

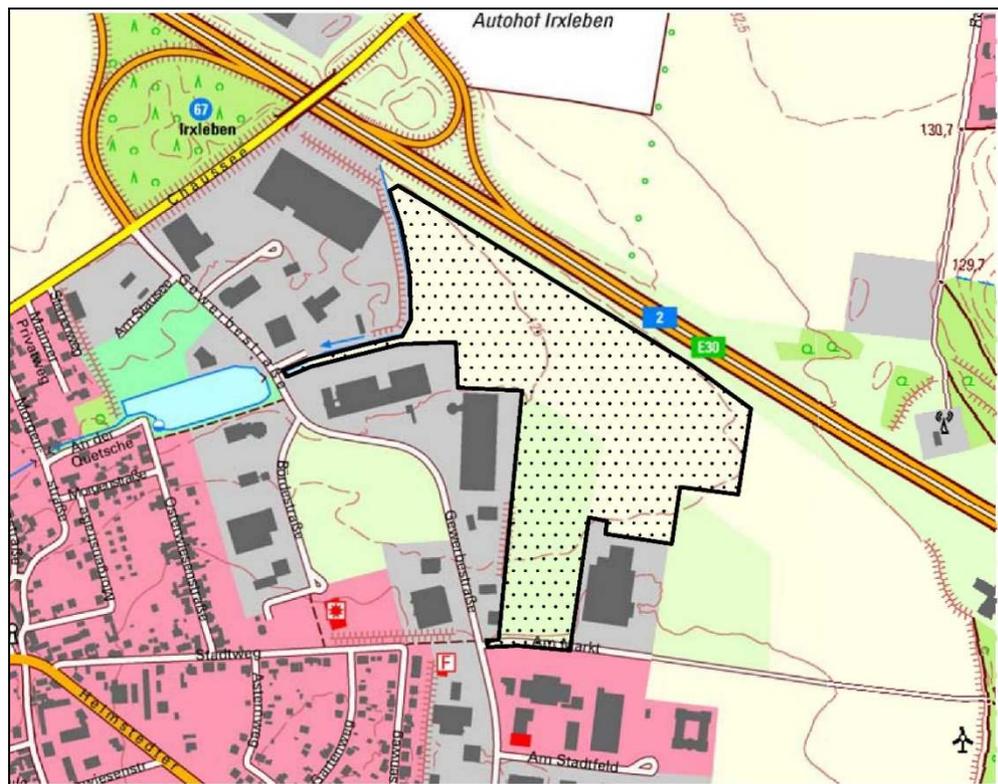


**Gemeinde Hohe Börde**  
**Landkreis Börde**

**Bebauungsplan Nr.13-7**  
**"Industrie- und Logistikpark nordöstlich der Gewerbestraße"**  
**in den Ortschaften Hohenwarsleben und Irxleben**

**Entwurf – April 2024**

mit Ergänzungen gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 04.06.2024



Lage: [TK10 / 10/2017] © LVerGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) 18/1-6007867/2011

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl. Ing. Jaqueline Funke**  
**39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail [Funke.Stadtplanung@web.de](mailto:Funke.Stadtplanung@web.de)**

## 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	7
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse	8
3.3. Leitungen und Kanäle im Plangebiet	11
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	15
4.2.1. Grundflächenzahl	15
4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl	15
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	15
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	16
4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	16
4.5. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen	16
4.6. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich	17
4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	18
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	18
6.1. Erschließung	18
6.1.1. Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	18
6.1.2. Ver- und Entsorgung	19
6.2. Wirtschaftliche Belange	20
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
6.4. Belange der Landwirtschaft	26
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	26
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	27
9. Flächenbilanz	27
<b>Umweltbericht zum Bebauungsplan</b>	<b>28</b>
<b>Anlage</b> Kompensationsmaßnahme am Teich im Gersdorfer Kessel	<b>44</b>

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.13-7 "Industrie- und Logistikpark nordöstlich der Gewerbestraße" in den Ortschaften Hohenwarsleben und Irxleben - Gemeinde Hohe 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 Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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**

Aufgrund von Lieferkettenproblemen während der Corona-Pandemie wurde deutlich, dass der Umfang der Lagerhaltung für Waren und Zwischenprodukte in Deutschland wesentlich erhöht werden muss, um eine reibungslose Produktion und einen kontinuierlichen Warenabsatz zu sichern. Zahlreiche Logistikunternehmen suchen daher geeignete Standorte in der Nähe der Autobahnen an verkehrlich zentral gelegenen Standorten für logistische Zwecke. Die Region Magdeburg bietet mit dem Magdeburger Kreuz mit den Anbindungen in Richtung Berlin, Hannover und Leipzig, Dresden gute Voraussetzung für die Ansiedlung eines Logistikbetriebes. Mit Fertigstellung der Autobahn A14 nach Norden wird sich die Anbindung weiter verbessern. Südöstlich der Autobahnauffahrt Irxleben der Bundesautobahn A2 befindet sich das Gewerbegebiet Irxleben. An das Gewerbe- und Industriegebiet Irxleben schloss sich nordwestlich der nicht rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan Magdeburger Kreuz II der Gemeinde Hohenwarsleben an, der bis zur Planreife geführt wurde. Auf der Fläche wurde der ehemalige Großmarkt, heute die Firma Segmentbehälterbau nach § 33 BauGB genehmigt. Die verbleibenden Flächen werden im Bestand landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist als gewerbliche Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde vorgesehen. Sie soll durch den Bebauungsplan Nr.13-7 einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Für die Fläche besteht ein konkretes Umsetzungsinteresse durch einen Vorhabenträger, der die Errichtung von Betriebs- und Logistikhallen plant.

Irleben 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. Das Plangebiet dient der bedarfsgerechten Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Irleben.

Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes in Irxleben 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 festgesetzte Straßenverkehrsflächen durch den Projektentwickler erworben, dem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Zur Finanzierung der Planaufstellung hat der Vorhabenträger mit der Gemeinde Hohe Börde einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, der die Übernahme der Planungskosten regelt, so dass für die Gemeinde Hohe Börde mit der Planaufstellung keine Kosten verbunden sind.

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

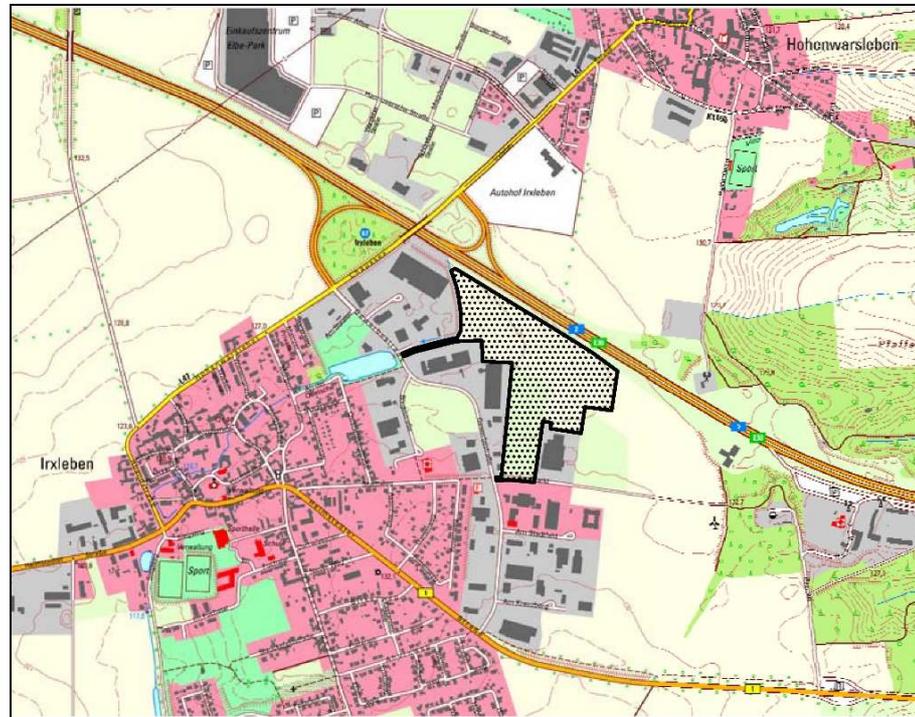
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmenseetzungen vorgibt ohne einen konkreten Vorhabensbezug aufzuweisen.

Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen können somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren sein. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlich 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 Nordosten der bebauten Ortslage Irxleben zwischen der Straße Am Markt und der Bundesautobahn A2.

#### Lage des Plangebietes



[TK10 10/2017] ©  
LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) /  
18/1-6007867/2011

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 389/23, 390/23, 383/22 und 385/23 der Flur 4, Gemarkung Hohenwarsleben (Bundesautobahn A2)
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 388/23, die Nordgrenze des Flurstücks 188/23, die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 22/4, die Nord- und Westgrenze des Flurstücks 22/14 (vorgenannte Flurstücke Flur 4, Gemarkung Hohenwarsleben) und die gerade Fortsetzung der Ostgrenze des Plangebietes bis zur Nordgrenze des Flurstücks 380/25 der Flur 3 der Gemarkung Irxleben
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 380/25 der Flur 3 der Gemarkung Irxleben
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 624 (Gewerbestraße), die Südgrenze des Flurstücks 8/24, die Ostgrenze der Flurstücke 8/21, 8/3, 8/2, 8/20 und 8/19, die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 272/7, die Nordgrenze des Flurstücks 8/17, die Ostgrenze des Flurstücks 8/25 (Gewerbestraße), die Südgrenze des Flurstücks 271/7 (Graben) und die Ostgrenze des Flurstücks 272/7 (alle Flurstücksangaben Flur 3, Gemarkung Irxleben)

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

An das Plangebiet grenzen westlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet I und II und südlich der Bebauungsplan Nr.2 Gewerbegebiet III der ehemals selbständigen Gemeinde Irxleben an. Der Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet I und II wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 8/16 und einem Teil des Flurstücks 272/7, der unmittelbar östlich an das Flurstück 8/16 angrenzt, überplant. Der Bebauungsplan Nr.2 Gewerbegebiet 3 wird auf den Flurstücken 8/23 und 625 (Flur 3, Gemarkung Irxleben) überplant. Die Bebauungspläne Nr.1 und Nr.2 treten

mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr.13-7 in den überplanten Bereichen außer Kraft.

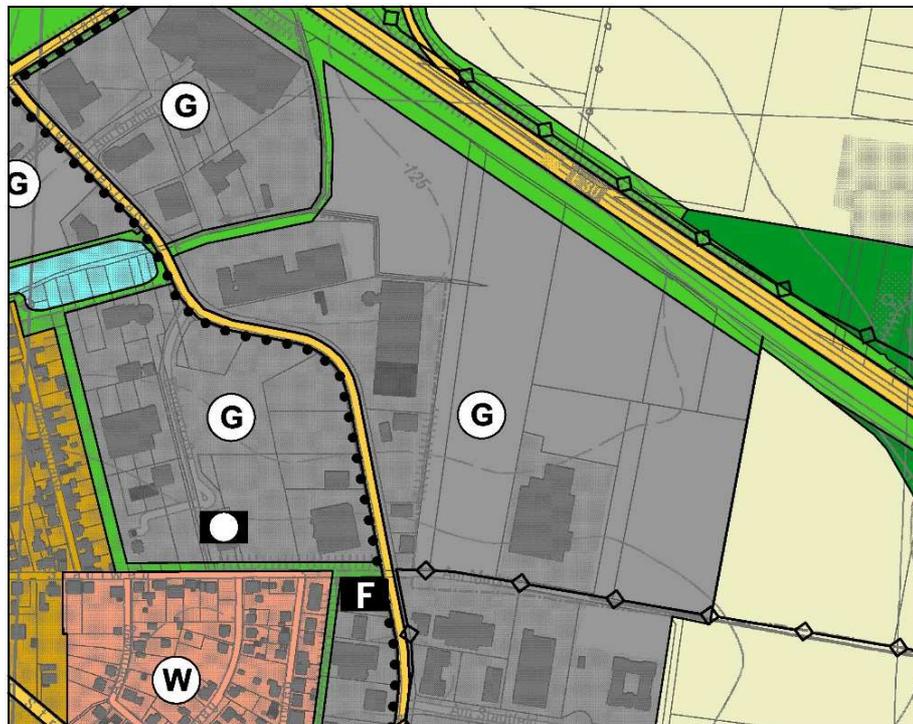
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen und Süden Gewerbe- und Industriegebiete
- im Südosten ein Gewerbebetrieb (Segmentbehälterbau)
- im Osten Ackerflächen
- im Norden die Bundesautobahn A2

Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes im Abstand von ca. 100 Meter am Rosenweg 1 in Irxleben, im Abstand von ca. 370 Meter an der Osterwiesenstraße 9 in Irxleben, im Abstand von ca. 400 Meter am Mainzer Privatweg 3 in Irxleben, nordwestlich im Abstand von ca. 500 Meter am Amselweg 5 in Hohenwarsleben und nordöstlich im Abstand von ca. 500 Meter am Rasthofweg 1 Hohenwarsleben.

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde



[TK10 10/2017] ©  
LVerGeo LSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) /  
18/1-6007867/2011

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

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

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 19.03.2024 ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die derzeit verbindlichen Ziele der Raumordnung sind in folgenden Plandokumenten festgelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160), verbindlich seit dem 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP-MD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006 (Amtsblatt für den Ohrekreis 12.Jahrgang, Nummer 37),

Des Weiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält 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 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen.

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

- a) Irxleben ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als Grundzentrum festgesetzt
- b) das Plangebiet ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr.2 Magdeburger Börde

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorranggebieten.

Gemäß den Zielen der Raumordnung (Ziel 55) sind an allen Wirtschaftsstandorten infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Wirtschaftsstandort, dessen bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne des LEP 2010 ist. Das Plangebiet gehört zum grundzentralen Gewerbestandort Irxleben.

Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umfasst großflächig die Flächen entlang der Bundesautobahn A2. Eine Erweiterung des ortsansässigen Gewerbestandortes greift unabhängig von der Entwicklungsrichtung der Erweiterung in Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ein. Der bedarfsgerechten Entwicklung des Gewerbestandortes wird der Vorrang gegenüber dem Vorbehalt für die Landwirtschaft eingeräumt. Hierzu wird ergänzend auf die bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes getroffene Abwägung verwiesen.

Die Planung wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes raumordnerisch abgestimmt. Sie ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 12,32 Hektar. Davon entfallen 11,9 Hektar auf das eingeschränkte Industriegebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die im Bestand vorhandene Straße Am Markt mit einer Fläche von 1.029 m<sup>2</sup> auf den gemeindlichen Flurstücken 8/2 und 625 der Flur 3, Gemarkung Irxleben und den Flurstücken 22/11 und 22/13 der Flur 4 der Gemarkung Hohenwarsleben vorhanden. Die bisher als Grünflächen festgesetzten Flurstücke 8/16 und 272/7 der Flur 3, Gemarkung Irxleben und 235/18 der Flur 4, Gemarkung Hohenwarsleben befinden sich in gemeindlichem Besitz. Die verbleibenden Flurstücke sind in Privatbesitz.

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche des Ackerfeldblocks DESTLI 0508920008 (teilweise in Stilllegung) genutzt. Die Straße Am Markt ist örtlich vorhanden.

Der Grabenrandbereich auf dem Flurstück 8/16, Flur 3, Gemarkung Irxleben wird als Grünfläche für die Grabenunterhaltung genutzt. Er bildet die Zufahrt zu den hinterliegenden Ackerflächen. Auf dem Flurstück 235/18 der Flur 4, Gemarkung Hohenwarsleben ist der von der Autobahnquerung bis zur Niederschlagswasserrückhaltung führende Graben örtlich vorhanden. Dieser führt nördlich angrenzend an das Flurstück 8/16 auf dem Flurstück 271/7 (Flur 3, Gemarkung Irxleben) bis zur Gewerbestraße.

Die Teilflächen der Flurstücke 22/10 und 602 der Flur 4, Gemarkung Hohenwarsleben, die sich zwischen den Grundstücken Am Markt 2 und Gewerbestraße 13-16 befinden, sind als Baulücke im Sinne des § 34 BauGB einzustufen.

