

Bebauungsplan Nr. 1/2

Gewerbegebiet Gemeinde Meitzendorf



Kartengrundlage: Liegenschaftskarten des Katastramtes Haldeleben Gemeinde Meitzendorf Gemarkung Meitzendorf Flur 4 Maßstab 1:1000 Stand der Planunterlagen 26/96 Verwendungsplanungsermittlung erteilt durch das Katastramt Haldeleben am 11.09.96 Aktanzzeichen: B. CA/96

Planzeichnung (Teil A)
Planentwurf vom 11.11.1995
mit Änderungen vom 02.09.1996

Satzung der Gemeinde Meitzendorf über den Bebauungsplan Nr. 1/2 Gewerbegebiet

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2263), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486) wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 03.09.1996 und mit Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1/2 Gewerbegebiet, bestehend aus der Planzeichnung und dem Teil B erlassen.

Ausfertigt: Meitzendorf, den 18.12.1996
Nietzbur
Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Gewerbegebiete
Befehle mit genehmigungsbedürftigen Anlagen (§ 4 BImSchG), die ein förmliches Genehmigungsverfahren (§ 10 BImSchG) erfordern, sind im gesamten GE-Bereich nicht zulässig. Die angegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel sind als Obergrenzen einzuhalten.
 - Industriegebiete
Im Industriegebiet sind nur Betriebe zulässig, die auch in den Gewerbegebieten (§ 9) zulässig sind. Ausnahmen von Betrieben, die nur aufgrund ihrer Emission lediglich in Industriegebieten zulässig sind, sind in den textlichen Festsetzungen für entsprechende Ausnahmen zugelassen. Die Ausnahmen sind so zu begreifen, daß die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel eingehalten werden.
 - Betriebswohnungen
In den GE- und GI- Gebieten wird je Betrieb nur eine Betriebswohnung zugelassen. Am Gebäude ist eine Schalldämmung in dem Umfang vorzusehen, daß ein Schallminderungspegel von 35 dB(A) erreicht wird unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallminderungspegels im jeweiligen GE- bzw. GI-Gebiet unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmenschutz bereits ist.
 - Behälterbetriebe
Behälterbetriebe sind in den GE- und GI-Gebieten allgemein zulässig. Der erforderliche Lärm- und Vibrationsschutz, um einen Innenpegel von höchstens 35 dB(A) zu erreichen, ist vom Betreiber des Behälterbetriebs zu dessen Lasten unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallminderungspegels im jeweiligen Bereich zu garantieren, unabhängig davon, ob beim Bau des Behälterbetriebs dieser Lärm- und Vibrationsschutz bereits ist.
 - Ablaufbeseitigungsanlagen
Ablaufbeseitigungsanlagen für Abfälle, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheitlich, luft- oder wassergefährlich, explosiv oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheitserreger enthalten oder hervorbringen können (gefährliche Abfälle im Sinne des § 2 Abs. 2 AbfG) sind in den GE- und GI-Gebieten nicht zulässig.
 - Vergnügungsbetriebe
Vergnügungsbetriebe sind im GE- und GI-Gebiet nur ausnahmsweise zulässig.
- Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Schutzanpflanzungen
Auf der mit einem Anpflanzungsband für Sichtschutzanpflanzungen versehenen Fläche ist für die Bepflanzung der Anpflanzung im Abstand der Pflanzreihen sowie zwischen den Reihen von 1 Meter einzuhalten. Es sind mindestens 15 % einheimische Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 Metern und mindestens 85 % als Sträucher zu pflanzen. Im Bereich der Hochspannungsführungen sind die Anpflanzungen in Absprache mit dem Leitungsträger auszuführen.
 - Anpflanzungen von Einzelbäumen
Entlang der Grundstücksgrenze an den Straßen sind auf den eingetragenen Standorten großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Bereich von Straßen kann ausnahmsweise geteilt werden, daß die Pflanzung von bis zu 2 Bäumen in der Reihe verzichtet wird. Diese Bäume sind auf dem Baugrundstück an anderer geeigneter Stelle zu pflanzen.
 - Stellplatzanlagen
Stellplatzanlagen sind einzugraben. Soweit nicht die Freizeitanlagen der Hochspannungswegen beabsichtigt werden, ist je Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbäum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² vorzusehen. Das Anpflanzungsband reduziert sich im Bereich der Hochspannungswegen auf Sträucher.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Fläche Regenrückhaltung auf dem Grundstück 120 l/m²
 - Anlage einer naturnahen Regenrückhaltung mit geschwungenen Uferlinie und Hochwassersperre
 - Bepflanzung des Ufers mit standortgerechten einheimischen Sträuchern
 - Fläche Weg auf dem Grundstück 471119 und 1165
 - Auf einer Breite von 7 Metern das 11 Meter breite Fundament ist eine stufige Felsgeländebank unter Erhaltung und Einbeziehung der vorhandenen Gefälle auszuführen. Die Bepflanzung der Felsgeländebank ist gemäß § 11 der textlichen Festsetzungen auszuführen.
- Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Die gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrecht für die Energieversorgung für vorhandene und geplante 220 kV- und 380 kV-Freileitungen zu belegen. Dem Betreiber der Leitung ist zur Errichtung, zur Pflege, Wartung und zum Austausch der Leitung Luft über die private Grundstückfläche zu gewähren. Erforderliche Sicherheitsabstände gemäß DIN sind einzuhalten.
 - Im gekennzeichneten Bereich von 50 Metern beidseitig der Leitungsachse der Freileitung ist für alle nachgezogenen aufgeführten Masten bis zu Einmetern des Eigentümers der Leitung einzuhalten:
 - Errichtung von Bauwerken oder Anl. (auch genehmigungsfreie Vorhaben)
 - Arbeiten auf erhöhten Standorten (Leitern, Gerüste, Dackern o.ä.)
 - Lagern und Stapeln von Materialien
 - Pflanzen, Ausbrennen und Fällen von Bäumen
 - Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln
 - Erdarbeiten
- Bezugspunkte (§ 10 Abs. 1 BauNVO)**
 - Die zulässigen Höhenangaben beziehen sich auf die derzeitige mittlere Geländeoberfläche der überbauten Fläche. Höhere Gebäude und Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Höhe bautechnologisch erforderlich ist.
- Mit Rechtskraft dieser Satzung tritt der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Meitzendorf Gewerbegebiet vom Februar 1993 außer Kraft.

Pflanztabelle	
Bäume	Sträucher und Gehölze
Quercus robur - Stieleiche	Acer ampelocarpus - Felsenahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche	Cornus sanguinea - Roter Hortsiegel
Acer platanoides - Spitzahorn	Corylus avellana - Haselnuß
Salix cordata - Weidenpflaume	Ligustrum vulgare - Liguster
Morus nigra - Wildapfel	Rosa canina - Wildrose
Prunus avium - Vogelkirsche	Crataegus spec. - Weißdorn
Prunus cerasus - Wildkirsche	Prunus spinosa - Schlehdorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schamerl
	Eucornymus europaeus - Europäisches Pfaffenblüchen
	Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Pflanzen nach PlanV90

- Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
- Eingeschränktes Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Geschäftsfächenzahl
- Grundflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Ti 12m Trauhöhe als Höchstgrenze über Bezugspunkt (§ 6 der textlichen Festsetzungen)
- FSP 60dB flächenbezogener Schallleistungspegel als Höchstgrenze Tag/Nacht
- Baugrenze
- Strassenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bohnanlage
- Fläche für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- Zweckbestimmung: Hauptversorgungsleitungen oberirdisch vorhanden, Hauptversorgungsleitungen oberirdisch geplant, Hauptversorgungsleitungen unterirdisch, öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 6 der textlichen Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 3 der textlichen Festsetzungen)
- Anpflanzungsband für Bäume (§ 3 der textlichen Festsetzungen)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 5 der textlichen Festsetzungen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Gewerbe- oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Gewerbegebietes
- Darstellungen ohne Normcharakter
- Aufteilung des Straßenraumes
- mögliche Grundstücksgrenzen

Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausfertigt.

Barleben, 18.12.2014

Kleinhoff
Bürgermeister

Inkrafttreten

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einschneide in die Satzung sind erstmalig am 15.11.1996 und nach Behebung des Mangels (fehlende Ausfertigung) erneut am 11.11.1996 bekannt gemacht worden. Dabei wurde bestimmt, dass der Plan rückwirkend zum 20.02.1997 in Kraft tritt.

Barleben, 11.01.2015

Kleinhoff
Bürgermeister

Das Abgreifen von Maßstäben ist nur auf dem Originalplan auf Karte zulässig!

Für die Planunterlagen

Dipl.-Ing. Michael Baranowski, Hültenstraße 3, 39108 Magdeburg, Lager- und Höhenplan, Gemarkung Meitzendorf, Flur 4, Flurstücke versch. Nr., Maßstab 1:1000 (FS/153)

Für den Planentwurf vom 11.11.1995 mit Änderungen vom 02.09.1996

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. Jochen-Eike, 39467 Isleben, Abendstraße 10, Hannover / Sicherstr. 3

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans für das Gebiet Gewerbegebiet Meitzendorf beschlossen.

vom Gemeinderat Meitzendorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.09.1996

Als Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

vom Gemeinderat Meitzendorf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 07.09.1996

Der Bebauungsplanentwurf hat öffentlich ausliegen.

vom 28.05.1996 bis 30.06.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 13.05.1996 ortsüblich bekannt)

Als Satzung beschlossen.

vom Gemeinderat Meitzendorf gemäß § 10 BauGB am 03.09.1996

Die verwendete Planungserfertigung enthält den Inhalt des Liegenschaftskartens und weist die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Liegenschaftskarte ist einwandfrei möglich.

Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tag

Magdeburg, den 02.09.1996
im Auftrage
Nietzbur
Magdeburg

Inkrafttreten

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Ausfertigung sind am 15.11.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am Tage danach ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Meitzendorf, den 11.01.2015
Nietzbur
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 1/2

Gewerbegebiet Gemeinde Meitzendorf

Begründung

(Planentwurf vom 11.11.1995
mit Änderungen vom 02.09.1996)

Büro für Stadt-,Regional- u.
Dorfplanung
Dipl.Ing. Jaqueline Funke

39167 Ixleben, Abendstraße 14a
30163 Hannover, Sicherstraße 3
Telefon und Fax Nr. 0391/502923

im Auftrag der Gemeinde Meitzendorf

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raum- ordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	6
2.1. Lage in der Gemeinde, Geländebeziehungen, Entwässerung	6
2.2. Bodenbeschaffenheit	6
2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
2.4. Baulich genutzte Flächen	8
2.5. Freiflächen	10
2.5.1. Naturräumliche Gegebenheiten	10
3. Begründung der wesentlichen Fest- setzungen des Bebauungsplanes	10
3.1. Art der baulichen Nutzung	11
3.1.1. Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO	11
3.1.2. Industriegebiet	11
3.1.3. Wohnungen und Beherbergungsbetriebe	12
3.1.4. Abfallbeseitigungsanlagen	13
3.1.5. Vergnügungsstätten	14
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	15
3.4. Flächen für die Wasserwirtschaft und Versorgungsleitungen	16
3.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	17
3.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
4. Durchführung des Bebauungsplanes	19
4.1. Maßnahmen- Kosten- Finanzierung	19
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	19
5.1. Erschließung	19
5.1.1. Verkehrserschließung	20
5.1.2. Ver- und Entsorgung	20
5.2. Wirtschaftliche Belange	20
5.3. Belange der Landwirtschaft	21
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange- Umweltverträglichkeit -	21
6.1. Belange des Umweltschutzes	21
6.1.1. Reinhaltung der Gewässer	22

