll es der Öffentlichkeit ermöglichen, sich eine erste Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen. Die Zusammenfassung im Umweltbericht ist so auszugestalten, dass Dritten die Beurteilung ermöglicht wird, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen des Vorhabens betroffen sein können. Angesichts des Umfangs und der Komplexität der Angaben nach § 2a Abs. 1 und 2 BauGB kommt hierbei der Zusammenfassung besondere Bedeutung zu.

Im Rahmen dieser Planaufstellung soll auf einem Gelände an der Ovelgünner Chaussee ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Zur Eingrünung des Plangebiets werden zusätzlich Maßnahmenflächen festgesetzt.

Das Gelände wird derzeit durch den gewerblichen Betrieb der Firma Soepenber (ehemals „ITA Dünger AG“) und durch landwirtschaftlichen Betrieb Jakobs genutzt.

Die Aufgabe des Umweltberichts besteht in der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Für die Schutzgüter „Wasser“ und „Boden“ ergaben sich aufgrund der massiven Überformung der natürlichen Verhältnisse und der vorhandenen Vorbelastungen als Folge der vorhergehenden Nutzung keine besonderen Werte. Durch die Aufstellung des



Bebauungsplans kommt es allerdings zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und somit zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“.

Für die Schutzgüter „Mensch“ und „Landschaft“ wurden derzeit keine herausragenden Werte festgestellt, da die Fläche aktuell keine Bedeutung für diese Schutzgüter aufweist. Hier sind allerdings Eingrünungsmaßnahmen erforderlich, um das Gewerbegebiet entsprechend in das Landschaftsbild einzubinden.

Die Schutzgüter „Tiere“ und „Pflanzen“, zusammengefasst als „Arten und Lebensgemeinschaften“ sind bei der vorliegenden Planung von untergeordneter Bedeutung, da es sich bereits um einen deutlich vorgeprägten Bereich handelt. Durch die vorhandene hohe Nutzungsintensität sind innerhalb des Geltungsbereichs keine streng geschützten Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten.

Als wesentliche Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes ist eine randliche Eingrünung mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen vorgesehen. Die ökologischen Folgen des gesamten Bebauungsplanes sind damit noch nicht vollständig ausgeglichen. Ein Werteinheitendefizit von - 27.852 ist extern zu erbringen.

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Nach § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

A. Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden:

Die Umweltbelange sind durch Empfehlungen und Festsetzungen verschiedener Maßnahmen für Boden, Klima, Natur und Landschaft berücksichtigt worden. Diese beziehen sich insbesondere auf durchzuführende Bepflanzungsmaßnahmen. Detaillierte Ausführungen zu den Umweltbelangen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

B. Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden:

Die während der Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und deren Behandlung sind den eigenständigen Abwägungstabellen zu entnehmen.

C. Die Planwahl wird im Kapitel 1.4 der Begründung und 2.4 des Umweltberichtes dargelegt. Andere Planungsmöglichkeiten sind nicht in Betracht gekommen.

*Handwritten signature and date: [Signature] 02.02.76*





## Anlage 1: Biotoptypenplan



# Legende

## Bestand

Kartiereinheiten der Lebensraumtypen nach Anhang der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL)  
sowie zur Kartierung der nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope,  
Jörg Schuboth, Stand 11.05.2010

## Gehölze



- HHA Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten
- HEC Baumgruppe/ -bestand aus überwiegend einheimischen Arten
- HRB Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen
- HYC Gebüsch frischer Standorte aus überwiegend nichtheimischen Arten
- HEX sonstiger Einzelbaum

## Gewässer



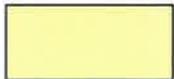
- SEY sonstiges anthropogenes Stillgewässer

## Grünland



- GSX devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden
- GSY Sonstige Wiese
- GSB Scherrasen

## ackerbaulich-, gärtnerisch- und weinbaulich genutzte Biotope



- AIB intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden

## Ruderalfluren



- URA Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten
- URB Ruderalflur, gebildet von ein- bis zweijährigen Arten

## Bebauung



- BDC landwirtschaftliche Produktionsanlage/Großbetrieb
- BIB Werk- oder Lagerhalle, industrielle Anlage

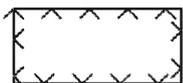
## Befestigte Fläche / Verkehrsfläche



- VWA unbefestigter Weg
- VWC ausgebauter Weg
- VPZ befestigter Platz



- VPE Lagerplatz (hier überwiegend unbefestigt)



- vorhandene Einzäunung