Nördlich des Bebauungsplanes Nr.13-7 grenzen Gehölzstrukturen an, die als Kompensationsmaßnahmen für den Ausbau der Bundesautobahn A2 hergestellt wurden. Die Gehölzstrukturen (Hecken und Feldgehölze, Bäume) stellen inzwischen gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 22 Abs.1 Nr.8 NatSchG LSA dar. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind verboten.

### **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 nach Nordwesten gering geneigten Fläche. Der höchste Geländepunkt befindet sich an der Straße Am Markt mit ca. 131 m ü.NHN. Von dort aus fällt das Plangebiet nach Nordwesten ab. Der niedrigste Punkt befindet sich mit 123 m ü.NHN am Graben im Nordwesten des Plangebietes.

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind am geplanten Standort nicht bekannt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt kommt im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante Geschiebemergel vor, welcher von einer bis zu 3 Meter mächtigen Lössschicht überlagert wird. 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 weniger günstig. Es wird daher empfohlen durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 gegeben sind, um Vernässungsprobleme zu vermeiden.

#### Altlasten

Für das Plangebiet ist kein Altlastenverdacht bekannt.

#### Archäologie

Im Umfeld des Vorhabens befinden sich zahlreiche gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen – Jungsteinzeit, Mittelalter; Gräber – Jungsteinzeit, Mittelalter; Einzelfunde – Jungsteinzeit, Mittelalter). Zudem befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb des sogenannten mitteldeutschen Altsiedellandes. Aufgrund hervorragender Böden, in Verbindung mit günstigen topographischen und klimatischen Voraussetzungen ist dieses Gebiet für eine Besiedlung durch prähistorische bäuerliche Kulturen seit ca. 7.500 Jahren prädestiniert. Die für den prähistorischen Menschen wesentliche Wasserversorgung wurde durch die kleine



rechnen, dass nördlich und südlich der heutigen Bundesautobahn A2 weitere Bestattungen anzutreffen sind, zumal bei Hohenwarsleben eine Armschutzplatte aus geschliffenem Stein auf einem Acker nebst einer Sammlung an über zwölf Steinbeilen bei Hermsdorf gefunden wurde. Leider lässt sich der genaue Fundort dieser Artefakte nicht mehr lokalisieren. Sie bilden aber begründete Anhaltspunkte für einen dichten Besiedelungsgrad. Ein weiteres Steinbeil wurde nahe der Irxlebener Straße (Hermsdorf) vom Acker aufgesammelt. Das Extrembeispiel bildet der Fundort Oechlitz (BLK), wo auf einer Gesamtlänge von 470 Metern perlenschnurartig von Nordwest nach Südost 65 Grablagen untersucht und ausgegraben wurden. Das unmittelbar südlich gelegene Irxleben wurde erstmals urkundlich im Jahr 1015 erwähnt. Ein Adeliger namens Liuthard soll die Ortschaft mit Asterlindi und Hardego samt Hörigen gegen eine Unze Gold, fünf Kilo Pfennige (Kupfer) und einen Mantel im Wert von zwei Kilo Kupfer getauscht haben. Die Geschichte der Ortschaft Hohenwarsleben lässt sich bis ins Jahr 1144 zurückverfolgen. Aufgrund der über eintausend jährigen Geschichte lückenloser menschlicher Präsenz ist bei Erdarbeiten nahezu immer mit Hinterlassenschaften aus jener Zeit zu rechnen.

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. Vorhaben im Plangebiet bedürfen somit einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

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.

Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1.Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden. Erst danach können genaue Angaben über den Umfang gegebenenfalls notwendiger archäologischer Untersuchungen getroffen werden.

### Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Aller". Es wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen eine Erlaubnis gemäß § 7 BbergG (Nr. I-B-c-137/2023) zur Aufsuchung bergfreier Bodenschätze erteilt. Die bergrechtliche Erlaubnis beinhaltet derzeit nur das Recht der Aufsuchung, das heißt der Feststellung von abbauwürdigen Lagerstätten durch den Inhaber der Erlaubnis. Berücksichtigungserfordernisse für die Bauleitplanung resultieren hieraus nicht. Deshalb ist eine Beteiligung des Unternehmens als Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich.

### Kampfmittel

Für die Flurstücke des Plangebietes wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

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

### **3.3. Leitungen und Kanäle im Plangebiet**

Im Straßenraum der Straße Am Markt verläuft unmittelbar an deren Grenze zum Baugebiet die DN 300 AZ Hauptversorgungsleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM). Der gemäß DVGW - Regelwerk W 400-1 freizuhaltende Schutzstreifen beträgt 3 Meter beidseitig der Rohrachse. Er ist in der Planzeichnung als Fläche eingetragen, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, soweit der Schutzstreifen das Baugebiet betrifft. Er ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Lage der Leitung ist örtlich zu prüfen, da es sich um eine vor 1990 verlegte Leitung handelt und Lageungenauigkeiten nicht ausgeschlossen werden können. Weiterhin verläuft in unmittelbarer Nähe der Trinkwasserleitung eine Fernmeldeleitung der Avacon Netz GmbH und eine Fernmeldeleitung der Deutschen Telekom Technik GmbH. Im Bereich der geplanten Anbindung des Plangebietes an die Gewerbestraße auf der ehemaligen Grünfläche verläuft ein Mittelspannungskabel der Avacon Netz GmbH.

## **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. eingeschränkte 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 logistische Dienstleistungen erbringen. Produzierende Industriebetriebe sollen nicht ausgeschlossen werden. Die Standorteignung des Gebietes basiert auf der Anbindung an die Bundesautobahn A2, 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 Wohngebieten der Ortschaft Irxleben betragen über 100 Meter. Zwischenliegend befinden sich Gewerbegebiete und ein Lärmschutzwall. Mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen in der Ortschaft 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 wurden durch den Schallgutachter (Schalltechnisches Gutachten, Emissionskontingentierung des Bebauungsplanes Nr.13-7 "Industrie- und Logistikpark nordöstlich der Gewerbestraße" in den Ortschaften Hohenwarsleben und Irxleben, ECO Akustik, 19.02.2024) für uneingeschränkte Industriegebiete flächenbezogene Schalleistungen von 70 dB(A) je m<sup>2</sup> tags und 55 dB(A) nachts angenommen. Die Gemeinde Hohe 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 am Rosenweg in Irxleben 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 und eingeschränkten Industriegebiete ist es erforderlich, dass das Plangebiet keinen wesentlichen Immissionsbeitrag leistet. Durch den Schallgutachter wurden daher die an den maßgeblichen Immissionsorten 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 Gemeinde Hohe Börde untereinander. Keine Einschränkungen durch festgesetzte Emissionskontingente bestehen in den Industriegebieten des Bebauungsplanes Nr.12-3 "Industriegebiet Am Knühl - Südteil" und im Bebauungsplan Nr.12-4 " Industriegebiet Am Knühl - Nordteil" sowie im Bereich des ehemaligen Asphaltmischwerkes zwischen Rottmersleben und Bornstedt. 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 des Rosenweges, der Osterwiesenstraße und des Mainzer Privatweges in Irxleben. 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 erforderliche Minderung im Sektor A (Richtung Rosenweg Irxleben) gemäß der Planzeichnung beträgt 7 dB(A) und im Sektor B (Richtung Osterwiesenstraße / Mainzer Privatweg Irxleben) 3 dB(A).

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 Geruchsimmissionsrichtlinie (GI RL) 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 Gemeinde teilweise vermeiden,

- indem Außenwohnbereiche ausgeschlossen werden
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen eine Lärmschaldämmung 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 Gemeinde Hohe Börde soll das Plangebiet vorrangig der Ansiedlung von Betrieben der Logistik und 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 un-

mittelbarem 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 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Weiterhin sollen Kioske zur Versorgung der Beschäftigten zugelassen werden. Da sich das Plangebiet abseits der Ortschaften befindet, sind bei einer entsprechenden Anzahl von Beschäftigten gegebenenfalls Kioske zur Pausenversorgung erforderlich. Imbisse sind als Gastronomiebetriebe 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 Gemeinde ist es die vollständig und gut erschlossenen, in unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt der Bundesautobahn A 2 Irxleben gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten. Die vorhandenen Erschließungsanlagen, die für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht benötigt werden und die teilweise unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe der Förderung regionaler Infrastruktur hergestellt wurden, erfordern eine bestimmungsgemäße Nutzung für Gewerbebetriebe, die mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden sind (§ 1 Abs. 6 Nr.8c BauGB). Freiflächenphotovoltaikanlagen weisen die Besonderheit eines hohen Flächenbedarfes auf und sind nicht oder nur in sehr geringem Umfang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden. Sie eignen sich daher nicht für die Gebiete, die aufgrund der Nähe zur Autobahnauffahrt und einer bestehenden Erschließung eine besondere Eignung für intensiv genutzte und mit entsprechendem Zufahrtsverkehr verbundene Gewerbebetriebe aufweisen.

