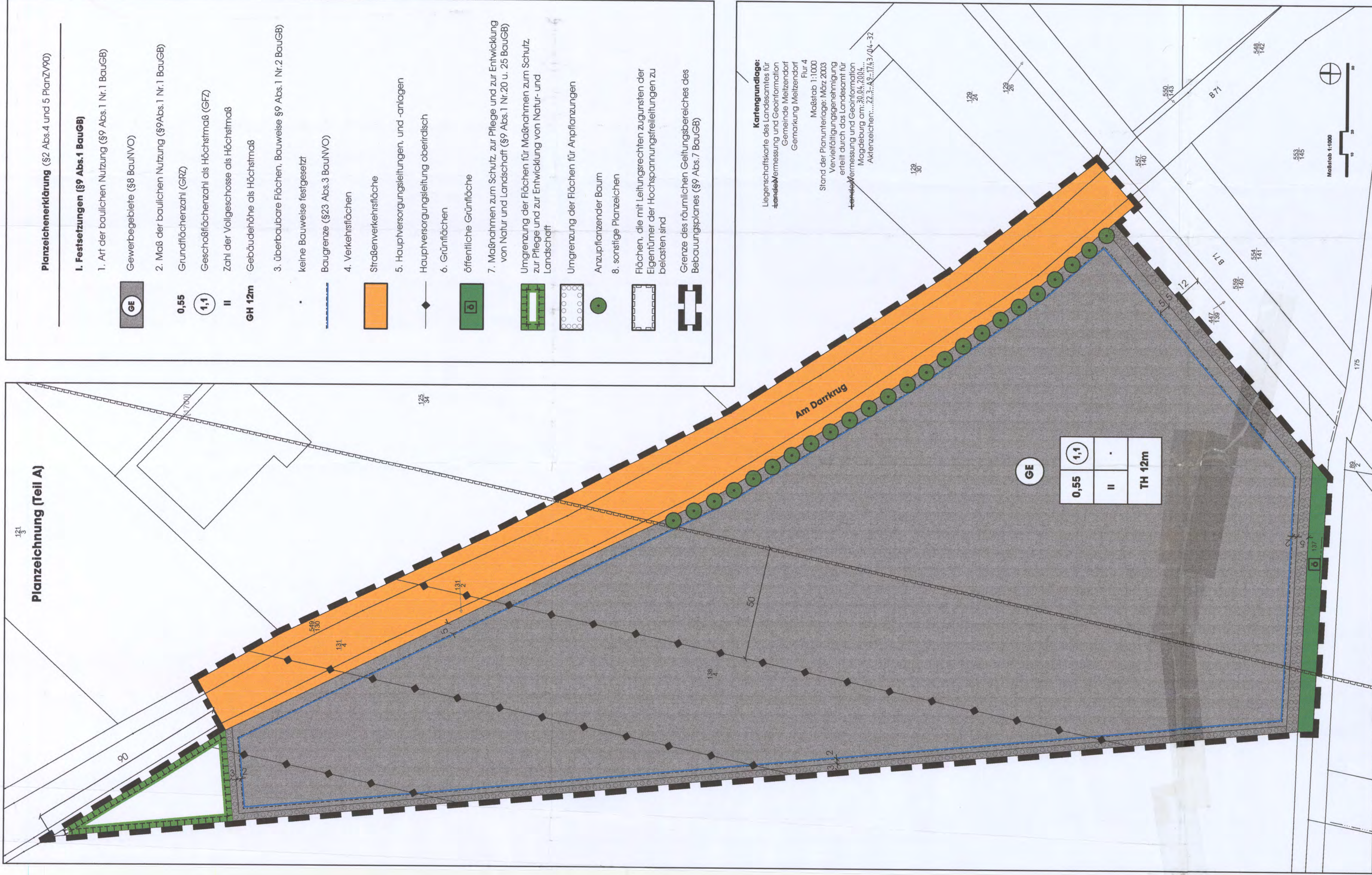


Planzeichnung (Teil A)



Planzeichnerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZ/90)

- I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - überbaubare Flächen, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
keine Bauweise festgesetzt
Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
 - Verkehrsfächen
Straßenverkehrsfläche
Hauptversorgungsleitungen, und -anlagen
Hauptversorgungsleitung oberflächlich
Grünflächen
öffentliche Grünfläche
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
Umgrenzung der Flächen für Anpflanzungen
Anzupflanzender Baum
sonstige Pflanzzeichen
 - Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der Hochspannungsleitungen zu belasten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformationstechnik Meitzendorf
Flur 4
Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlagen: März 2003
Verweildatumsgenehmigung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Magdeburg am: 30.06.2003
Aktenzeichen: .../4.2/A.2/133/04-37

Satzung der Gemeinde Meitzendorf über den Bebauungsplan Nr.10 "Gewerbegebiet an der A14"

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches vom 27.August 1997 (BGBl. I, S.2141) in der zuletzt geänderten aktuellen Fassung, wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat vom 16.03.2004 die Satzung über den Bebauungsplan Nr.10 "Gewerbegebiet an der A14" Gemeinde Meitzendorf bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen. Ausgefertigt:



