

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Auszug der für den Änderungsbereich relevanten Festsetzungen

geänderte Festsetzungen kursiv

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

- (1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig sind.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb in der Planzeichnung bezeichneten Teilflächen der Gewerbe- und Industriegebiete Betriebe und Anlagen nur zulässig sind, wenn ihre Geräuschemissionen die in der nachfolgenden Tabelle für die jeweilige Teilfläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45 691:2006-12 tags (LEK_{1TAG}) von 06.00 bis 22.00 Uhr und nachts (LEK_{NACHT}) von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht überschreiten.

...				
Teilfläche GE 32	LEK _{1TAG}	60 dB	LEK _{NACHT}	45 dB
...				

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren k (k = A bis C) ausgehend vom in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt erhöhen sich die Emissionskontingente LEK_{1TAG} bzw. LEK_{1NACHT} um die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Zusatzkontingente LEK_{ZUS}.

Richtungssektor k	von	bis	LEK _{1TAGZUS}	LEK _{1NACHTZUS}
A	145 °	232 °	4	2
B	232 °	292 °	10	9
C	292 °	37 °	3	6

0 ° ist Norden, Uhrzeigersinn Bezugspunkt im System UTM/ETRS89 (32677785; 5786945)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k (k = A bis C) LEK_j durch LEK + LEK_{ZUS,k} zu ersetzen ist.

Betriebe und Anlagen erfüllen auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die Beurteilungspegel L_{1TAG} und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze). Eine bauordnungsrechtlich oder grundrechtlich gesicherte Übertragung von Emissionskontingenten kann zugelassen werden, wenn sich hierdurch die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten nicht erhöhen.

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

- (3) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten allgemein unzulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für den betrieblichen Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Betriebsfläche einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern gewerblich genutzter Gebäude.
- (4) Die festgesetzte Höhenbegrenzung gilt auch für Werbeanlagen. Bezugspunkt für Höhenangaben im Bebauungsplan ist die durchschnittliche Höhe der an das Grundstück angrenzenden Straßen gemessen an der Straßenbegrenzungslinie (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- (5) *Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgelegten Obergrenze der Grundflächenzahl in den Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise für Stellplätze und deren Zufahrten zugelassen werden kann, wenn sie wasserdurchlässig befestigt sind. Der zulässige Umfang der Überschreitung ist darauf begrenzt, dass wasserdurchlässig befestigte Stellplätze multipliziert mit ihrem Abflussbeiwert die festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl einzuhalten haben.*

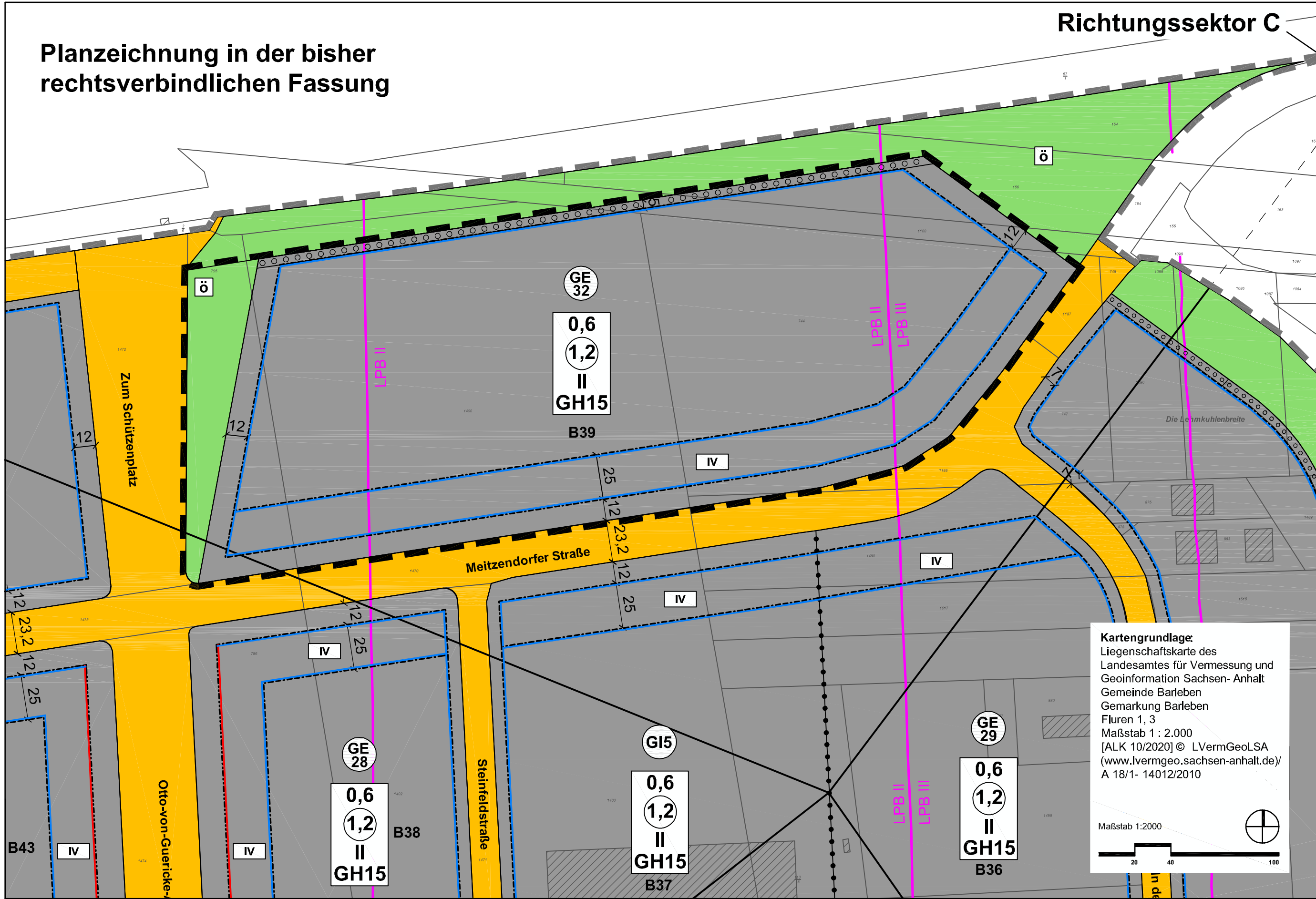
§ 2 Bauweise, überbaubare Flächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ist so zu gestalten, dass die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vorrangig in den Bereichen, in denen 4 Vollgeschosse zulässig sind, entlang der Straßen angeordnet werden. Für Betriebe, bei denen der Verwaltungs- und Bürobereich ein gemeinsames Gebäude mit sonstigen betrieblichen Nutzungen bildet, sollte das Gebäude so angeordnet werden, dass der Verwaltungs- und Bürobereich in den Bereichen errichtet wird, in denen 4 Vollgeschosse zulässig sind.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen straßenseitiger Baugrenze oder Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie liegen, Arbeits- und Lagerflächen sowie Einfriedungen unzulässig sind. Die Flächen sind für eine gärtnerische Nutzung und gegebenenfalls darin sich einfügende Stellplätze zu nutzen.
- Ausnahmsweise ist im GE 32 - Gebiet (Baufeld 39) eine allseitige Einfriedung des Grundstückes auf der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 2,5 Meter zuzüglich eines Übersteigeschutzes zulässig.*
- (3) Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baulinien und der Baugrenzen durch Gebäude bis zu 1 Meter durch Gebäudeteile ausnahmsweise zugelassen werden kann.
- Sätze 2 und 3 umfassen Abweichungen von Baulinien, die im Änderungsbereich nicht festgesetzt wurden.*

