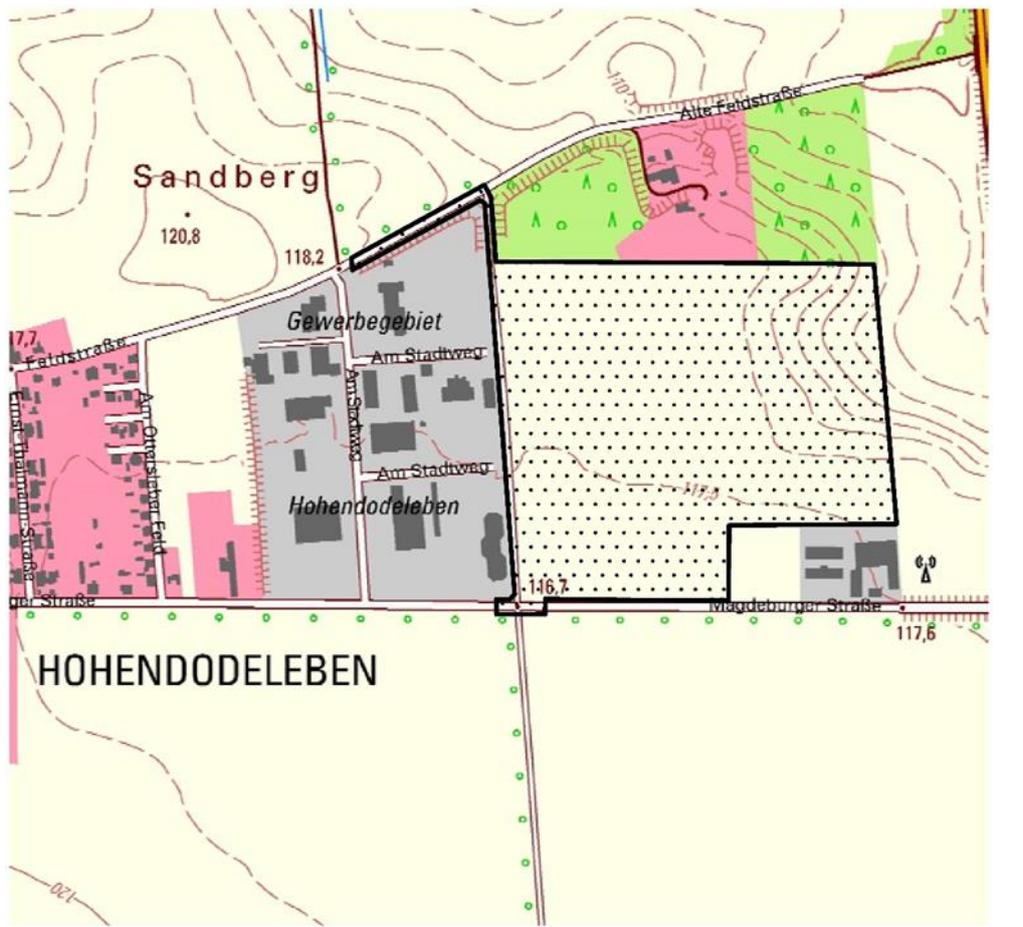


Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Gewerbe- und Industriegebiet Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet I“ OT Hohendodeleben

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04. April 2024 die Aufstellung des Gewerbe- und Industriegebietes Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet I“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Flurstücke 102/27, 103/27 und 28 in der Flur 3, Gemarkung Hohendodeleben).

Für den Planbereich ist der abgebildete Kartenausschnitt maßgebend.



Lage in der Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde □TK10 10/2018□

© LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-6022672/2011

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet I in Hohendodeleben wurde am 15.10.2004 rechtsverbindlich. Er umfasst das Gewerbegebiet Am Stadtweg auf einer Gesamtfläche von ca. 10,59 Hektar. Das Gebiet ist vollständig erschlossen und wird vollständig betrieblich genutzt. Eine noch vorhandene Freifläche auf dem Flurstück 278 ist für die Entwicklung des angrenzenden Betriebes vorgesehen und steht für den allgemeinen Bedarf nicht zur Verfügung.

Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB – Gewerbe- und Industriegebiet Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet I“ OT Hohendodeleben besteht aus vier Seiten.

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde wurde der Bedarf an weiteren Bauflächen für die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe behandelt. Hierfür sieht die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt drei Flächen in Wanzleben und Hohendodeleben vor, von denen nur die Fläche in Hohendodeleben für den kurzfristigen Bedarf in Frage kommt, da die Anbindung der anderen beiden Flächen aus Richtung der Bundesautobahn A14 noch die Ortslage der Stadt Wanzleben quert. Die Eignung dieser Flächen für eine gewerbliche Entwicklung setzt die Herstellung der Ortsumgehung Wanzleben voraus, die voraussichtlich erst nach 2030 umgesetzt wird. Die Fläche in Hohendodeleben kann über die Straßenverbindung Thauberg – Hohendodeleber Chaussee von der Autobahnabfahrt Wanzleben ohne Querung von Ortschaften erreicht werden. Sie eignet sich daher besonders für eine kurzfristige Umsetzung.

Die Projekt Magdeburg GmbH mit Sitz in der Matthissonstraße 34, 39167 Wanzleben-Börde OT Hohendodeleben beabsichtigt die Entwicklung des Gebietes und hat sich große Teile der Flächen hierfür vertraglich gesichert. Im Gebiet sollen Hallen errichtet und an Betriebe vermietet werden. Dieses Konzept wurde bereits erfolgreich durch die Firma Hövelmann in der Gemeinde Hohe Börde umgesetzt, das eine bedarfsgerechte Entwicklung von ortsansässigen Firmen ermöglicht. Die Projekt Magdeburg GmbH beabsichtigt ein ähnliches Konzept der Eigennutzung und Vermietung.

Die Stadt Wanzleben ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 4. Entwurf des sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungs-region Magdeburg" als Grundzentrum festgesetzt.

Gemäß Absatz 3 Punkt 2.1. des Landesentwicklungsplanes ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Gebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Die Stadt Wanzleben-Börde macht für die Erweiterung des Gewerbegebietes Hohendodeleben hiervon Gebrauch, da der Standort der einzige vorhandene Gewerbebestandort in der Stadt Wanzleben-Börde ist, der von der Bundesautobahn A14 ohne Querung von Ortschaften erreichbar ist. Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes in Hohendodeleben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes entsprechend dem Bedarf (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB)
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB), bei vollständiger Ausnutzung der Flächen könnten weitere ca. 100 Arbeitsplätze entstehen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Die Flächen des Plangebietes befinden sich bereits überwiegend im Besitz des Projektentwicklers. Die verbleibenden Flächen werden bis auf die festgesetzten Straßenverkehrsflächen durch den Projektentwickler erworben, dem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Zur Finanzierung der Planaufstellung hat der Projektentwickler mit der Stadt Wanzleben-Börde einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der die Übernahme der Planungskosten regelt, so dass für die Stadt Wanzleben-Börde mit der Planaufstellung keine Kosten verbunden sind.

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der bebauten Ortslage Hohendodeleben nördlich der Magdeburger Straße (Kreisstraße K1123).

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 20 bis zur Einmündung des Weges auf dem Flurstück 104/34, entlang der West- und Südgrenze des Flurstücks 172 und der Südgrenze der Flurstücke 173, 171, 138/29 und 139/29
 - im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 26
 - im Süden durch die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 123/27 und die Nordgrenze des Flurstücks 181 (Kreisstraße K1123), die Flurstücke 181 und 116/36 im Bereich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße (diese miteinschließend)
 - im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 153/35, 152/35, 151/35, 150/35, 149/35, die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 278, die Nordgrenze des Flurstücks 163/35 und die Ostgrenze des Flurstücks 1486 der Flur 2 (Alte Feldstraße)
- (alle Flurstücksangaben Flur 3, Gemarkung Hohendodeleben – mit Ausnahme des Flurstücks 1486 der Flur 2)

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

An das Plangebiet grenzt westlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet I" der ehemals selbständigen Gemeinde Hohendodeleben an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen Gewerbegebiete
- im Norden Brachlandflächen in fortschreitender Ruderalisierung, im Abstand von ca. 55 Meter nördlich ein Wohngebäude im Außenbereich
- im Osten Ackerflächen
- im Südosten eine landwirtschaftliche Betriebsstätte
- im Süden die Kreisstraße K1123 und südlich Ackerflächen

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Entsprechend § 3 Abs.1 BauGB liegt der Vorentwurf des Gewerbe- und Industriegebiet Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet I“ OT Hohendodeleben einschließlich Begründung in der Zeit vom

22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024

im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben-Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben (Haus II), Zimmer 202 zu folgenden Zeiten öffentlich aus:

Dienstzeiten:

Montag bis Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr

Dienstag 13:30 bis 18:00 Uhr

Donnerstag 13:30 bis 15:00 Uhr

sowie außerhalb der vorgenannten Zeiten nach Vereinbarung

Die Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB – Gewerbe- und Industriegebiet Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet I“ OT Hohendodeleben besteht aus vier Seiten.

Interessierte Bürgerinnen und Bürger können sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sowie über die sich wesentlich unterscheidenden Lösungen, die für die Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen, informieren.

Während der Auslegungsfrist ist Gelegenheit zur Erörterung gegeben, Anregungen und Hinweise können schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Eine Einsendung ist auch per E-Mail möglich: ines.darius@wanzleben-boerde.de

Die Planunterlagen können zusätzlich auf der Homepage der Stadt Wanzleben-Börde unter www.wanzleben-boerde.de Punkt Stadt & Bürger Bürgerservice Bekanntmachungen eingesehen werden.

Datenschutzinformation:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art.6 Abs.1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit Art.6 Abs.3 Buchstabe b DSGVO und § 3 Baugesetzbuch (BauGB). Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Datenschutzinformation im Rahmen der Bauleitplanung.

Stadt Wanzleben - Börde, den 08.07.2024

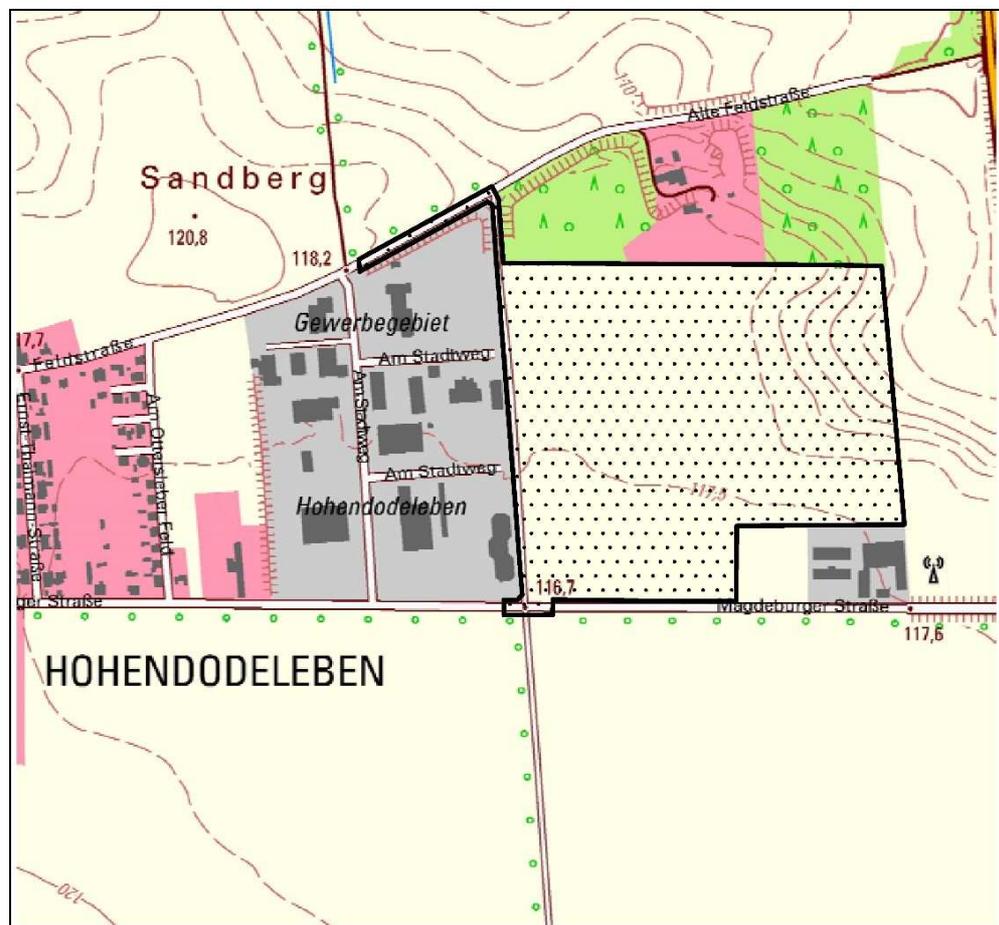

Grit Matz
Bürgermeisterin





Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I "
in der Ortschaft Hohendodeleben