6.1.2.	Abfallbeseitigung	22
6.1.3.	Luftreinhaltung	22
6.1.4.	Lärmbekämpfung	22
6.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	23
6.2.1.	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	23
6.2.2.	Landschaftsbild	26
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	27
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	27

Anlage 1

Berechnung des zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegels

1.	Grundlagen für die Durchführung der Untersuchungen im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung	29
1.1.	Zugrunde gelegte Normen und Vorschriften	29
1.2.	Angaben zum Standort	29
1.3.	Berechnungsverfahren	29
2.	Festsetzung der Emissionsschallpegel für die gewerbliche und industrielle Nutzung	31
3.	Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel an den Immissionsorten	32
4.	Beurteilung	33

Anlage 2

Bewertungsrahmen für Biotoptypen	34
----------------------------------	----

VERZEICHNIS DER KARTEN UND PLÄNE

Ausschnitt aus der Flurstückskarte	Maßstab 1: 5000
Lage in der Gemeinde	Maßstab 1:10000
Bestandsaufnahme	Maßstab 1: 4000
Straßenquerschnitt (Empfehlung)	Maßstab 1: 200

1. ALLGEMEINES

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr.1/2 Gewerbegebiet Gemeinde Meitzendorf ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes für das bestehende Gewerbegebiet südwestlich der Ortslage Meitzendorf bis zur Bundesstraße B 71. Das Gewerbegebiet Meitzendorf besteht seit 1993. Der Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Meitzendorf wurde 1993 rechtskräftig. Die Erschließung des Gebietes wurde 1993/1994 durchgeführt und wurde 1995 abgeschlossen. Das durch den Bebauungsplan Nr.1 ausgewiesene Gewerbegebiet ist vollständig an Betriebe veräußert worden. Aufgrund von Veränderungen in der Nachfrage nach Grundstücksgrößen und einer geänderten Regenwasserabführung haben sich im Plangebiet wesentliche Änderungen der Erschließung ergeben, die nahezu über das gesamte Plangebiet verteilt sind. Die Änderungen beinhalten:

- Verlagerung und Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens
- Einfügung von zwei weiteren Erschließungsstraßen in das Plangebiet, die teilweise bereits als Privatstraßen bestehen.

Durch die derzeit volle Belegung des Gewerbegebietes ist weiterhin eine Erweiterung des Gewerbegebietes auf die in der ersten Auslage im Februar 1991 bereits vorgesehenen Größe erforderlich. Diese Erweiterung umfaßt eine Gewerbefläche von ca. 6 ha. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes insgesamt ist somit die planerisch günstigste Lösung, um eine abgestimmte Lösung für das gesamte Gewerbegebiet zu gewährleisten.

Das Gebiet liegt unmittelbar an der Bundesstraße B71. Die Entfernung zur neuen Autobahnauffahrt der A14 Dahlenwarleben beträgt lediglich 600 Meter. Die Autobahn A14 bindet mit einem Autobahnkreuz an die Autobahn A2 an. Das Gewerbegebiet liegt ca. 4 Kilometer nördlich des geplanten Autobahnkreuzes Magdeburg. Für die Verkehrsströme aus allen Richtungen ist das Plangebiet dann auf kurzem Weg ohne die Tangierung von Ortslagen schnell zu erreichen.

Die Gewerbestandorte der Erweiterung des Plangebietes liegen z.T. unmittelbar an der Bundesstraße B 71. Sie bieten damit den Betrieben, die sich in dem Bereich an der Bundesstraße ansiedeln, die Möglichkeit, für die Firma und den Betriebsstandort bei den Verkehrsteilnehmern auf der B 71 zu werben.

Das Gewerbegebiet verfügt über einen Schienenanschluß an die Strecke Magdeburg - Oebisfelde. Meitzendorf ist Haltepunkt der Magdeburger S-Bahn. Damit können auch Arbeitskräfte unter Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel günstig einpendeln.

In der Nachbarschaft des Plangebietes gibt es nur wenige Bereiche mit schützenswerten Nutzungen. Dies ist im Interesse des Immissionsschutzes, der bei der Ausweisung von Gewerbeflächen eine erhebliche Bedeutung hat.

Im bestehenden Teil des Gewerbegebietes wurden Art und Maß der baulichen Nutzung beibehalten.

Auf den neuen Gewerbegrundstücken sollen am östlichen Plangebietsrand grundsätzlich auch nur nicht erheblich belästigende Betriebe entstehen, daß heißt, Betriebe die in einem Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO zulässig sind. Im festgesetzten Industriegebiet sollen lediglich auch Betriebe zugelassen werden, die wegen der von ihnen verursachten Geräuschimmissionen nur in einem Industriegebiet gemäß §9 BauNVO zulässig sind. Betriebe, die wegen anderer Emissionen (zum Beispiel Luftverunreinigungen) nur in Industriegebieten zulässig sind, sollen nicht zugelassen werden.

Die Gemeinde müßte sonst befürchten, daß sich ein einzelner Betrieb mit solchen Emissionen ansiedelt, der Störungen in der Ortschaft verursacht, die nicht erheblich belästigenden Betriebe abstößt und den ganzen Standort entwertet. Das soll vermieden werden.

Die Erweiterung des Plangebietes eignet sich in erster Linie als Standort für Produktions- und Logistikbetriebe, die für ihre Beschäftigten, ihre auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Kunden und für den Lieferverkehr auf Straße und Schiene gut erreichbar sein müssen. Sie sollen im Plangebiet allgemein zulässig sein.

Der Bebauungsplan hat den Zweck das bestehende Gewerbegebiet der geänderten Grundstücksnachfrage anzupassen und Flächen für die Erweiterung und Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in der Gemeinde bereitzustellen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Gewerbegebietes zu gewährleisten. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben in der Plangebietserweiterung und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen und der Regenwasserrückhaltung.

1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan für das Gesamtgebiet neu aufgestellt.

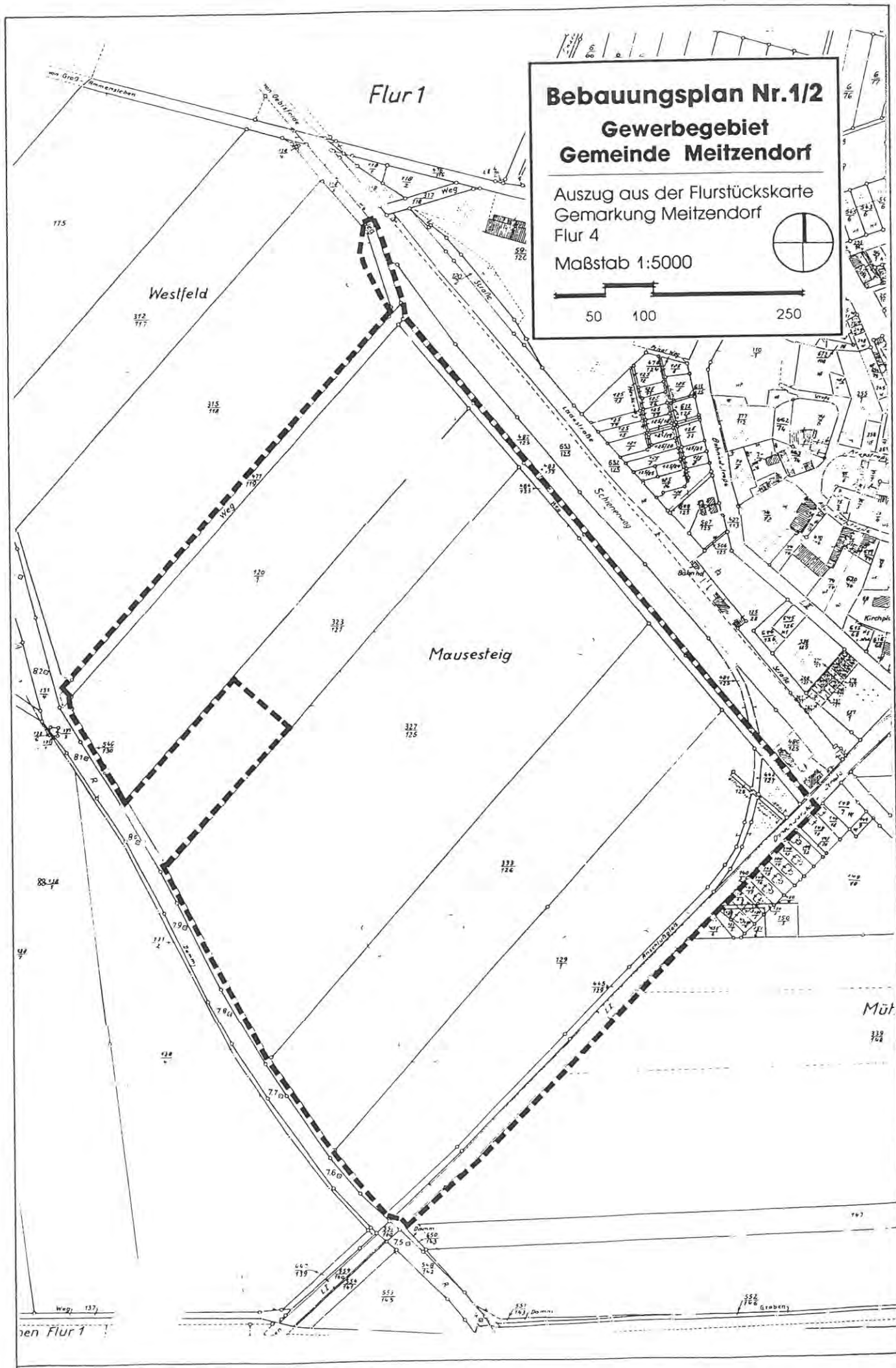
Im räumlichen Geltungsbereich werden die Flächen einbezogen, die von der Straße Hinter den Hecken, der Landstraße L 47 (Dahlenwarsleber Straße), der Bundesstraße B 71 und dem Darweg eingegrenzt werden. Weiterhin ist eine Anbindung an die Straße Papenstieg enthalten.

Im Laufe des Verfahrens wurde eine Teilfläche des Flurstückes 323/121 aus dem Plangebiet ausgegrenzt, da sie aufgrund vorhandener Hochspannungsleitungen nur sehr eingeschränkt baulich nutzbar wäre.

Dies betrifft die Flurstücke: 120/1, 323/121, 125/30 - 125/35, 126/1 - 126/15, 127/2 - 127/4, 128/1, 128/2, 129/1 - 129/19, 484/125, 477/119, 118/5 (teilweise), 315/118 (teilweise), 140/2 (teilweise)

In den angrenzenden Bereichen existieren keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Im Südosten wird das Plangebiet begrenzt durch die L 47, die in den Bebauungsplan mit einbezogen wurde. Im Südwesten grenzt der Bereich des Bebauungsplanes direkt an die Bundesstraße B 71 und im Nordwesten an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

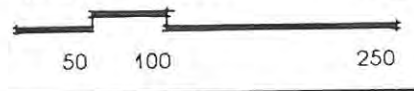
Im Nordosten verläuft die Eisenbahnstrecke Magdeburg - Oebisfelde und jenseits der Bahnstrecke befindet sich Dorfgebiet. Östlich der L 47 befindet sich eine Kleingartenanlage und eine Kleinsiedlung mit 10 Siedlern, die als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan eingetragen ist. Schutzwürdige Nutzungen liegen damit lediglich jenseits der Bahnstrecke und im Osten des Planungsgebietes. Um das Konfliktpotential so gering wie möglich zu halten, werden im kritischen Bereich Schallschutzmaßnahmen für die anliegenden Bereiche des Gewerbegebietes definiert.