Dies betrifft die Gewerbegebiete:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| - Gewerbegebiet I und II   | Ortschaft Irxleben       |
| - Gewerbegebiet III  | Ortschaft Irxleben       |
| - Gewerbegebiet I Magdeburger Kreuz  | Ortschaft Hohenwarsleben |
| - Gewerbegebiet II Magdeburger Kreuz   | Ortschaft Hohenwarsleben |
| - Bebauungsplan Nr.1 (Gewerbegebiet)   | Ortschaft Hermsdorf      |
|  |                          |
| - Bebauungsplan Nr.2 (Elbepark)  | Ortschaft Hermsdorf      |
| - Bebauungspläne Nr.3 und Nr.4 (Am Knühl)  | Ortschaft Hermsdorf      |
| - Bebauungsplan Nr.8   | Ortschaft Hermsdorf      |
|  |                          |
| - sowie die Flächen des Bebauungsplanes Nr.13-7 "Industrie- und Logistikpark nordöstlich der Gewerbestraße" in den Ortschaften Hohenwarsleben und Irxleben |                          |

In diesen Gebieten sind Photovoltaik-Freiflächenanlagen auszuschließen.

Die vorstehende Grundkonzeption beinhaltet eine Gliederung der Baugebiete nach den Betriebs-eigenschaften von Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs.4 BauNVO mit besonderem Bezug auf flächenintensive Freiflächenphotovoltaikanlagen im Verhältnis mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete der Gemeinde Hohe Börde untereinander. Keine Einschränkungen diesbezüglich weisen die gewerblichen Bauflächen in Schackensleben, Bebertal und Rottmersleben auf. Sie sind ausdrücklich Bestandteil 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 zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete 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 Baumassenzahl, 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 § 17 BauNVO für die Gewerbegebiete mit 0,6 festgesetzt. Dies orientiert sich an den Festsetzungen der angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete. Gemäß § 17 der BauNVO wäre eine GRZ von 0,8 zulässig, diese ist in der Regel aufgrund der sonstigen erforderlichen Oberflächenversiegelungen nicht umsetzbar.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist damit auf 80% in den Gewerbegebieten begrenzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 wären damit keine weiteren Versiegelungen zulässig, die in Industriegebieten in der Regel erforderlich sind.

### 4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Baumassenzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt allgemein auf ein Vollgeschoss. Dies ist für die Lager- und Logistikbetriebe mit fast ausschließlich eingeschossigen, großen Hallenbauten ausreichend. Eine höhere Geschossigkeit ist mit höheren Anschlussbeiträgen an die Medien der Ver- und Entsorgung verbunden. Die Geschossigkeit soll daher auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Ausnahmen wurden für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile (zum Beispiel Sozialgebäude oder Halleneinbauten) vorgesehen, die nur in dem Rahmen zugelassen werden können, dass maximal 20% der zulässigen Grundfläche betroffen ist und die Baumassenzahl von 10,0 nicht überschritten wird. Dadurch handelt es sich nur um untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile. 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 Hochregallager mit einer Höhe von über 40 Metern mit einem Vollgeschoss. Die Begrenzung der zulässigen Höhe soll erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindern. Die wurde mit 14 Meter festgesetzt. Dies ermöglicht den Einbau von Kranbahnen in Hallen bei Erfordernis. Als Bezugshöhe wurde eine Höhe von 128 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.

#### **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 Außen Grenzen, die die Baugebiete begrenzen, zu den Straßen und Grünflächen am Graben wurde in der Regel mit 3 Metern festgesetzt. Dieser Abstand entspricht den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen für Gewerbegebiete. Weiterhin sind in der Regel Feuerwehrumfahrten für größere Gebäude erforderlich, die teilweise in den Abstandsbereichen vorgesehen werden können.

Der Abstand zur Bundesautobahn A2 wurde mit 40 Meter von der Begrenzung der äußeren Fahrbahn festgesetzt. Dies entspricht den Regelungen des § 9 des Bundes-Fernstraßengesetzes (FStrG) 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 zwei Anbindungen. Eine Anbindung über die Straße Am Markt ist im Bestand vorhanden. Diese Straße wurde ab dem Anschluss an die Gewerbestraße in den Geltungsbereich aufgenommen, da die Fläche im Bebauungsplan Nr.2 Gewerbegebiet III der Gemeinde Irxleben noch als Grünfläche festgesetzt ist. Die Straße ist ausgebaut und erschließt die östlich angrenzende Firma Segmentbehälterbau. Um die Straße Am Markt zu erreichen, müssten die Fahrzeuge von der Autobahn kommend das gesamte Gewerbegebiet Irxleben durchqueren, um im Norden auf das Grundstück zurück zu fahren. Dies würde zu einer unnötigen Verkehrserzeugung führen. Der Standort soll daher durch eine zweite Zufahrt entlang des Grabens im Westen des Plangebietes an die Gewerbestraße angeschlossen werden. Da die Zufahrt ausschließlich dem Plangebiet als gewerbliche Zufahrt dienen soll und eine weitere Nutzung nur zur Grabenunterhaltung erforderlich ist, wurde die Fläche als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 7 Meter. Sie ermöglicht einen bedarfsgerechten Ausbau zur Erschließung für den Lkw-Verkehr.

#### **4.5. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen**

Nördlich der geplanten Zufahrt über die private Verkehrsfläche und weiter nach Norden bis zur Bundesautobahn A2 verlaufend befindet sich ein Graben, der als Gewässer II.Ordnung einzu-stufen ist. Für die Grabenunterhaltung ist ein Gewässerrandstreifen erforderlich. Dieser wurde in einer Breite von 3 Meter angrenzend an die private Verkehrsfläche und von 5 Meter davon abgehend nach Norden festgesetzt. Die Breite von 5 Meter nach Norden entspricht den Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes für Gräben im Außenbereich. Der Bereich nördlich angrenzend an die private Verkehrsfläche befindet sich nicht im Außenbereich. Die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz gelten daher nicht für diese Fläche. Da die Unterhaltung des Grabens von der angrenzenden Verkehrsfläche aus erfolgen kann, wurde eingeschätzt, dass ein Randstreifen von 3 Meter, der als öffentliche Grünfläche verbleibt, ausreicht.

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

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

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

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn darf zu keinem Zeitpunkt gefährdet oder beeinträchtigt werden. Dies betrifft auch Immissionsbelastungen wie Staub, Lärm, Erschütterungen oder Blendungen. Eventuell vorgesehene Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahn ausgeschlossen ist. Für die Ausbildung der Fassaden sind keine metallisch glänzenden, grelle oder reflektierende Materialien oder Anstriche zu verwenden. Bei der Bauausführung ist sicherzustellen, dass in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen kein Gefährdungspotential für den fließenden Verkehr durch starke Staubeentwicklung entsteht. Auch die Verschmutzung der Fahrbahnen der BAB durch Staub ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

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

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

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

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

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

An der Nordgrenze des Bebauungsplanes gegenüber der Bundesautobahn A2 wurde eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 10 Meter festgesetzt. Auf dieser Fläche soll das Plangebiet gegenüber der Bundesautobahn A2 eingegrünt werden. Die Eingrünung dient dem Erhalt einer ökologischen Vernetzung entlang der Autobahn und dem Schutz des Landschaftsbildes. In diesem Bereich sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze anzupflanzen. Die Festsetzung wird überlagert von der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist. Auch auf dieser Fläche dürfen keine (baulichen) Anlagen errichtet werden, die den Vorschriften des § 9 Abs.1 FStrG zuwiderlaufen.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. An privaten Maßnahmen des Betriebes ist die Herstellung der privaten Straßenanbindung, die Herstellung der Anpflanzung im Norden des Gebietes, der Nachweis einer geordneten Beseitigung des Niederschlagswassers und die Herstellung der dem Plangebiet zuzuordnenden externen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich. Dies wird über einen Erschließungsvertrag mit dem begünstigten Grundeigentümer geregelt, in dem dieser sich zur Durchführung der Maßnahmen auf eigene Kosten verpflichtet.