Vorentwurf – Juli 2024



Lage in der Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde
[TK10 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-6022672/2011

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse	9
3.3. Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar	10
3.4. Leitungen und Anlagen im Plangebiet	10
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	11
4.1. Art der baulichen Nutzung	11
4.1.1. eingeschränkte Industriegebiete	11
4.2. Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.1. Grundflächenzahl	14
4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl	15
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	15
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	15
4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	15
4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	16
4.6. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich	16
4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	17
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	17
6.1. Erschließung	17
6.1.1. Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	17
6.1.2. Ver- und Entsorgung	18
6.2. Wirtschaftliche Belange	19
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
6.4. Belange der Landwirtschaft	22
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	22
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	23
9. Flächenbilanz	23
Umweltbericht zum Bebauungsplan	24

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben Stadt Wanzleben-Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet I in Hohendodeleben wurde am 15.10.2004 rechtsverbindlich. Er umfasst das Gewerbegebiet Am Stadtweg auf einer Gesamtfläche von ca. 10,59 Hektar. Das Gebiet ist vollständig erschlossen und wird vollständig betrieblich genutzt. Eine noch vorhandene Freifläche auf dem Flurstück 278 ist für die Entwicklung des angrenzenden Betriebes vorgesehen und steht für den allgemeinen Bedarf nicht zur Verfügung. Im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde wurde der Bedarf an weiteren Bauflächen für die Entwicklung der ortsansässigen Betriebe behandelt. Hierfür sieht die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes insgesamt drei Flächen in Wanzleben und Hohendodeleben vor, von denen nur die Fläche in Hohendodeleben für den kurzfristigen Bedarf in Frage kommt, da die Anbindung der anderen beiden Flächen aus Richtung der Bundesautobahn A14 noch die Ortslage der Stadt Wanzleben quert. Die Eignung dieser Flächen für eine gewerbliche Entwicklung setzt die Herstellung der Ortsumgehung Wanzleben voraus, die voraussichtlich erst nach 2030 umgesetzt wird. Die Fläche in Hohendodeleben kann über die Straßenverbindung Thauberg – Hohendodeleber Chaussee von der Autobahnabfahrt Wanzleben ohne Querung von Ortschaften erreicht werden. Sie eignet sich daher besonders für eine kurzfristige Umsetzung. Gemäß der Abstimmungen mit dem Wirtschaftsministerium werden dringend kurzfristig Flächen benötigt, auf denen ortsansässige Unternehmen expandieren und sich auf die Ansiedlung von INTEL vorbereiten können.

Die Projekt Magdeburg GmbH mit Sitz in der Matthissonstraße 34, 39167 Wanzleben-Börde OT Hohendodeleben beabsichtigt die Entwicklung des Gebietes und hat die große Teile der Flächen hierfür bereits angekauft. Im Gebiet sollen Hallen errichtet und an Betriebe vermietet werden. Dieses Konzept wurde bereits erfolgreich durch die Firma Hövelmann in der Gemeinde Hohe

Börde umgesetzt, das eine bedarfsgerechte Entwicklung von ortsansässigen Firmen ermöglicht. Die Projekt Magdeburg GmbH beabsichtigt ein ähnliches Konzept der Eigennutzung und Vermietung.

Die Stadt Wanzleben ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 4. Entwurf des sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" als Grundzentrum festgesetzt.

Gemäß Absatz 3 Punkt 2.1. des Landesentwicklungsplanes ist die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Gebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Die Stadt Wanzleben-Börde macht für die Erweiterung des Gewerbegebietes Hohendodeleben hiervon Gebrauch, da der Standort der einzige vorhandene Gewerbebestandort in der Stadt Wanzleben-Börde ist, der von der Bundesautobahn A14 ohne Querung von Ortschaften erreichbar ist. Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes in Hohendodeleben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes entsprechend dem Bedarf (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB)
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB), bei vollständiger Ausnutzung der Flächen könnten weitere ca. 150 Arbeitsplätze entstehen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)
- Schaffung von zusätzlichen Ausbildungsplätzen im Handwerk und für kaufmännische Berufe durch die Unternehmen, die im Gebiet zu expandieren beabsichtigen

Die Flächen des Plangebietes befinden sich bereits überwiegend im Besitz des Projektentwicklers. Die verbleibenden Flächen werden bis auf die festgesetzte Straßenverkehrsflächen durch den Projektentwickler erworben, dem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Zur Finanzierung der Planaufstellung hat der Projektentwickler mit der Stadt Wanzleben-Börde einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der die Übernahme der Planungskosten regelt, so dass für die Stadt Wanzleben-Börde mit der Planaufstellung keine Kosten verbunden sind.

2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes

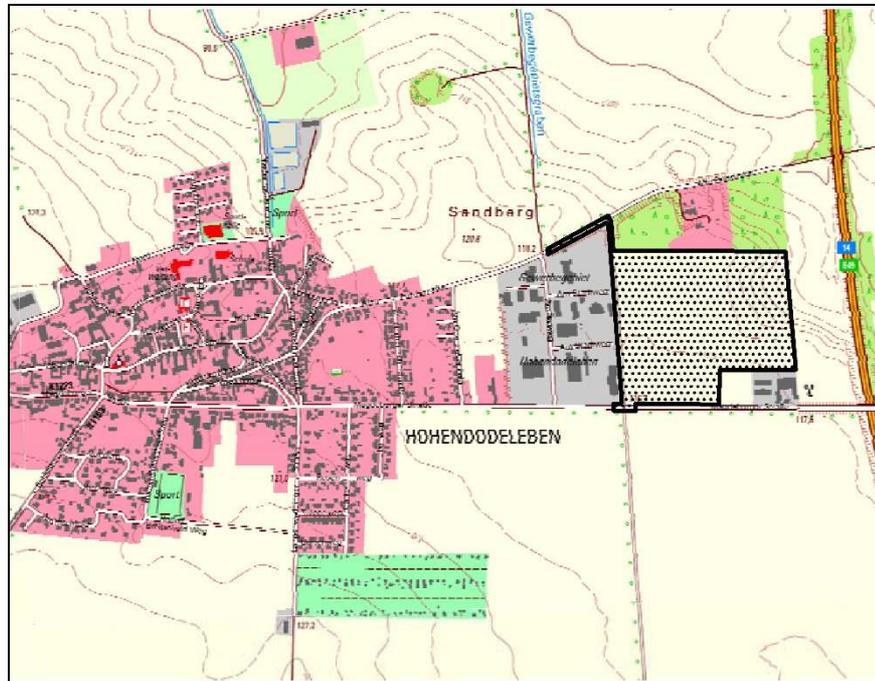
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmenseetzungen vorgibt ohne einen konkreten Vorhabensbezug aufzuweisen.

Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen können somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren sein. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlicher werdender Umweltverträglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbe- und Industriebetriebe entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen maßgebend, die allein auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Emissionskontingente möglich sind (bodenrechtlicher Bezug) und keiner weiteren Untersuchung in einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

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

Das Plangebiet befindet sich im Osten der bebauten Ortslage Hohendodeleben nördlich der Magdeburger Straße (Kreisstraße K1123).

Lage des Plangebietes



[TK10 10/2018] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de)/ A 18/1-
6022672/2011

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 20 bis zur Einmündung des Weges auf dem Flurstück 104/34, entlang der West- und Südgrenze des Flurstücks 172 und der Südgrenze der Flurstücke 173, 171, 138/29 und 139/29
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 26
- im Süden durch die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 123/27 und die Nordgrenze des Flurstücks 181 (Kreisstraße K1123), die Flurstücke 181 und 116/36 im Bereich der Einmündung der neuen Erschließungsstraße (diese mit einschließend)
- im Westen durch die Ost- und Nordgrenze des Flurstück 153/35, die Ostgrenze des Flurstücks 158/35, die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 151/35, die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 150/35, die Ostgrenze des Flurstücks 155/35, die Süd-, Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 278, die Nordgrenze des Flurstücks 163/35 und die Ostgrenze des Flurstücks 1486 der Flur 2 (Alte Feldstraße)

(alle Flurstücksangaben Flur 3, Gemarkung Hohendodeleben – mit Ausnahme des Flurstücks 1486 der Flur 2)

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

An das Plangebiet grenzt westlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Gewerbegebiet I" der ehemals selbständigen Gemeinde Hohendodeleben an. Der Bebauungsplan wird auf den Flurstücken 149/35 und 152/35 durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant. Er setzt auf diesen Flächen Gewerbegebiet fest. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet I" tritt der Bebauungsplan auf den überplanten Flurstücken außer Kraft.

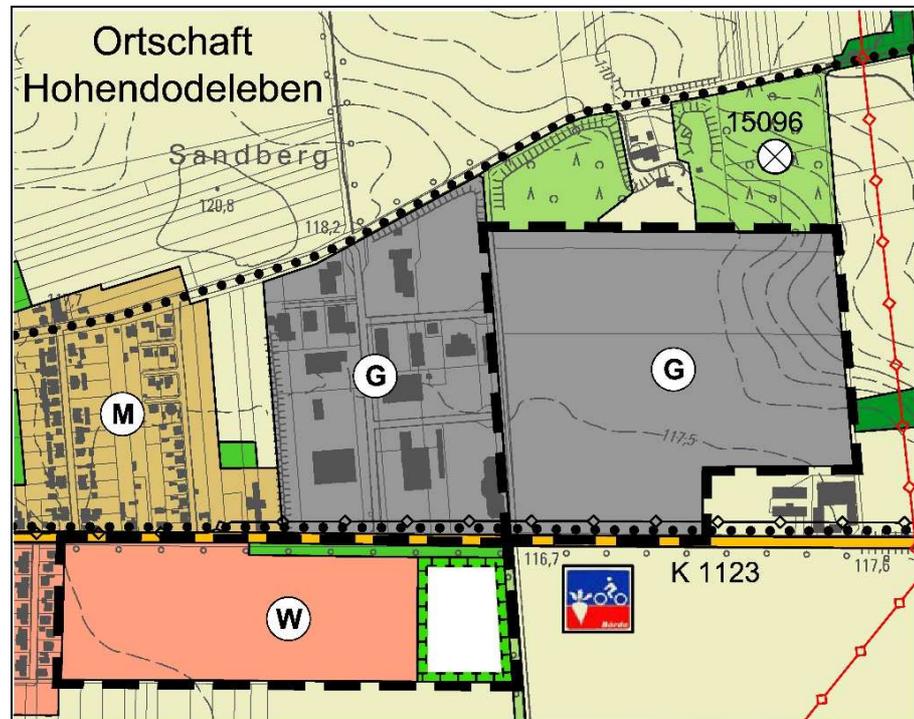
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen Gewerbegebiete
- im Norden Brachlandflächen in fortschreitender Ruderalisierung, im Abstand von ca. 55 Meter nördlich ein Wohngebäude im Außenbereich
- im Osten Ackerflächen
- im Südosten eine landwirtschaftliche Betriebsstätte
- im Süden die Kreisstraße K1123 und südlich Ackerflächen

Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes im Abstand von ca. 55 Meter im Norden das Wohngebäude Alte Feldstraße 14 im Außenbereich und im Westen im Abstand von ca. 290 Meter ein Wohngebäude in Gemengelage auf dem Flurstück 1482 (Magdeburger Straße 1c). Die nächste, gemäß der örtlichen Prägung als allgemeines Wohngebiet einzustufende Fläche befindet sich an der Straße Am Ottersleber Feld in einer Entfernung von ca. 400 Meter vom Plangebiet.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde



[TK10 10/2018] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6022672/2011

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet noch als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Rahmen der 1. Änderung geändert. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung entwickelt. Der Bebauungsplan soll nach der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde in Kraft treten.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die Feststellung der Raumbedeutsamkeit erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den 4. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein Planentwurf hierfür liegt noch nicht vor.

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

- a) Wanzleben ist im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" als Grundzentrum festgesetzt. Die Abgrenzung des grundzentralen Bereiches umfasst nicht das Plangebiet. Gemäß Punkt 2.1. Absatz 3 des Landesentwicklungsplanes 2010 ist die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Dies wird nachfolgend nachgewiesen.
- b) Das Plangebiet ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr.2 Magdeburger Börde des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010.
- c) Das Plangebiet ist Bestandteil einer Fläche, die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als ortsnahe bzw. durch die Bundesautobahn A14 geprägte Fläche von den Vorranggebieten für die Landwirtschaft ausgenommen ist.
- d) Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vorgesehenen Vorranggebietes für die Landwirtschaft. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 des Raumordnungsgesetzes (ROG) sonstige Erfordernisse der Raumordnung.

Das Plangebiet ist somit kein Bestandteil wirksamer Vorranggebiete.