Bebauungsplan Nr.1/2
Gewerbegebiet
Gemeinde Meitzendorf

Auszug aus der Flurstückskarte
Gemarkung Meitzendorf
Flur 4

Maßstab 1:5000



Flur 1

Westfeld

Mausesteig

Müt

Weg 137
Flur 1

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungskonzept der Gemeinde Meitzendorf als Vorstufe zum Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungskonzept ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wurde noch nicht zur Rechtskraft geführt, da die Entwicklung des Technologieparkes Sachsen-Anhalt noch nicht endgültig geklärt ist. Das Plangebiet liegt im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die sich daraus ergebenden erhöhten Anforderungen an den Nachweis der Erforderlichkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen wurden beachtet. Die Gemeinde Meitzendorf ist im Regionalen Entwicklungsprogramm als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Aufgrund des guten ÖPNV-Anschlusses und der guten Straßenanbindung des Gewerbegebietes ist eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes sinnvoll.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes wurde mit der Raumordnungsbehörde abgestimmt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassung erfordern, bestehen bei diesem Bebauungsplan nicht.

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

2.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung

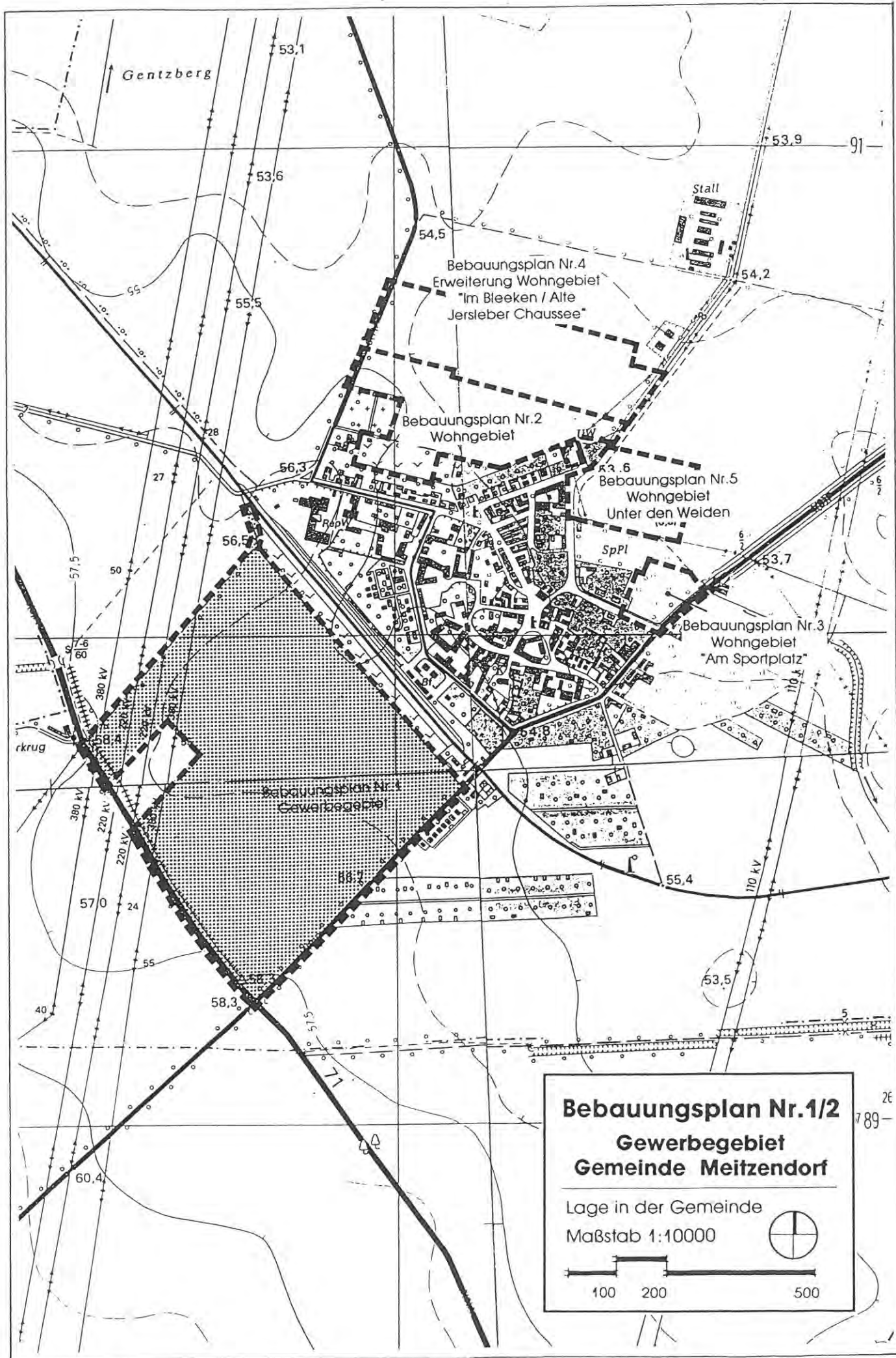
Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Meitzendorf unmittelbar nördlich der Kreuzung der Bundesstraße B 71 mit der Landesstraße L 47 zwischen der B 71 und der Ortslage Meitzendorf.

Das Gebiet liegt auf einer Grundmoränenplatte und wird durch keinen nennenswerten natürlichen Graben durchschnitten. Das Niederschlagswasser versickert derzeit zum großen Teil bzw. wird über straßenbegleitende Gräben abgeführt. Die Firma ALDI GmbH&Co.KG besitzt eine eigene Regenrückhaltung.

Die Höhenverhältnisse ergeben sich im Einzelnen aus der Planunterlage. Der höchste Punkt im Plangebiet befindet sich mit 57,9 müNN an der Kreuzung L 47 / B 71. Der niedrigste Punkt am Graben entlang der Parallelstraße zur Bahnstrecke hat eine Höhe von 55,1 müNN. Die Höhenunterschiede innerhalb der Flächen betragen lediglich 2 Meter.

2.2. Bodenbeschaffenheit

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation und der Baugrunduntersuchungen für die bisher ausgeführten Bauvorhaben kann davon ausgegangen werden, daß der Untergrund der Flächen, die für eine Bebauung vorgesehen sind, eine gute Tragfähigkeit besitzt. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung erheblich erschweren oder ausschließen würden, sind nicht bekannt. Eine genauere Bodenuntersuchung bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten. Ein Altlastenverdacht besteht entsprechend der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes nicht.



Bebauungsplan Nr.1/2
Gewerbegebiet
Gemeinde Meitzendorf

Lage in der Gemeinde
 Maßstab 1:10000



26
 789-

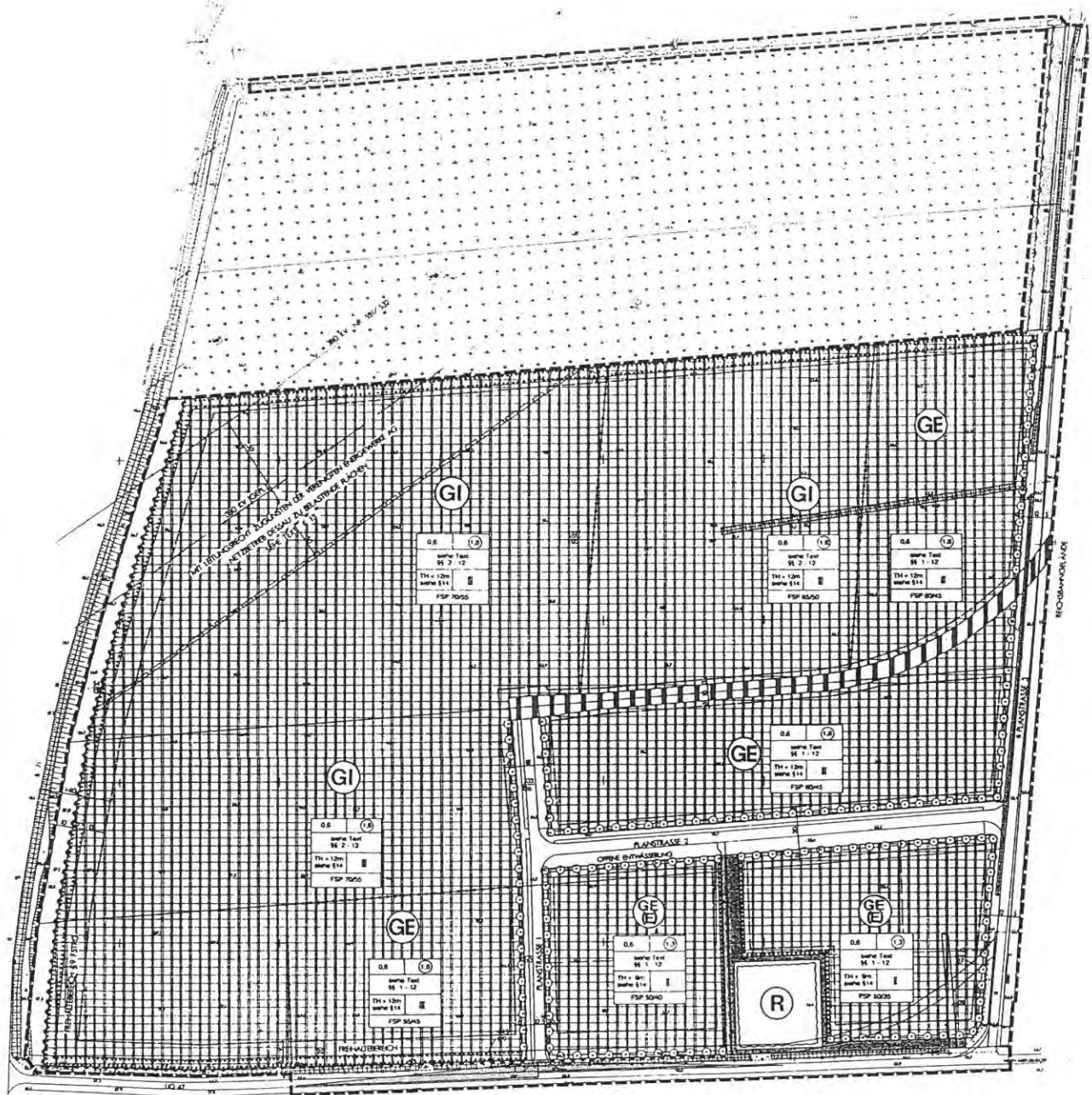
2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 35,7 ha groß. Davon nimmt das bestehende Gewerbegebiet ca. 26,5 ha ein. Die bestehenden Gewerbeflächen sind Eigentum der Betriebe. Die Erweiterungsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Meitzendorf und der TLG.