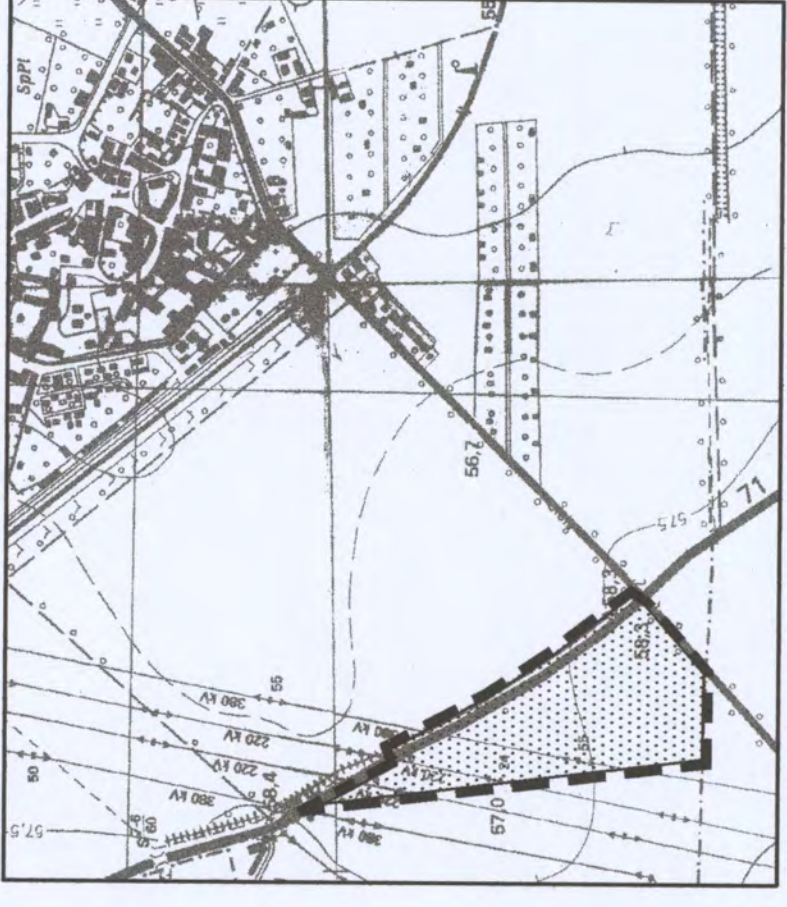
Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- §1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und Maßnahmen gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
in den GE- Gebieten ist je Betrieb nur eine Betriebswohnung zulässig. Am Gebäude ist eine Schlafräumung in dem Umfang vorzusehen, daß ein Schallminderungsgrad von 35 dB(A) erreicht wird unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallimmissionspegels im GE- Gebiet unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.
§2 Vergrünungsgebiete
Vergrünungsflächen sind im GE- Gebiet nur ausnahmsweise zulässig.
§3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
(1) Schutzanpflanzungen
Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen ist für die Bepflanzung ein Abstand der Pflanzen in der Reihe 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 Hochspannungsleitungen sind die Anpflanzungen in Abstimmung mit dem Eigentümer der Leitung auszuführen.
(2) Anpflanzungen von Einzelbäumen
Entlang der Grundstücksgrenze an den Straßen sind auf dem eingetragenen Standort 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 Entwürfen kann ausnahmsweise gestattet werden, daß auf die Pflanzung von bis zu 2 Bäumen in der Reihe verzichtet wird. Diese Bäume sind auf dem Baugrundstück an anderer geeigneter Stelle zu pflanzen.
(3) Stellplatzanlagen
Stellplatzanlagen sind einzurichten. Sowie nicht die Freizeitebereiche der Hochspannungsleitungen beeinträchtigt werden, ist je 4 Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbau zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m² vorzusehen. Das Anpflanzgebot reduziert sich im Bereich der Hochspannungsleitungen auf Sträucher.
§4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
(1) Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Flächige Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern. Die Bepflanzung ist gemäß §2 (1) der textlichen Festsetzungen auszuführen.
§4 Flächen für ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
(1) Die gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrecht für die Energieversorgung für vorhandene 220 kV- und 380 kV-Freileitungen zu besetzen. Dem Betreiber der Leitung ist zur Errichtung, zur Pflege, Wartung und zum Austausch der Leitung Zutritt über die private Grundstücksfläche zu gewähren. Erforderliche Sicherheitsabstände gemäß DIN sind einzuhalten.
(2) Im gekennzeichneten Bereich von 50 Metern beidseits der Leitungsbahse der Freileitung ist für alle nachfolgend aufgeführten Maßnahmen als Einvernehmen des Eigentümers der Leitung einzuhalten:
Errichtung von Bauweisen oder Art (auch genehmigungsfähige Vorhaben) Arbeiten zur erhöhten Standorten (Leitern, Gerüsten, Dächern o.ä.)
Lagern und Stapeln von Materialien
Pflanzen und Fäben von Bäumen
Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln
Erdarbeiten
§5 Bezugspunkte (§18 Abs.1 BauNVO)
(1) Die zulässigen Höhenangaben beziehen sich auf die derzeitige mittlere Höhe der im Plangebiet befindlichen Straße. Hörschneise, Gebäude und Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Höhe bautechnologisch erforderlich ist.

| großkronige Bäume | Stäucher und Gehölze |
|--|---|
| Quercus robur Alnus glutinosa Acer platanoides Tilia cordata Acer pseudoplatanus | Acer ampestre Cornus sanguinea Corylus avellana Ligustrum vulgare Rosa canina Crataegus spec. Prunus spinosa Viburnum opulus Lonicera xylosteum |
| sonstige Bäume | |
| Prunus avium Pyrus pyraster Sorbus aucuparia Carpinus betulus Malus sylvestris | Feldahorn Roter Hainbühl Haselnuß Liguster Weißdorn Schlehdorn Gewöhnlicher Schneeball Rote Heckenkirsche |