Gemäß Ziel 55 des Landesentwicklungsplanes 2010 sind an allen Wirtschaftsstandorten infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbebestände sind bedarfsgerecht zu entwickeln. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Wirtschaftsstandort, dessen bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 ist.

Gemäß den Zielen 59 und 60 haben alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere in den zentralen Orten eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Bei dem vorliegenden Gebiet handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, das gemäß Punkt 2.1. Absatz 3 des Landesentwicklungsplanes dem zentralen Ort Wanzleben zu zuordnen ist. Die Erweiterung dieses Gebietes hat somit gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsplanes 2010 Vorrang vor anderen Nutzungen.

Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 umfasst großflächig die Flächen des gesamten Stadtgebietes der Stadt Wanzleben-Börde mit Ausnahme von Eggenstedt. Eine Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebestandes greift unabhängig von der Entwicklungsrichtung der Erweiterung in Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ein. Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde ist durch hochwertige landwirtschaftliche Böden gekennzeichnet. Dies wird mit dem entsprechenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Vorliegend ist der bedarfsgerechten Entwicklung des Gewerbebestandes gemäß Ziel 60 des Landesentwicklungsplanes der Vorrang gegenüber dem Vorbehalt für die Landwirtschaft einzuräumen, da sie der Erweiterung eines bestehenden Gebietes dient.

Der 4. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes sieht das Plangebiet als Vorranggebiet für die Landwirtschaft vor. Die Stadt Wanzleben-Börde hat hierzu im Beteiligungsverfahren Stellung bezogen und diese Ausweisung abgelehnt, da sie dem Ziel 60 des Landesentwicklungsplanes, dem Vorrang der Erweiterung von bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten vor anderen Nutzungen entgegen steht. Ein in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung ist gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 ROG ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung. Gemäß Punkt 2.1. Absatz 3 des Landesentwicklungsplanes haben nur Ziele und Grundsätze der Raumordnung Einfluss auf die Zulässigkeit von gewerblichen Entwicklungen im gesamten Gemeindegebiet des zentralen Ortes. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind diesbezüglich nicht ausreichend die Zulässigkeit einzuschränken.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 14,99 Hektar. Davon entfallen 14,23 Hektar auf das eingeschränkte Industriegebiet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die im Bestand vorhandene Kreisstraße K1123 mit einer Fläche von 928 m² auf den Flurstücken 116/36 und 181 der Flur 3, Gemarkung Hohendodeleben vorhanden. Im Westen wurde das Flurstück 104/34 einbezogen. Es umfasst einen geschotterten Feldweg und an der Westgrenze eine lückige Baumreihe, die teilweise unmittelbar auf der Grenze zum benachbarten Gewerbegebiet steht. Die Flurstücke 149/35 und 152/35 an der Westgrenze des Plangebietes sind bisher Bestandteil des Bebauungsplanes Gewerbegebiet I, sie sind dort teilweise als Verkehrsfläche und teilweise als Gewerbefläche festgesetzt. Örtlich umfassen Sie einen Teil der Wendehammer und eine Grünfläche sowie Teile der lückigen Baumreihe. Im Nordwesten wurde die Alte Feldstraße auf dem Flurstück 214 einbezogen. Die Flurstücke 104/34, 149/35, 152/35 und 214 befinden sich in städtischem Besitz. Die Alte Feldstraße im Nordwesten ist wie die K1123 eine öffentliche Straße. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche des Ackerfeldblocks DESTLI 0507070037 genutzt.

3.2. Bodenverhältnisse

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Für die Bedeutung der Bodenfunktion für Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen. Das Plangebiet liegt auf einer weitgehend ebenen Fläche, die im Nordwesten eine Senke aufweist, auf der voraussichtlich Bodenauffüllungen erforderlich sind. Die Geländehöhe beträgt ca. 117,5 m ü. NHN im Durchschnitt.

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind am geplanten Standort nicht bekannt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt kommen im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante Geschiebemergel und Sande vor, welche von einer bis zu 2 Meter mächtigen Lössschicht überlagert werden. Um eine konkrete Aussage zur Tragfähigkeit des Bodens geben zu können, wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind im Plangebiet günstig. Es wird empfohlen durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Niederschlagswassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 gegeben sind, um Vernässungsprobleme zu vermeiden.

Altlasten

Für das Plangebiet ist kein Altlastenverdacht bekannt.

Archäologie

Gemäß der Anlage 1 zum Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde ist das Plangebiet bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich kartiert. Das Plangebiet befindet sich jedoch 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. 7.500 Jahren prädestiniert. Die Einwanderung jungsteinzeitlicher Bauernbevölkerungen hatte in der Mitte des 6. Jahrtausends v. Chr. vor allem aus dem Donaugebiet und Böhmen stattgefunden. 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 noch nicht so weit angepasst, 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.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Bodenqualität, Gewässernetz, klimatischen Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte im Sinne des § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA, dass bei Bodeneingriffen unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. 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.

Die weiteren Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie erfolgen im Abstimmungsverfahren nach § 4 BauGB.

3.3. Höchstspannungsleitung Wolmirstedt - Isar

(BBPIG-Vorhaben Nr.5) "SuedOstLink"

Nach dem am 31.12.2015 in Kraft getretenen Gesetz zur Änderung von Bestimmungen des Rechts des Energieleitungsbaus sollen Gleichstromvorhaben, wie das Vorhaben Nr.5, aus Gründen der Akzeptanz künftig vorrangig als Erdkabel statt als Freileitung realisiert werden (gesetzlicher Erdkabelvorrang für die im BBPIG mit "E" gekennzeichneten Gleichstromvorhaben).

Die Bundesnetzagentur traf für den das Plangebiet teilweise betreffenden Abschnitt A Wolmirstedt – Raum Naumburg/Eisenberg des Vorhabens Nr.5 am 02.04.2020 die Entscheidung über die Bundesfachplanung und legte damit den Verlauf eines raumverträglichen Trassenkorridors fest. Diese Entscheidung stellt eine verbindliche Vorgabe für die nachfolgende Planfeststellung dar. Der festgelegte Trassenkorridor verläuft östlich des Plangebietes, knickt dann in Richtung Südwesten ab und verläuft weiter in Richtung Schleibnitz.

Die 50Hertz Transmission GmbH reichte am 15.05.2020 einen Antrag auf Planfeststellungsbeschluss für die auch als Sachsen-Anhalt Nord bezeichnete Teilstrecke zwischen dem Umspannwerk Wolmirstedt und der Stadt Könnern (Abschnitt A1) bei der Bundesnetzagentur ein, der den beabsichtigten Verlauf der Trasse sowie hierzu in Frage kommende Alternativen innerhalb des verbindlich festgelegten Trassenkorridors enthält. Die Bundesnetzagentur stellte am 29.05.2020 die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen fest. Auf der Grundlage des Antrags und der im Rahmen der schriftlichen Antragskonferenz eingegangenen Stellungnahmen wird derzeit das Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Gemäß der Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes sind die in der folgenden Darstellung eingezeichneten Bereiche von Bebauung freizuhalten. Sie grenzen östlich an das Plangebiet an. Das Plangebiet selbst betreffen sie nicht.

Freihaltebereich (magenta) und Leitungsschutzstreifen (hellblau) der Höchstspannungsleitung Wolmirstedt - Isar



[TK10 10/2018] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6022672/2011

3.4. Leitungen und Anlagen im Plangebiet

Im Plangebiet verläuft parallel entlang der Kreisstraße K1123 nördlich eine DN 300 Trinkwasserhauptleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM). Die Leitung wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Die Breite des Schutzstreifens beträgt 6 Meter, jeweils 3 Meter beiderseits der Leitungsachse.

Am Nordrand des Gebietes befindet sich die Trinkwasser-Hausanschlussleitung des Wohngebäudes Alte Feldstraße 14 des Trink- und Abwasserverbandes Börde. Die Abstimmungen zum Umgang mit dieser Leitung erfolgen im Abstimmungsverfahren nach § 4 BauGB.

Im Osten des Plangebietes in den vorhandenen Senke befindet sich ein Einlaufbauwerk am Beginn eines verrohrten Grabens, der in Richtung Osten zur Bundesautobahn führt. Bis auf einen zweiten Schacht im Abstand von ca. 20 Meter östlich ist ein weiterer Verlauf der Verrohrung nicht erkennbar. Der Zustand des Einlaufbauwerkes und des Schachtes deuten darauf hin, dass die Anlage außer Funktion genommen wurde.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. ingeschränkte Industriegebiete

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Industriegebiete sind damit auch als Standort für erheblich belästigende Betriebe geeignet, die in Gewerbegebieten nicht zulässig wären. Dies ist erforderlich, da das Plangebiet vor allem für Betriebe vorgehalten werden soll, die auch in der Nachtzeit durch Lkw beliefert werden und gegebenenfalls im drei-Schicht-Betrieb produzieren. Die Standorteignung des Gebietes basiert auf der Anbindung an die Bundesautobahn A14, von der aus das Plangebiet erreichbar ist, ohne dass der Zufahrtsverkehr Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt. Damit ist im Plangebiet auch nachts Zufahrtsverkehr mit Lkw möglich, der in Gewerbegebieten aufgrund der niedrigen zulässigen Immissionen in der Regel problematisch ist.

Die Abstände zwischen den eingeschränkten Industriegebieten und den Wohngebäuden im Außenbereich nördlich angrenzend betragen 55 Meter. Es sind Abstufungen der Zulässigkeit erforderlich.

Mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen in der Ortschaft Hohendodeleben durch Geruchs- und Schadstoffemissionen genehmigungsfrei gestellter Vorhaben in den Industriegebieten erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände nicht das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen. Für Betriebe mit erheblichen Emissionen vorgenannter Stoffe ist ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG bzw. UVPG erforderlich, in dem die Auswirkungen konkret geprüft werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass hieraus weitere Einschränkungen der industriellen Nutzbarkeit der Flächen insbesondere für nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen und Anlagen die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen resultieren können.

Einschränkungen des Emissionsniveaus

Die wesentlichen Auswirkungen gewerblicher Nutzungen auf im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schützenswerte Nutzungen werden überwiegend durch Gewerbelärm verursacht. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Bereichen, in denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind, ist eine Einschränkung des Emissionsniveaus der Industriegebiete erforderlich. Bezüglich der Lärmemissionen für uneingeschränkte Industriegebiete werden flächenbezogene Schalleistungen von 70 dB(A) je m² tags und 55 dB(A) nachts angenommen. Die Stadt Wanzleben-Börde geht nach örtlicher Prüfung davon aus, dass diese Pegel zur Beurteilung der Frage geeignet sind, ob der Immissionskonflikt zwischen der neu zugelassenen industriellen und gewerblichen Nutzung und den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen im Rahmen des abstrakten Planfalles auf Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente grundsätzlich gelöst werden kann. Die konkrete Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ist für nicht kontingentierte Flächen im Genehmigungsverfahren der einzelnen Vorhaben ohnehin nachzuweisen.

Bei flächendeckender Ausschöpfung der vorgenannten für uneingeschränkte Industriegebiete anzunehmenden flächenbezogenen Schalleistungen wären erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen insbesondere an den Gebäuden Alte Feldstraße 14, 14a und 14b und an weiteren Immissionsorten zu erwarten. Im Bebauungsplan ist daher eine Begrenzung der Zulässigkeit von Lärmemissionen erforderlich.

Diese erfolgt über die Gliederung des Gebietes nach Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 für die Teilflächen des Bebauungsplanes. Sie begrenzen den zulässigen Lärm im Plangebiet soweit, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 und die Richtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten unter Berücksichtigung der Vorbelastungen nicht überschritten werden. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die zwischenliegenden Gewerbegebiete ist es erforderlich, dass das Plangebiet an den Immissionsorten am Ostrand der zusammenhängend bebauten Ortslage Hohendodeleben keinen wesentlichen Immissionsbeitrag leistet. Durch den Schallgutachter werden daher die an den maßgeblichen Immissionsorten der Ortslage anzunehmenden Immissionsbeiträge mit 10 dB(A) unter dem jeweiligen Orientierungswert des Beiblattes 1 der DIN18005 angenommen.

Die Gliederung des Gebietes nach den betrieblichen Eigenschaften der Lärmemissionen auf Grundlage des § 1 Abs.4 BauNVO erfolgt im Verhältnis mehrerer Industriegebiete der Stadt Wanzleben-Börde untereinander. Keine Einschränkungen durch festgesetzte Emissionskontingente bestehen im Ostteil des Bebauungsplanes des Industriegebietes der Nordzucker AG zwischen Klein Wanzleben und Wanzleben. Die Emissionskontingente liegen dort mit 70 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts oberhalb der Werte, die für uneingeschränkte Industriegebiete anzunehmen sind. Sie sind daher nicht als Einschränkung zu betrachten. Diese Gebiete sind ausdrücklich Bestandteil der Gliederung nach § 1 Abs.4 BauNVO.