2.4. Baulich genutzte Flächen

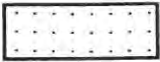
Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes wird derzeit bereits baulich als Gewerbefläche genutzt bzw. die Betriebe befinden sich gerade im Aufbau. Im Plan wurde der Bestand Sommer 1995 eingetragen. Inzwischen sind bereits zahlreiche weitere Bauwerke errichtet worden. Die Gebäude sind zum Teil sehr großflächig (Zentrallager ALDI GmbH&Co.KG 25.000m² große Halle). An Betrieben sind derzeit im Plangebiet vorhanden:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| • ALDI GmbH&Co.KG | Großlager / Spedition
Lebensmittelbereich |
| • Lachmann GmbH | Groß- und Kühllagerspedition
Lebensmittel |
| • Langnese/Iglo | Vertrieb und Lager
Feinfrostwaren / Eis |
| • Layher | Gerüstbau und Verleih |
| • Nibler GbR | Bauträger für Hallen- und Bürobau |
| • ISPO GmbH | Lager für Farben und Putze
Mischanlage für Putze |
| • BMD | Brandschutz und Bautentechnik |
| • Brandschutztechnologiezentrum GmbH | Brandschutzberatung, Testversuche |
| • Langer GbR | Bauträger für Hallen- und Bürobau |
| • Pfennigs Feinkost | Lager und Spedition für
Feinkostwaren |
| • Schlüter Großküchentechnik | Vertrieb von Großküchentechnik |
| • Elektro-Viererbl | Elektrofirma und Vertrieb |
| • Burkert&Klaue | Gartenbaubetrieb |
| • Grove-Spedition | Möbelspedition und Lager |
| • Temps | Malereibetrieb |
| • Walter&Kieler GbR | Hydraulik/Pneumatik Anlagenbau,
Instandsetzung, Fachhandel |
| • Paul Heizung und Sanitär GmbH | Heizungsfirma |



- Gewerbegebiete
B1 BauNVO
- Gewerbegebiete (eingeschränkt)
B2 BauNVO
- Industriegebiete
B3 BauNVO
- Geschäftszahl
1,6
- Grundflächenzahl
0,6
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH + 12m
- Traufhöhe über der derzeitigen Geländeoberfläche als Höchstgrenze
TH + 12m
- Rhythmbegrenzender Schallleistungspegel (höchstzulässige Schallleistung) je m2 Grundstücksfläche in dB(A) Tagwert/Nachtwert
FSP 60/45
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Sichtdreieck an einmündenden Straßen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bahnanlage
- Verlauf oberirdischer Leitungen vorhanden/geplant
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Regenrückhaltebecken
- Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen die mit einem Anpflanzgebot gem. §9 Textliche Festsetzungen belegt sind
- Anpflanzgebot für Bäume gem. §10 Textliche Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, zum Beispiel von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßstabes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

bestehende Nutzung im Bereich der Erweiterungsflächen:



Ackerfläche

Bebauungsplan Nr.1/2
Gewerbegebiet
Gemeinde Meitzendorf

Bestand und Bebaubarkeit nach
 rechtskräftigem Bebauungsplan
 Maßstab 1:4000

2.5. Freiflächen

2.5.1. Naturräumliche Gegebenheiten

Boden:

Die Gemeinde Meitzendorf befindet sich regionalgeologisch im Bereich der Flechtingen-Roßlauer Scholle. Im Plangebiet besteht folgender prinzipieller Bodenaufbau:

ca.	1,0-2,0 m	Löß
ca.	5,0-10,0 m	Sande und Kiese mit Einlagerungen von Geschiebemergel
ab	10 m	Ton und/oder Grünsand (Rumpelbasissand über wechsellagernden Grauwacken und Tonschiefern der Flechtingen-Roßlauer Scholle

Wasser:

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich des Telzgrabens, der über die Große Sülze in die Ohre entwässert. Die Entfernung des Vorfluters vom Plangebiet beträgt ca. 1 Kilometer. Der Zuleitungsgraben führt direkt von Meitzendorf zum Telzgraben. Die pleistozänen Sande/Kiese stellen einen Grundwasserleiter dar. Infolge der geringen Geschütztheit ist das Grundwasser kontaminiert.

Freiflächennutzung und Landschaftsbild:

Der derzeit nicht gewerblich genutzte Teil der Erweiterung ist landwirtschaftliche Nutzfläche. Landschaftsbildprägend sind die Lindenbäume zwischen dem Plangebiet und der Ortslage als einziges landschaftsgliederndes Element.

Das Landschaftsbild ist durch die am nordwestlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Hochspannungsfreileitungen 2 x 220 kV und 2 x 380 kV bereits erheblich gestört.

Hecken:

Eine wichtige landschaftsgliedernde Hecke befindet sich am Nordostrand des Gewerbegebietes. Sie bleibt auch im Planzustand vollständig erhalten. Die Hecke besteht aus Lindenhochstämmen, Ulmen und Weißdorn, ergänzt durch Holunderbuschwerk.

Baumreihen:

An der L 47 befindet sich eine straßenbegleitende Baumreihe aus Obstbäumen. Die Bäume sind zum Teil geschädigt und sollen erhalten und durch Anpflanzungen in den Zwischenräumen ergänzt werden.

3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 1.1. dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes beibehalten. Gegenüber dem bisherigen Entwurf wurde lediglich geändert, daß Betriebe mit hohem Gefährdungspotential nicht mehr allgemein zulässig sind. Die derzeit im Gewerbegebiet befindlichen Betriebe verfügen über kein erhöhtes Gefährdungspotential. Ausnahmsweise können diese Betriebe im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes jedoch noch zugelassen werden, um im Einzelfall zu verhindern, daß Entschädigungsansprüche entstehen. In der Erweiterung des Gewerbegebietes wurde die Gliederung des bestehenden Gebietes im wesentlichen fortgeführt.

3.1.1. Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet der §8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden. Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, daß Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art zur Folge haben können. Damit gehören auch "potentiell" erheblich nachteilige oder belästigende Anlagen nicht in ein Gewerbegebiet. (Schlez, BauNVO Kommentar §8 Rdnr.8)

Es gibt Gruppen von Betrieben, die wegen ihrer Eigenart als Anlagen eingestuft werden müssen, die erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können, hierzu gehören die Anlagen, die nach BImSchG einer Genehmigung bedürfen. Sie werden im einzelnen in der "Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4.BImSchV" bestimmt. Für genehmigungsbedürftige Anlagen wird die Genehmigung nach dem Ausmaß der möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen entweder im förmlichen Genehmigungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit (§10 BImSchG) oder im vereinfachten Verfahren ohne Beteiligung der Öffentlichkeit (§19 BImSchG) erteilt, geregelt durch die 4.BImSchV.

Es wird im allgemeinen die Auffassung vertreten, daß Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen, die ein förmliches Genehmigungsverfahren erfordern, ihrem Typ nach nur in Industriegebieten zulässig sind und nicht in Gewerbegebieten. Die Gemeinde folgt dieser Auffassung. Zur Klarstellung der Festsetzung "Gewerbegebiet" wird sie als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1.2. Industriegebiet

Der mittlere und westliche Teil des Plangebietes, in dem sich großflächige Betriebe befinden, ist als "Industriegebiet" (§9 BauNVO) mit Einschränkungen festgesetzt werden. Ein Industriegebiet dient "ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind". (§9 Abs.1 BauNVO)

Um eine zügige Durchführung des Bebauungsplanes zu erreichen, möchte die Gemeinde den Kreis der Betriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln können, nicht von vornherein zu eng eingrenzen. Dies wäre aus der Sicht der Gemeinde bei einer Beschränkung auf Betriebe, die nur in einem Gewerbegebiet zulässig sind, der Fall.

Viele "normale" Gewerbebetriebe sind allein wegen des von ihnen verursachten Verkehrslärms, der ihnen als Betriebslärm zugerechnet wird, nur in einem Industriegebiet zulässig.

Von den Betrieben, die nur in einem Industriegebiet gemäß §9 BauNVO zulässig sind, wird im Plangebiet nur ein Teil zugelassen: die Betriebe, die wegen der von ihnen verursachten Geräuschemissionen nur in einem Industriegebiet zulässig sind. Daneben bleiben alle Betriebe zulässig, die auch im "Gewerbegebiet" zulässig sind. Das hat folgende Gründe:

Das Industriegebiet gemäß §9 BauNVO ist ein "Auffangbecken" für alle die Betriebe, die wegen ihrer Emissionen in anderen Baugebieten unzulässig sind. Damit ist der Kreis der Betriebe, die in einem Industriegebiet zulässig sind, sehr weit gezogen. Das läßt sich an der Auflistung im Anhang zur 4. BImSchV deutlich ablesen. Die Gemeinde ist nicht in der Lage, das geplante Industriegebiet für alle diese Betriebe zu öffnen.

Die geplanten Gewerbegrundstücke in Meitzendorf sind zum Teil aufgrund der Festsetzung als "Gewerbegebiet" Standort nicht erheblich belästigender Betriebe. Wenige Betriebe, die zum Beispiel wegen der von ihnen verursachten Luftverunreinigungen (besonders problematisch sind Geruchsbelästigungen) nur in einem Industriegebiet zulässig sind, könnten den ganzen Standort abwerten. Das kann die Gemeinde nicht zulassen.

Der Kreis der Betriebe, die in dem Industriegebiet zulässig sind, muß so eingeschränkt werden, daß der Betrieb mit den übrigen im Gewerbegebiet zu errichtenden Betrieben und der Ortslage nicht in Konflikt gerät. Das gilt aus der Sicht der Gemeinde für die durch die Festsetzung des Bebauungsplanes zulässigen Betriebe. Denn Geräusche sind Emissionen, die allein durch den Lieferverkehr bei fast allen Betrieben auftreten.

Betriebe, die allein wegen der von ihnen verursachten Geräusche nur in einem Industriegebiet zulässig sind, bilden aus der Sicht der Gemeinde einen wesentlichen Teil der Betriebe, die auf einen Standort im Industriegebiet angewiesen sind. Das ist in zweierlei Hinsicht wichtig:

Durch die Einschränkung wird das Ziel erreicht, daß mit der Festsetzung als Industriegebiet verbunden ist, den Kreis der Betriebe, die für eine Ansiedlung in Betracht kommen, nicht von vornherein zu eng einzugrenzen. Insbesondere möchte die Gemeinde mit dieser Festlegung erreichen, daß auch jede Art von Bau- und Baustoffbetrieben (aufgeführt unter Pkt. 2.1-2.15 im Anhang der 4.BImSchV) mit Ausnahme von asbestverarbeitenden Betrieben (2.6.) und Lagerbetriebe (gemäß Pkt. 9.1. Anhang 4.BImSchV) im Industriegebiet zulässig sind.

Trotz der Einschränkung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt (§1 Abs.8 BauNVO). Es bleibt ein Industriegebiet, auch wenn ein Teil der Betriebe, die in einem großen "Auffangbecken" allgemein zulässig sind, nicht zugelassen wird.

3.1.3. Wohnungen und Beherbergungsbetriebe

Wohnungen sind eigentlich schutzbedürftige Nutzungen. Im Gewerbe- und Industriegebiet sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig. Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen

(Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, §8, Rdnr.4). In der Praxis hat sich gezeigt, daß dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich ein zulässiger aber stärker störender Betrieb hinzukommt, muß er mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen.

Die möglichen Konflikte lassen sich nicht ganz vermeiden. Denn Betriebswohnungen können weder im Gewerbegebiet noch im Industriegebiet ausgeschlossen werden. Das würde wohl gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Bielenberg, ebenda, Rdnr.23). Es würde den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe widersprechen. Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Gemeinde aber wenigstens teilweise vermeiden,

- indem je Betrieb nur eine Wohnung zugelassen wird. Je geringer die Zahl der Betroffenen ist, um so geringer ist die Gefahr von Konflikten.
- indem die Wohnungen insbesondere im Gewerbegebiet so angeordnet werden, daß sie zur Seite der schutzbedürftigen Nutzungen orientiert werden.
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen ein Schalldämmmaß vorgeschrieben wird, das den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

Beherbergungsbetriebe sind Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer eigenen Emissionen sowohl im Gewerbegebiet als auch im Industriegebiet zulässig sind. Sie sind aber empfindlich gegenüber den gebietstypischen Störungen. Daraus wird in der Literatur abgeleitet, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes den in Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Immissionen nicht ausgesetzt werden dürfen (Schlichter und Friedrich, Bauplanungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Gewerbebetrieben, WiVeMI 1988, S.224 und 227). Die Gemeinde teilt diese Auffassung nicht. Aus ihrer Sicht läßt sich ausreichender passiver Schallschutz schaffen, um einen ruhigen Schlaf zu ermöglichen. Die Beispiele von Flughafenhotels und Autobahnraststätten zeigen das. Dieser vom Betreiber zu erbringende Schallschutz soll Voraussetzung für die Zulassung von Beherbergungsbetrieben im Plangebiet sein. Er wird durch textliche Festsetzungen vorgeschrieben.