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

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in den Baugebieten mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen herzurichten und mit einheimischen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen sind. Ist auf einer Grundstücksfläche eine Anpflanzungsfläche festgesetzt, so wird diese Fläche auf dem vom- Hundert-Satz der Begrünung angerechnet.
- (3) Großkronige Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in 1 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen.
- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich minderen Befestigungen der Geländeoberfläche, wie Asphaltierungen der Betonierungen, nur soweit zulässig sind, als dies für die bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstückes erforderlich ist. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
- (5) - (8) gelten nicht für den Änderungsbereich
- (9) Zuordnung der Kompensationsmaßnahme zu den Eingriffen
- Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird festgesetzt, dass der Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt durch die Flächen der Gewerbe- und Industriegebiete die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen einschließlich der überlagerten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet werden. Je 10 m² Fläche der Baugebiete sind 3,14 m² der öffentlichen Grünflächen eigentumsrechtlich für die Öffentlichkeit zu sichern und gemäß Abs. 6 des Bebauungsplanes parkartig zu bepflanzen. Kompensationspflichtig ist der Grundstückseigentümer, der die Gewerbe- und Industriegrundstücke als Bauland für eine erstmalige bauliche Nutzung veräußert.

Planzeichnung in der bisher rechtsverbindlichen Fassung



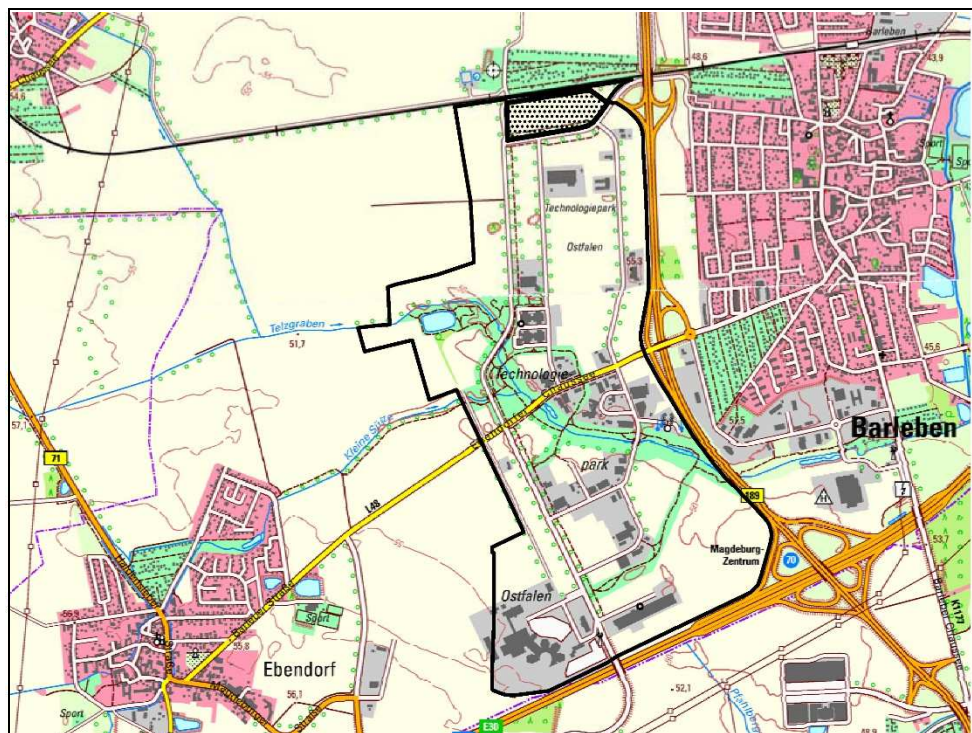


Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Landkreis Börde

1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen 5.Änderung

Abschrift der Urschrift



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a / E-Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2.5. Landschaftsplan der Gemeinde Barleben (Verwaltungsgemeinschaft Mittelland)	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse	6
3.2. Nutzungen im Bestand	6
3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope	6
3.4. Kampfmittelbelastung des Bodens	6
3.5. Archäologische Bodendenkmale	7
3.6. Lage und Höhenfestpunkte	8
4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	8
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	11
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.2. Belange der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	12
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.4. Belange der Landwirtschaft	14
6.5. Belange des Eisenbahnwesens	14
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	15

TEIL B Umweltbericht zum Bebauungsplan

16

TEIL A

Begründung der Festsetzungen des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen 5.Änderung - Gemeinde Barleben

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 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 vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.04.2024 (GVBl. LSA S.96).

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

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

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

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

Die Fläche im Norden des Plangebietes, die Gegenstand der 5.Änderung des Bebauungsplanes ist, wurde noch nicht bebaut. Die IPS Immobilien- und Projektmanagementgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH prüft die Möglichkeit zur Ansiedlung des Landeskriminalamtes (LKA) auf der Fläche. Das Landeskriminalamt kann am bisherigen Standort an der Lübecker Straße in Magdeburg nicht bedarfsgerecht erweitert werden. Der Standort in Barleben eignet sich aufgrund der guten Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz besonders für die Nutzung, die auf eine schnelle Einsatzbereitschaft angewiesen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen in der Fassung der 4.Änderung sehen in diesem Bereich ein Gewerbegebiet mit einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung und entlang der Straße eine viergeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist für die geplante Ansiedlung nicht ausreichend, die flächenhaft vier Vollgeschosse benötigt. Die GFZ ist entsprechend wieder auf 2,0 zu erhöhen. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 15 Meter ist für 4 Geschosse und die erforderlichen Dachaufbauten für ein Landeskriminalamt zu gering. Zur Gewährleistung der Sicherheit auf dem Gelände ist die Errichtung von grenzständigen Sicherheitszäunen erforderlich. Dies

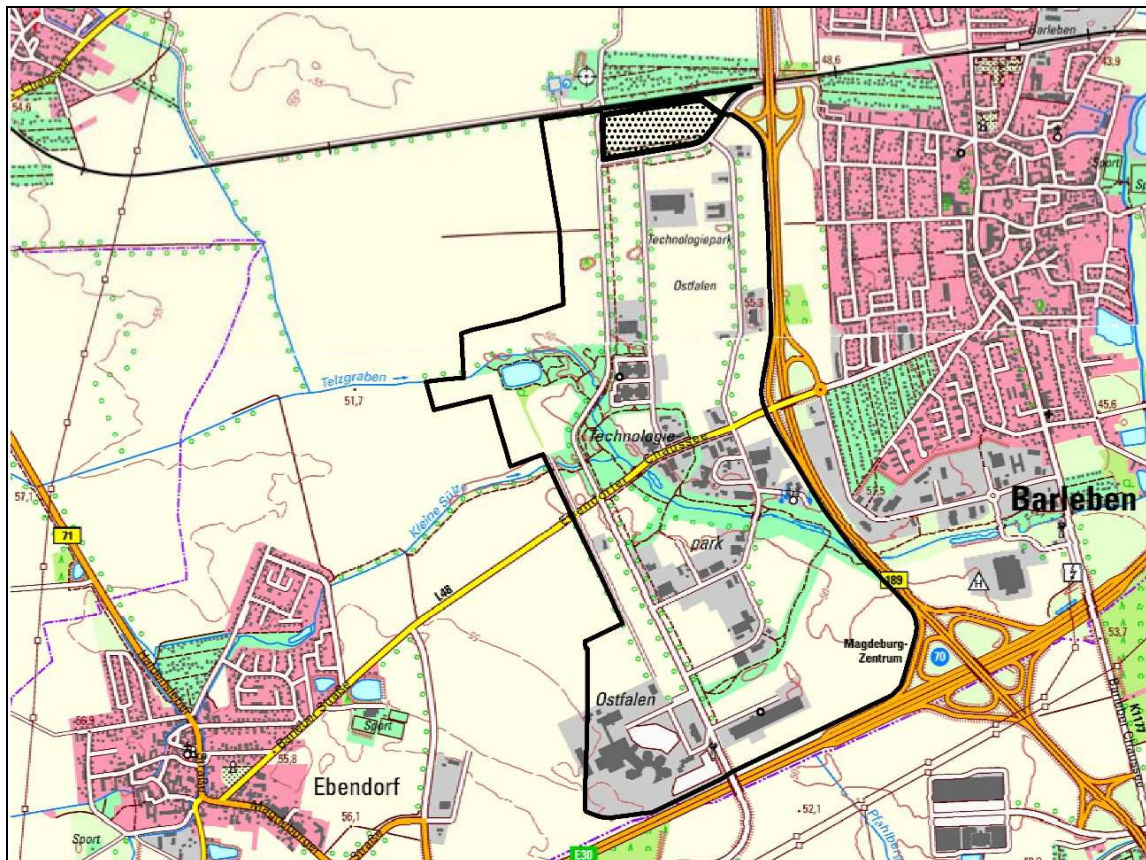
erfordert eine Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen für das Baufeld 39 zwischen der Meitzendorfer Straße und der Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde.