Die festgesetzten Emissionskontingente schränken das Industriegebiet erheblich ein. Dies ist aufgrund der Immissionssituation an den maßgeblichen Immissionsorten erforderlich. Ziel ist die Zulassung von Gewerbebetrieben, die zwar nach dem Grundsatz der typisierenden Betrachtungsweise nur in einem Industriegebiet zulässig sind, aufgrund der konkreten Betriebsweise jedoch die festgesetzten Lärmkontingente einhalten. Die Einschränkung betrifft nur das Merkmal der Schallemissionen und nicht den generellen Typus des jeweiligen Betriebes.

Die festgesetzten Emissionskontingente gewährleisten noch keine hinreichende Einhaltung der Orientierungswerte der DIN18005 Beiblatt 1 für den Bereich der Gebäude Alte Feldstraße 14, 14a und 14b. Für die in diese Richtung abstrahlenden Schallemissionen sind zusätzliche richtungsbezogene Emissionsminderungen erforderlich. Diese können zum Beispiel durch Abschirmungen oder die Ausrichtung von Öffnungen von Gebäuden zur von der Richtung abgewandten Seite erfolgen.

Die Aussagen hierzu werden nach Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens ergänzt.

Entsprechend der DIN 45691 wurde weiterhin eine Relevanzgrenze für die Beurteilung von Vorhaben festgesetzt. Diese dient der Vermeidung von Untersuchungen für Lärmemissionen die aufgrund ihrer Geringfügigkeit ohnehin nicht zu relevanten Lärmbelastungen führen, dies ist dann

der Fall, wenn die einzelnen Immissionen der jeweiligen zu beurteilenden Anlage die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

Die Beschränkungen bezüglich der Schadstoffemissionen gemäß TA Luft und der Geruchsbelästigungen gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) erfolgt in Einzelgenehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Eine allgemeine Beschränkung ist nicht erforderlich, da nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durch nicht genehmigungspflichtige Anlagen aufgrund des Abstandes zu den Immissionsorten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Einschränkung von Betriebswohnungen

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

Die möglichen Konflikte lassen sich nicht vollständig vermeiden. Betriebswohnungen können im Industriegebiet 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 Gewerbe- und Industriebetriebe widersprechen.

Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Stadt Wanzleben-Börde 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 § 9 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in Industriegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Umfang her nicht gebietsprägend werden. Gemäß den Zielen der Stadt Wanzleben-Börde soll das Plangebiet vorrangig der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes dienen.

Für Einzelhandelsbetriebe eignet sich der Standort nicht, da diese möglichst an verbraucher-nahen Standorten angesiedelt werden sollen, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar sind. Das Plangebiet liegt abseits der Wohnbereiche. 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 bei Handwerks- und Gewerbebetrieben 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 m² 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 nicht vom Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe betroffen.

Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung von Gewerbeflächen. Ziel der Stadt Wanzleben-Börde ist es die vollständig und gut erschlossenen, in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A14 gelegenen Industrie- flächen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten. 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.

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 Stadt Wanzleben-Börde untereinander. Keine Einschränkungen diesbezüglich weisen die gewerblichen Bauflächen südlich von Wanzleben auf. Sie sind ausdrücklich Bestand- teil dieser Gliederung.

Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Kleinflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zu- lässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigen- schaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Bau- massenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß dem Orientierungswert des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Ausnutzung der Baugebiete, die aufgrund der Inanspruch- nahme hochwertiger landwirtschaftlicher Böden erforderlich ist.

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 Bau- grundstück lediglich unterbaut wird) nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist damit auf 80% in den Industriegebieten begrenzt.

4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Baumassenzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt allgemein auf zwei Vollgeschosse. Dies entspricht der derzeitigen Nachfrage, die eingeschossige Hallen und zweigeschossige Produktionsbetriebe, Büro- und Sozialgebäude umfasst.

Hierdurch wird dem Anliegen der Regulierung der Nutzungsdichte ebenfalls Rechnung getragen. Die Baumassenzahl orientiert sich mit 10,0 an den Regelungen des § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die zusätzliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Industriegebiet erforderlich, da über Geschossigkeiten in Industriegebieten meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ein Beispiel hierfür sind Siloanlagen mit einer Höhe von über 50 Metern mit einem Vollgeschoss. Die Begrenzung der zulässigen Höhe soll erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindern. Diese wurde mit 20 Meter festgesetzt. Dies ermöglicht den Einbau von Kranbahnen in Hallen. Als Bezugshöhe wurde eine Höhe von 117,5 m ü.NHN festgesetzt. Dies entspricht der mittleren Geländehöhe.

Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Industriegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (vergleiche Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes) und auf den unteren Bezugspunkt. Ausnahmen von der Höhenbegrenzung können für Anlagen zugelassen werden, die entweder nur einen untergeordneten Anteil an der Gesamtfläche der baulichen Anlage einnehmen oder die festgesetzte Höhe nur in einem geringen Umfang überschreiten.

4.3. **Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Der Abstand zu den Außengrenzen, die die Baugebiete begrenzen und zu den Straßen und Grünflächen wurde in der Regel mit 8 Metern festgesetzt. Er umfasst in der Regel einen 5 Meter breiten Streifen, der mit einer Baum-Strauch-Hecke zu bepflanzen ist und einen Abstand von 3 Meter von den Pflanzungen. In diesem können teilweise die erforderlichen Feuerwehrezufahrten vorgesehen werden.

Der Abstand zur Kreisstraße K1123 wurde mit 20 Meter von der Begrenzung der äußeren Fahrbahn festgesetzt. Dies entspricht den Regelungen des § 24 des Straßengesetzes Sachsen-Anhalt für die Bauverbotszone.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Industriegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren nicht festzusetzen. Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise bzw. davon abweichend errichtet werden.

4.4. **Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

Der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über insgesamt vier Anbindungen. Der Lkw-Verkehr soll über eine neue Anbindung an die Kreisstraße K1123 im Westen des Plangebietes erfolgen. Hierfür soll der vorhandene Feldweg im südlichen Bereich zu einer Straßenanbindung für alle nach STVZO zugelassenen Kraftfahrzeuge ausgebaut werden. Hierfür ist eine Straßenraumbreite von 13,5 Meter erforderlich, die neben der Fahrbahn von 7 Meter

Breite im Westen den vorhandenen Grünstreifen mit Baumpflanzungen umfasst und östlich einen Straßenseitengraben zur Versickerung des Niederschlagswassers vorsieht.

Die Anbindung befindet sich außerhalb der derzeit festgesetzten Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K1123, die erst vor der Einmündung der Straße Am Stadtweg beginnt. Durch den Straßenbaulastträger der Kreisstraße ist zu prüfen, ob die Ortsdurchfahrt verlegt wird oder die Anbindung außerhalb der Ortsdurchfahrt zugelassen wird. Da nahezu der gesamte Lkw-Verkehr aus Richtung Osten erwartet wird und dieser nur als Rechtsabbieger einbiegt, ist vorerst eine Linksabbiegespur nicht vorgesehen.

Zur Gewährleistung der Havariesicherheit sind weitere Ausfahrten im Havariefall erforderlich. Im Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Wanzleben-Börde hierfür eine Anbindung an die Alte Feldstraße über den vorhandenen Feldweg vorgesehen. Dieser soll über eine Tonnagebegrenzung auf den Pkw-Verkehr beschränkt werden und nur im Havariefall für Lkw zur Verfügung stehen. Ein Ausbau für den Begegnungsverkehr Pkw/Pkw erfordert eine Ausbaubreite von ca. 4,5 Meter. Diese kann im vorhandenen Straßenraum, der eine Mindestbreite von 7 Meter aufweist, umgesetzt werden.

Weiterhin sind Anbindungen an die beiden Wendehämmer der Straße Am Stadtfeld vorgesehen. Diese dienen der innergebietlichen Verkehrsverbindung zwischen den vorhandenen Betrieben und möglichen Erweiterungsflächen im Plangebiet.

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

Im Süden des Plangebietes verläuft eine DN 300 Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM). Die Leitung ist durch Grunddienstbarkeit gesichert. Die Schutzstreifenbreite beträgt 6 Meter, jeweils 3 Meter beiderseits der Leitungsachse. Die Leitungsführung wurde im Bebauungsplan verzeichnet und der Schutzstreifen als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

4.6. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich

Gemäß § 24 des Straßengesetzes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) besteht eine Bauverbotszone entlang der Kreisstraße K1123 in einer Breite von 20 Meter gemessen von der äußeren Begrenzung der befestigten Fahrbahn. Diese reicht in das Plangebiet hinein. Die Regelungen des § 24 StrG LSA werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind innerhalb dieser Fläche unzulässig. Gemäß § 24 StrG LSA besteht darüber hinaus ein zustimmungspflichtiger Bereich bis zu einem Abstand von 40 Metern von der äußeren Grenze der befestigten Fahrbahn.

4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An den Außengrenzen des Bebauungsplanes wurden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 5 Meter festgesetzt. Auf diesen Flächen soll das Plangebiet gegenüber dem Außenbereich eingegrünt werden. Die Eingrünung dient der Kompensation und dem Schutz des Landschaftsbildes. In diesem Bereich sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze anzupflanzen. Um eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten, kann der Pflanzstreifen zur Gewährleistung von Feuerwehraufstellflächen und Verbreiterungen der Fahrbahn für Umfahrten um Gebäudeecken in seiner Breite verringert werden. Die Verringerung ist flächengleich zu ersetzen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der Aufweitung des Knotenpunktes mit der Kreisstraße K1123 und der öffentlichen Straßenfläche im Bereich der Straßenanbindung an die Kreisstraße K1123 auf Grundlage der hierfür erforderlichen Knotenpunktvereinbarungen mit dem Landkreis Börde
- die Herstellung des Ausbaus des Weges an der Westgrenze des Plangebietes und der Anbindung an den bereits ausgebauten Abschnitt der Alten Feldstraße
- den Anschluss des Gebietes an die Schmutzwasserkanalisation
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikationslinien, gegebenenfalls Gasleitungen)
- die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Soweit die Finanzierung nicht durch die Träger der Ver- und Entsorgung erfolgt, wird ihre Sicherung über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger vereinbart, in dem die Kostenträgerschaft geregelt wird.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über die neue Anbindung an die Kreisstraße K1123, zwei Anbindungen an das bestehende Gewerbegebiet und als Havarie- und Pkw-Zufahrt über die Alte Feldstraße. Die Zufahrt über die Kreisstraße K1123 bindet über die Straße Thauberg an die Landesstraße L50 an, von der unmittelbar eine Auffahrt zur Bundesautobahn A14 besteht. Die Zufahrt von der Bundesautobahn A14 berührt keine schützenswerten Nutzungen.

Mit den Anbindungen verfügt das Industriegrundstück über eine sehr gute Verkehrserschließung. Die Flächen sollen als ein Baugrundstück genutzt werden, so dass eine weitere öffentliche

Erschließung nicht erforderlich ist. Die innere Erschließung erfolgt privatrechtlich. Sie bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Südlich des Plangebietes befindet sich die Kreisstraße K1123. Entlang der Kreisstraße K1123 besteht eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 Meter gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Gemäß § 24 StrG LSA bedürfen im Abstandsbereich von bis zu 40 Meter von der Kreisstraße die Errichtung, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung oder Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Hohendodeleben ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV Börde). In dem das Plangebiet im Westen begrenzenden Feldweg, der als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, verläuft eine DN 100 PVC Trinkwasserleitung des TAV Börde. Von dieser Leitung aus kann das Plangebiet an das Trinkwassernetz angeschlossen werden. Der Anschluss an das Trinkwassernetz ist beim TAV Börde auf Grundlage der gültigen Satzung zu beantragen. Die Kosten des Anschlusses trägt der Antragsteller. An der Nordgrenze des Plangebietes verläuft eine DN 40 Hausanschlussleitung für das Grundstück Alte Feldstraße 14. Die Leitung befindet sich innerhalb einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Bei Erfordernis muss die Leitung umverlegt werden.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Für das Plangebiet ist ein neuer Anschluss an das Mittel- oder Niederspannungsnetz erforderlich. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich zwei Ortsnetzstationen am nördlichen Wendehammer der Straße Am Stadtweg. Ob eine Versorgung über die Stationen möglich ist, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ob ein Gasanschluss vorgesehen wird, ist im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Telekommunikationsnetze in Hohendodeleben werden durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS:NET betrieben. Die erforderlichen Anschlüsse sind beim gewählten Anbieter zu beantragen. Das benachbarte Gewerbegebiet ist mit dem Glasfasernetz der DNS:NET versorgt. An dieses kann auch das neue Baugebiet angeschlossen werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung sind über eine betriebliche Vereinbarung mit der Kommunalservice Landkreis Börde AöR zu sichern.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in Hohendodeleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Zur Beseitigung des Schmutzwassers der geplanten Gewerbeflächen sind Maßnahmen der äußeren und inneren Erschließung erforderlich. Darüber hinaus kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht zugesichert werden, dass die bestehenden technischen Voraussetzungen und die vorhandenen Vorflutverhältnisse, zum Beispiel Dimensionierung der Schmutzwasserüberleitungen, Pumpwerksauslegungen, etc., für Neuansiedlungen in dem geplanten Umfang ausreichend sind. Hierzu bedarf es im Vorfeld der Erschließung einer planerischen Untersuchung der zukünftigen Schmutzwasserab-
leitung.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Derzeit versickert das Niederschlagswasser im Plangebiet. Aufgrund der Versickerungsbedingungen ist auch für die geplante Erweiterung eine Niederschlagswasserversickerung vorzusehen.