3.1.4. Abfallbeseitigungsanlagen

Aufgrund von Erfahrungen in gleichartigen Gewerbegebieten hält die Gemeinde eine weitere Konkretisierung der im "Gewerbegebiet" und im "Industriegebiet" zulässigen Anlagen für notwendig. Aus ihrer Sicht gehören Abfallentsorgungsanlagen für Abfälle, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können (gefährliche Abfälle im Sinne von §2 Abs.2 AbfG) nicht in das Gewerbegebiet und auch nicht in das Industriegebiet. Sie werden deshalb durch eine gesonderte textliche Festsetzung ausdrücklich ausgeschlossen.

Abfallbeseitigungsanlagen für gefährliche Abfälle dürften auch als "erheblich belästigend" einzustufen sein bzw. nicht "allein wegen der von ihnen verursachten Geräusche nur in einem Industriegebiet zulässig" sein, so daß die Festsetzung in erster Linie der Klarstellung dient und nicht Anlagen betrifft, die ohne die Festsetzung im Gewerbegebiet oder im festgesetzten Industriegebiet zulässig wären.

3.1.5. Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind grundsätzlich Gewerbebetriebe, die im Gewerbegebiet und im Industriegebiet zulässig sind (§8 Abs.2 Nr.1 und 9 Abs.2 Nr.1 BauNVO). Einige Unterarten von Vergnügungsstätten (zum Beispiel Discotheken) sind mit erheblichen Geräuschemissionen verbunden. Sie sollten sich an Standorten ansiedeln, die vergleichsweise störungsunempfindlich sind. Gewerbe- und Industriegebiete sind für sie geeignete Standorte. Andere Unterarten von Vergnügungsstätten prägen in starkem Maße ihre Umgebung und sorgen für das Entstehen spezieller Vergnügungsviertel ("red-light-district"). Das sind spezielle Betriebe mit Sexualdarbietungen aller Art und Betriebe mit Glücksspielangeboten wie Spielhallen und Automatenhallen. Diese Betriebe widersprechen der Zweckbestimmung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes. Sie würden das Gebiet als Standort für "normale" Betriebe entwerten. Das soll vermieden werden. Deshalb werden Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung, daß im Plangebiet für die zulässige Bebauung festgesetzt wird, ist der bisher gültige Bebauungsplan. Er wird vom Maß der baulichen Nutzung beibehalten. Die Geschossigkeit im Gewerbegebiet an der L 47 wird auf zwei Vollgeschosse und im sonstigen Plangebiet auf drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Gemeinde hält im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen für erforderlich; denn die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse beinhaltet keine Höhenbegrenzung. Gerade bei Betriebsgebäuden kommen sehr hohe Geschosse vor (zum Beispiel 40m hohe Hochregallager mit einem Vollgeschoß). Nach der Zahl der Vollgeschosse wird eine Trauflinienhöhe von höchstens 9 bzw. 12m zugelassen. Die Höhenangaben beziehen sich auf die derzeitige Geländehöhe lt. Aufmaß im Bebauungsplan. Bauliche Einzelanlagen, die nicht den Charakter von Gebäuden haben, dürfen die für die Trauflinien angegebenen Höhen ausnahmsweise überschreiten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für die geplante Bebauung im Plangebiet überall mit 0,6 festgesetzt. Die Gemeinde bleibt damit noch unter dem Höchstwert des §17 Abs.1 BauNVO von 0,8.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde nach der Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Auf den Grundstücken im Gewerbe- und Industriegebiet wird eine GFZ von 1,3 bzw. 1,8 zugelassen. Das ermöglicht die Ausnutzung der Grundflächenzahl in den zulässigen Vollgeschossen.

Die Festsetzung einer Bauweise ist für das Gewerbegebiet und das Industriegebiet grundsätzlich nicht erforderlich. Aus der Sicht der Gemeinde können die Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist bei der lockeren Bebauung nicht notwendig. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- An den äußeren Grundstücksrändern soll ein Streifen neben den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen von 3 Metern von der Bebauung freigehalten werden.
- Die Bauverbotszone (FStrG) (entlang der Landes- und Bundesstraße) muß von Bebauung freigehalten werden.

- Die Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen von 50 Metern beiderseits der Leitungsachsen dürfen nur unter Zustimmung der Leitungseigentümer bebaut werden.

In den Schutzstreifen sollen keine Gebäude errichtet werden, die dem längerandauerndem Aufenthalt von Menschen dienen. (Rd.Erl. des MU vom 26.08.1993). Empfohlen wird die Errichtung von Stellplätzen oder Freilagern im betroffenen Bereich. Damit die außerhalb der Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen auch tatsächlich freibleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

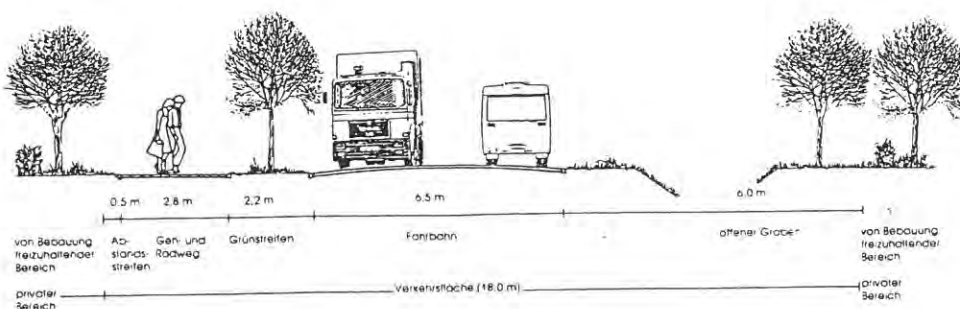
Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt einerseits über die L 47 von der Bundesstraße B 71 und andererseits über eine Gemeindestraße im Nordwesten des Plangebietes zur K 163 und zur B 71.

Die innere Verkehrserschließung im bestehenden Teil des Plangebietes wird durch zwei Stichstraßen ergänzt, die von der Straße Mausesteig abgehen. Beide Stichstraßen sind bereits im Bau. Sie werden durch Wendehämmer abgeschlossen.

Die Gewerbegebietserweiterung wird ebenfalls durch eine Stichstraße erschlossen. Sie geht von der Straße Hinter den Hecken ab. Der empfohlene Querschnitt beträgt insgesamt 18 Meter.

• Randstreifen	0,50 m
• einseitiger Geh- und Radweg	2,80 m
• Grünstreifen	2,20 m
• Fahrbahnbreite	6,50 m
• Entwässerungsgraben	6,00 m
	<u>18,00 m</u>

Straßenquerschnitt (Empfehlung)
Maßstab 1:200



Der Wendehammer ist für alle nach StVZO zulässigen Fahrzeuge geeignet.

3.4. Flächen für die Wasserwirtschaft und Versorgungsleitungen

Für eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist eine offene Entwässerungsführung mit Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die gesamte Oberflächenentwässerung wird oberirdisch geführt. In der Plangebietserweiterung wurde dafür eine Fläche für ein naturnahes Regenrückhaltebecken ausgewiesen. Die Schmutzwasserkanäle werden im Straßenraum verlegt. Eine Entwässerung mit Freispiegelleitungen ist möglich.

Das Plangebiet wird westlich von der DN1000 Trinkwasserleitung tangiert. Die Leitung befindet sich außerhalb baulich genutzter Flächen.

Im Bereich der Hochspannungsfreileitungen bzw. der geplanten Erweiterung durch eine zusätzliche 380 kV-Leitung werden Flächen für ein Leitungsrecht ausgewiesen. Das Leitungsrecht selbst wird durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit erst rechtskräftig. Eine Bebauung im Leitungsbereich ist nur mit Zustimmung des Leitungsträgers möglich.

Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich

- Das Planungsgebiet wird von der im Eigentum der VEAG stehenden
 - 380-kV-Leitung Ragow-Wolmirstedt 531/532,
 - 380-kV-Leitung Lauchstädt-Wolmirstedt 535-537/536/538,
 - 220-kV-Leitung Magdeburg-Wolmirstedt 329/330,
 - 220-kV-Leitung Wolmirstedt-Förderstedt 343/344 durchquert.
- Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind bei Arbeiten und Aufenthalt im Freileitungsbereich Sicherheitsbestimmungen und Verhaltensanforderungen zu beachten.
- Der Freileitungsbereich ist ein parallel zur Freileitungstrasse verlaufender Geländestreifen, der bei der vorstehend genannten Leitung seitlich begrenzt wird durch einen beidseitigen Abstand zur Trassenachse von 50 m (Anhaltswert für die 380-kV-Leitung).
- Es ist nicht gestattet den für die VEAG erforderlichen Zugang zu den Maststandorten zu behindern, Zäune, Seile und dergleichen an Masten zu befestigen, Materialien im Abstand von weniger als 5m von den Masten zu lagern, im Freileitungsbereich Flugkörper (z. B. Drachen) steigen zu lassen, offenes Feuer unter der Leitung anzulegen (ausgenommen Grillfeuer u.ä. Kleinf Feuer), Arbeiten im Freileitungsbereich, die Schutzmaßnahmen und Verhaltensanforderungen voraussetzen, ohne Zustimmung des Betreibers der Freileitung durchzuführen.
- Der Zustimmung bedürfen insbesondere alle Arbeiten, bei denen der elektrotechnisch fachkundige Betreiber der Freileitung die Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen, speziell VBG 4 "Elektrische Anlagen und Betriebsmittel", DIN VDE 0105, Teil 1 "Betrieb von Starkstromanlagen, Allgemeine Festlegungen", DIN VDE 0210 "Bau von Starkstromfreileitungen mit Nennspannungen über 1 kV" vor Aufnahme der Arbeiten prüfen muß.
- Darunter fallen z. B. folgende Arbeiten: Errichten von Bauwerken aller Art (auch Bungalows, Garagen, Lauben, Antennenmaste u.a.), Arbeiten auf Leitern, Gerüsten, Dächern u.ä. erhöhten Standorten, Lagern und Stapeln von Materialien, Ausästen und Fällen von Bäumen, Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln, Erdarbeiten (Schachtungen, Aufschüttungen u. ä.).
- Anfragen zum Erfordernis von Zustimmungen für weitere, oben nicht genannte Arbeiten im Freileitungsbereich sowie Anträge auf Zustimmung zu vorgesehenen

Arbeiten sind an den Betreiber der Freileitung VEAG Vereinigte Energiewerke AG, Netzbetrieb Dessau zu richten.

- Konkrete Planungsunterlagen, z.B. über Standort und Höhe einer vorgesehenen Bebauung, sind möglichst frühzeitig der VEAG zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können
- (Art und Umfang der mit dem Antrag auf Zustimmung einzureichenden Unterlagen u. ä.).