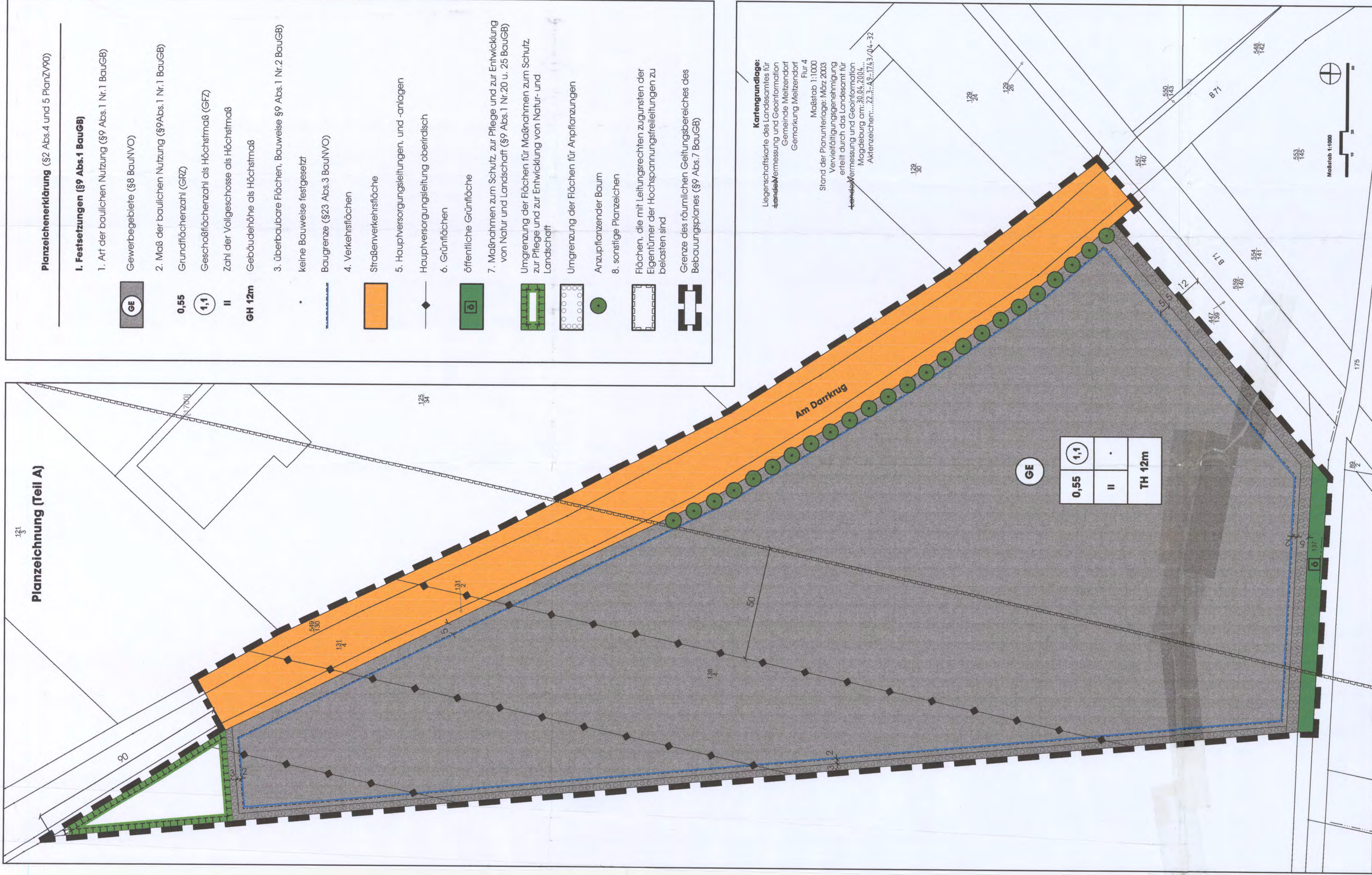
**Gemeinde Meitzendorf
Bebauungsplan Nr.10
Gewerbegebiet an der A14**

Satzung
Stand März 2004



Ausschnitt aus der topographischen Karte
Ausgabejahr: 1999
Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung und Geoinformationstechnik des Landes Sachsen-Anhalt, 06110 Halle, Barbaratz 2
Verordnungsnummer für Zwecke der Bauleitplanung: 01/0128/97
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl. Ing. J.Funke, Meitzendorf, 14c, 39167 Inxleben, Tel.039204/8941, Fax 039204/8944

Planzeichnung (Teil A)



Planzeichnerklärung (§2 Abs.4 und 5 PlanZ/90)

- I. Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ)
Geschoßflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - überbaubare Flächen, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
keine Bauweise festgesetzt
Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
 - Verkehrsfächen
Straßenverkehrsfläche
Hauptversorgungsleitungen, und -anlagen
Hauptversorgungsleitung oberflächlich
Grünflächen
öffentliche Grünfläche
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
Umgrenzung der Flächen für Anpflanzungen
Anzupflanzender Baum
sonstige Pflanzzeichen
 - Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der Hochspannungsleitungen zu belasten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformationstechnik Meitzendorf
Flur 4
Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlagen: März 2003
Verweildatumsgenehmigung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Magdeburg am: 30.06.2003
Aktenzeichen: .../4.2/A.2/133/04-37