Im Rahmen der Veräußerung der Fläche für die Straßenanbindung sind die in der bisherigen öffentlichen Fläche verlaufenden Mittelspannungskabel durch Grunddienstbarkeiten zu sichern. Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht gegeben.

## **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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs**

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über die neue Anbindung an die Gewerbestraße und die Straße Am Markt, die ebenfalls an die Gewerbestraße anbindet. Die Gewerbestraße führt nach Westen direkt zur Auffahrt der Bundesautobahn A2. Die Anschlussstelle an die Bundesautobahn A2 befindet sich ca. 100 Meter westlich des Gebietes. Die Zufahrt von der Bundesautobahn A2 berührt keine schützenswerten Nutzungen.

Mit den beiden Anbindungen an die Gewerbestraße verfügt das Gewerbegrundstück 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.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bundesautobahn A2. Entlang der Bundesautobahn A2 besteht eine Bauverbotszone in einer Breite von 40 Meter gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Autobahn. Gemäß § 9 Abs.2 FStrG bedürfen im Abstandsbereich von bis zu 100 Meter

von der Bundesautobahn die Errichtung, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Die Anbau-beschränkungszone wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet.

#### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Irxleben und Hohenwarsleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Gewerbestraße verläuft eine DN 300 GG Trinkwasserleitung des WWAZ. Von dieser Leitung aus kann das Plangebiet an das Trinkwassernetz angeschlossen werden. Der Anschluss an das Trinkwassernetz ist beim WWAZ, Abteilung Anschlusswesen auf Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen. Die Kosten des Anschlusses trägt der Antragsteller.
- 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 den Straßenraum der Straße Am Markt verlaufen im Baugebiet zwei Mittelspannungskabel 20 kV, die den benachbarten Betrieb Segmentbehälterbau versorgen und zu berücksichtigen sind. Weiterhin verlaufen Mittelspannungskabel in der geplanten Zufahrt entlang des Grabens, die ebenfalls zu berücksichtigen sind.
- 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 Irxleben werden durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, die MDDSL und die Deutsche Glasfaser betrieben. Die erforderlichen Anschlüsse sind beim gewählten Anbieter zu beantragen. In der Straße Am Markt verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH im Randbereich zum Baugebiet.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über die vorhandene Erschließung gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in den Ortschaften Irxleben und Hohenwarsleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). In der Gewerbestraße und der Straße Am Markt verlaufen Schmutzwasserkanäle des WWAZ. An diese Kanäle kann das Plangebiet angeschlossen werden. Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation ist beim WWAZ, Abteilung Anschlusswesen auf Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen. Die Kosten des Anschlusses trägt der Antragsteller.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Hohe Börde. Derzeit versickert das Niederschlagswasser im Plangebiet. Aufgrund der Versickerungsbedingungen ist auch für die geplante Erweiterung eine Niederschlagswasserversickerung vorzusehen.

#### Grundschutz an Löschwasser

Im Rahmen der Erschließung ist die Grundschutz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschutz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt aus dem Trinkwassernetz und über eine Entnahmestelle am Rückhalteteich an der Gewerbestraße. Aufgrund der Entfernung von über 300 Meter zum Teich 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 Gemeinde Hohe 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.

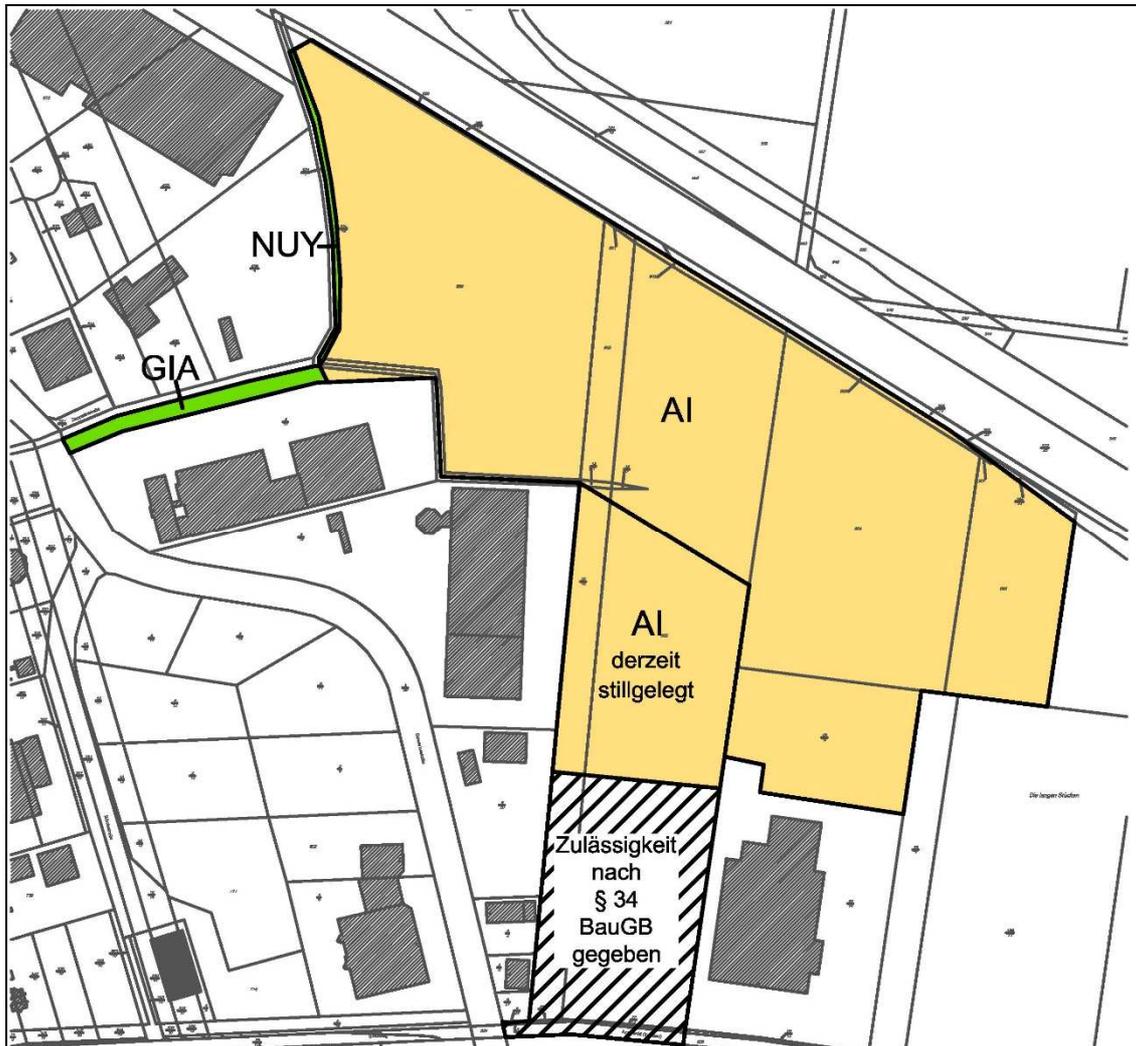
Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

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.

Im Plangebiet befinden sich Teile der Ackerfläche in Stilllegung. Diese sind Bestandteil des Feldblocks DESTLI 0508920008 und weiterhin als Ackerflächen zu bewerten.

Folgende Biotoptypen werden auf der eingriffsrelevanten Flächen festgestellt:



AI - Acker intensiv genutzt

NUY - sonstige feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestände heimischer nitrophiler Arten

GIA - Intensivgrünland, Dominanzbestände

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche, die als Baulücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage einzustufen ist. Dies ist die unmittelbar an die Straße Am Markt angrenzende Fläche zwischen dem Grundstück Am Markt 2 und der Grundstücken Gewerbestraße 13 bis 16. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist eine Kompensation nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die betreffende Fläche und die örtlich vorhandene Straße Am Markt werden daher aus der Bilanzierung der Eingriffe ausgeklammert (vergleiche Biotoptypenkartierung).