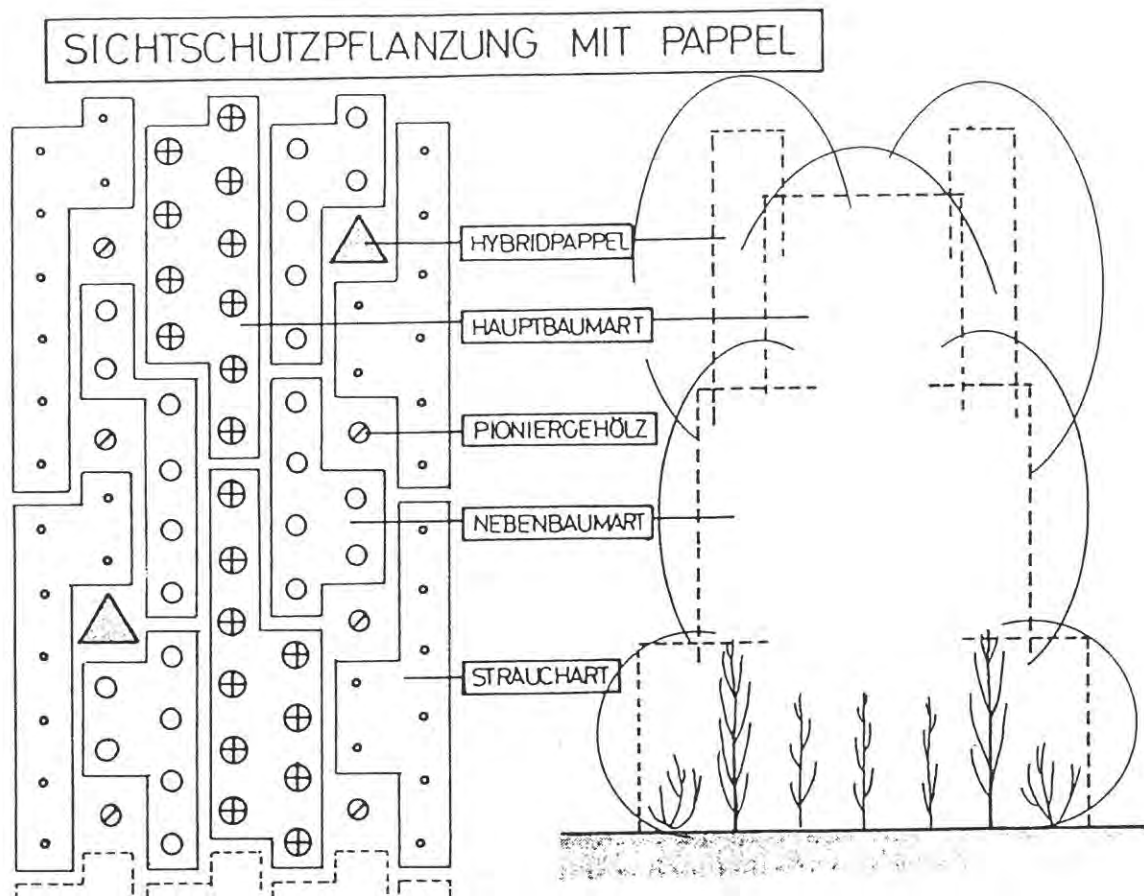
3.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Voraussetzung für eine Einbindung in die Landschaft und eine optische Verträglichkeit der Baumassen ist eine wirksame Eingrünung der Erweiterung des Gewerbegebietes, die nicht allein durch öffentliches Grün erfolgen kann. Darüber hinaus führt eine ansprechende Begrünung des Gebietes auch zu einer Aufwertung im Sinne eines Gewerbeparkes und damit zu einem positiven Image des Standortes. Eine sinnvolle Begrünung ist daher sowohl im Interesse der Bauherren als auch der Gemeinde. Um eine Einheitlichkeit in der Grüngestaltung durchzusetzen, hat sich die Gemeinde entschlossen, Anpflanzgebote für Teile privat zu nutzender Grundstücke festzulegen.

Für den nordwestlichen und südwestlichen Rand des Gewerbegebietes werden Schutzstreifen von 10 bzw. 5 m Breite für die Bepflanzung mit Baum- und Strauchwerk festgelegt. Eine Gliederung durch einen 10 Meter breiten Anpflanzstreifen ist ebenfalls zwischen dem bestehenden und dem neuen Gewerbegebietsteil vorgesehen. Entlang der Erschließungsstraße in der Gewerbegebietserweiterung sind Einzelbäume im Abstand von 10 Metern zu pflanzen. Im bestehenden Gewerbegebiet werden die Anpflanzflächen im bisherigen Umfang beibehalten.

Für die Sichtschutzpflanzungen wünscht man eine möglichst bald wirksame, aber dauerhafte Dichte in ausreichender Höhe. Gehölze mit viel Blattmasse und großen Blättern werden bevorzugt, außerdem immergrüne Laubgehölze und weiter auch solche, die einen gewissen Winterschutz dadurch ermöglichen, daß sie das Laub halten (Eiche, Hainbuche). Pappeln spielen wegen ihres schnellen Höhenwachstums und der großen Blattmassen eine erhebliche Rolle, nur muß immer auch dafür gesorgt werden, daß nach Wegfall der Pappel dauerhaftere Arten ihre Funktion übernehmen.

(siehe Abbildung)



Quelle: Peucker, H.; Maßnahmen der Landschaftspflege

Die Verwendung von Nadelgehölzen zur Winterwirkung ist in schmalen Schutzpflanzungen schwierig. Die Fichte scheidet als Sichtschutzgehölz völlig aus, weil sie schnell von unten her verkahlt und der ungünstigen Windsituation, in der solche Pflanzungen meist stehen, nicht gewachsen ist. Auch die Kiefern verkahlen, passen sich aber eher der Laubholzentwicklung an und sind im gemischten Bestand gut zu erhalten.

3.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt durch die Erweiterung sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Als Flächen dafür wurden ausgewiesen:

- Darrkrugweg
- Bereich der Regenrückhaltung

Am Darrkrugweg war im bisherigen Bebauungsplan bereits eine Pflanzung von Bäumen im Abstand von 10 Metern vorgesehen. Diese Pflanzung soll durch eine geschlossene Gehölzhecke ersetzt werden, die eine höhere ökologische Wertigkeit auf-

weist. Durch die Ausweisung des Bereiches der Regenrückhaltung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird eine naturnahe Gestaltung der Regenrückhaltung in Form eines Feuchtbiotopes gesichert.

4. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

4.1. Maßnahmen- Kosten - Finanzierung

Die Durchführung erfordert

- den Bau der zusätzlich geplanten Erschließungsstraßen
- den Bau der notwendigen Kanäle und offenen Entwässerungsanlagen und des Regenrückhalteteiches in der Gewerbegebietserweiterung
- den Anschluß der Erweiterung an das E-Netz über eine neu zu errichtende Trafostation
- den Bau einer Wasserversorgungsleitung entlang der neuen Erschließungsstraßen
- den Anschluß an das Telefonnetz
- die Herstellung und Bepflanzung der Anpflanzflächen.

Die Kosten werden zur Zeit ermittelt.

Die Kosten sollen durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt bzw. als Erschließungskosten von den zukünftigen Eigentümern getragen werden.

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ Abs. Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs. Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Die schienenseitige Erschließung ist weiterhin mit der Reichsbahndirektion Magdeburg abzustimmen.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet wird an die zentralen Versorgungsanlagen angeschlossen. Die zusätzlich geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Energieversorgung Magdeburg GmbH (EVM). Das Plangebiet ist durch eine Trafostation an das E-Netz angeschlossen. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Bundespost Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt Magdeburg angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet soll an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Für die geplante Erweiterung wird ein Kanalnetz angelegt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch offene Gräben über Rückhaltebecken. Der angeordnete Regenrückhalteteich wird so dimensioniert, daß sich der Abfluß an Oberflächenwasser gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht erhöht. Die großflächigen Industriebetriebe werden beauftragt ebenfalls Regenrückhaltungen zu errichten, da die Kapazität des öffentlichen Rückhaltebeckens nicht auf die Gesamtfläche ausgelegt werden kann.

5.2. **Wirtschaftliche Belange**

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§1 Abs. Nr.8 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes.

Durch den Bebauungsplan wird im Plangebiet eine Fläche von rund 7,5 ha neu für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen.

Die Zahl der Arbeitsplätze, die dadurch im Plangebiet entstehen können, läßt sich schwer angeben, weil der Flächenbedarf je Arbeitsplatz bei Betrieben verschiedener Branchen und verschiedener Größe sehr unterschiedlich ist. In der Literatur wird für die

Überschlagsrechnung für Gewerbegebiete mit kleinen bis mittleren Betrieben verschiedener Branchen ein Grundstücksbedarf von 125 m² je Arbeitsplatz angegeben (vgl. W.Müller, Städtebau, 2.Aufl., 1974, S.196). Diese Zahl ist für ein Gewerbegebiet mit flächenintensiven Betrieben sicherlich zu hoch. Die Gemeinde rechnet mit etwa 100 zusätzlichen Arbeitsplätzen.

An diesen Zahlen zeigt sich, daß der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Belange der Wirtschaft und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Meitzendorf leistet.

5.3. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet etwa 10 ha Ackerflächen der Landwirtschaft entzogen. Die Bodenwertzahl liegt in diesem Bereich zwischen 70 und 80 und weist diesen Boden damit als sehr guten Ackerboden aus. Die Bodenart ist Schwarzerde / Löß. Die Wertigkeit des Bodens relativiert sich aber wieder im Vergleich mit den anderen in der Gemeinde und deren Umgebung befindlichen Böden. Die Bodenwertzahlen liegen hier generell zwischen 70 und 100 und bieten damit im gesamten Bereich hervorragende Voraussetzungen für den Ackerbau.

Dies rechtfertigt nach Ansicht der Gemeinde die Inanspruchnahme solch hochwertiger Böden für die Schaffung eines Gewerbegebietes, zumal keine Böden mit erheblich geringerer Bodenwertzahl in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Nach eingehender Abwägung der wirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Aspekte ist die Gemeinde zu diesem Ergebnis gekommen.

Meitzendorf verfügt als Siedlungsschwerpunkt über eine sehr gute Anbindung an das Schienen- und Straßennetz. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken ist unverändert hoch. Das bestehende Gewerbegebiet ist ausgeschöpft. Aufgrund der bestehenden Arbeitslosigkeit hat die Schaffung neuer Arbeitsplätze an geeigneten Standorten eine hohe Wertigkeit.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs. Nr.7 BauGB).

6.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(Vgl. Schmidt-Abmann in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, §1 Rdnr.250)

6.1.1. Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung weder "Vorranggebiete für Wassergewinnung" noch "Gebiete mit besonderer Bedeutung für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als "normal" eingestuft. Eine besondere Gefährdung des Grundwassers besteht daher nicht.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das wird durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Dies wird aus der Sicht der Gemeinde dadurch erreicht, daß im Gewerbegebiet Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne von §4 BImSchG, deren Genehmigung ein förmliches Verfahren erfordert, ausgeschlossen sind, und daß im Industriegebiet zusätzlich zu den im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben nur die zugelassen werden, die allein wegen der von ihnen verursachten Geräusche nur in einem Industriegebiet zulässig sind. Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers sind betriebsseitig zu garantieren.

6.1.2. Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Ohrekreis gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von §3 Abs.3 AbfG, die der Landkreis nach Art oder Menge nicht mit den in Haushaltungen anfallenden Abfällen entsorgen kann, ist bei den zulässigen Betrieben kaum zu rechnen.