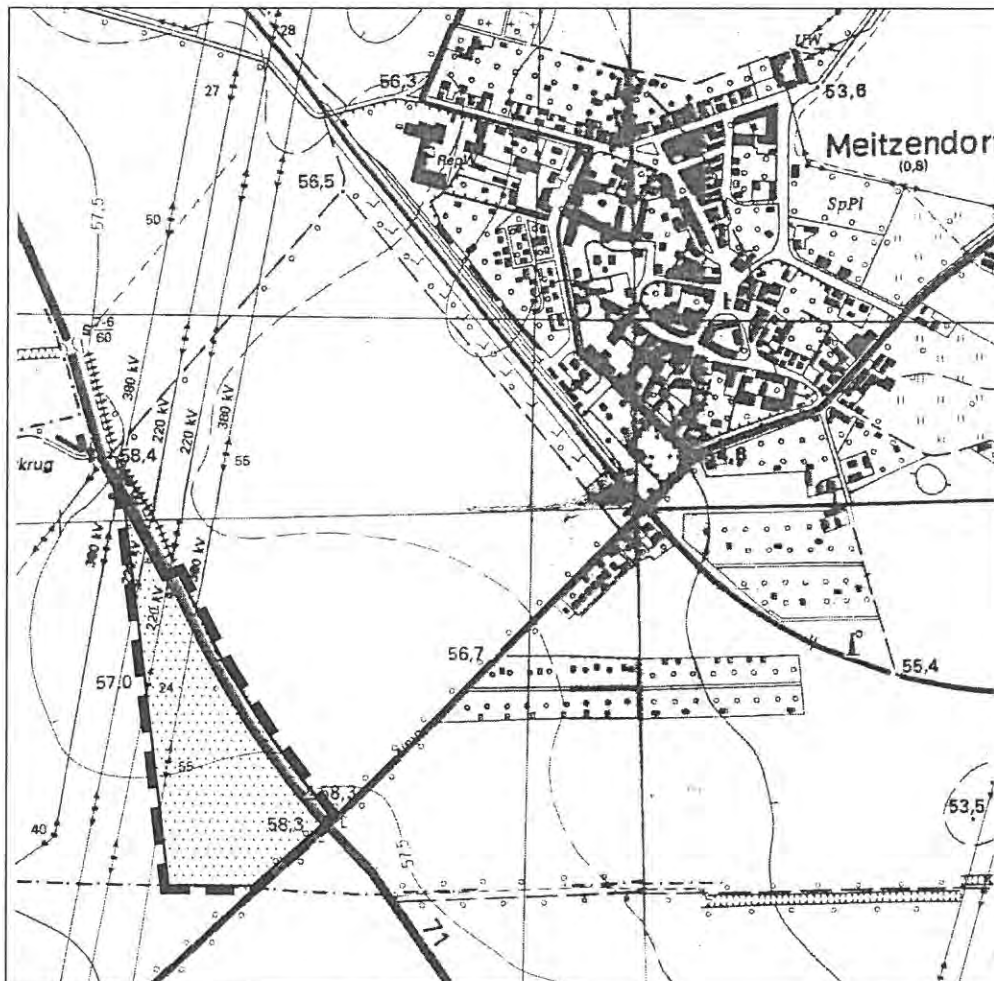
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Gewerbegebiet an der A14" beschlossen.

vom Geme

Bauleitplanung der Gemeinde Meitzendorf

Begründung zum Bebauungsplan Nr.10 Gewerbegebiet an der A14

Satzung - März 2004



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Maßstab 1:10000

Herausgeber: Landesamt für Landesvermessung u.Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt
Vervielfältigungsgenehmigung für Zwecke der Bauleitplanung erteilt: LVD/1/287/97

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204/8941 Fax 8944

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|-------|
| 1. Allgemeines | 3 |
| 1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes | 3 |
| 1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches | 3 |
| 1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan | 4 |
| 2.1. Lage in der Gemeinde, Nutzungen | 4 |
| 2.2. Bodenbeschaffenheit | 5 |
| 2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur | 6 |
| 2.4. Bauliche Nutzung | 6 |
| 2.5. Ver- und Entsorgung | 6 |
| 2.6. Freiflächen und Vegetation | 6 |
| 3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes | 7 |
| 3.1. Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 8 |
| 3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen | 9 |
| 3.4. Hauptversorgungsleitungen unterirdisch und oberirdisch | 9 |
| 3.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern | 10 |
| 4. Durchführung des Bebauungsplanes | 11 |
| 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 11 |
| 5.1. Erschließung | 11 |
| 5.1.1. Ver- und Entsorgung | 11 |
| 5.2. Wirtschaftliche Belange | 12 |
| 6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit - | 12 |
| 6.1. Belange des Umweltschutzes | 13 |
| 6.2. Naturschutz und Landschaftspflege | 14 |
| 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange | 17 |
| 8. Flächenbilanz | 17 |

1. ALLGEMEINES

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.10 "Gewerbegebiet an der A14" umfaßt eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche südwestlich des Gewerbegebietes Meitzendorf, die im Nordosten von der ehemaligen Bundesstraße B71 alt (Gemeindestraße seit 01.01.2002) im Südosten von der Bundesstraße B71 neu (ehemals Landesstraße L47) begrenzt wird. Westlich verläuft im Abstand von ca.200 Metern die Bundesstraße B71 neu als Fortsetzung der Autobahn A14. Nach einer Variante der geplanten Nordverlängerung der Autobahn A14 würde dann westlich im Abstand von 200 Metern die Autobahn A14 (neu) auf der Trasse der Bundesstraße B71 verlaufen. Das Plangebiet befindet sich damit an einem markanten Knotenpunkt wichtiger Verkehrsachsen.

Durch die Abstufung der alten Bundesstraße B71, die das Plangebiet im Nordosten begrenzt, als Gemeindestraße besteht die Möglichkeit, die dadurch vorhandene gut ausgebauten Verkehrserschließung für ein Gewerbegebiet zu nutzen, welches über den Knotenpunkt Landesstraße L47 / Bundesstraße B71 und die Autobahnauffahrt Dahlenwarleben direkt an die Autobahn A14 angeschlossen wird. Eine zusätzliche Verkehrserschließung ist nicht erforderlich. Das Plangebiet wurde daher auch bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Meitzendorf als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Meitzendorf, welches nordöstlich an das Plangebiet angrenzt, ist ausgelastet. Vor dem Hintergrund leerstehender Gewerbegebiete in anderen Gemeinden im Umland von Meitzendorf bedarf es jedoch eines besonderen Erfordernisses an dieser Stelle ein neues Gewerbegebiet auszuweisen. Dies ist vorliegend durch ein konkret geplantes Vorhaben gegeben. Die Firma UMARK GmbH beabsichtigt im Plangebiet die Errichtung einer Anlage zur Erzeugung von Diesel aus landwirtschaftlichen Produkten (Biodieselanlage) und die Errichtung eines Autohofes mit Bezug auf die neue Autobahn A14. Beide Vorhaben sind standortgebunden auf die Fläche des Bebauungsplanes. Die Firma UMARK GmbH hat daher bei der Gemeinde Meitzendorf die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet beantragt. Die Gemeinde Meitzendorf hat die städtebaulichen Auswirkungen und die Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungszielen geprüft und ist zu der Auffassung gekommen, daß die Realisierung der geplanten Vorhaben den gemeindlichen Planungszielen entspricht. Die Gemeinde Meitzendorf hat daher in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Planungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, es wird eine Fläche im Außenbereich als Gewerbegebiet festgesetzt.