Die 5.Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen dient den Belangen der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB. Die Änderungen sind städtebaulich erforderlich, um die Ansiedlung der Landesbehörde am Standort zu sichern.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Baufeld 39 des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen und eine westlich angrenzende Grünfläche.

Lage in der Gemeinde



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

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden und Nordosten durch die entlang der Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde festgesetzte Grünfläche
- im Süden und Südosten durch die Nordgrenze der Meitzendorfer Straße
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 1472, das für eine Verkehrsanbindung von Flächen nördlich der Bahnlinie freigehalten wird

Das Grundstück ist von Süden und Südosten über die Meitzendorfer Straße erschlossen. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet der 5.Änderung grenzt allseits der 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen in der Fassung der 4.Änderung an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Grünfläche und nördlich die Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde
- im Nordosten eine festgesetzte Grünfläche und östlich die Bundesstraße B189
- im Südosten und Süden die Meitzendorfer Straße und südlich Gewerbegebiete
- im Westen ein Weg zum Schützenplatz und zur Kleingartenanlage "Am Bagger" e.V., der durch eine Pappelreihe begleitet wird und westlich davon im Bestand landwirtschaftlich genutzte Flächen

Konflikte mit den umgebenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die vorliegende 5.Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen wird aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Änderung fällt unter die Regelungen des Runderlasses des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01 Punkt 3.3.n. Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert und bleibt Gewerbegebiet. Die landesplanerische Stellungnahme wird durch die untere Landesentwicklungsbehörde abgegeben.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. 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.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Vorrangstandortes für großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlung und des regional bedeutsamen Standortes für wissenschaftliche Infrastruktur Technologiepark Ostfalen. Die Ziele der Raumordnung werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt.

2.5. Landschaftsplan der Gemeinde Barleben (Verwaltungsgemeinschaft Mittelland)

Der Landschaftsplan (Stand Februar 2003) weist das Plangebiet als bebauten Bereich aus. Maßnahmen sind für den Bereich der Änderung im Landschaftsplan nicht vorgesehen. Es bestehen somit keine Zielkonflikte mit der 5.Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 7,87 Hektar. Der Änderungsbereich umfasst das Baufeld 39 und die westlich angrenzende Grünfläche. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Zweckverbandes Technologiepark Ostfalen.

3.2. Nutzungen im Bestand, Bodenaufbau

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

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen sind vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche im Plangebiet nicht bekannt. Das Gebiet wird nach der Geologischen Karte 1:25.000 anteilig von Löss überdeckt, unter dem Sande und gegebenenfalls Kiese zu erwarten sind. Löss ist nach erster Einschätzung nicht für die Versickerung mittels Anlagen geeignet (Struktur- und Volumenverlust bei völliger Durchfeuchtung). Grundsätzlich ist für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 zu verweisen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Straße 5) eingeholt werden.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

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

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

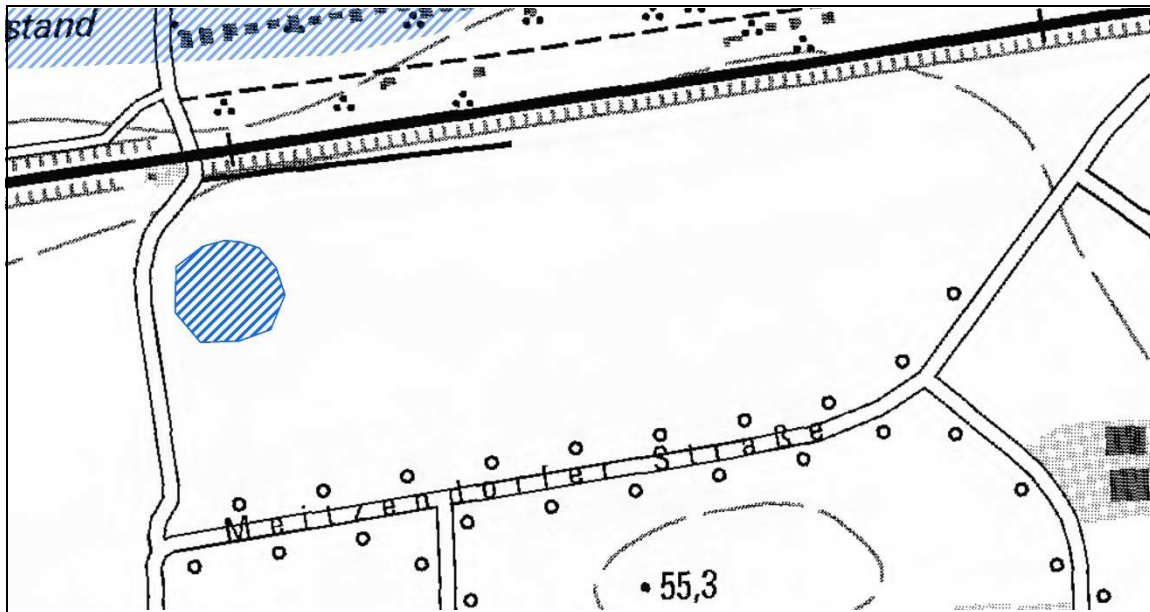
3.4. Kampfmittelbelastung des Bodens

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde, Fachbereich Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht / Gefahrenabwehr zur 5.Änderung des Bebauungsplanes wurde für die Flurstücke 156 der Flur 1 und 744, 795, 1100, 1400 und 1645 der Flur 3, Gemarkung Barleben kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von

Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.5. Archäologische Bodendenkmale

Im Plangebiet der 5.Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen wurde bisher ein 1.Dokumentationsabschnitt zur Qualifizierung der archäologischen Kulturdenkmale durchgeführt. Im Bereich des Vorhabens befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DenkmSchG LSA. Dabei handelt es sich um ein eisenzeitliches Urnengräberfeld.



Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substantielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet / begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-

Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

3.6. Lage und Höhenfestpunkte

Angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich ein gesetzlich geschützter Lage- und Höhenfestpunkt der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, § 5). Es handelt sich dabei um einen Höhenfestpunkt im öffentlichen Raum am Abzweig der Meitzendorfer Straße von der Otto-von-Guericke-Allee. Diese sind grundsätzlich zu erhalten. Erforderliche Veränderungen sind nur durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation zulässig.