Grundschatz an Löschwasser

Im Rahmen der Erschließung ist die Grundschatz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschatz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Jeweils an den Wendehämmern der Straße Am Stadtfeld befinden sich Hydranten an einer DN 100 Trinkwasserleitung. Aufgrund der Entfernung von über 300 Meter zu den Hydranten ist gegebenenfalls eine Einordnung von Löschwasserzisternen auf dem Betriebsgrundstück erforderlich.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Gewerbe und Industrie ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Wanzleben-Börde wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben ist hier die Beeinträchtigung der Bodenfunktion aufgrund der hochwertigen Böden.

Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

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

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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

In die Beurteilung wurden nur die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet I einbezogen, da dieser die einbezogene Fläche bereits wirksam als Straßenverkehrsfläche und Gewerbegebiet festsetzt. Die Flurstücke 149/35 und 152/35 im Umfang von 471 m² wurden daher aus der Bewertung ausgegrenzt.

Die Gesamtfläche von 149.869 m² reduziert sich auf eine eingriffsrelevante Fläche von 149.398 m².

Folgende Biotoptypen werden auf der eingriffsrelevanten Flächen festgestellt:



- AI - Acker intensiv genutzt
- VWB - Weg befestigt mit wassergebundener Decke
- VSB - Straße versiegelt

Auf der Ackerfläche im Plangebiet werden derzeit Leguminosen als Zwischenfrucht angebaut. Sie ist Bestandteil des Feldblocks DESTLI 0507070037.

	Bestand im Plangebiet	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
AI	Acker intensiv genutzt	142.548 m ²	5	712.740
VWB	Weg befestigt mit wassergebundener Decke	5.924 m ²	3	17.772
VSB	Straße befestigt	926 m ²	0	0
	Σ	149.398 m²		730.512

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden:

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
BI	Industriegebiete (überbaubare und sonstige versiegelbare Flächen) (142.300 m ² x 0,8)	113.840 m ²	0	0
GSA	Industriegebiete sonstige nicht versiegelbare Flächen (Scherrasen)	22.848 m ²	7	159.936
HHB	festgesetzte Anpflanzflächen Baum-Strauch-Hecke aus heimischen Laubgehölzen	5.612 m ²	16	89.792
VSB	Straßenverkehrsflächen	7.098 m ²	0	0
	Σ	149.398 m²		249.728

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 730.512 Wertpunkten vor der Planung stehen 249.728 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt von ca. 480.784 Wertpunkten, der extern kompensiert werden muss. Zunächst wurde hierfür geprüft, ob schutzgutbezogene geeignete Maßnahmen möglich sind. Der wesentliche Eingriff findet in das Schutzgut Boden statt. Für eine Kompensation kommen daher zunächst Entsiegelungsmaßnahmen in Betracht. Hierfür stehen in der Umgebung des Plangebietes (Stadt Wanzleben-Börde) keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

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. Von erhöhter Bedeutung ist das Schutzgut Boden, da es sich um Böden mit überdurchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit handelt. Die Bewertung wird daher verbal argumentativ ergänzt. Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

planexterne Kompensationsmaßnahmen

Die planexternen Kompensationsmaßnahmen werden im Verfahren festgelegt.

Belange des Immissionsschutzes

Da Belange des Immissionsschutzes im vorliegenden Planverfahren betroffen sind, wird ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das eine Kontingentierung des erzeugten Anlagenlärms für das Baugebiet vorsieht.

- ERGÄNZUNG NACH ERARBEITUNG DES GUTACHTENS -

Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Geruchs-, Staub- und Schadstoffemissionen genehmigungsfrei gestellter Vorhaben erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände zwischen den eingeschränkten Industriegebieten und den Wohngebieten nicht das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen. Bei den Auswirkungen durch Staub und Schadstoffen, Gerüchen und Erschütterungen handelt es sich um Emissionen, die betriebsspezifisch zu unterschiedlich sind, um sie im Bauleitplanverfahren allgemein behandeln zu können, soweit dies nicht durch konkrete Ansiedlungsabsichten untersetzt ist. Für Betriebe mit erheblichen Emissionen vorgenannter Stoffe ist ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG bzw. UVPG erforderlich, in dem die Auswirkungen konkret geprüft werden können.

6.4. Belange der Landwirtschaft

Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche erheblich betroffen. Es handelt es sich insgesamt um den Entzug von ca. 142.548 m² Ackerfläche. Die Flächen weisen einen überdurchschnittlichen Ertragswert auf. Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten handelt es sich um hochwertige Schwarzerdeböden, denen eine besondere Bedeutung für die Landwirtschaft zukommt.

Der Flächenentzug ist erheblich und irreversibel. Die Belange der Landwirtschaft werden erheblich beeinträchtigt. Ein Ausweichen auf andere Standorte auf denen die Belange der Landwirtschaft weniger beeinträchtigt werden ist jedoch nicht möglich, Gewerbebrachen sind in der Stadt Wanzleben nicht mehr vorhanden, sie wurden inzwischen nachgenutzt. Weiterhin soll ein bestehender Gewerbebestandort erweitert werden. Dieser ist ausschließlich von hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Alternative Standorte stehen damit für die beabsichtigte Nutzung nicht zur Verfügung, so dass der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht vermeidbar ist, wenn die gewerbliche Entwicklungsabsicht umgesetzt werden soll. Die Flächeninanspruchnahme wurde mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Für die nördlich im Außenbereich befindlichen Wohngrundstücke wird sich das Wohnumfeld verändern. Der bisher freie Blick in die Landschaft nach Süden wird durch die neue großvolumige Gewerbebebauung verstellt. Aufgrund des Abstandes der Gebäude vom mindestens 55 Meter sind erhebliche Verschattungen der Gebäude nicht zu erwarten. Die Änderungen des Wohnumfeldes bleiben im Rahmen der auf Grundlage der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmenden Lageveränderungen. Die Gebäude werden als Immissionsorte berücksichtigt.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet I " in der Ortschaft Hohendodeleben steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung eines bestehenden Gewerbestandortes und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Vordergrund. Dem entgegen steht die erhebliche Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft, der Landwirtschaft und privater Belange im Plangebiet. Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft, der privaten Belange und die Durchführung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		149.869 m ²
• Baugebiete		142.300 m ²
– eingeschränkte Industriegebiete		142.300 m ²
darin enthalten		
Flächen für Anpflanzungen	5.612 m ²	
• öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)		7.322 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planung)		247 m ²

Umweltbericht zum Bauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I " in der Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bauungsplanes	25
1.1. Ziele des Bauungsplanes	25
1.2. Inhalt des Bauungsplanes	25
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	25
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bauungsplanes	26
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	30
2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	30
2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	30
2.2.1. Schutzgut Mensch	30
2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope	30
2.2.3. Schutzgut Tiere	32
2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche	32
2.2.5. Schutzgut Wasser	33
2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	33
2.2.7. Schutzgut Klima, Luft	34
2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	34
2.3. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	34
2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	34
2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
3. Ergänzende Angaben	38
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	38
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	39
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	39

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes Hohendodeleben für eine bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für die Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

1. Festsetzung von eingeschränkten Industriegebieten angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Hohendodeleben mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 10,0, einem Vollgeschoss und einer Bauhöhe bis 20 Meter auf einer Fläche von insgesamt 142.300 m², die im Bestand landwirtschaftlich genutzt wird
2. Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen des eingeschränkten Industriegebietes durch Emissionskontingente und richtungsbezogene Zusatzkontingente zur Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 an den maßgeblichen Immissionsorten
3. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Beschränkung der Zulässigkeit von Betriebswohnungen
4. Festsetzung der Straßenverkehrsfläche für den Anschluss an die Kreisstraße K1123, Ergänzung der Verkehrsfläche für einen zweiten Anschluss des Gebietes an die Alte Feldstraße für Pkw und als Havarieausfahrt
5. Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, für eine DN 300 Trinkwasser-Hauptleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
6. Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Außengrenzen des Plangebietes
7. Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche in der Bauverbotszone entlang der Kreisstraße K1123

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

Gesamtfläche des Plangebietes	149.869 m ²
• Baugebiete	142.300 m ²
– eingeschränkte Industriegebiete	142.300 m ²
darin enthalten	
Flächen für Anpflanzungen	5.612 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)	7.322 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen (Planung)	247 m ²

Die Kreisstraße K1123 (öffentliche Straßenverkehrsfläche) ist im Bestand vorhanden.

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 erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Verkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe
Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der Schallemissionen des Plangebietes auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens, verbal- argumentative Beurteilung der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe und Gerüche auf Grundlage typisierender Betrachtung der zulässigen Betriebe
- Schutzgut Arten und Biotope
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde, Wanzleben (Muting GmbH, Oktober 2006), ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt Landkreis Bördekreis (November 2003)
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 Gefährungsgrad 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:

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Maßnahmen im Plangebiet. Der Regionale Entwicklungsplan 2006 legt für das Plangebiet keine Zielsetzung fest. Es gehört dem ortsnahen Bereich von Hohendodeleben an, das von der Vorrangnutzung für die Landwirtschaft ausgenommen ist. Das Plangebiet ist kein Bestandteil ökologisch wichtiger Verbundeinheiten des ökologischen Verbundsystems.

Der Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde, Wanzleben sieht in der Entwicklungskarte vor, das bestehende Gewerbegebiet I nach Osten einzugrünen. Diese Eingrünung wird am neuen Ostrand festgesetzt.

Art der Berücksichtigung:

Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet, Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt. Prüfung der Eignung des Plangebietes für besonders geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten. Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen.

- Schutzgut Boden / Fläche
gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde, Wanzleben (Muting GmbH, Oktober 2006), 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:

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

- Schutzgut Wasser
gesetzliche Grundlagen:
Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde, Wanzleben (Muting GmbH, Oktober 2006)
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:
Eingriffe sind vor allem in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben und vom Umfang beziffert sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.
- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde, Wanzleben (Muting GmbH, Oktober 2006)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch zusätzliche Versiegelung

- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde, Wanzleben (Muting GmbH, Oktober 2006)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf das Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch Beachtung der gesetzlichen Regelungen beim Auffinden von Funden und Befunden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.
In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete. Bei den nördlich angrenzenden Flächen zwischen dem Plangebiet und der Alten Feldstraße kann nicht ausgeschlossen werden, dass Teilbereiche als nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG LSA geschützte Biotope (Feldgehölz) einzustufen sind.

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

2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit "Magdeburger Börde". Der geologische Untergrund gehört zur Formation der Trias. Da die Triasfolge von tertiären und pleistozänen Sedimenten überlagert wurde, treten die Gesteine nicht landschaftsprägend hervor. Oberflächlich steht Löß als äolische Bildungen der Weichselkaltzeit an. Bedingt durch die Lößsedimente weisen die Böden der Landschaftseinheit eine hohe Fruchtbarkeit auf.

Gemäß der geologischen Karte von Preußen und benachbarten Bundesstaaten (1920) wirkten im Plangebiet die geologischen Formationen der Weichselkaltzeit landschaftsprägend. Als Sedimente stehen schwach toniger Feinsand mit tonig-kalkigem Feinsand oder Sand oberflächennah an. Unterlagert werden diese Schichten von Löß(-lehm) Sedimenten. Der Löß(-lehm) wird von Sand, Geschiebemergel, unteroligozänem Sand oder Ton unterlagert. Darunter liegen die Gesteinsformationen der Trias (Keuper, Muschelkalk, Buntsandstein).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb potenziell subsionsgefährdeter Bereiche in der Stadt Wanzleben-Börde.