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. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Die konkrete Abgrenzung ist der Planzeichnung Teil A zu entnehmen.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordosten von Norden beginnend auf 90 Metern Länge durch die Westgrenze und danach folgend durch die Ostgrenze der Flurstücke der Straße Am Darrkrug (Bundesstraße B71alt - Gemeindestraße)

- im Süden durch eine Parallele im Abstand von 12 Metern zur Nordwestgrenze der Bundesstraße B71 (neu) und weiter westlich durch die Gemarkungsgrenze von Meitzendorf zu Dahlenwarleben
- im Westen durch die Westgrenze des Flurstückes 138/4, Flur 4
(maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung Teil A)

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Nordosten Gewerbe- und Industriegebiet
- im Norden der Darrkrug
- im Süden die Bundesstraße B71 (neu) sowie die festgestellten landschaftsplanerischen Maßnahmen entlang der Straße und südlich landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Westen landwirtschaftliche Nutzfläche und westlich die Bundesstraße B71 / Autobahn A14

Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch das Gewerbegebiet sind nicht erkennbar. Insbesondere kann davon ausgegangen werden, daß die landschaftsplanerische Begleitplanung für den Neubau der Autobahn A14 in Kenntnis des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Meitzendorf erfolgte, der im betroffenen Bereich bereits gewerbliche Bauflächen vorsah.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Meitzendorf stellt die betroffene Fläche überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Die Abweichungen sind geringfügig und berühren den Entwicklungsgrundsatz (§8 Abs.2 BauGB) nicht. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde mit der zuständigen Raumordnungsbehörde auf Grundlage des Regionalen Entwicklungsprogrammes von 1996 abgestimmt, welches bisher noch fortgilt. Es kann daher auch festgestellt werden, daß die Planung nicht den Zielen der Raumordnung widerspricht. Meitzendorf ist aufgrund seiner Lage am Haltepunkt des schienengebundenen Nahverkehrs als Siedlungsschwerpunkt im Regionalen Entwicklungsprogramm dargestellt.

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft stehen der Planung Belange der Raumordnung nicht entgegen.

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

2.1. Lage in der Gemeinde, Nutzungen

Wie bereits unter Punkt 1.1. aufgeführt liegt das Plangebiet verkehrlich besonders gut an das Hauptnetz angeschlossen südwestlich der Ortslage Meitzendorf. Es wird direkt von der vorhandenen Straße Am Darrkrug (ehemals Bundesstraße B71) erschlossen, die an den lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt Bundesstraße B71 / Landesstraße L47 anbindet. Von dort bis zur Autobahnauffahrt Dahlenwarleben der Autobahn A14 beträgt die Entfernung nur 350 Meter. Über die Autobahn A14 ist das Plangebiet auch gut an die Autobahn A2 angebunden. Das Plangebiet wird gequert von insgesamt drei Hochspannungsfreileitungen mit 380kV/220kV, die vierte Leitung berührt das Plangebiet nur randlich.

untersuchungen sich der Boden für die geplante Nutzung bei ausreichender Gründungstiefe eignet.

2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 7,91 ha groß. Das geplante Gewerbegrundstück befindet sich in Privatbesitz. Die Straße Am Darrkrug ist eine Gemeindestraße.

2.4. Bauliche Nutzung

Das Plangebiet stellt sich mit Ausnahme der Straße Am Darrkrug derzeit als ausgeräumte Ackerfläche dar.

2.5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist zwar straßenseitig erschlossen, jedoch müssen die für den betrieblichen Bedarf erforderlichen Medien Elektroenergie, Wasser, Gas und Fernmeldekabel sowie die Schmutzwasserableitung noch hergestellt werden.

2.6. Freiflächen und Vegetation

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 der Florenne, die über den Mönchgraben in die Ohre entwässert. Die Entfernung des Vorfluters vom Plangebiet beträgt ca. 0,6 Kilometer. Die pleistozänen Sande/Kiese stellen einen Grundwasserleiter dar. Infolge der geringen Geschütztheit ist das Grundwasser relativ ungeschützt.

Freiflächennutzung und Landschaftsbild:

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

Vegetation: Im Plangebiet befindet sich keine erhebenswerte Vegetation, weder sind Bäume noch Hecken vorhanden.

Randlich angrenzend an das Plangebiet entlang der Bundesstraße B71 wurde im Rahmen des Planfeststellung zum Ausbau der Nordanbindung der Autobahn A14 eine Fläche von 10 Metern Breite für eine landschaftsplanerische Begleitmaßnahme festgesetzt. Die Fläche soll mit einem Gehölzstreifen bepflanzt werden. Sie wurde aus dem Bebauungsplangebiet ausgegliedert. Einflüsse auf die Wirksamkeit und auf Wechselbeziehungen mit dieser landschaftsplanerischen Begleitmaßnahme durch die Aufstellung

des Bebauungsplanes sind nicht gegeben, da diese sachgerechterweise aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Meitzendorf bei der Anlage der Maßnahme einzukalkulieren waren.