4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der zulässigen Geschossigkeit von bisher teilweise vier Vollgeschossen und teilweise zwei Vollgeschossen auf vier Vollgeschosse für das gesamte Baufeld 39 und die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 15 Meter auf 20 Meter
2. die Änderung der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 auf 2,0 sowie die Aufnahme einer Festsetzung, dass wasserdurchlässig befestigte Stellplätze ausnahmsweise die in § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO festgesetzte Obergrenze der Versiegelung von 0,8 überschreiten dürfen
3. die Erweiterung des Baufeldes 39 in die westlich davon festgesetzte Grünfläche
4. den Verzicht auf die standörtlich festgesetzten Anpflanzgebote an der Nordgrenze des Plangebietes (das flächenhaft festgesetzte Anpflanzgebot bleibt dabei unverändert)
5. die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit einer vollständigen Einfriedung des Baugebietes mit einer Höhe von 2,5 Meter zuzüglich eines Übersteigschutzes
6. die Festsetzung einer Fläche, die mit einem Leitungsrecht für eine DN 300 Trinkwasserleitung des WWAZ auf der bisher festgesetzten Grünfläche zu belasten ist
7. die Aufhebung des Bebauungsplanes auf den bisher in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Flurstücke 3/6 der Flur 3 und 57/1 der Flur 1 Gemarkung Barleben, die als Bahnflächen nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) gewidmet sind

Begründung:

zu 1.

Wesentlicher Grund zur 5.Änderung des Bebauungsplanes ist das Erfordernis der Gewährleistung der Möglichkeit zur flächenhaften Errichtung viergeschossiger Gebäude im Änderungsbereich. Diese flächenhafte Zulässigkeit von viergeschossigen Gebäuden war bereits vor der 4.Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung der 2.Änderung zulässig. Sie wurde im Rahmen der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Kerngebieten zu Gewerbegebieten reduziert, da für gebietstypische Gewerbebetriebe im Bereich von Produktionshallen eine Zweigeschossigkeit ausreicht. Aufgrund des konkreten Ansiedlungswunsches wird dies wieder in eine flächendeckende Viergeschossigkeit geändert. Dies entspricht der ursprünglichen Intention des Technologieparkes im nördlichen Bereich eine höhere Bebauung zu zulassen, wie dies im westlich angrenzenden Baufeld 42 gegeben ist. Die bisher festgesetzte Bauhöhe von 15 Meter reicht in der Regel für viergeschossige Gebäude aus. Dachaufbauten für Haustechnik überschreiten diese Höhe oft. Da im Süden des Plangebietes in den Baufeldern 1 bis 7 eine Gebäudehöhe von 30 Meter zulässig ist, bestehen keine Bedenken an der Nordgrenze eine Höhe bis zu 20 Meter zu zulassen, um das

städtebauliche Gegengewicht zu schaffen. Für das Vorhaben kann damit eine bedarfsgerechte Entwicklung gewährleistet werden.

zu 2.

Aufgrund der Erhöhung der Geschossigkeit ist die Geschossflächenzahl anzupassen, um eine Viergeschossigkeit in weiten Teilen des Änderungsbereiches zu gewährleisten. Sie wurde mit 2,0 festgesetzt, wie dies dem Baufeld 42 entspricht, in dem ebenfalls flächendeckend eine Viergeschossigkeit zulässig ist. Seitens des geplanten Bauherrn für das Landeskriminalamt wurde die Prüfung angeregt, eine Grundflächenzahl von 0,8 festzusetzen. Im gesamten Technologiepark Ostfalen – auch in den Industriegebieten – ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem Gedanken der Anlage des Technologieparkes als "Park" und der Sicherung eines Anteils unbebauter Flächen. Die Erhöhung der Grundflächenzahl für ein einzelnes Baufeld würden den Gleichbehandlungsgrundsatz aller Grundstückseigentümer im Technologiepark widersprechen. Eine Grundflächenzahl von 0,8 ist für das Vorhaben nicht erkennbar erforderlich. Eine Überbauung von 60% des Grundstückes durch Gebäude ist ausreichend, da die Überschreitung durch Stellplätze und Zufahrten bis 0,8 bei einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig ist. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ist dies ebenfalls durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einzuhalten. Da für die Nutzung durch ein Landeskriminalamt eine hohe Anzahl von Stellplätzen benötigt wird, wäre eine Ausschöpfung einer Grundflächenzahl von 0,8 durch Gebäude somit ohnehin nicht möglich.

Um das Grundstück bedarfsgerecht ausnutzen zu können und zur Förderung der Versickerung des Niederschlagswassers ist es sinnvoll, eine Überschreitung der Obergrenze von 0,8 durch Stellplätze und Zufahrten zu zulassen, wenn diese wasserdurchlässig befestigt werden. Diese Möglichkeit wird durch die textliche Festsetzung des § 3 Abs.2 begrenzt, nach der auf mindestens 10% der Grundstücksfläche eine offene Vegetationsfläche herzurichten und mit einheimischen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen ist.

zu 3.

Um ein Grundstück der erforderlichen Größe für das Landeskriminalamt zur Verfügung zu stellen, ist der Verzicht auf die Grünfläche an der Westgrenze des Baufeldes 39 erforderlich. Die Grünfläche ist nicht Bestandteil des vernetzten Grünsystems des Technologieparkes Ostfalen. Sie schließt sich nur im Norden an weitere Grünflächen an. Insofern beschränken sich die Auswirkungen des Verzichtes auf die Grünfläche auf den konkret in Anspruch genommenen Flächenanteil. Der Bauherr plant auf dieser Seite eine Grundstückszufahrt nach Westen zu errichten. Diese sollte möglichst nah an der Meitzendorfer Straße angeordnet werden, da die angrenzende Verkehrsfläche für eine Erweiterung des Technologieparkes Ostfalen nach Norden vorgehalten werden soll, die eine Überführung über die Bahnlinie erfordert. Hierfür wäre eine Anrampung erforderlich, die bereits kurz nach der Querung der Meitzendorfer Straße nach Norden beginnen würde. Es handelt sich hierbei nur um eine Offenhaltung für eine langfristige Entwicklung. Erweiterungsabsichten für den Technologiepark nach Norden bestehen aktuell nicht.

zu 4.

An der Nordgrenze des Baugebietes ist derzeit eine Fläche festgesetzt, die mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen ist. Die Größe der festgesetzten Fläche beträgt 1.882 m². Die standörtliche Festsetzung soll entfallen, um eine größere Flexibilität für die Nutzung zu ermöglichen. Gemäß § 3 Abs.2 der textlichen Festsetzungen sind mindestens 10 von 100 der Grundstücksflächen als offene Vegetationsfläche herzurichten und mit einheimischen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Dies sind im Plangebiet der Änderung 7.875 m². Da auf diese 7.875 m² die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzurechnen ist, bewirkt der Entfall der festgesetzten Fläche lediglich, dass die standörtliche Bindung an der Nordgrenze entfällt. Der Umfang der vorzunehmenden Anpflanzungen ändert sich nicht, da dieser über die textliche Festsetzung gesichert ist. Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen somit nicht.

zu 5.

Das Vorhaben zur Errichtung des Landeskriminalamtes unterliegt erhöhten Sicherheitsanforderungen, die eine 2,5 Meter hohe grenzständige Einfriedung zuzüglich eines Übersteigschutzes erfordern. Dies soll aufgrund der besonderen Sicherheitsanforderungen für den Standort zugelassen werden. Vorsorglich erfolgt der Hinweis, dass dies ausschließlich durch die besonderen Anforderungen für den Einzelfall der Errichtung des Landeskriminalamtes zugelassen werden soll. Eine Vorbildfunktion für andere Vorhaben wird ausgeschlossen.

zu 6.