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

2.2.1. Schutzgut Mensch

Lärm: Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes im Abstand von ca. 55 Meter im Norden das Wohngebäude Alte Feldstraße 14 im Außenbereich und im Westen im Abstand von ca. 290 Meter ein Wohngebäude in Gemengelage auf dem Flurstück 1482 (Magdeburger Straße 1c). Die nächste, gemäß der örtlichen Prägung als allgemeines Wohngebiet einzustufende Fläche befindet sich an der Straße Am Ottersleber Feld in einer Entfernung von ca. 400 Meter vom Plangebiet. Die am Ostrand der Ortslage befindlichen Immissionsorte sind durch das vorhandene Gewerbegebiete in Hohendodeleben vorbelastet. Es wurde als maßgebliche Beurteilungsgrundlage angenommen, dass durch das Plangebiet an den Immissionsorten im Westen des Plangebietes keine wesentlichen Immissionsbeiträge geleistet werden dürfen. Im Bestand gehen vom Gebiet keine erheblichen Lärmemissionen aus. Das Plangebiet ist dem Lärm der Bundesautobahn A14 ausgesetzt.

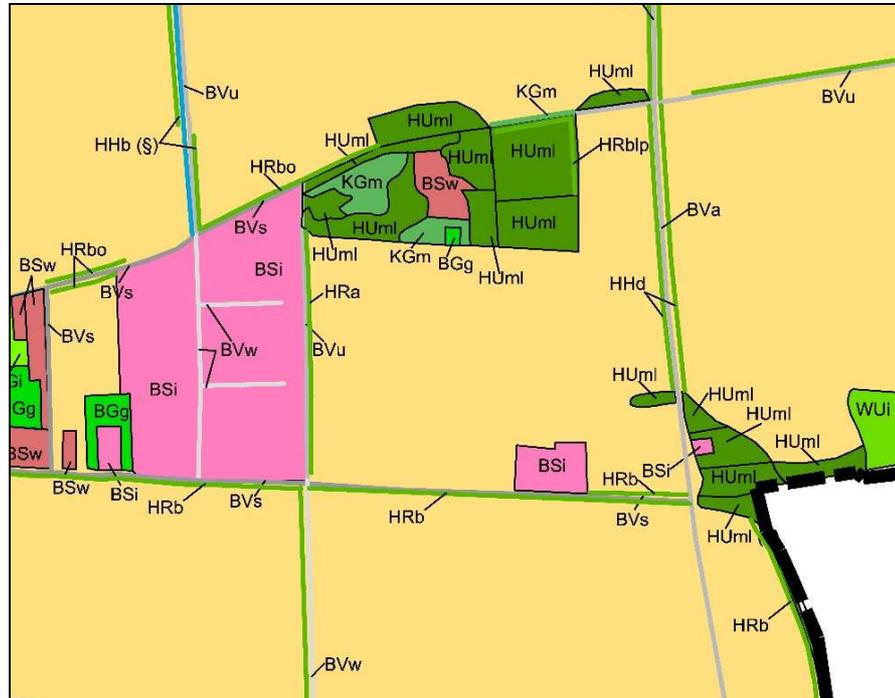
Naherholung: Das Plangebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung. Eine überörtliche Radverkehrsverbindung verläuft über die Alte Feldstraße.

2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope

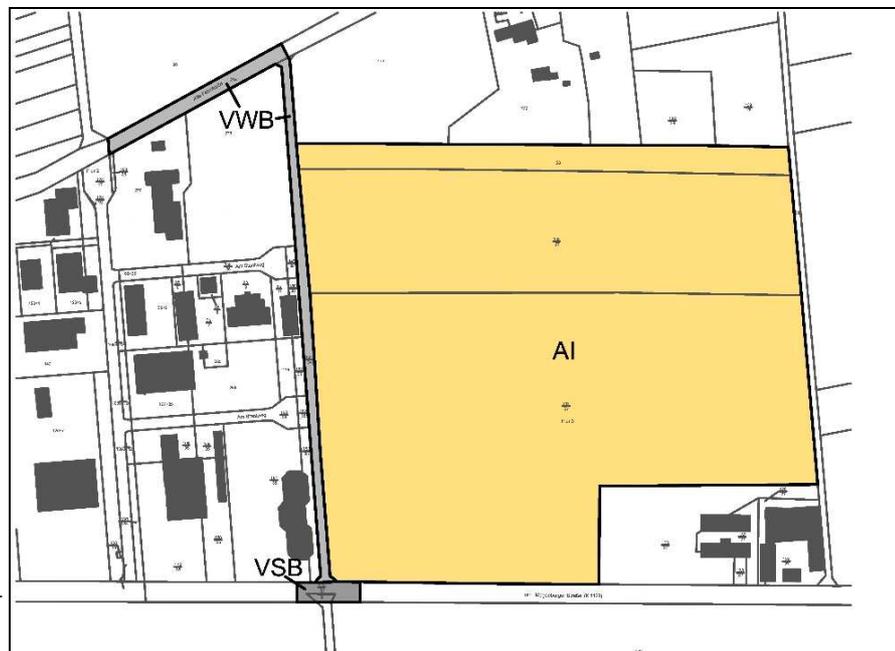
Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildauswertung und einer ergänzenden Begehung am 07.07.2024. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird fast vollständig als Ackerfläche des Feldblocks DESTLI 0507070037 genutzt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren auf der Ackerfläche Leguminosen als Zwischenfrucht angebaut. Die in den Geltungsbereich im Bereich der Einmündung einbezogene Kreisstraße K1123 (Magdeburger Straße) ist als zweispurige Straße mit nördlich angrenzendem Fuß- und Radweg ausgebaut. Der auf dem Flurstück 104/34 vorhandene Feldweg schließt an die Straße an. Der Weg wird in der Bestands-

aufnahme des Landschaftsplanes als unbefestigter Weg geführt. Im Bestand ist der Weg geschottert und wassergebunden befestigt, wie auch der in den Geltungsbereich einbezogene Teil der Alten Feldstraße.

Ausschnitt aus dem Landschaftsplan – Biotoptypen Karte 2.3.



Biotoptypen-kartierung Stand 2024



[TK10 10/2018] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6022672/2011

Nach Gemeinschaftsrecht oder Naturschutzrecht besonders geschützte oder gefährdete Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Vorbelastungen

Infolge des hohen Herbizideinsatzes sind die Wildkrautfluren der Ackerflächen sehr arm an Arten. Sie weisen ausschließlich gemein verbreitete Arten auf. Sie sind infolge von mechanischer

Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch stark verarmt. Für heimische Tier- und Pflanzenarten nutzbare Ackerrandstreifen von ausreichender Breite sind nicht ausgebildet.

Bewertung

Aufgrund der geringen Lebensraumqualität besitzen die Ackerwildkrautfluren einen geringen ökologischen Wert. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen überwiegend von geringer Bedeutung für das Schutzgut sind.

2.2.3. Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden im Bereich der Eingriffsflächen bisher keine separaten faunistischen Untersuchungen durchgeführt, da das Plangebiet allgemein nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut besitzt. Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die vorliegenden Unterlagen des Landschaftsplanes ausgewertet.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan wurden keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten, europäischen Vogelarten oder sonstigen nach Rechtsverordnung streng geschützten Arten festgestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Der Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juli 2024 ist nicht geeignet zur Beurteilung der Vorkommen von Feldhamstern. Für den Feldhamster ist eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich, die bis September 2024 vorgesehen ist. Soweit Feldhamsterbaue aufgefunden werden, ist ein Umsetzen des Feldhamsters auf hamstergerecht bewirtschaftete Flächen erforderlich.

Bewertung

Aufgrund der zuvor aufgeführten Vorbelastungen ist die Lebensgemeinschaft des Plangebietes als artenarm zu charakterisieren.

2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Der Bodenatlas Sachsen-Anhalt ordnet das von Natur aus anstehende Bodensubstrat dem Bodentyp Tschernosem (Schwarzerde) zu. Ausgangssubstrat der Bodenbildung ist periglazialer Schluff (Löß).

Vorbelastungen

Die im Plangebiet vorkommenden, landwirtschaftlich genutzten Böden sind auf den ehemaligen Ackerflächen durch intensive mechanische Bearbeitung, Düngung und den Einsatz von Bioziden vorbelastet, jedoch unversiegelt.

Bewertung

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

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte

3. Nutzungsfunktionen als
- a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

In ihrer Struktur, im Nährstoffhaushalt und im Bodenleben sind die landwirtschaftlich genutzten Böden aufgrund der anthropogenen Überprägung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den Bodenbruch zum größten Teil in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit mäßig beeinträchtigt. Die Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte ist durch den regelmäßigen Bodenbruch gering beeinträchtigt. Hochwertig sind die Nutzungsfunktionen des Bodens aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung. Dies führt dazu, dass die Böden insgesamt als hochwertig für das Schutzgut einzustufen sind.

2.2.5. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Bestand Grundwasser

Der Grundwasserleiter ist bei ca. 5 Meter unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Das Grundwasser lagert ungespannt im Lockergestein. Das Pufferungsvermögen der Bodenoberschichten ist hoch. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Eine Nutzung des Grundwasserleiters zur Trinkwassergewinnung findet nicht statt.

Vorbelastung

Beeinträchtigungen des Grundwassers bestehen durch den Eintrag von Schadstoffen (Phosphate, Sulphate, Nitrate) aus der intensiven Landwirtschaft. (konkrete Untersuchungen liegen nicht vor)

Bewertung

Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Deckschichten besteht bei Berücksichtigung des hohen Puffervermögens der Bodenoberschichten eine durchschnittliche Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nur gering beeinträchtigt.

2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Bundesautobahn A14 und das Gewerbegebiet Hohendodeleben. Das Landschaftsbild um Hohendodeleben ist durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung mit wenig gliedernden Elementen geprägt. Durch die Bundesautobahn A14, einen Funkmast und landwirtschaftliche Betriebsgebäude südöstlich angrenzend und das vorhandene Gewerbegebiet im Westen ist das Landschaftsbild technisch stark überprägt. Eine Eignung für die Erholungsnutzung liegt aufgrund der Lärmeinwirkungen der Bundesautobahn A14 nicht vor.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzt das Planungsgebiet insgesamt einen sehr geringen landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür sind die großflächige, landwirtschaftliche Bewirtschaftung, die bestehende gewerbliche Bebauung und die technische Überprägung durch die Bundesautobahn A14. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes ist als gering einzustufen, da Auswirkungen

auf die angrenzenden Landschaftsräume im Westen durch das vorhandene Gewerbegebiet und im Osten durch die Bundesautobahn A14 im Bestand vorhanden sind.

2.2.7. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

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

Der Landschaftsraum um Hohendodeleben weist eine mittlere Siedlungsdichte auf. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus mit Einzelhäusern bebauten Einfamilienhausgebieten geringerer Siedlungsdichte. Großflächige Überwärmungsbereiche mit ausgeprägtem Siedlungsklima sind nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Situation hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung als Klimaausgleichsfläche.

Bewertung

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima / Luft wird als vorbelastet bewertet. Das Gebiet ist bisher lufthygienisch durch Gewerbe und die Bundesautobahn belastet.

2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet ist in Anlage 2 zum Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde nicht als archäologischer Relevanzbereich kartiert. Aus topographischen Gründen bestehen Anhaltspunkte, dass außerhalb der untersuchten Flächen archäologische Denkmale vorhanden sein könnten. Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

2.3. **Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen**

2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihrer Intensität beschrieben werden. Vor allem die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als irreversibel und dauerhaft prognostiziert. Die baubedingten Wirkungen sind zeitlich befristet und zumeist reversibel.

Die Planung lässt folgende dauerhaften und irreversiblen, anlagebedingten Auswirkungen erwarten:

- Vernichtung der ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher intakter Böden (Baukörper, Verkehrsflächen)
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Bereich Versiegelungsflächen
- Beeinträchtigung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Wegfall von Kaltluftproduktionsflächen und durch Wärmeabstrahlung der geplanten Baukörper
- Beseitigung vorhandener Biotopstrukturen
- Überformung des Landschaftsbildes

Baubedingte Auswirkungen der Planung sind:

- Inanspruchnahme von Böden für Baustelleneinrichtung und Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Umlagerungen bzw. Verdichtung von Böden
- Luftverunreinigung (Emissionen von Baumaschinen und Transportfahrzeugen)
- Emission von Erschütterungen und Lärm
- Zerstörung von Lebensräumen durch bauzeitliche Inanspruchnahme
- negative visuelle Wirkungen des Baustellenbetriebs

Die baubedingten Auswirkungen können aufgrund ihrer zeitlich begrenzten Wirkdauer durch Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Minimalmaß reduziert werden.