3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes soll eine Nutzung im Plangebiet erreicht werden, die die allgemeinen Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 1.2. dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

3.1. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiete

Im Plangebiet wurden ausschließlich Gewerbegebiete gemäß §8 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sozialer und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Die vorstehend erläuterten Zulässigkeiten werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht erweitert und allgemein lediglich bezüglich der Betriebswohnungen und von Vergnügungsstätten eingeschränkt.

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)

Betriebswohnungen

Wohnungen sind eigentlich schutzbedürftige Nutzungen. Im Gewerbegebiet 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 im Gewerbegebiet nicht 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.

Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind grundsätzlich Gewerbebetriebe, die im Gewerbegebiet zulässig wären (§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, somit ist eine Steuerung möglich.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird für die Bebauung im Plangebiet mit 0,55 festgesetzt. Dies liegt zwar unter dem gemäß §17 Abs.1 BauNVO als Obergrenze festgesetzten Wert von 0,8, wird aber üblicherweise auch nicht erreicht. Die Grundflächenzahl von 0,55 ist ausreichend, da versiegelte Flächen diese Grundflächenzahl ohnehin bis 0,8 überschreiten dürfen und mehr als ein Überbauungsgrad durch Gebäude von 55% nicht erforderlich ist. Gemäß §19 Abs.4 BauNVO ist der Gesamtversiegelungsgrad ohnehin auf 80% der Grundstücksfläche begrenzt.

Als zweites Maß der baulichen Nutzung wird die Obergrenze für die Geschossigkeit festgesetzt. Maßgebend für die Festsetzung der Geschossigkeit ist die nähere Umgebung und die städtebauliche Bedeutung des Standortes. Aufgrund der Zulässigkeit im angrenzenden Gewerbegebiet wird eine Zweigeschossigkeit zugelassen.

Im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes ist zusätzlich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen zweckmäßig; denn die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse beinhaltet keine Höhenbegrenzung. Sie wird auf 12 Meter festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich ebenfalls an den städtebaulichen Vorgaben des Nachbargebietes. Höhere Gebäude würden das Orts- und Landschaftsbild gegebenenfalls beeinträchtigen.

Die Gemeinde wählt als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Angabe der Geschoßflächenzahl (GFZ). Sie wird auf 1,1 festgesetzt. Dies entspricht einer zweigeschossigen Bebauung bei einer GRZ von 0,55.

Die Festsetzung einer Bauweise ist für das Gewerbegebiet grundsätzlich nicht erforderlich. Die Gebäude können sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig.

Die Baugrenzen im Plangebiet wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- Für Anpflanzungen entlang der Straße Am Darrkrug soll ein Abstand von 5 Metern eingehalten werden.
- Neben den Flächen für Anpflanzungen an der West- und Südgrenze soll zusätzlich ein Streifen von 2 Metern von Bebauung freigehalten werden.

Der Anordnung der Gebäude wird daher ein großer Spielraum eingeräumt.

3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist durch die vorhandene und entsprechend den Anforderungen ausgebauten Straße Am Darrkrug erschlossen. Dies ist für die geplanten Zwecke ausreichend. Die Straße ist eine Gemeindestraße. Auf die Gewährung von Zufahrten besteht ein Rechtsanspruch.

Das Oberflächenwasser der Straße versickert im Seitengraben. Zufahrten zur Bundesstraße B71 im Süden des Plangebietes sind nicht zulässig. Aufgrund des geschlossenen Anpflanzstreifens sind sie auch nicht möglich. Weitere Verkehrsanlagen sind nicht erforderlich.

3.4. Hauptversorgungsleitungen unterirdisch und oberirdisch

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

Im Bereich der das Plangebiet querenden Hochspannungsfreileitungen werden Flächen für ein Leitungsrecht ausgewiesen. Das Leitungsrecht selbst wird durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit erst rechtswirksam. 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 Vattenfall Europe Transmission GmbH 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 erforderlichen Zugang zu den Maststandorten zu behindern, Zäune, Seile und dergleichen an Masten zu befestigen, Materialien im Ab-

- stand 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 Vattenfall Europe Transmission GmbH zu richten.
 - Konkrete Planungsunterlagen, z.B. über Standort und Höhe einer vorgesehenen Bebauung, sind möglichst frühzeitig der Vattenfall Europe Transmission GmbH 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 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 westlichen und südwestlichen Rand des Gewerbegebietes werden Schutzstreifen von 5 bzw. 3 Metern Breite für die Bepflanzung mit Baum- und Strauchwerk festgelegt. Entlang der Straße Am Darrkrug sind Einzelbäume im Abstand von 10 Metern zu pflanzen.

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.

4. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Straße Am Darrkrug straßenseitig erschlossen. Für die Durchführung des Bebauungsplanes ist jedoch weiterhin erforderlich:

- der Anschluß an die zentrale Schmutzwasserableitung
- der Anschluß an das Elektroenergieversorgungsnetz
- der Anschluß an die Gasversorgung (soweit erforderlich)
- der Anschluß an die Wasserversorgung
- die Bepflanzung der Anpflanzstreifen
- die Sicherung von Ersatzmaßnahmen für den nicht ausgleichbaren Eingriff in den Naturhaushalt an anderer Stelle

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Erschließungsträger, der die entsprechenden Verhandlungen mit den Versorgungsträgern führt und die Erschließung absichert. Die Erschließung wird über einen Erschließungsvertrag gesichert.