Am Westrand des Änderungsbereiches verläuft eine DN 300 Trinkwasserleitung des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes (WWAZ), die im Vertrauen auf die Festsetzung als öffentliche Grünfläche in diesem Bereich verlegt wurde. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes und der Festsetzung der Fläche als Baufläche bedarf die Leitung der Eintragung von Grunddienstbarkeiten zur Bestandssicherung. Hierfür wurde für den Leitungsbereich, der sich 3 Meter beiderseits der Leitungsachse erstreckt, eine Fläche festgesetzt, die mit Leitungsrechten zugunsten des WWAZ zu belasten ist. Die Trinkwasserleitung ist durch den Veranlasser der Planänderung durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des WWAZ zu sichern.

zu 7.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren seit der Erstfassung des Bebauungsplanes Teilflächen der Flurstücke 57/1 der Flur 1 und 3/6 der Flur 3 der Gemarkung Barleben einbezogen, die nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) als Bahnflächen gewidmet sind. Dies wurde durch die Deutsche Bahn AG im Rahmen der vorliegenden 5.Änderung des Bebauungsplanes festgestellt. Die Flächen waren als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Dies widerspricht der bahnrechtlichen Widmung der Flächen für den Eisenbahnbetrieb und ist daher unzulässig. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan bisher auf diesen Flächen mangels einer Planungsbefugnis der Gemeinde Barleben teilunwirksam war. Um dies klarzustellen, wird der Bebauungsplan auf diesen Teilflächen aufgehoben.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen.

Das Erfordernis bodenordnender Maßnahmen ist für den Änderungsbereich 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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Belange der Verkehrserschließung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Das Baufeld 39 ist durch die im Süden angrenzende Meitzendorfer Straße erschlossen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Versorgungsanlagen wurden im Plangebiet bereits verlegt. Die Bebauungsplanänderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung. Der erforderliche Trinkwasseranschluss ist beim WWAZ Abteilung Anschlusswesen auf Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Elektroenergie erfordert gegebenenfalls die Errichtung zusätzlicher Trafostationen.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Das Gasversorgungsnetz kann nach Erfordernis erweitert werden.
- Telekommunikationsnetze werden im Technologiepark Ostfalen durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und andere Anbieter betrieben. Hierfür steht in Barleben ein leistungsfähiges kommunales Breitbandnetz zur Verfügung, in dem auch Ausbaureserven für die Erschließung des Plangebietes vorgesehen sind. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation erschlossen. Die Schmutzwasserkanäle befinden sich im öffentlichen Raum. Der erforderliche Schmutzwasseranschluss ist beim WWAZ Abteilung Anschlusswesen auf Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Technologiepark Ostfalen. Das Niederschlagswasser wird durch eine Kanalisation gesammelt und in die Niederschlagswasserrückhaltungen abgeleitet. Das Niederschlagswasser der Gewerbegrundstücke soll soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

6.2. Belange der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Belange der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und des Zivilschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 und 10 BauGB erfordern die Vorhaltung von Einrichtungen zur Bekämpfung von Kriminalität. Seitens der Gemeinde Barleben wird diesem Belang in erhebliches Gewicht beigemessen. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauflächen für das Landeskriminalamt Sachsen-Anhalt und fördert die Belange der Sicherheit.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB) durch die Überplanung einer bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zu Bebauungsplan nur summarisch betrachtet.

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 wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Eingriffe ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen vorzunehmen.

Relevant im Rahmen des Bewertungsmodells für das Land Sachsen-Anhalt ist der Entzug der öffentlichen Grünfläche.

Bilanzierung der Eingriffe

Ausgangszustand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m ²)	Wertpunkte
gewerbliche Bauflächen, versiegelbare Flächen (80%, 78.696m ² x 0,8) (Biotoptypen BG/VSB)	0	59.757 m ²	0
gewerbliche Bauflächen gemäß § 3 Abs.2 der textlichen Festsetzungen, zu bepflanzende Flächen, (Biotoptyp HHB)	16	7.470 m ²	119.520
gewerbliche Bauflächen, sonstige nicht versiegelbare Flächen Beet/Rabatte, (Biotoptyp PYA)	6	7.469 m ²	44.814
öffentliche Grünfläche, sonstige Grünanlage, nicht parkartig (noch nicht hergestellt)	7	4.052 m ²	28.364
		78.748 m ²	192.698

Planwert	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Fläche (m ²)	Wertpunkte
gewerbliche Bauflächen, versiegelbare Flächen (80%, 78.748m ² x 0,8) (Biotoptypen BG/VSB)	0	62.998 m ²	0
gewerbliche Bauflächen gemäß § 3 Abs.2 der textlichen Festsetzungen, zu bepflanzende Flächen, (Biotoptyp HHB)	16	7.875 m ²	126.000
gewerbliche Bauflächen, sonstige nicht versiegelbare Flächen Beet/Rabatte, (Biotoptyp PYA)	6	7.875 m ²	47.250
		78.748 m ²	173.250

Ausgangszustand 192.698 Wertpunkte
 Planwert 173.250 Wertpunkte
 verbleibender Eingriff 19.448 Wertpunkte

Ergebnis der Bilanzierung

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Umfang von 19.448 Wertpunkten. Dieser ist durch die Herstellung von Grünflächen auszugleichen.

Belange des Artenschutzes

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

Vor dem Eingriff sind artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Feldhamster durchzuführen, da diese auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen dem Schutz des § 44 BNatSchG unterliegen und hierfür geeignete Habitate im Gebiet bekannt sind. Im Interesse einer zügigen Genehmigung der Bauvorhaben auf Grundlage dieses Bebauungsplanes in den Baugenehmigungsverfahren sollten die Belange des Artenschutzes zeitnah untersucht werden.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

6.4. Belange der Landwirtschaft

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

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

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

6.5. Belange des Eisenbahnwesens

Der Änderungsbereich befindet sich bahnlinks der Strecke Abzweig Glindenberg - Oebisfelde (6409) von ca. Bahnkilometer 3,6 – 3,7. In den Geltungsbereich war bisher Bahngelände integriert (Teilbereiche Flurstück 3/6 der Flur 3 und Flurstück 57/1 der Flur 1, Gemarkung Barleben).

Bei den Grundstücken der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen, die gemäß § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Sie wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgegrenzt.

Durch Bebauungen und Bepflanzungen im Plangebiet dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Deutsche Bahn AG weist darauf hin, dass bei Neu- und Umbauten von Eisenbahnstrecken neben dem Bahnkörper und den dazugehörigen Teilen, wie Entwässerungsanlagen, Kabelgräben, Oberleitungsanlagen etc. noch ein Streifen für die Instandhaltung, den Neubau oder Ersatz solcher Anlagen sowie künftige Flucht- und Rettungswege freigehalten werden muss. Die Richtlinie "Anforderungen des Brand- und Katastrophenschutzes an Planung, Bau und Betrieb von Schienenwegen nach AEG" des Eisenbahn-Bundesamtes ist zu beachten.