Folgende betriebsbedingten Auswirkungen der Planung sind als irreversibel und dauerhaft zu bewerten:

- Luftschadstoff- und Lärmemissionen aus Lieferverkehr
- Anfall von klärungsbedürftigen Abwässern
- Anfall von entsorgungspflichtigem Müll

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

- Schutzgut Mensch

Lärm

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Wesentlichen durch die plangegebenen Emissionen des Plangebietes bestimmt. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hier vor allem die Lärmemissionen zu untersuchen, da diese als gebietstypisch für Industriegebiete angenommen werden können. Zum Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung zur Kontingentierung der Lärmerzeugung der Flächen innerhalb des Plangebietes erarbeitet. Der Gutachter wird hierzu auf Grundlage der DIN 45691 optimierte Emissionskontingente bestimmen. Es handelt sich hierbei um Emissionskontingente L_{EK} (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel), das heißt die Summenschalleistung aller Einzelgeräuschquellen pro m^2 in den jeweiligen Teilbereichen kann bei konkreten Einzelvorhaben um das Korrekturmaß der inneren Absorption und Streuung sowie das Abschirmmaß schallmindernder Hindernisse (Wälle, Wände, Gebäude etc.) in diesen Teilbereichen vergrößert werden. Die Emissionskontingente werden in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der konkreten Immissionssituation zulässig. Dabei ist die Vorbelastung durch bestehende Gewerbegebiete zu beachten. Die Emissionskontingente bewirken, dass Überschreitungen der durch den Gutachter angesetzten Orientierungswerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht eintreten. Ihre Einhaltung ist im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung der Einzelanlagen zu beauftragen.

Aufgrund der Anbindung über die Kreisstraße K1123 und die Straße Thauberg an die Bundesautobahn A14 berührt der Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen. Der Verkehrslärm ist daher nicht zu untersuchen.

Insgesamt ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bei der Durchführung der Planung vermieden werden können.

- Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden. Dies betrifft für die vorliegende

Planung die vorhandene Kreisstraße K1123. Diese ist daher nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung.

Von der Erweiterung sind überwiegend keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die geplanten Eingriffe erfolgen überwiegend in den Biotoptyp Acker (intensiv genutzt). Durch die zusätzliche Straßenanbindung sind weiterhin die geschotterten Wege betroffen, die versiegelt werden. Als Kompensationsmaßnahme ist die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke am Außenrand des Gebietes vorgesehen. Hierdurch wird nur ein Teilausgleich gewährleistet. Der Eingriff bedarf der planexternen Kompensation.

- Schutzgut Tiere

Faunistisch haben die beurteilungsrelevanten Erweiterungsflächen des Plangebietes überwiegend eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Als Brutstätten europäischer Vogelarten geeignete Flächen befinden sich im Bereich der Ackerfläche. Hier sind die Regelungen des § 39 BNatSchG zu beachten. Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Die Aussagen hierzu werden nach Vorliegen der Untersuchung ergänzt.

- Schutzgut Boden

Die neu geplante Industriegebietsfläche beträgt 14,23 Hektar. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,8 alle Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 11,38 Hektar verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Im Falle der Überbauung resultiert für die betroffenen Böden aufgrund der starken Flächenversiegelung eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

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

Insgesamt ist festzustellen, dass ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion zurück bleibt. Dieser Eingriff ist durch die unter Punkt 2.4. des Umweltberichtes bezeichneten Maßnahmen zu mindern. Der Eingriff bedarf der planexternen Kompensation.

- Schutzgut Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet in einer Tiefe von ca. 5 Meter an. Die Geschüttheit ist mäßig bis hoch. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf eine Niederschlagswasserversickerung. Durch die Planung bleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zurück.

Oberflächenwasser: Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

- Schutzgut Klima/Luft

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

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

- Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Erweiterung auf derzeit unbebaubarer Freifläche erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Das Plangebiet wird von der Bundesautobahn A14 und dem vorhandenen Gewerbegebiet geprägt. Die Beeinträchtigungsintensität wird aufgrund der Vorbelastungen als mäßig eingeschätzt. Insbesondere ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen aufgrund der Vorprägung durch technische Anlagen nur gering. Der Eingriff in das Schutzgut wird als nachrangig gegenüber dem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden erkannt.

Naherholung

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

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Soweit Funde und Befunde mit Merkmalen archäologischer Kulturdenkmale festgestellt werden, ist gemäß § 14 Abs.9 DenkSchG LSA zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere. Infolge der geplanten Versiegelung von Böden gehen Vegetationsstrukturen verloren, die geplante Überbauung führt zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Bedingt durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zu einer Verminderung von Stoffeinträgen in das Grundwasser.

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.

2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung von Emissionskontingenten für die anlagenbezogenen Lärmemissionen und richtungsbezogenen Zusatzkontingenten
- Festsetzung von Lärmschutz für im Plangebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet
- Festsetzung zur Anpflanzung einer 5 Meter breiten Hecke an den Außengrenzen des Plangebietes zur Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft und der Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf der Fläche

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

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Es ist eine externe Kompensation vorgesehen, die im weiteren Planverfahren festzulegen ist.

2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planverfahren dient der Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes und ist daher in hohem Maß standortgebunden. Alternative Standorte wurden im Rahmen der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde untersucht. Im Ergebnis der in diesem Verfahren betroffenen Abwägung wurde das Plangebiet als geeignete gewerbliche Entwicklungsfläche ausgewählt.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

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

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

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

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

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

Im Anschluss daran wurden 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).

Das schalltechnische Gutachten wird in folgenden Schritten bearbeitet:

- Erstellung eines digitalen akustischen Grundmodells des Untersuchungsgebietes
- Feststellung der maßgeblichen Immissionsorte und deren Schutzanspruch unter Heranziehung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bebauungspläne
- Einschätzung/Bewertung der bestehenden Schallimmissionsvorbelastung zur Bestimmung der maximal zulässigen Planwerte für die Bebauungsplan-Kontingentierung
- Digitalisierung der für den Bebauungsplan Nr.13-7 geplanten bebaubaren Flächen
- Berechnung und Optimierung der Emissions- und Immissionskontingente entsprechend DIN 45691 mit der Maßgabe die maximal zulässigen Planwerte einzuhalten
- gegebenenfalls Erhöhung oder Verminderung der Kontingente für bestimmte Richtungssektoren

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

- Prüfung der Einhaltung der Höhenbegrenzung und der Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher un bebauten hochwertigen Ackerflächen verursacht. Die Böden in den Gewerbegebieten können bis zu 80% versiegelt werden. Hierdurch geht die Bodenfunktion vollständig verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht reversibel. Die durch die geplante Bebauung veränderten Böden gehen verloren bzw. die Muttererde wird gemäß § 202 BauGB einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Der Eingriff kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Er bedarf der externen Kompensation.

Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt sind bezüglich der Biotopfunktion des Plangebietes gering. Es tritt ein Verlust von Ackerflächen ein, der im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden kann. Die Funktion des Plangebietes für die Tierwelt ist bisher gering. Eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf das Schutzgut Fauna ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt ist aufgrund des Umfangs der Versiegelung erheblich. Der Eingriff in die Schutzgüter Luft / Klima bleibt lokal begrenzt, da das Plangebiet nicht Bestandteil der Frischluftleitbahnen ist und die Klimafunktion im Plangebietsumfeld kaum beeinträchtigt ist.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind aufgrund der starken Vorprägung durch vorhandene Gewerbebauten und die Begrenzung zulässiger Bauhöhen relativ gering.

Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen wird bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente vermieden.

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

- Festsetzung von Emissionskontingenten für die anlagenbezogenen Lärmemissionen und richtungsbezogenen Zusatzkontingenten
- Festsetzung von Lärmschutz für im Plangebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet
- Festsetzung zur Anpflanzung einer 5 Meter breiten Hecke an den Außengrenzen des Plangebietes zur Eingrünung gegenüber der offenen Landschaft und der Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf der Fläche

Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet selbst sind nicht möglich. Das Kompensationsdefizit wird extern kompensiert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da der verbleibende Eingriff in den Naturhaushalt extern kompensiert wird.

Stadt Wanzleben-Börde, Juli 2024



1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Der für die Datenverarbeitung Verantwortliche ist die Stadt Wanzleben-Börde, Markt 1-2 in 39164 Wanzleben-Börde. Sie erreichen unser Bauamt telefonisch unter 039209 - 447-45 oder per E-Mail an: bauamt@wanzleben-boerde.de.

Die Datenschutzbeauftragte erreichen Sie per Post unter der o.g. Anschrift mit dem Zusatz „Datenschutzbeauftragte“ oder per E-Mail unter: datenschutz@wanzleben-boerde.de.

2. Datenverarbeitung durch die Stadt Wanzleben-Börde

2.1 Rechtsgrundlage für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten

Die Rechtsgrundlagen für die Datenverarbeitung durch die Stadt Wanzleben-Börde sind die Europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie das geltende Landesdatenschutzgesetz in Verbindung mit weiteren baurechtlichen Gesetzen (z.B. Baugesetzbuch). Rechtsgrundlagen für die Verarbeitung der personenbezogenen Daten durch die Stadt Wanzleben-Börde sind:

- Artikel 6, Absatz 1, Buchstabe a) DSGVO im Rahmen von Einwilligungen
- Artikel 6, Absatz 1, Buchstabe c) zur Erfüllung von rechtlichen Verpflichtungen, z. B. handels- und steuerrechtliche Aufbewahrungspflichten oder aufsichtsrechtliche Vorgaben unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Regelungen
- Artikel 6, Absatz 1, Buchstabe e) DSGVO zur Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse oder in Ausübung öffentlicher Gewalt
- Artikel 6 Absatz 1, Buchstabe f) DSGVO zur Wahrung unserer berechtigten Interessen, z. B. Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und/oder Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten.

Soweit uns eine Einwilligung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte, vorher genannte Zwecke erteilt wurde, ist die Rechtmäßigkeit dieser Verarbeitung auf Basis der Einwilligung gegeben. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden. Der Widerruf der Einwilligung berührt nicht die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf verarbeiteten Daten.

2.2 Zwecke der Datenverarbeitung und berechtigte Interessen

Die Stadt Wanzleben-Börde verarbeitet personenbezogene Daten im Bauleitplanverfahren, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange und zur Beteiligung von Planungsbetroffenen erforderlich ist. Zudem werden die personenbezogenen Daten derjenigen erfasst, die im Planverfahren eine Stellungnahme abgeben.

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass natürliche und juristische Personen im Bebauungsplan eine Stellungnahme an die Gemeinde abgeben können. Wenn Sie sich zur Abgabe einer Stellungnahme entschließen, speichern wir die darin gemachten Angaben sowie Ihre persönlichen Daten (z.B. Name, Anschrift, Kontaktdaten) und ggf. bodenrechtlich relevante Daten (z.B. Grundstück, Flurstücksbezeichnung, Eigentumsverhältnisse). Ihre personenbezogenen Daten werden benötigt, um den Umfang Ihrer Betroffenheit oder Ihr sonstiges Interesse hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Zudem verwendet die Stadt Wanzleben-Börde die Daten nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens, um Sie über das Ergebnis der Abwägung zu informieren.

Es werden auch Daten von Planungsbetroffenen erhoben, deren Beteiligung zur Ermittlung von öffentlichen oder privaten Belangen von Amts wegen erforderlich ist.

2.3 Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Empfänger der personenbezogenen Daten sind:

- Verwaltungsstrukturen (andere Ämter und Fachbereiche) innerhalb der Stadt Wanzleben-Börde, die in den Bearbeitungsprozess einbezogen sind
- Dritte, denen zur Beschleunigung die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB übertragen wurde (z.B. Planungsbüros)
- höhere Verwaltungsbehörden im Rahmen der Genehmigung nach § 10 BauGB
- Behörden oder übergeordnete Stellen zur Erfüllung gesetzlicher Auskunft- und Mitteilungspflichten
- Gerichte im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung der Wirksamkeit von Bauleitplänen
- externe Auftragnehmer gemäß Artikel 28 DSGVO (z.B. IT-Dienstleister).



Die abschließende Beschlussfassung über den Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägungsentscheidung) erfolgt durch den Stadtrat. Hierfür werden die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthaltenen Adressdaten anonymisiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass personenbezogene Daten von Stellungnehmern und Planbetroffenen nicht im Internet veröffentlicht werden. Allerdings ist entsprechend dem Informationszugangsgesetz Sachsen-Anhalt eine Einsichtnahme in die Verfahrensakte der Bauleitpläne zu gewähren. Derzeit werden diese Verfahrensakte als Papierakte geführt.

Eine Übermittlung an ein Drittland oder an eine internationale Organisation erfolgt derzeit nicht und ist nicht geplant.

2.4 Dauer der Datenspeicherung

Die Daten werden durch die Stadt Wanzleben-Börde nur, soweit erforderlich, für eine bestimmte Zeit gespeichert. Nach Wegfall der Erforderlichkeit werden personenbezogene Daten gelöscht.

Wir sind entsprechend gesetzlicher Aufbewahrungsfristen verpflichtet, Daten auch über die Beendigung eines Verfahrens zur Bauleitplanung hinaus oder dauerhaft aufzubewahren.

Die dafür notwendigen Daten werden gesperrt und nicht mehr genutzt. Nach Wegfall der Erforderlichkeit oder Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen werden die Daten vollständig gelöscht oder dem Archiv zur Übernahme angeboten.