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 (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.5 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 Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

5.1.1. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein direkter Anschluß an das Trinkwassernetz ist nicht möglich. Es sind Erschließungsaufwendungen durch Verlängerung der Trinkwasserleitung in der Dahlenwarsleber Straße bis zum Gewerbegebiet erforderlich. Das vorgelagerte Netz ist dafür geeignet. Zur Sicherstellung der Versorgung ist ein Vertrag zwischen dem Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband und dem Erschließungsträger erforderlich.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Eine Erweiterung des Netzes ist erforderlich.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann fernmeldetechnisch erschlossen werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Ohrekreis. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der Hausmüll-Abfallstoffe kann gewährleistet werden. Auf den Anschluß- und Benutzungszwang wird hingewiesen.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet muß an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Empfohlen wird ein Anschluß an das Abwasserpumpwerk im Gewerbegebiet Meitzendorf. Der Anschlußpunkt wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Für die schmutzwasserseitige Entsorgung ist ein Vertrag zwischen dem Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband und dem Erschließungsträger erforderlich.

Oberflächenwasserableitung: Das Oberflächenwasser der Grundstücke ist auf dem Grundstück zu versickern. Eine Niederschlagswasserableitung ist nicht vorgesehen.

Brandschutz: Die Belange des Brandschutzes erfordern die Bereitstellung einer Löschwassermenge von mindestens 192 m³ über einen Zeitraum von zwei Stunden, die voraussichtlich nicht aus dem öffentlichen Netz entnommen werden kann. Es ist entweder eine Löschwasserentnahmestelle am Teich im Gewerbegebiet oder eine Löschwasserbevorratung vorzusehen.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen besonders gefördert (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB). Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben und damit auch der Schaffung von Arbeitsplätzen.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.5 Nr.7 BauGB). Durch den Bebauungsplan wird eine Fläche im Außenbereich als Gewerbegebiet gewidmet.

Gemäß §3a Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz ist bei Beginn des Verfahrens, das der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens dient, festzustellen, ob für das Verfahren die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Der Bebauungsplan läßt ein Vorhaben bis zu einer Grundfläche von 35.966 m² gemäß §19 Abs.2 BauNVO zu. Gemäß Punkt 18.5 der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz in der Fassung vom 05.09.2001 ist bei einer festgesetzten Grundfläche zwischen 20.000 m² bis 100.000 m² eine Vorprüfung im Aufstellungsverfahren erforderlich, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Die Vorprüfung hat ergeben, daß die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Dafür waren insbesondere folgende Gründe maßgeblich:

- Die festgesetzte Grundfläche liegt erheblich näher am Mindestmaß für eine Vorprüfung als am Höchstwert.
- Die Umgebung des Plangebietes weist eine geringe Wertigkeit für den Naturhaushalt auf und ist bezüglich des Landschaftsbildes bereits durch Hochspannungsfreileitungen stark beeinträchtigt. Die Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ist daher gering.
- Auch bezüglich möglicher Beeinträchtigungen durch Emissionen sind keine besonderen Empfindlichkeiten im Umfeld zu erkennen.
- Das Vorhaben beinhaltet bezüglich des Gefährdungspotentials und des Emissionspotentials keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Vorprüfung ist daher zu dem Ergebnis gekommen, daß die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

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-Aßmann in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, §1 Rdnr.250)

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".

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. Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers sind betriebsseitig zu garantieren.

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 §15 Abs.3 KrW-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.

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.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. In Gewerbegebieten entsteht Gewerbelärm durch die Anlagen auf den Bebauungsgrundstücken und Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr. Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen im Umfeld durch Gewerbelärm sind nicht erkennbar.

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.

Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen im Plangebiet durch die Umwandlung der Ackerflächen in Gewerbeflächen. Kein Eingriff entsteht im Bereich der Straße Am Darrkrug. Diese Straße ist bereits im Bestand vorhanden. Der Bestand ist unter Punkt 2.6. aufgeführt.

Schutzgutbezogene Bewertung

| | |
|--------------------------------|--|
| Boden | Die Flächen des Plangebietes werden derzeit ackerbaulich genutzt. Es erfolgt ein regelmäßiger Bodenumbbruch der Oberschichten. Die Flächen sind daher derzeit nur von allgemeiner Bedeutung für die Bodenfunktion (Wertstufe 2 nach NLFö). Durch die Versiegelung von Flächen kann die Bodenoberfläche auf ca. 3,5 Hektar (GRZ 0,55) vollständig verloren gehen. Die Böden sind dann nur noch von geringer Bedeutung für die Bodenfunktion (Wertstufe 3 nach NLFö). Demgegenüber steht die Herausnahme aus dem regelmäßigen Bodenumbbruch und die Gestaltung durch Pflanzungen für die nicht zu versiegelnden Flächen in Höhe von ca. 1,3 Hektar. Diese Böden können in der Wertigkeit für den Bodenhaushalt gesteigert werden (Wertstufe 1 nach NLFö). Dennoch verbleibt ein Eingriff in die Bodenfunktion im Umfang von ca. 2,2 Hektar, der extern kompensiert wird. |
| Arten und Lebensgemeinschaften | Die Flächen des Plangebietes werden großflächig ackerbaulich genutzt und haben daher keine Bedeutung bezüglich des Schutzgutes Flora. Für die Fauna haben die Flächen Bedeutung als Nahrungshabitat und Freifläche. Durch die randlich vorgesehenen Hecken werden im Plangebiet neue Rückzugsbereiche für Feldtiere geschaffen, die allerdings durch die Nutzung des Geländes beeinträchtigt werden. Insgesamt ist festzustellen, daß ein Eingriff in das Schutzgut Fauna vorliegt, der einer externen Kompensation bedarf. |
| Wasser | Derzeit versickert das Wasser großflächig oberflächlich im Plangebiet. Auch im Planzustand ist eine weitgehende Versickerung der Niederschlagswässer geplant. Die Versickerung erfolgt jedoch punktuell, die Filterwirkung des Bodens kann nicht in gleicher Weise genutzt werden. Es bleibt damit auch ein Eingriff in das Schutzgut Wasser zurück. |
| Luft / Klima | Das Plangebiet ist aufgrund der freien und offenen Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet zu bezeichnen. Durch die geplante Versiegelung wird sich der klimatische Charakter |

| | |
|-----------------------|---|
| | des Gebietes ändern. Die vorgesehenen Begrünungen reduzieren die klimatischen Auswirkungen. |
| 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. |
| Kultur- und Sachgüter | Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht erkennbar betroffen. |