Hinweise zur weiteren Planung in Umsetzung des Bebauungsplanes:

Eine Entwässerung darf nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Es ist auszuschließen, dass Personen, Maschinen oder Material in den Gefahrenbereich der Gleise geraten. Bei Einsatz eines Kranes (Baggers), dessen Schwenkbereich Bahngrenzen überschreitet, ist eine Kranvereinbarung mit der Deutschen Bahn Netz AG - Netz Magdeburg zu schließen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 "Landschaftspflege und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Rahmenbedingungen für Bepflanzungen an Bahnstrecken

An Streckenabschnitten, die mit Geschwindigkeiten bis 160 km/h befahren werden:

- Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises gemäß Ril 882.0300 für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 Meter, für hochwüchsige Sträucher 10 Meter und für Bäume 12 Meter
- keine Pflanzungen innerhalb der in Modul 882.0001, 882.0200 genauer definierten Rückschnittzone (hierdurch können sich im Einzelfall die genannten Mindestabstände beträchtlich erhöhen), die Rückschnittzone dient der Freihaltung von Sicherheitsräumen,

Ingenieurbauwerken, Oberleitungsabständen, Signalsichten etc. gemäß den anerkannten Regeln der Technik

- ausschließlich Pflanzung geeigneter Gehölze, wie in den Modulen 882.0300, 882.0300A01, 882.0300A02 beschrieben

Die Pflanzabstände zu den Gleisanlagen sind daher so zu wählen, dass die Abstandsvorgaben auf Dauer ohne Rückschnitt der gepflanzten Bäume und Sträucher sichergestellt sind.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Private Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen oder Hinweise wurden nicht vorgetragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 5.Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen steht die Förderung der Belange der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Vordergrund. Durch die Planänderung soll die Ansiedlung des Landeskriminalamtes im Plangebiet ermöglicht werden. Beeinträchtigt werden die Belange von Natur und Landschaft durch den Entfall einer öffentlichen Grünfläche. Die Kompensation erfolgt durch die Herstellung von Grünflächen.

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

9. Flächenbilanz

	<u>vor der Änderung</u>	<u>nach der Änderung</u>
Flächen des Änderungsbereiches	78.748 m ²	78.748 m ²
Baugebiete		
Gewerbegebiete	74.696 m ²	78.748 m ²
öffentliche Grünflächen	4.052 m ²	0 m ²
Flächen, auf denen der Bebauungsplan aufgehoben wird	1.698 m ²	1.698 m ²

TEIL B

Umweltbericht zum 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen 5.Änderung - Gemeinde Barleben

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	17
1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	17
1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	17
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	18
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	18
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	22
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	22
2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	22
2.1.2. Geschützte Biotope	22
2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope	22
2.1.4. Schutzgut Boden / Fläche	23
2.1.5. Schutzgut Wasser	24
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	25
2.1.7. Schutzgut Landschaftsbild	25
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	25
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	25
2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	25
2.2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	26
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
3. Ergänzende Angaben	28
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	28
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	29
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	29

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

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

Die Fläche im Norden des Plangebietes, die Gegenstand der 5.Änderung des Bebauungsplanes ist, wurde noch nicht bebaut. Die IPS Immobilien- und Projektmanagementgesellschaft Sachsen-Anhalt prüft die Möglichkeit zur Ansiedlung des Landeskriminalamtes (LKA) auf der Fläche. Das Landeskriminalamt kann am bisherigen Standort an der Lübecker Straße in Magdeburg nicht bedarfsgerecht erweitert werden. Der Standort in Barleben eignet sich aufgrund der guten Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz besonders für die Entwicklung, die auf eine schnelle Einsatzbereitschaft angewiesen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen sehen in diesem Bereich ein Gewerbegebiet mit einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung und entlang der Straße eine viergeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist für die geplante Ansiedlung nicht ausreichend, die flächenhaft vier Vollgeschosse benötigt. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 15 Meter ist für 4 Geschosse zu gering. Zur Gewährleistung der Sicherheit auf dem Gelände ist die Errichtung von Sicherheitszäunen erforderlich. Dies erfordert eine Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen für das Baufeld 39 zwischen der Meitzendorfer Straße und der Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde.

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Änderung der zulässigen Geschossigkeit von bisher teilweise vier Vollgeschossen und teilweise zwei Vollgeschossen auf vier Vollgeschosse für das gesamte Baufeld 39 und die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 15 Meter auf 20 Meter
2. die Änderung der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,2 auf 2,0 sowie die Aufnahme einer Festsetzung, dass wasserdurchlässig befestigte Stellplätze ausnahmsweise die in § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO festgesetzte Obergrenze der Versiegelung von 0,8 überschreiten dürfen
3. die Erweiterung des Baufeldes 39 in die westlich davon festgesetzte Grünfläche
4. den Verzicht auf die standörtlich festgesetzten Anpflanzgebote an der Nordgrenze des Plangebietes (das flächenhaft festgesetzte Anpflanzgebot bleibt dabei unverändert)
5. die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit einer vollständigen Einfriedung des Baugebietes mit einer Höhe von 2,5 Meter zuzüglich eines Übersteigschutzes

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

Folgende flächenbezogenen Änderungen sind vorgesehen:

	<u>vor der Änderung</u>	<u>nach der Änderung</u>
Flächen des Änderungsbereiches	78.748 m ²	78.748 m ²
Baugebiete		
Gewerbegebiete	74.696 m ²	78.748 m ²
öffentliche Grünflächen	4.052 m ²	0 m ²
Flächen, auf denen der Bebauungsplan aufgehoben wird	1.698 m ²	1.698 m ²

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

- Schutzgut Mensch

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Art der Berücksichtigung:

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

- Schutzgut Artenschutz und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003), Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Ohrekreis 2002

Ziel des Umweltschutzes:

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

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

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

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

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

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

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

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

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen Eingriffe durch die Änderung des Bebauungsplanes auf Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt.

- Schutzgut Boden / Fläche

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003), Altlastenkataster des Landkreises Börde

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Aussagen der planerischen Grundlagen:

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

Art der Berücksichtigung:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind aufgrund der Erweiterung des Baugebietes zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ. Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB.

- Schutzgut Gewässerschutz

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003), Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt, Planung von Biotopverbundsystemen im Landkreis Ohrekreis 2002

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

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

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

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

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die planerischen Grundlagen treffen keine Aussagen zum Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

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

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Kreis Wolmirstedt und die Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer + Herbstreit 2003), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Mittelland (Heimer + Herbstreit 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Zum Landschaftsbild im Technologiepark Ostfalen trifft der Landschaftsplan folgende Aussagen:

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

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Die Änderung des Bebauungsplanes lässt nur geringe Eingriffe in das Schutzgut erwarten. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

gesetzliche Grundlagen:

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

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

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

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

2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes.

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

Weitere Schutzgebiete im weiteren Umfeld des Bebauungsplanes sind:

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

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

2.1.2. Schutzgut Mensch

Im Rahmen der 4.Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Lärmkontingentierung durchgeführt. Für den Änderungsbereich wurde ein Lärmkontingent von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt. Dies wurde nicht geändert. Belange des Lärmschutzes sind daher nicht betroffen. Das Plangebiet selbst ist im östlichen Randbereich den Immissionen durch die Bundesstraße B 189 ausgesetzt. Hierfür wurden im Rahmen der 4.Änderung des Bebauungsplanes Lärmpegelbereiche festgesetzt.

2.1.3. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Pflanzen und Biotopausstattung

Das Plangebiet wird im Bestand ackerbaulich genutzt. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage ist jedoch die derzeitige Fassung des Bebauungsplanes. Diese setzt Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 und einem Anpflanzgebot von 10% der Grundstücksfläche und öffentliche Grünfläche fest.