Fläche des Plangebietes gesamt	123.229 m <sup>2</sup>
nach § 34 BauGB zu beurteilende Fläche	15.893 m <sup>2</sup>
beurteilungsrelevante Fläche der Eingriffsregelung	107.336 m <sup>2</sup>

Bebauungsplan Nr.13-7 "Industrie- und Logistikpark nordöstlich der Gewerbestraße"  
in den Ortschaften Hohenwarsleben und Irxleben - Gemeinde Hohe Börde

	Bestand im Plangebiet	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
AI	Acker intensiv genutzt, einschließlich Stilllegungsfläche	104.962 m <sup>2</sup>	5	524.810
GIA	Grünland, intensiv genutzte Dominanzbestände	1.698 m <sup>2</sup>	10	16.980
NUY	sonstige feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestände heimischer nitrophiler Arten	676 m <sup>2</sup>	14	9.464
	<b>Σ</b>	<b>107.336 m<sup>2</sup></b>		<b>551.254</b>

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

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m <sup>2</sup> gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
BI	Industriegebiete außerhalb der nach § 34 BauGB zu bewertenden Fläche (überbaubare und sonstige versiegelbare Flächen) (118.971 m <sup>2</sup> – 14.865 m <sup>2</sup> x 0,8)	83.285 m <sup>2</sup>	0	0
PYY	Industriegebiete sonstige nicht versiegelbare Flächen (Pflegegrünflächen)	15.236 m <sup>2</sup>	6	91.416
HHA	festgesetzte Anpflanzflächen Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen	5.585 m <sup>2</sup>	14	78.190
NUY	sonstige feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestände heimischer nitrophiler Arten - Bestand	676 m <sup>2</sup>	14	9.464
NUY	sonstige feuchte Hochstaudenflur, Dominanzbestände heimischer nitrophiler Arten - Planung	1.322 m <sup>2</sup>	12	15.864
VSB	Straßenverkehrsflächen Privatstraße	1.232 m <sup>2</sup>	0	0
	<b>Σ</b>	<b>107.336 m<sup>2</sup></b>		<b>194.934</b>

#### Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 551.254 Wertpunkten vor der Planung stehen 194.934 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. 356.320 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 (Gemeinde Hohe 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

##### Maßnahmen im Gemeindegebiet

Ersatz von bereits geschädigten Pappelreihen durch Neupflanzungen von Baum-Strauch-Hecken aus standortgerechten einheimischen Gehölzen in der Gemarkung Hohenwarsleben.



##### Bereich 1

Gemarkung Hohenwarsleben  
Flur 3, Flurstück 5, zwischen  
Bundesautobahn A2 und  
Bundesstraße B1

Das Flurstück umfasst einen ehemaligen nicht mehr genutzten Weg. Es ist lückig mit stark geschädigten Hybridpappeln bewachsen. Die Pappeln sollen entfernt und durch eine stufige Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen ersetzt werden. Die Breite der Hecke beträgt ca. 7 Meter. Die Flächengröße beträgt 483 m<sup>2</sup>.



##### Bereich 2

Gemarkung Hohenwarsleben  
Flur 1, Flurstück 32, nordöstlich  
der Ortslage Hohenwarsleben

Das Flurstück umfasst einen noch genutzten Weg. Es ist nördlich des Weges lückig mit stark geschädigten Hybridpappeln bewachsen. Die Pappeln sollen entfernt und durch eine stufige Baum-Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen ersetzt werden. Die Breite der Hecke beträgt ca. 3 Meter. Die Flächengröße beträgt 1.302 m<sup>2</sup>.



**Bereich 3**

Gemarkung Irxleben, Flur 1, Flurstück 40, südwestlich der Ortslage Irxleben

Das Flurstück umfasst regelmäßig gemähte Randstreifen des landwirtschaftlichen Weges zwischen Irxleben und Wellen. Auf der Nordseite des Weges soll eine Strauchhecke aus einheimischen Laubgehölzen angepflanzt werden. Die Breite der Hecke beträgt ca. 2,5 Meter. Die Flächengröße beträgt 1.692 m<sup>2</sup>.

**Bereiche 1, 2 und 3**

Kompensationsfläche Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert
- Baumreihe überwiegend nicht heimischer Arten (HRC)	10	1.785 m <sup>2</sup>	17.850
- Scherrasen (GSB)	7	1.692 m <sup>2</sup>	11.844
<b>Planzustand</b>			
- Baum-Strauch-Hecke (HHB) aus einheimischen Laubgehölzen	16	1.785 m <sup>2</sup>	28.560
- Strauchhecke (HHA) aus einheimischen Laubgehölzen	14	1.692 m <sup>2</sup>	23.688
<b>Aufwertung</b>			22.554

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf insgesamt ca. 1.785 m<sup>2</sup> und einer Strauchhecke auf 1.692 m<sup>2</sup> kann ein Teilausgleich gewährleistet werden.

**Bereich 4**

**Gestaltung einer Ausgleichsfläche am Teich im Gersdorfer Kessel**

Im Gersdorfer Kessel, anschließend an den vorhandenen Teich, wird eine größere Fläche als zentrale Ausgleichsmaßnahme entwickelt. Die Maßnahme umfasst die Flurstücke 18/8, 18/9, 18/10, 18/15, 18/14 und 18/12, Flur 4, Gemarkung Hermsdorf.

Diese Fläche wurde als Ackerfläche bewirtschaftet und soll als Ausgleichsfläche entwickelt werden. Erschlossen wird die Fläche mit einem 3,0 Meter breiten Weg. Dieser wird mit einer wassergebundenen Deckschicht befestigt. Die Breite von 3,0 Meter für den Weg ist erforderlich, um eine Pflege und Erschließung der Flächen zu gewährleisten. Damit können die Teilflächen von Pflegefahrzeugen angefahren werden. Am Ufer wird eine Platzfläche vorgesehen. Hier kann eine Pergola bzw. eine Schutzhütte aufgestellt werden. Der Weg wird als Rundweg geplant und an den vorhandenen Feldweg angebunden. Dazu muss über den Zulauf zum Teich eine Brücke errichtet werden. Zur Finanzierung dieser Brücke sollte die Beantragung einer Förderung (Dorferneuerung) erfolgen.

Der Biotopverbund wurde durch das Anlegen einer 2.040 m<sup>2</sup> großen Waldfläche hergestellt. Diese

verbindet die vorhandenen Waldflächen. Auf den angrenzenden Flächen wird eine Wiesenfläche mit lockeren Baum- und Strauchgruppen angelegt. Damit entsteht eine wertvolle halboffene Landschaft. Mit der Planung werden die vorhandenen Strukturen ergänzt und aufgewertet. Es wird eine Ackerfläche auf der Talsohle zur Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten aufgewertet. Mit dem Vorhaben werden neue Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Von der Gesamtfläche wurden 2.040 m<sup>2</sup> Waldfläche und 2.695 m<sup>2</sup> mesophiles Grünland als Ausgleich für den Bebauungsplan Gersdorfer Kessel / Teichweg verwendet. Die verbleibenden Flächen ermöglichen gemäß den Berechnungen des Landschaftsarchitekten W.Westhus eine Aufwertung um 150.328 Wertpunkte (W.Westhus: Landschaftsgestaltende Maßnahme am Teich im Gersdorfer Kessel - Baubeschreibung mit Kostenschätzung 2023 – siehe Anlage Seite 44).

Die Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem begünstigten Grundeigentümer / Erschließungsträger im Plangebiet auf Flächen der Gemeinde gesichert. Die 150.328 Wertpunkte werden dem Eingriff durch das Plangebiet zugeordnet.



Luftbild der Kompensationsfläche

Die Fläche befindet sich westlich des Sees zwischen See und Wald.