2.5 Pflicht zur Bereitstellung und Folgen der Nichtbereitstellung

Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange und Beteiligung von Planungsbetroffenen brauchen Sie uns nur die Daten mitzuteilen, die für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich sind oder zu deren Erhebung wir gesetzlich verpflichtet sind. Ohne diese Daten sind wir nicht in der Lage, das Bauleitplanverfahren ordnungsgemäß durchzuführen und abzuschließen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang daraufhin, dass bei einer Verweigerung der Bereitstellung der erforderlichen personenbezogenen Daten Ihre Stellungnahme nicht vollumfänglich berücksichtigt werden kann und Sie auch keine Rückmeldung zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens erhalten.

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten auf Basis von Einwilligungen können Sie jederzeit für die Zukunft widerrufen.

3. Rechte der Betroffenen

3.1 Rechts auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung

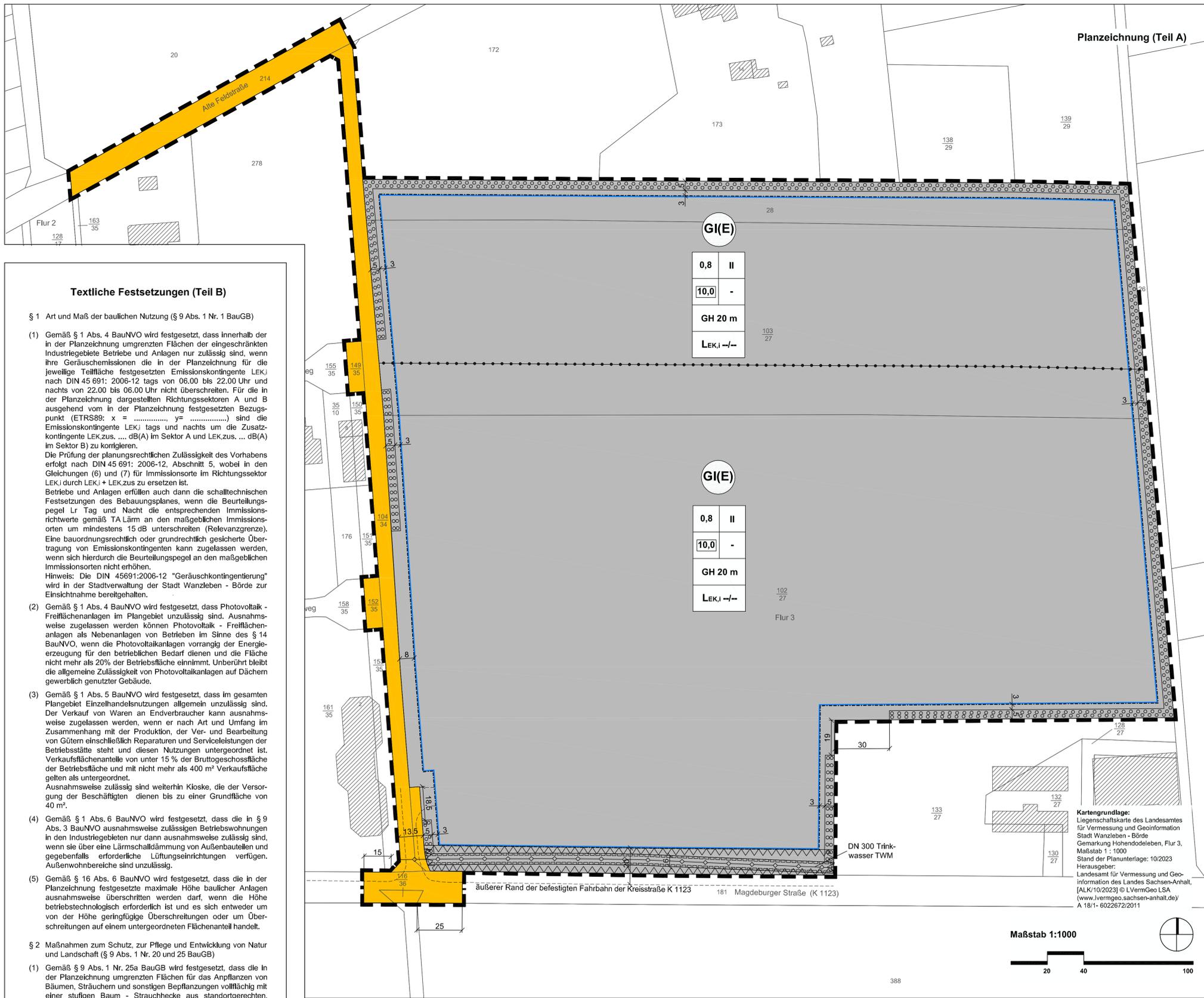
Alle Betroffenen haben das Recht auf Auskunft nach Art. 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung nach Art. 16 DSGVO, das Recht auf Löschung nach Art. 17 DSGVO und das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Art. 18 DSGVO.

Alle Auskunfts-, Berichtigungs- oder Löschungsersuchen stellen Sie bitte unter Angabe Ihres vollständigen Namens per Post oder E-Mail an: Stadt Wanzleben-Börde, Datenschutzbeauftragte, Markt 1-2 in 39164 Wanzleben-Börde oder datenschutz@wanzleben-boerde.de.

Sie haben zudem die Möglichkeit, sich bei Beschwerden an die für die Stadt Wanzleben-Börde zuständige Aufsichtsbehörde, den Datenschutzbeauftragten des Landes Sachsen-Anhalt, zu wenden.

Gemäß Artikel 21, Absatz 1 DSGVO haben betroffene Personen das Recht, aus Gründen, die sich aus der besonderen Situation der betroffenen Person ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten, Widerspruch einzulegen.

Den Widerspruch können Sie formlos richten an: Stadt Wanzleben-Börde, Datenschutzbeauftragte, Markt 1-2 in 39164 Wanzleben-Börde oder per E-Mail an: datenschutz@wanzleben-boerde.de. Sie können uns auch anrufen unter: 039209 – 447-0.



Planzeichnung (Teil A)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen der eingeschränkten Industriegebiete Betriebe und Anlagen nur zulässig sind, wenn ihre Geräuschemissionen die in der Planzeichnung für die jeweilige Teilfläche festgesetzten Emissionskontingente LEK,i nach DIN 45 691: 2006-12 tags von 06.00 bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht überschreiten. Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B ausgehend vom in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt (ETRS89: x = y =) sind die Emissionskontingente LEK,i tags und nachts um die Zusatzkontingente LEK,zus. dB(A) im Sektor A und LEK,zus. ... dB(A) im Sektor B) zu korrigieren.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor LEK,i durch LEK,i + LEK,zus zu ersetzen ist.
Betriebe und Anlagen erfüllen auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Beurteilungspegel Lr Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze). Eine bauordnungsrechtlich oder grundrechtlich gesicherte Übertragung von Emissionskontingenten kann zugelassen werden, wenn sich hierdurch die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten nicht erhöhen.
Hinweis: Die DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" wird in der Stadtverwaltung der Stadt Wanzleben - Börde zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Photovoltaik - Freiflächenanlagen im Plangebiet unzulässig sind. Ausnahmeweise zugelassen werden können Photovoltaik - Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für den betrieblichen Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Betriebsfläche einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern gewerblich genutzter Gebäude.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Einzelhandelsnutzungen allgemein unzulässig sind. Der Verkauf von Waren an Endverbraucher kann ausnahmeweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparaturen und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und diesen Nutzungen untergeordnet ist. Verkaufsflächenanteile von unter 15% der Bruttogeschossfläche der Betriebsfläche und mit nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche gelten als untergeordnet.
Ausnahmeweise zulässig sind weiterhin Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen bis zu einer Grundfläche von 40 m².
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Betriebswohnungen in den Industriegebieten nur dann ausnahmeweise zulässig sind, wenn sie über eine Lärmschalldämmung von Außenbauteilen und gegebenenfalls erforderliche Lüftungseinrichtungen verfügen. Außenwohnbereiche sind unzulässig.
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmeweise überschritten werden darf, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist und es sich entweder um von der Höhe geringfügige Überschreitungen oder um Überschreitungen auf einem untergeordneten Flächenanteil handelt.

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

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vollständig mit einer stufigen Baum - Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen (Biotoptyp HHB) zu bepflanzen sind. Hierfür sind vorzugsweise die Arten der untenstehenden Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzdichte hat 1,5 Meter in der Reihe und zwischen den Reihen zu betragen. Es sind 20% der Anpflanzungen durch Bäume als Heister und 80% durch Sträucher vorzunehmen. Von der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche kann für Feuerwehraufstellflächen und für die Verbreiterung der Feuerwehrrumfahrt in den Eckbereichen von Gebäuden abgewichen werden. Die hierdurch entfallende Fläche ist flächengleich an anderer Stelle durch Verbreiterung der Baum- Strauchhecke zu ersetzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren, nicht versiegelbaren und nicht für Pflanzungen gemäß Abs. 1 benötigten Flächen der Baugrundstücke durch Scherrasen (Biotoptyp GSB) zu begrünen sind.
- Die auf dem Flurstück vorhandene lückige Baumreihe ist zu erhalten. Für zu beseitigende Bäume in Bereich der Zufahrten zu den Wendehämmern der Straße Am Stadtfeld sind Ersatzpflanzungen gleicher Baumarten in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 18 cm vorzunehmen.

Pflanzliste

großkronige Laubbäume	Sträucher und Gehölze
Quercus robur - Stieleiche	Acer ampestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Roterle	Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Haselnuß
Tilia cordata - Winterlinde	Ligustrum vulgare - Liguster
Acer pseudo- - Bergahorn	Rosa canina - Wildrose
	Crataegus spec. - Weißdorn
	Prunus spinosa - Schlehdorn
	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Prunus avium - Vogelkirsche	Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Pyrus pyrastar - Wildbirne	
Sorbus aucuparia - Eberesche	
Carpinus betulus - Hainbuche	
Malus sylvestres - Wildapfel	

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen

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

- GI(E)** eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
Einschränkungen gemäß § 1 textliche Festsetzungen
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
- 10,0** Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 20 m** Höhe baulicher Anlagen gemessen über dem unteren Bezugspunkt einer Höhe von 117,5 m ü. NHN (mittlere Geländehöhe)
- LEK,i tags/nachts** zulässiges Emissionskontingent für die jeweilige Teilfläche Tagwert / Nachtwert in dB(A)

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- keine Bauweise festgesetzt
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen öffentlich

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

- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten einer Haupttrinkwasserleitung zugunsten der Trinkwasserversorgung Magdeburg (TWM) zu belasten sind
- Umgrenzung der Flächen, die von Hochbauten und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind (§ 24 StrG LSA)
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise:

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. bis 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb dieser Zeiten zu erfolgen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters gehört. Es besteht ein Tötungsverbot für die Tiere des Anhang IV der FFH-RL. Dies erfordert vor Beginn jeglicher erdengreifender Arbeiten eine vorherige Untersuchung auf das Vorkommen von Feldhamstern und ggf. deren Umsetzung in eine hamstergerecht bewirtschaftete Fläche.



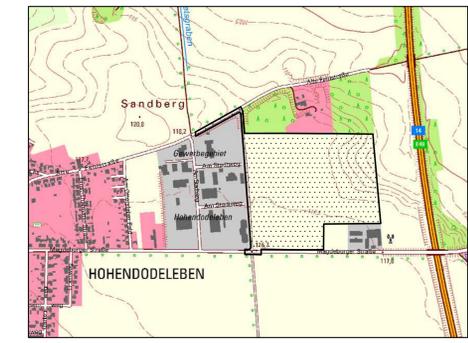
Stadt Wanzleben - Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan

"Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben der Stadt Wanzleben - Börde

Vorentwurf
Stand Juli 2024

Maßstab 1 : 1.000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Inleben, Abendstr. 14a

[TK10/ 2019] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1- 6022672/2011

Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über den Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben Stadt Wanzleben - Börde	Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben Stadt Wanzleben - Börde beschlossen	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegt
Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet I" in der Ortschaft Hohendodeleben Stadt Wanzleben - Börde, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.	vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.04.2024, bekanntgemacht am	vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Inleben.	vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am	vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)
Stadt Wanzleben - Börde, den Die Bürgermeisterin	Stadt Wanzleben - Börde, den Die Bürgermeisterin	Inleben, den Planverfasser	Stadt Wanzleben - Börde, den Die Bürgermeisterin	Stadt Wanzleben - Börde, den Die Bürgermeisterin
Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Inkrafttreten		
vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 10 BauGB am		Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.		
Stadt Wanzleben - Börde, den Die Bürgermeisterin	Stadt Wanzleben - Börde, den Die Bürgermeisterin	Stadt Wanzleben - Börde, den Die Bürgermeisterin		