In Bezug auf das Schutzgut sind die folgenden Änderungen beurteilungsrelevant:

3. die Erweiterung des Baufeldes 39
4. der Verzicht auf das standörtlich festgesetzte Anpflanzgebot an der Nordgrenze des Plangebietes

Da das Anpflanzgebot in § 3 Abs.2 der textlichen Festsetzungen zusätzlich festgesetzt ist, entstehen durch die Änderung Punkt 4 keine Eingriffe in das Schutzgut. Eingriffe in das Schutzgut entstehen somit nur durch die Erweiterung des Baufeldes auf die öffentliche Grünfläche.

Fauna

Faunistische Erhebungen haben im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht stattgefunden. Sie sind nicht erforderlich, da das Schutzgut durch die Änderungen nicht erkennbar betroffen ist.

2.1.4. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im östlichen Bereich der niederen Bördelandschaft Magdeburgs. Eine pleistozäne Terrasse prägt den typischen Charakter des Untersuchungsgebietes. Die Höhe liegt bei ca. 53 mü NHN. Das Relief kann als flachwellig bezeichnet werden.

Die lößbestimmte Schwarzerde mit Bodenwertzahlen von 87 bis 89 Bodenpunkten ist der Leitbodentyp des Untersuchungsraumes. Er weist für die landwirtschaftliche Nutzung eine hohe Bedeutung auf.

Nach Auskunft des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt wird im Untersuchungsgebiet mit folgendem Profil gerechnet:

- Schwarzerde und Löss in einer Mächtigkeit von 2 bis 3 Metern
- pleistozäne Sande (Kiessande) in einer Mächtigkeit von 4 bis 6 Metern
- darunter tertiäre Feinsande (tonig, kalkig) des Tertiär

Auf diesen Böden wird die potentielle natürliche Vegetation von Traubeneichen-Hainbuchenwäldern gebildet.

Vorbelastungen

Der Änderungsbereich ist im Bestand noch unversiegelt. Es bestehen jedoch Baurechte für die Flächen des Gewerbegebietes.

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

Im Änderungsbereich bilden die Böden bisher eine geeignete Lebensgrundlage für die Flora und Fauna. Als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen sind die unversiegelten Flächen von allgemeiner Bedeutung. Ihre Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind aufgrund des hohen Puffer- und Stoffumwandlungsvermögens hoch. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist durch die anthropogene Überprägung beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen sind aufgrund der Hochwertigkeit der Böden in Bezug auf das Ertragspotential sehr hoch. Insgesamt ist einzuschätzen, dass die anthropogen überprägten jedoch noch unversiegelten Bereiche von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Dies ist jedoch aufgrund der bestehenden Baurechte nicht maßgeblich.

Bodenbelastung:

Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

2.1.5. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von den Änderungen nicht betroffen.

Grundwasser:

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

Mit Schadstoffeinträgen ist durch die stark befahrene Bundesstraße B 189 westlich des Plangebietes sowie durch die Landwirtschaft zu rechnen.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist entsprechend der Grundwasserströme mit hoch zu bewerten. Die Grundwasserneubildung (abhängig von Art und Menge des Niederschlags, Durchlässigkeit des Substrats und Art der Vegetation) ist mit 30 - 50 mm/Jahr mit mittel im Vergleich mit den relativ geringen jährlichen Niederschlagsmengen (ca. 500 mm) zu beurteilen.

Das Grundwasser ist größtenteils im Geltungsbereich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen bei einem Flurabstand von ca. 2-10 m bei einem hohen Anteil bindiger Bildungen des Substrats relativ ungeschützt. Die Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist dementsprechend in diesem Bereich als hoch zu bewerten.

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

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Der Landkreis Börde gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Das Plangebiet ist als Stadtrandklimatop (lockere Gewerbefläche) mit guter Durchgrünung einzustufen. Lokale Frischluftaustauschprozesse finden in Barleben nur in geringem Umfang statt. Sie

werden durch die Windverhältnisse in die offene Landschaft überlagert. Ausgeprägte Frischluftschneisen bestehen nicht. Funktionsbeziehungen zwischen klimatischen Ausgleichsflächen und Belastungsräumen sind nicht festzustellen.

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

2.1.7. Schutzgut Landschaftsbild

Wie bereits im Punkt 1.1. angeführt, ist der Änderungsbereich Bestandteil der großflächigen Industrie- und Gewerbefläche Technologiepark Ostfalen. Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist noch durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Landschaftsbild des noch nicht durch Grünflächen gegliederten Nordteiles des Technologieparks weist eine geringe Eigenart auf und wird durch wenige Gebäude in einem landwirtschaftlich genutzten und durch Straßen erschlossenem Gebiet geprägt. Großflächig ist der Technologiepark Ostfalen in Grünflächen eingebettet und entlang der Außengrenzen zur offenen Landschaft durch Grünstrukturen geprägt, in die sich die baulichen Anlagen einfügen.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Änderungsbereich sind bisher keine archäologischen Fundstätten bekannt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schutzgutes nicht mehr als gemäß den bisherigen Festsetzungen beeinträchtigt. Es ist daher davon auszugehen, dass archäologisch relevante Kulturgüter zumindest derzeit nicht erkennbar betroffen sind.

Die Belange der Baudenkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden / Fläche, Arten- und Biotope haben:

- die Aufnahme einer Festsetzung, dass wasserdurchlässig befestigte Stellplätze ausnahmsweise die in § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO festgesetzte Obergrenze der Versiegelung von 0,8 überschreiten dürfen
- die Erweiterung des Baufeldes 39 in die westlich davon festgesetzte Grünfläche

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild haben:

- die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 15 auf 20 Meter
- der Verzicht auf die standörtlich festgesetzten Anpflanzgebote an der Nordgrenze des Plangebietes
- die Aufnahme einer Festsetzung, dass wasserdurchlässig befestigte Stellplätze ausnahmsweise die in § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO festgesetzte Obergrenze der Versiegelung von 0,8 überschreiten dürfen

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl und die Änderung der zulässigen Geschossigkeit für eine Teilfläche haben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima / Luft und Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Der Ausgangszustand des Änderungsbereiches ist derzeit noch Ackerfläche. Die bisherigen Festsetzungen zu den Grünflächen sind in den betroffenen Bereichen noch nicht umgesetzt. Da die

Beurteilung auf einem abstrakten Vergleich der bisherigen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen erfolgt, ist eine detaillierte Bestandsaufnahme der im Änderungsbereich vorhandenen Situation nicht erforderlich.

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

- Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Wesentlichen durch die plangegebenen Emissionen des Plangebietes bestimmt. Diese sind von der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

- Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Von der Neuplanung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die durch die eingriffsrelevanten Punkte betroffenen Biotoptypen sind örtlich noch nicht hergestellt. Die Flächen werden im Bestand als Acker genutzt. Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht den Entzug einer bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche am Westrand des Baufeldes 39. Öffentliche Grünflächen haben eine erheblich höhere Bedeutung für das Schutzgut gegenüber den festgesetzten Baugebieten, auch wenn von diesen ein Anteil von 10% durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu begrünen ist. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird in Bezug auf das Schutzgut erheblich beeinträchtigt. Die Möglichkeit zur Überschreitung der Höchstgrenze der Grundflächenzahl für versiegelte Fläche von 80% der Grundstücksfläche führt zu Verlusten des vorgesehenen Biotops von Pflegegrünflächen. Der Anteil von 10% der durch Bäume und Sträucher zu bepflanzenden Flächen wird nicht reduziert. Insgesamt verbleibt durch die Planänderung im Baufeld 39 ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut.