[DOP / 10/2018] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
18/1-6007867/2011

Es verbleibt ein Defizit von:      356.320 Wertpunkte  
- 22.554 Wertpunkte Kompensation Bereiche 1, 2 und 3  
- 150.328 Wertpunkte Kompensation Bereich 4  
183.438 Wertpunkte

Diese Defizit kann nicht durch geeignete Maßnahmen im Gemeindegebiet ausgeglichen werden, da die hochwertigen Bördeböden der Landwirtschaft vorbehalten bleiben sollen. Die Kompensation der verbleibenden Wertpunkte erfolgt durch einen Ankauf von Wertpunkten externer Kompensationsmaßnahmen.

#### Belange des Immissionsschutzes

Da Belange des Immissionsschutzes im vorliegenden Planverfahren betroffen sind, wurde ein schalltechnisches Gutachten (Eco Akustik, 19.02.2024) erarbeitet, dass eine Kontingentierung des erzeugten Anlagenlärms für das Baugebiet vorsieht. Der Gutachter führt zusammenfassend aus:

"Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.13-7 "Industrie- und Logistikpark nordöstlich der Gewerbestraße" soll Planungssicherheit geschaffen werden. Im schalltechnischen Gutachten erfolgte eine Emissionskontingentierung für den Bebauungsplan. Die Emissionskontingentierung wurde nach DIN45691.2006-12 Geräuschkontingent Dezember 2006 durchgeführt. Berechnungsgrundlage bildete ein digitales akustisches Modell des Untersuchungsgebietes. Hierbei wurde die für die Untersuchung relevante Schallimmissionsvorbelastung durch die bereits bestehenden Firmenansiedlungen bzw. Bauleitplanung berücksichtigt. Im Ergebnis der Emissionskontingentierung wurden flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt, welche der vorge-

sehenen Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet (GI(E)) entsprechen. Weiterhin wurden bestimmte Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten zur Verringerung der Emissionskontingente festgelegt."

Diese Emissionskontingente wurden im Bebauungsplan einschließlich der richtungsbezogenen Zusatzkontingente festgesetzt. Im Ergebnis ist eine Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 an allen maßgeblichen Immissionsorten durch den Anlagenlärm unter Berücksichtigung der Vorbelastungen festzustellen. Für den Verkehrslärm sind gesonderte Untersuchungen nicht erforderlich, da der Verkehrslärm keine Flächen berührt, auf denen schützenswerte Nutzungen vorhanden sind.

Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Geruchs-, Staub- und Schadstoffemissionen genehmigungsfrei gestellter Vorhaben erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände von über 100 Metern 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. 104.962 m<sup>2</sup> 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 Irxleben nicht mehr vorhanden, sie wurden inzwischen für den Wohnungsbau nachgenutzt. Weiterhin soll ein bestehender Gewerbebestand 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.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch den Bebauungsplan nicht erkennbar. 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 "Industrie- und Logistikpark nordöstlich der Gewerbestraße" in den Ortschaften Hohenwarsleben und Irxleben 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 sowie der Landwirtschaft im Plangebiet.

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

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	123.229 m <sup>2</sup>
• Baugebiete	118.971 m <sup>2</sup>
– eingeschränkte Industriegebiete	118.971 m <sup>2</sup>
darin enthalten	
Flächen für Anpflanzungen	5.585 m <sup>2</sup>
nach § 34 BauGB zu beurteilendes Industriegebiet	14.865 m <sup>2</sup>
• öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)	1.028 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)	1.232 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen (Grabenrandbereich)	1.998 m <sup>2</sup>

## **Umweltbericht zum Bebauungsplan "Industrie- und Logistikpark nordöstlich der Gewerbestraße" in den Ortschaften Hohenwarsleben und Irxleben - Gemeinde Hohe Börde**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	29
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	29
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	29
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	29
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	30
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	34
2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	34
2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	34
2.2.1. Schutzgut Mensch	34
2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotop	34
2.2.3. Schutzgut Tiere	35
2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche	35
2.2.5. Schutzgut Wasser	36
2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	37
2.2.7. Schutzgut Klima, Luft	37
2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	37
2.3. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	38
2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	38
2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	38
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	41
2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
3. Ergänzende Angaben	42
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	42
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	43
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	43

## 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbebestandes Irxleben 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 Irxleben mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Baumassenzahl von 10,0, einem Vollgeschoss und einer Bauhöhe bis 14 Meter auf einer Fläche von insgesamt 118.971 m<sup>2</sup>, 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. bestandsorientierte Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Straße Am Markt, Ergänzung einer privaten Verkehrsfläche für einen zweiten Anschluss des Gebietes an die Gewerbestraße
5. Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche für die Grabenrandbereiche des vorhandenen Grabens zwischen der Bundesautobahn A2 und der Niederschlagswasserrückhaltung
6. Festsetzung einer Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Nordgrenze des Plangebietes zur Bundesautobahn A2
7. Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche in der Bauverbotszone entlang der Bundesautobahn A2

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

Gesamtfläche des Plangebietes	123.229 m <sup>2</sup>
• Baugebiete	118.971 m <sup>2</sup>
– eingeschränkte Industriegebiete	118.971 m <sup>2</sup>
darin enthalten	
Flächen für Anpflanzungen	5.585 m <sup>2</sup>
nach § 34 BauGB zu beurteilendes Industriegebiet	14.865 m <sup>2</sup>
• öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)	1.028 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße)	1.232 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen (Grabenrandbereich)	1.998 m <sup>2</sup>

Die Straße Am Markt (öffentliche Straßenverkehrsfläche) ist im Bestand vorhanden. Ebenso bestehen bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten nach § 34 BauGB für einen Teil des eingeschränkten Industriegebietes an der Straße Am Markt auf einer Fläche von 14.865 m<sup>2</sup>.

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

- Schutzgut Mensch  
gesetzliche Grundlagen:  
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Verkehr auf den Erschließungsstraßen, 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 für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit, 1997), Landschaftsplan Irxleben – Niederndodeleben (Funke, 1995), Landschaftsplan Eichenbarleben / Hohenwarsleben (Schube und Westhus, 1993)

Ziel des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Maßnahmen im Plangebiet. Der Regionale Entwicklungsplan legt für das Plangebiet Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest. Die Landschaftspläne berücksichtigen die Fläche als zukünftiges Baugebiet.

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 Vogelschutzrichtlinie. 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 für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit, 1997), Landschaftsplan Irxleben – Niederndodeleben (Funke, 1995), Landschaftsplan Eichenbarleben / Hohenwarsleben (Schube und Westhus, 1993), 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 für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit, 1997), Landschaftsplan Irxleben – Niederndodeleben (Funke, 1995), Landschaftsplan Eichenbarleben / Hohenwarsleben (Schube und Westhus, 1993)  
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 für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit, 1997), Landschaftsplan Irxleben – Niederndodeleben (Funke, 1995), Landschaftsplan Eichenbarleben / Hohenwarsleben (Schube und Westhus, 1993)  
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 für den Altkreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer und Herbstreit, 1997), Landschaftsplan Irxleben – Niederndodeleben (Funke, 1995), Landschaftsplan Eichenbarleben / Hohenwarsleben (Schube und Westhus, 1993)  
Ziel des Umweltschutzes:  
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder  
Aussagen der planerischen Grundlagen: keine  
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. Nächstes Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde, dessen Grenze sich ca. 300 Meter vom Gebiet in östliche und nordöstliche Richtung befindet.

## **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).

### **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: Das Plangebiet befindet sich ca. 100 Meter östlich des nächstgelegenen Wohngebäudes am Rosenweg in Irxleben entfernt. Weitere immissionsrelevante Orte mit schützenswerten Nutzungen sind an der Osterwiesenstraße und am Mainzer Privatweg in Irxleben und am Amselweg und Rasthofweg in Hohenwarsleben vorhanden. Das schalltechnische Gutachten (Eco Akustik, 29.01.2024) hat für alle vorstehenden Immissionsorte festgestellt, dass diese durch die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete in Irxleben und Hohenwarsleben bereits erheblichen Vorbelastungen durch gewerbliche Lärmemittenden ausgesetzt sind. Es wurde als maßgebliche Beurteilungsgrundlage angenommen, dass durch das Plangebiet keine wesentlichen Immissionsbeiträge geleistet werden dürfen.