6.1.3. Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die zulässigen Betriebe dürfen in Bezug auf Luftverunreinigungen nicht erheblich belästigen. Durch diese Einschränkung werden Betriebe, die in erheblichem Maße die Luft verunreinigen könnten, im Plangebiet ausgeschlossen.

6.1.4. Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. In Gewerbe- und Industriegebieten entsteht Gewerbelärm durch die Anlagen auf den Bebauungsgrundstücken und Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr.

Für den Gewerbelärm gelten die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm. Sie betragen für Gewerbegebiete tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) und für Industriegebiete tagsüber und nachts 70 dB(A). Die Nähe von Dorfgebieten im Osten und Südosten

(Dorfgebiet) macht Einschränkungen der Zulässigkeit von Lärmemissionen erforderlich. Sie sind in den jeweiligen Baugebieten durch flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt.

Es wird den Betrieben der betroffenen Gewerbegrundstücke empfohlen, z.B. ihre Betriebswohnung im angrenzenden Bereich zu errichten.

Schutzbedürftige Nutzungen gibt es im Plangebiet grundsätzlich nicht. Das Gewerbegebiet ist aber störungsempfindlicher als das Industriegebiet, wie die Immissionsrichtwerte zeigen. Dort wo Gewerbe- und Industriegebiet aneinander stoßen, regelt sich das Nebeneinander nach dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme.

Für die Beurteilung des Verkehrslärms verwendet die Gemeinde die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 (Mai 1987). Danach soll der Verkehrslärm im Gewerbegebiet einen Beurteilungspegel von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) nicht überschreiten. Für das Industriegebiete werden keine Orientierungswerte angegeben. Zur Bewertung werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel herangezogen.

Im Plangebiet gibt es den Verkehrslärm der Bundesstraße B 71 und der L 47 innerhalb des Plangebietes. Bei der festgelegten Nutzungsgliederung werden auf den geplanten Gewerbegrundstücken die oben angegebenen Orientierungswerte eingehalten. Vgl. dazu oben Abschnitt 3. 1..

6.2. Naturschutz und Landschaftspflege

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

- daß die mit der Durchführung 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, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

6.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist der Eingriff zu beziffern der gegenüber dem bisher bestehenden Bebauungsplan zusätzlich entsteht. Dies beinhaltet folgende Maßnahmen:

bestehendes Plangebiet:

- Umwandlung des Regenrückhalte-teiches in Gewerbefläche
- Umwandlung von Gewerbefläche in Straßenfläche

Plangebietserweiterung:

- Umwandlung der Ackerflächen in Gewerbe-, Straßen-, Grünflächen und Flächen für eine Regenrückhaltung

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Der Bebauungsplan trifft folgende Vorkehrungen, um eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu vermeiden:
 Durch eine Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,6 im Plangebiet (der Höchstwert nach §17 Abs.1 BauNVO beträgt 0,8), durch die Eingrenzung der überbaubaren Flächen und durch den Ausschluß von Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen wird die Flächenversiegelung soweit wie möglich eingegrenzt. Auf diese Weise können von den geplanten Gewerbegrundstücken im Plangebiet nur rund 4,4 ha von baulichen Anlagen überdeckt werden (§19 Abs.2 BauNVO).
 Durch die Herstellung offener Gräben werden von den Verkehrsflächen im Plangebiet ca. 50% versiegelt.

Berechnung des erforderlichen Ausgleichs für den Naturhaushalt im Plangebiet

Da verbindliche Bewertungskriterien in Sachsen-Anhalt fehlen und in Grünordnungsplänen verschiedene Bewertungsansätze verwendet werden, soll hier das Magdeburger Modell zur Bewertung herangezogen werden. Es basiert auf einer flächenbezogenen Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs durch Bildung der Differenz zwischen den vorhandenen Wertigkeiten vor und nach der Planung.

Bestand			
Ermittlung des Flächenwertes vor Neuaufstellung des Bebauungsplanes			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Punkte je m ²	Punkte
1. Erweiterung des Plangebietes			
a) Ackerfläche, intensiv genutzt	86.000 m ²	0,3	25.800
b) vorhandene Wege, wassergebunden befestigt	3.790 m ²	0,1	379
c) Anpflanzstreifen entlang des Darrweges gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1, Einzelbäume 2 x je 2m Breite x 500m Länge	2.000 m ²	0,7	1.400
	91.790 m ²		27.579
2. Änderung im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes			
a) Regenrückhaltebecken als technisches Bauwerk (Umwandlung in Gewerbegebiet)	5.000 m ²	0,4	2.000
b) Gewerbegebiet (7.200 m ² Umwandlung in Straßenfläche und Randgrün)			
- überbaubare Fläche 7.200 m ² x 0,6	4.320 m ²	0	0
- nicht überbaubare Fläche 7.200 m ² x 0,2	1.440 m ²	0,3	432
- privater Grünanteil in Gewerbeflächen 7.200 m ² x 0,2	1.440 m ²	0,4	576
	12.200 m ²		3.008
Summe	103.990 m²		30.587

Planung			
Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff			
Biotyp	Fläche (m ²)	Punkte je m ²	Punkte
1. Erweiterung des Plangebietes			
a) gewerbliche Fläche (59.150 m ²)			
- versiegelte und überbaute Fläche	35.490 m ²	0	0
59.150m ² x 0,6 (GRZ) = 35.490m ²			
- nicht versiegelte Grundstücksfläche	5.330 m ²	0,3	1.599
59.150m ² x 0,2 (GRZ) - 6.500m ²			
Anpflanzflächen = 5.330m ²			
- gestaltete Grünfläche auf den Gewerbegrundstücken	11.830 m ²	0,4	4.732
59.150m ² x 0,2 (GRZ) = 11.830m ²			
- Fläche mit Anpflanzgeboten für Gehölzstreifen	6.500 m ²	0,8	5.200
b) Straßenfläche (7.950 m ²)			
- Fahrbahn 7.950m ² x 0,361 (Fahrbahnanteil 6,5m von 18m) = 2.870 m ²	2.870 m ²	0	0
- Gehweg, Pflaster 7.950m ² x 0,156 (Pflasteranteil 2,8m von 18m) = 1.240 m ²	1.240 m ²	0,1	124
- Graben und Grünstreifen 7.950m ² x 0,483 (Flächenanteil 8,7 m von 18m) = 3.840 m ²	3.840 m ²	0,4	1.536
c) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur			
- naturnahe Regenwasserrückhaltung	16.870 m ²	0,7	11.809
- Feldgehölzpflanzung am Darrwiesenweg	6.000 m ²	0,7	4.200
- Feldgehölzpflanzung an der Straße entlang der Bahn	1.500 m ²	0,7	1.050
d) öffentliche Grünflächen	320 m ²	0,5	160
	91.790 m ²		30.410

2. Änderung im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes			
a) gewerbliche Fläche (ehemals Regenrückhaltebecken 5.000 m ²)			
- versiegelte und überbaute Fläche 5.000m ² x 0,6 (GRZ) = 3.000m ²	3.000 m ²	0	0
- nicht versiegelte Grundstücksfläche 5.000m ² x 0,2 (GRZ) = 1.000m ²	1.000 m ²	0,3	300
- private Grünfläche auf den Gewerbegrundstücken 5.000m ² x 0,2 (GRZ) = 1.000m ²	1.000 m ²	0,4	400
b) Straßenfläche (2 neue Erschließungsstraßen 6.200 m ² , Randstreifen für Bäume 1.000m ²)			
- Fahrbahn 6.200m ² x 0,52 (Fahrbahnanteil 6,5m von 12,5m) = 3.224 m ²	3.224 m ²	0	0
- Gehweg 6.200m ² x 0,224 (Pflasteranteil 2,8m von 12,5m) = 1.389 m ²	1.389 m ²	0,1	139
- Randgrün ohne Graben 6.200m ² x 0,256 (Flächenanteil 3,2m von 12,5m) = 1.587 m ²	1.587 m ²	0,3	476
- Anpflanzstreifen entlang der neuen Straßen 400m x 2,5m = 1.000 m ²	1.000 m ²	0,7	700
	12.200 m ²		2.015
Summe	103.990 m ²		32.425

Einem Ausgangswert von 30.587 Punkten steht ein Planungswert von 32.425 Punkten gegenüber. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann damit im Plangebiet nach Auffassung der Gemeinde ausgeglichen werden.

6.2.2. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist beim vorliegenden Plan betroffen. Im Nordwesten des Plangebietes wird ein neuer Ortsrand geschaffen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Anpflanzungen weitgehend vermieden. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

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

Alle diese privaten Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Er bewirkt eine erheblich wertsteigernde Umwandlung von Ackerflächen in Gewerbegrundstücke.

Eine Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke im Dorfgebiet liegt durch die Beschränkung der Emissionen und einen durchgehenden Grünstreifen zur Ortslage nicht vor. Durch den Bebauungsplan entsteht damit keine Beeinträchtigung privater Belange.

8. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr.1/2 Gewerbegebiet, Gemeinde Meitzendorf steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Sicherung der Erschließung im bestehenden Teil im Vordergrund. Für eine Neuansiedlung von Betrieben werden im Plangebiet zusätzlich 5,91 ha Flächen, die bisher nicht baulich nutzbar waren, als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt.

Dies ermöglicht die Schaffung von rund 100 neuen Arbeitsplätzen. Für die Gemeinde hat dies ein hohes Gewicht. Bei der hohen Arbeitslosigkeit in Sachsen-Anhalt hat die Schaffung neuer Arbeitsplätze einen hohen Stellenwert.


Der Bebauungsplan beeinträchtigt die Belange der Landwirtschaft. Diese Beeinträchtigung wird auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt.

Eine geordnete Erschließung des Plangebietes ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden im Bereich der Erweiterung durch die Inanspruchnahme von Ackerflächen für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Nach §1 Abs. Satz 4 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Im vorliegenden Fall ist die Schaffung von Gewerbegrundstücken aus der Sicht der Gemeinde unbedingt erforderlich. Anders lassen sich neue Arbeitsplätze nicht wirksam schaffen. Für neue Gewerbegrundstücke müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Ihr landschaftspflegerischer Wert ist gering. Die intensive Bewirtschaftung hat dazu geführt, daß die Flächen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt eine geringe Bedeutung haben. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nach Auffassung der Gemeinde durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist bereits vorgeschädigt und wird nicht weiter erheblich geschädigt. Durch die geplanten Anpflanzungen wird das Landschaftsbild neu gestaltet.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert. Insgesamt rechtfertigt die Förderung der außerordentlich gewichtigen wirtschaftlichen Belange, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft. Sie rechtfertigt auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für andere Nutzungsarten.