- Fauna

Faunistisch haben die beurteilungsrelevanten Flächen der Änderungsbereiche nur eine Bedeutung für den Feldhamster. Aufgrund der derzeit vorhandenen Situation kann eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bei einer Besiedelung durch den Feldhamster wurde eine Maßnahme zum Untersuchungs- und gegebenenfalls Umsiedlungserfordernis in den Umweltbericht aufgenommen. Weitere erhebliche artenschutzrechtlich beachtliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

- Boden / Fläche

Die Erweiterung des Gewerbegebietes auf der bisher festgesetzten Grünfläche beträgt ca. 4.052 m². Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,6 alle Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 3.242 m² 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 geplanten 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 zurückbleibt.

- Wasser

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

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet oberflächenfern an. Die Geschüttheit ist mäßig. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf Niederschlagswasserversickerungen. Durch eine Niederschlagswasserversickerung können erhebliche Eingriffe in das Schutzgut vermindert werden.

- Klima/Luft

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

- Landschaftsbild

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine größere Höhe der baulichen Anlagen von bisher 15 Meter auf 20 Meter. Die Bebauung ist im Landschaftsbild weiträumiger sichtbar. Aufgrund der Vorbelastung durch die Gesamtbebauung des Technologieparkes Ostfalen wird dies nicht als erheblich eingestuft.

Durch den Entfall der standörtlichen Bindung der festgesetzten Anpflanzungen an der Nordgrenze wird die Wirkung der Eingrünung des Gebietes nach Norden voraussichtlich geringer. Innerhalb der im Norden angrenzenden Grünfläche im Norden bestehen ausreichend Möglichkeiten eine Eingrünung des Standortes nach Norden zu sichern, so dass der Eingriff nicht als erheblich einzustufen ist.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf das Schutzgut sind durch die Änderungen keine wesentlichen Auswirkungen erkennbar.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

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

festgesetzte Maßnahmen:

- Beibehaltung der Festsetzungen zu einem 10%igen Anteil von Flächen, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind

Maßnahmen auf Grundlage gesetzlicher Bestimmungen des Artenschutzes:

- Die im Plangebiet vorhandenen Ackerflächen sind vor ihrer Inanspruchnahme für bauliche Zwecke erneut auf das Vorkommen von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters zu untersuchen. Im Falle des Nachweises des Feldhamsters sind entsprechende CEF Maßnahmen der Umsiedlung zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen durchzuführen.

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
 - Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
 - Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
 - Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören
 - Während der Baudurchführung ist auf Amphibien zu achten, die ggf. die Baustellenzufahrten überqueren. Sollte dies in größerer Anzahl der Fall sein, sind entsprechend Schutzzäune mit Fangeinrichtungen einzurichten und zu betreuen.
- Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

festgesetzte Maßnahmen:

- keine

Die Kompensation erfolgt durch die Herstellung von Grünflächen im Plangebiet.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Grundlage einer Standortbewertung durch den Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement wurde der im Technologiepark Ostfalen gelegene Standort als besonders geeignet für das Landeskriminalamt eingestuft. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden hierfür die Voraussetzungen geschaffen. Die Flächen sind seit der Aufstellung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Wesentliche Planungsalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Da ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten ist, wurde die Umweltprüfung auf die maßgeblichen Aspekte des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) beschränkt.

Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen 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 be-

troffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst.

In der Konflikthanalyse wurden nur die Eingriffe beurteilt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB relevant sind. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege waren somit nicht zusätzlich festzusetzen.

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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Anpflanzverpflichtungen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Abnahme

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Mit den Änderungen des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Der Umfang zulässiger Versiegelungen wird durch die Ausdehnung der Baugebiete auf eine bisher vorgesehene Grünfläche erhöht. Hierdurch finden erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden / Fläche und Arten- und Biotopschutz statt, da in den Baugebieten eine umfangreiche Versiegelung möglich ist und potentiell hochwertige Grünflächen entfallen. Der Eingriff kann innerhalb des Änderungsbereiches nicht ausgeglichen werden.

Er wird durch noch festzulegende Maßnahmen der Anlage von Grünflächen ausgeglichen.

Barleben, Juni 2024

gez. i.V. Hoffmann

(Siegel)

Frank Nase
Bürgermeister

Zusammenfassende Erklärung zum 1.Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen, 5.Änderung Gemeinde Barleben

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

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	2
4. Belange von Natur und Umwelt	3
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	3
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	3

1. Ziel der Planaufstellung

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

Die Fläche im Norden des Plangebietes, die Gegenstand der 5.Änderung des Bebauungsplanes ist, wurde noch nicht bebaut. Die IPS Immobilien- und Projektmanagementgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH prüft die Möglichkeit zur Ansiedlung des Landeskriminalamtes (LKA) auf der Fläche. Das Landeskriminalamt kann am bisherigen Standort an der Lübecker Straße in Magdeburg nicht bedarfsgerecht erweitert werden. Der Standort in Barleben eignet sich aufgrund der guten Anbindung an das Straßen- und Autobahnnetz besonders für die Nutzung, die auf eine schnelle Einsatzbereitschaft angewiesen ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1. Bebauungsplan Technologiepark Ostfalen in der Fassung der 4.Änderung sehen in diesem Bereich ein Gewerbegebiet mit einer überwiegend zweigeschossigen Bebauung und entlang der Straße eine viergeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist für die geplante Ansiedlung nicht ausreichend, die flächenhaft vier Vollgeschosse benötigt. Die GFZ ist entsprechend wieder auf 2,0 zu erhöhen. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 15 Meter ist für 4 Geschosse und die erforderlichen Dachaufbauten für ein Landeskriminalamt zu gering. Zur Gewährleistung der Sicherheit auf dem Gelände ist die Errichtung von grenzständigen Sicherheitszäunen erforderlich. Dies erfordert eine Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen für das Baufeld 39 zwischen der Meitzendorfer Straße und der Bahnlinie Magdeburg-Oebisfelde.

Die 5.Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen dient den Belangen der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB. Die Änderungen sind städtebaulich erforderlich, um die Ansiedlung der Landesbehörde am Standort zu sichern.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 16.10.2023 bis zum 17.11.2023. Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit gingen nicht ein.

Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 02.04.2024 bis einschließlich zum 03.05.2024. Stellungnahmen der beteiligten Öffentlichkeit gingen nicht ein.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Abwägungsrelevante Anregungen wurden nicht vorgebracht.

4. Belange von Natur und Umwelt

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

Mit den Änderungen des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Der Umfang zulässiger Versiegelungen wird durch die Ausdehnung der Baugebiete auf eine bisher vorgesehene Grünfläche erhöht. Hierdurch finden erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden / Fläche und Arten- und Biotopschutz statt, da in den Baugebieten eine umfangreiche Versiegelung möglich ist und potentiell hochwertige Grünflächen entfallen. Der Eingriff kann innerhalb des Änderungsbereiches nicht ausgeglichen werden. Er wird durch noch festzulegende Maßnahmen der Anlage von Grünflächen ausgeglichen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Grundlage einer Standortbewertung durch den Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement wurde der im Technologiepark Ostfalen gelegene Standort als besonders geeignet für das Landeskriminalamt eingestuft. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden hierfür die Voraussetzungen geschaffen. Die Flächen sind seit der Aufstellung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Wesentliche Planungsalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 5.Änderung des 1.Bebauungsplanes Technologiepark Ostfalen steht die Förderung der Belange der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Vordergrund. Durch die Planänderung soll die Ansiedlung des Landeskriminalamtes im Plangebiet ermöglicht werden. Beeinträchtigt werden die Belange von Natur und Landschaft durch den Entfall einer öffentlichen Grünfläche. Die Kompensation erfolgt durch die Herstellung von Grünflächen.

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

Gemeinde Barleben, Juni 2024

gez. i.V. Hoffmann (Siegel)

Frank Nase
Bürgermeister