Im Bestand gehen vom Gebiet keine erheblichen Lärmemissionen aus. Das Plangebiet ist dem Lärm der Bundesautobahn A2 ausgesetzt.

Naherholung: Das Plangebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung.

#### **2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope**

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildauswertung und einer ergänzenden Begehung im Januar 2024. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird fast vollständig als Ackerfläche des Feldblocks DESTLI 0508920008 genutzt. Ein Teil der Fläche zwischen den Grundstücken Am Markt 2 und Gewerbestraße 13 bis 16 ist derzeit stillgelegt. Die Fläche ist Bestandteil des Ackerfeldblocks. Die bewirtschafteten Teile der Ackerflächen werden intensiv genutzt und weisen aufgrund des Einsatzes von Herbiziden kaum eine Ackerwildkrautflora auf.

Die Straße Am Markt ist als ausgebaute Straßenverkehrsfläche vorhanden. Der Bereich entlang des Grabens im Westen des Plangebietes wird durch Grünflächen geprägt. Der zwischen den Gewerbegebieten in der Gemarkung Irxleben liegende Teil wird regelmäßig gemäht. Über diese Fläche fahren die landwirtschaftlichen Maschinen zur Bewirtschaftung der hinterliegenden Ackerflächen.

Das Grünland wird von Gräsern wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Gewöhnlichen Knaulgras (*Dactylis glomerata*) dominiert. An den Grünlandbereich schließt sich angrenzend an die Fortführung des Grabens bis zur Bundesautobahn A2 eine schmale Fläche mit Staudenfluren am unmittelbaren Grabenrand und auf den Böschungen an. Die Ackerbewirtschaftung erfolgt hier bis fast an den Böschungsrand.

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 und Individuen. 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. Natürliche Artenvorkommen beschränken sich im Wesentlichen auf die Grabenrandbereiche.

#### 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.

Die Biotoptypen der Grabenrandbereiche sind von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut.

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 Januar 2024 ist nicht geeignet zur Beurteilung der Vorkommen von Feldhamstern. Für den Feldhamster ist eine ergänzende artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich, die im April / Mai 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 Bodenumbruch zum größten Teil in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit mäßig beeinträchtigt. Die Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte ist durch den regelmäßigen Bodenumbruch 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

Am Westrand des Plangebietes befindet sich ein Graben als temporär wasserführendes, nährstoffreiches Fließgewässer. Über die Gewässergüte des Grabens ist nichts bekannt. Da es sich um einen Oberlauf des Gewässers handelt, kann von einer wenig beeinträchtigten Gewässergüte ausgegangen werden. Die Ackerbewirtschaftung erfolgt bis nahezu an den oberen Böschungsrand des Grabens. Zwischen den Gewerbestandstücken wird der Graben im Bestand durch bewirtschaftete Grünstreifen arrondiert, die auch der Zufahrt zur hinterliegenden Ackerfläche dienen.

##### Bestand Grundwasser

Der Grundwasserleiter ist gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen 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 A2 und das Gewerbegebiet Irxleben. Das Landschaftsbild um Irxleben ist durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung mit wenig gliedernden Elementen geprägt. Durch die Bundesautobahn A2 und das vorhandene Gewerbegebiet ist das Landschaftsbild technisch stark überprägt. Eine Eignung für die Erholungsnutzung liegt aufgrund der Lärmeinwirkungen der Bundesautobahn A2 nicht vor.

##### Bewertung

Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzen das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung insgesamt einen sehr geringen landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür sind die großflächige, landwirtschaftliche Bewirtschaftung, die bestehende gewerbliche Bebauung und die technische Überprägung durch die Bundesautobahn A2. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes ist als gering einzustufen, da Auswirkungen auf die angrenzenden Landschaftsräume im Westen durch das vorhandene Gewerbegebiet und im Norden durch die Bundesautobahn A2 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 Irxleben 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 thermisch durch Versiegelung und lufthygienisch durch Gewerbe und die Bundesautobahn belastet.

#### 2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet ist in Anlage 2 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe 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
- Zerstörung von Grünlandbiotopen und ruderalen Staudenfluren durch 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 wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Kontingentierung der Lärmerzeugung der Flächen innerhalb des Plangebietes erarbeitet. Der Gutachter hat auf Grundlage der DIN 45691 optimierte Emissionskontingente bestimmt. Es handelt sich hierbei um Emissionskontingente  $L_{EK}$  (immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel), das heißt die Summenschallleistung 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 wurden in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Umschichtung der vorgenannten Emissionsschallpegel ist im Rahmen der konkreten Immissionssituation zulässig. Der Gutachter hat dabei die Vorbelastungen durch bestehende Gewerbe- und Industriegebiete beachtet. Die festgesetzten 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 Gewerbestraße an die Bundesautobahn A2 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 zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung die vorhandene Straße Am Markt und die nach § 34 BauGB zulässige Bebauung zwischen den Grundstücken Am Markt 2 und Gewerbestraße 13 bis 16. Diese sind 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 ist weiterhin der Biotoptyp Grünland betroffen. Die bisher vorhandene Arrondierung des Grabens durch eine ca. 11 Meter breite Grünlandfläche wird zu Gunsten einer zusätzlichen Straßenanbindung auf 3 Meter verringert. Als Kompensationsmaßnahme ist die Anpflanzung einer standortgerechten Laubgehölzhecke am Nordrand des Gebietes gegenüber der Bundesautobahn A2 vorgesehen. Weiterhin wird der Gewässerrandstreifen in dem Bereich, der nicht für die Zufahrt benötigt wird, auf 5 Meter festgesetzt, die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt wurde. Hierdurch wird nur ein Teil ausgleich 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 zeitweise stillgelegten 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 11,89 Hektar. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,6 alle Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 9,5 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. 2 bis 4 Meter an. Die Geschützhtheit ist mäßig. 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: Durch die Errichtung einer Straße im an den vorhandenen Graben angrenzenden Bereich ist mit dem Eintrag von durch Reifen- und Bremsabrieb verunreinigten Oberflächenwasser der Straße in den Graben zu rechnen. Die Gewässergüte kann hierdurch beeinträchtigt werden. Im Nordteil des Grabens entfällt die derzeitige ackerbauliche Nutzung bis an den Böschungsrand, die mit einem Eintrag von Nitraten und Herbiziden in das Gewässer verbunden ist. Der Graben wird dort zukünftig durch einen 5 Meter breiten Gewässerrandstreifen arrondiert. Im Bereich der angrenzenden Straße verbleibt ein Randstreifen von 3 Meter. Dieser ist so zu gestalten, dass ein direkter Abfluss des Oberflächenwassers der Straße in das Gewässer verhindert und die Filterwirkung des Bodens genutzt wird.

- 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. Die geplante Bebauung wird überwiegend von der Bundesautobahn A2 und dem vorhandenen Gewerbegebiet von der offenen Landschaft abgeschirmt. 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 Kulturdenkmälern und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Soweit Funde und Befunde mit Merkmalen archäologischer Kulturdenkmäle festgestellt werden, ist gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG 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 DenkmSchG 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 einer öffentlichen Grünfläche entlang des vorhandenen Grabens am Westrand des Plangebietes und der Gestaltung dieser Fläche als extensive Grünlandfläche, Festsetzung der Unzulässigkeit von Zaunanlagen
- Festsetzung zur Anpflanzung einer 10 Meter breiten Hecke am Nordrand des Plangebietes zur Eingrünung gegenüber der Bundesautobahn A2 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 Gewerbe- und Industriegebietes und ist daher in hohem Maß standortgebunden. Alternative Standorte wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe 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. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

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

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

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 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 wurde 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 Nr.13-7 "Industrie- und Logistikpark nordöstlich der Gewerbestraße" in den Ortschaften Hohenwarsleben und Irxleben ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes nach Nordosten.

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 und Grünland 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 einer öffentlichen Grünfläche entlang des vorhandenen Grabens am Westrand des Plangebietes und der Gestaltung dieser Fläche als extensive Grünlandfläche, Festsetzung der Unzulässigkeit von Zaunanlagen
- Festsetzung zur Anpflanzung einer 10 Meter breiten Hecke am Nordrand des Plangebietes zur Eingrünung gegenüber der Bundesautobahn A2 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.

Hohe Börde, April 2024