Meitzendorf, im September 1996


Niebuhr
Bürgermeister



ANLAGE 1

BERECHNUNG DER ZULÄSSIGEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLEISTUNGSPEGEL

1. Grundlagen für die Durchführung der Untersuchungen im Verfahren der Bebauungsplanaufstellung

1.1. Zugrundegelegte Normen und Vorschriften

- /1/ DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"
Teil 1

1.2. Angaben zum Standort

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, in wie weit sich die Erweiterung des Gewerbegebietes auf schützenswerte Nutzungen im Umfeld auswirkt. Für den bestehenden Teil des Gewerbegebietes wurden bereits im Planaufstellungsverfahren 1992 flächenbezogene Schalleistungspegel festgelegt, die ein Einhalten der Immissionsgrenzwerte gemäß DIN 18005 garantieren. Die Untersuchung kann daher auf die zusätzlich hinzukommende Störung durch die Erweiterung des Gebietes begrenzt werden. Schutzwürdige Nutzungen gibt es im Umfeld der Gewerbegebietserweiterung jenseits der Bahnlinie. Im Einflußbereich der Erweiterung des Gewerbegebietes liegt:

- im Osten östlich der Bahnlinie: Dorfgebiet Meitzendorf

Zur Beurteilung der Immissionsbelastung wurden 2 Immissionspunkte (vgl. beil. Karte) festgelegt, die sich jeweils an den unseres Erachtens nach am stärksten dem Gewerbelärm ausgesetzten Punkten in den benachbarten Gebieten befinden. Der empfohlene Beurteilungspegel beträgt gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 /1/ für das Gebiet:

- Dorfgebiet tags 60 dB und nachts 45 dB

Im folgenden soll der Nachweis zur Einhaltung des Wertes geprüft werden.

1.3. Berechnungsverfahren

Für die Vorausberechnung von Lärmimmissionen im Bebauungsplanverfahren wird gemäß DIN 18005 /1/ der Schalleistungspegel der gewerblichen Emittenden der Berechnung zugrunde gelegt.

Der Immissionspegel L_{rE} an den Immissionspunkten wird nach folgender Gleichung für jede Emissionsquelle getrennt berechnet:

$$L_{rE} = L_W - \Delta L_S - \Delta L_Z - \Delta L_G - \Delta L_K \quad (1)$$

L_W Schalleistungspegel der zu berücksichtigenden Schallquelle

- ΔL_S Differenz zwischen dem Schalleistungspegel und dem Mittelungspegel im Abstand von S von der Schallquelle bei ungehinderter Schallausbreitung unter Berücksichtigung von Luft- und Bodenabsorption
- ΔL_Z Schallpegelminderung durch Einzelhindernisse zwischen Schallquelle und Immissionspunkt
- ΔL_G Pegelminderung durch Gehölz und/oder Bebauung zwischen Schallquelle und Immissionspunkt
- ΔL_K Zu- und Abschlag für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen

Der Beurteilungspegel wird für die Tagzeit (06.00 - 22.00 Uhr) und für die Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) getrennt berechnet.

Da die Festsetzungen zur Begrenzung von Gewerbelärm in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln erfolgen soll, werden die geplanten gewerblichen Nutzflächen als Flächenschallquellen berücksichtigt. Die Gewerbeflächen wurden in 14 Einzelflächen A1 - A14 unterteilt, um die Bedingung

$$L \leq 0,7 s \quad (2)$$

zu erfüllen und differenzierte Festsetzungen zu ermöglichen.

- L größte Längenausdehnung der Flächenschallquelle
- s Abstand des Flächenschwerpunktes vom Immissionsort

Der Schalleistungspegel L einer Flächenschallquelle mit der Fläche S wird nach der Gleichung

$$L_W = L_W^* + 10 \lg (S/S_0) \text{ dB} \quad (3)$$

berechnet.

Als Bezugspunkt S_0 wurde 1 m^2 gewählt, die Schalleistungsfestsetzungen L_W^* für die Gewerbeflächen sollen sich auf die Einheit $1/\text{m}^2$ beziehen.

Die Pegelermittlung für die Flächen wurden im vorliegenden Verfahren vereinfacht gemäß /1/ S.5 Bild 2 vorgenommen.

Die nach der Gleichung (1) berechneten Immissionspegel für die einzelnen Schallquellen werden an den Immissionspunkten nach folgender Gleichung zum Beurteilungspegel L_r verrechnet.

$$L_r = 10 \lg \left(\sum_{i=1}^n 10^{0,1 L_{rE} i/\text{dB}} \right) \text{ dB} \quad (4)$$

Der so berechnete Beurteilungspegel an den Immissionsorten ist mit den im Beiblatt 1 zu /1/ empfohlenen Obergrenzen auf Vereinbarkeit zu prüfen.

2. Festsetzungen der Emissionsschallpegel für die gewerbliche und industrielle Nutzung

Nach DIN 18005 /1/ kann davon ausgegangen werden, daß in nicht näher festgelegten Gewerbe- und Industriegebieten die in der nachstehenden Tabelle zusammengestellten Schalleistungspegel je m² Nutzfläche emittiert werden:

Gewerbeart	flächenbezogener Schalleistungspegel	
	Tagwert (in dB(A)/m ²)	Nachtwert (in dB(A)/m ²)
Gewerbegebiet	≥ 60	≥ 45
Gewerbegebiet eingeschränkt	< 60	< 40
Industriegebiet	≥ 65	≥ 65
Industriegebiet eingeschränkt	< 65	< 65

Für die Erweiterung wurden in einem ersten Rechenschritt die flächenbezogenen Schalleistungspegel des benachbarten bestehenden Gewerbegebietes übernommen. Die vorliegende Untersuchung umfaßt auch die zulässigen Auswirkungen des bestehenden Gewerbegebietes. Sie wurden als Flächen A6 - A14 entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden für die Teilgebiete festgelegt:

Fläche Nr.	Nutzungsart	flächenbezogener Schalleistungspegel	
		Tagwert (in dB(A)/m ²)	Nachtwert (in dB(A)/m ²)
A 1	GI(E)	65	50
A 2	GE	60	45
A 3	GI(E)	70	55
A 4	GI(E)	65	50
A 5	GE	60	45
A 6	GI(E)	70	55
A 7	GI(E)	65	50
A 8	GE	60	45
A 9	GE	60	45
A10	GE	60	45
A11	GE	60	45
A12	GI(E)	70	55
A13	GE(E)	50	35
A14	GE(E)	50	40

3. Berechnung der zu erwartenden Beurteilungspegel an den Immissionsorten

Für die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den gewerblich genutzten Flächen ergibt sich für die Immissionspunkte folgende Zusammenstellung. Schallpegelminderungen durch Bebauung, Gebäude oder Gehölz sowie Korrekturen für Ruhezeiten oder bestimmte Situationen wurden, da noch nicht vorhanden, nicht berücksichtigt.

Tagwerte:

Fläche	L _W *	L _W	Immissionspunkt 1		Immissionspunkt 2	
			ΔL _S (dB)	L _{rE}	ΔL _S (dB)	L _{rE}
A1	65	109,2	67,0	42,2	63,0	46,2
A2	60	100,0	64,5	35,5	56,0	44,0
A3	70	112,5	69,0	43,5	67,8	44,7
A4	65	106,4	64,0	42,4	61,0	45,4
A5	60	98,5	61,0	37,5	54,0	44,5
Bestand A6	70	117,8	68,5	49,3	69,0	48,8
Bestand A7	65	110,1	62,0	48,1	64,0	46,1
Bestand A8	60	100,3	58,0	42,3	55,0	45,3
Bestand A9	60	100,0	55,0	45,0	58,0	42,0
Bestand A10	60	101,9	62,0	39,9	66,0	35,9
Bestand A11	60	99,0	55,0	44,0	62,0	37,0
Bestand A12	70	117,7	69,5	48,2	71,0	46,7
Bestand A13	50	93,1	60,0	33,1	66,5	26,6
Bestand A14	50	91,6	64,0	27,6	68,0	23,6
Σ			55,7		55,7	

Nachtwerte:

Fläche	L _W *	L _W	Immissionspunkt 1		Immissionspunkt 2	
			ΔL _S (dB)	L _{rE}	ΔL _S (dB)	L _{rE}
A1	65	109,2	67,0	27,2	63,0	31,2
A2	60	100,0	64,5	20,5	56,0	29,0
A3	70	112,5	69,0	28,5	67,8	29,7
A4	65	106,4	64,0	27,4	61,0	30,4
A5	60	98,5	61,0	22,5	54,0	29,4
Bestand A6	70	117,8	68,5	34,3	69,0	33,8
Bestand A7	65	110,1	62,0	33,1	64,0	31,1
Bestand A8	60	100,3	58,0	27,3	55,0	30,3
Bestand A9	60	100,0	55,0	30,0	58,0	27,0
Bestand A10	60	101,9	62,0	24,9	66,0	20,9
Bestand A11	60	99,0	55,0	29,0	62,0	22,0
Bestand A12	70	117,7	69,5	33,2	71,0	31,7
Bestand A13	50	93,1	60,0	18,1	66,5	11,6
Bestand A14	50	91,6	64,0	17,6	68,0	13,6
Σ			40,9		40,7	

4. Beurteilung

Nachfolgende Tabelle gibt die Richtwerte und die Berechnungsergebnisse für die 2 Immissionspunkte wieder.

Immissionspunkt	Gebietsart	berechneter Wert		Richtwert	
		Tag (dB)	Nacht (dB)	Tag (dB)	Nacht (dB)
1	Dorfgebiet Meitzendorf, Häuser vor dem Bahnhof	55,7	40,9	60	45
2	Dorfgebiet Meitzendorf, Bungalowhaus	55,7	40,7	60	45

Die Richtwerte der DIN18005 werden damit im Dorfgebiet eingehalten. Somit kann durch die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ein ausreichender Immissionsschutz der angegebenen schützenswerten Nutzungen sichergestellt werden. Vorstehende schalltechnische Berechnung ist eine überschlägliche Bewertung auf Grundlage der DIN18005.

ANLAGE 2

Bewertungsrahmen für Biotoptypen

1.	- Biotop nach §30 NatSchGLSA (z.B. Röhricht, seggenreiche Naßwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Moore u.a.)	1,0	
	- Biotop von landesweiter Bedeutung	0,9	
	- Naturwald	0,9	
	- naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9	
	- Dauerbrachen mit der potentiell natürlichen Vegetation	0,9	
	- Feuchtgrünland	0,9	
	- Streuobstwiesen	0,9	
	2.	- unbelastetes Fließ- und Stillgewässer mit Ufersaum	0,8
- Laub-Mischwald mit den natürlichen Waldgesellschaften		0,8	
- historische Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung		0,8	
- Erholungswald		0,8	
- Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen		0,8	
- extensive Ackerflächen mit Ackerwildkräutern		0,8	
- naturnahe Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB)		0,8	
- naturnahes Regenwasserrückhaltebecken		0,8	
- extensive Grünlandnutzung		0,7	
- Sozialbrache / Sukzessionsflächen		0,7	
- Feldgehölze / Hecken / stufige Wälder		0,7	
- Ausgleich und Ersatz		0,7	
3.		- Waldbestände in Reinkultur (z.B. Nadelwald)	0,5
		- EG-Brache	0,5
	- öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	0,5	
	- fischereilich genutzte Teiche	0,4	
	- Freizeitgewässer	0,4	
	- Gräben mit Grünstreifen	0,4	
	- Hausgärten	0,4	
	- private Grünflächen in gewerblichen Misch- und Wohngebieten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	0,4	
	- Dauerkleingärten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)	0,4	
	- Kinderspielplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)	0,4	
	- Baumschulen, Obstplantagen	0,3	
	- Grabeland	0,3	
	- intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)	0,3	
	4.	- nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten (§9 Abs.1 Nr.2, 10 BauGB, §1 BauNVO)	0,3
- Sport- und Golfplätze		0,2	
- begrünte Dachflächen		0,2	
- Rasengitterflächen		0,2	
- übererdete Tiefgaragen		0,2	
- landwirtschaftliche Betriebsflächen		0,1	
- wassergebundene Decke		0,1	
- Pflasterflächen		0,1	
5.	- versiegelte Flächen wie Parkplätze, Flughäfen, Industriehof, Deponie, etc.	0,0	