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 0,55 im Plangebiet (der Höchstwert nach §17 Abs.1 BauNVO beträgt 0,8) wird die Flächenversiegelung soweit wie möglich eingegrenzt. Auf diese Weise können von den geplanten Gewerbegrundstücken im Plangebiet nur rund 3,6 ha von baulichen Anlagen überdeckt werden (§19 Abs.2 BauNVO).

Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Als Ausgleichsmaßnahmen wurden im Plangebiet festgesetzt:

- Pflanzung von Gehölzstreifen randlich des Plangebietes im Umfang von 1.523 m²
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Feldgehölzpflanzung im Norden des Plangebietes im Umfang von 1.601 m²
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf 942 m²
- Festsetzung von Anpflanzungen für 20 Einzelbäume

Berechnung des erforderlichen Ausgleichs für den Naturhaushalt im Plangebiet

Da verbindliche Bewertungskriterien in Sachsen-Anhalt fehlen und in Grünordnungsplänen verschiedene Bewertungsansätze verwendet werden, bleibt den Gemeinden die Wahl von geeigneten Bewertungsmodellen überlassen, den Eingriff und Ausgleich nachzuweisen. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat ein differenziertes Modell für die Bewertung von Eingriffen erarbeitet, welches aufgrund der Lage im gleichen Landschaftsraum auch für das Plangebiet geeignet erscheint.

Es basiert auf einer flächenbezogenen Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs durch Bildung der Differenz zwischen den vorhandenen Wertigkeiten vor und nach der Planung. Die Schutzgüter werden dabei nicht einzeln betrachtet sondern summarisch.

| Bestand | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------|
| Ermittlung des Flächenwertes vor Neuaufstellung des Bebauungsplanes | | | |
| Biototyp | Fläche (m ²) | Punkte je m ² | Punkte |
| a) Ackerfläche, intensiv genutzt | 66.379 m ² | 0,3 | 19.914 |
| b) vorhandene Straße Am Darrkrug | 12.924 m ² | 0 | 0 |
| | 79.303 m ² | | 19.914 |

| Planung | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------|
| Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff | | | |
| Biotoptyp | Fläche (m ²) | Punkte je m ² | Punkte |
| a) gewerbliche Fläche (63.842 m ²) | | | |
| - versiegelte und überbaute Fläche 63.842m ² x 0,55 (GRZ) = 35.113m ² | 35.113 m ² | 0 | 0 |
| - bepflanzte Grundstücksfläche 63.842m ² x 0,2 (GRZ) - 1.523m ² Anpflanzflächen = 11.245m ² | 11.245 m ² | 0,4 | 4.498 |
| - teilweise versiegelbare Fläche auf den Gewerbegrundstücken 63.842m ² x 0,25 (GRZ) = 15.960m ² | 15.960 m ² | 0,1 | 1.596 |
| - Fläche mit Anpflanzgeboten für Gehölzstreifen | 1.523 m ² | 0,8 | 1.218 |
| - Einzelbaumanpflanzungen (je 25 m ²) | 500 m ² | 0,8 | 400 |
| b) Straßenfläche (12.924 m ²) | 12.924 m ² | 0 | 0 |
| c) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Ent- wicklung der Natur | | | |
| - Feldgehölzpflanzung im Norden des Plangebietes | 1.601 m ² | 0,8 | 1.281 |
| d) öffentliche Grünflächen | 942 m ² | 0,5 | 471 |
| | 79.303 m ² | | 9.464 |

Einem Ausgangswert von 19.914 Punkten steht ein Planungswert von 9.464 Punkten gegenüber. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann daher nicht im Rahmen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind in einem Umfang von 10.450 Wertpunkten erforderlich.

Zur externen Kompensation des Eingriffes wurden folgende Flächen festgelegt:

Teilfläche von 40.000 m² aus den Flurstücken Gemarkung Wolmirstedt, Flur 31
Flurstücke 519/31, 520/31, 522/31 und 523/31

Die Flurstücke haben eine Gesamtfläche von ca. 13 Hektar. Sie befinden sich direkt an der Gemarkungsgrenze zu Meitzendorf (Jersleber See, Pappelwald).

Bestand der Kompensationsfläche:

Auf der Kompensationsfläche befindet sich ein naturferner Pappelwald, der nach dem Magdeburger Modell als intensiv bewirtschaftete forstwirtschaftliche Fläche und Erholungswald mit einem Wertansatz von 0,4 Wertpunkten anzusetzen ist. Der Pappelwald wurde in den 60er Jahren zur Holzgewinnung naturfern angelegt. Es ist kaum ein Unterwuchs vorhanden.

Maßnahme:

Flächendeckende Anpflanzung von standortgerechten Baumarten als Unterwuchs, der mittelfristig die Funktion als Leitbaumart bei Ausdünnung des Pappelbestandes übernehmen soll. Es sind auf der betroffenen Teilfläche von 40.000 m² folgende Baumarten als Heister anzupflanzen:

- Quercus robur
- Carpinus betulus
- Acer campestre
- Tilia cordata
- Pyrus pyraster
- Stieleiche
- Hainbuche
- Feldahorn
- Winterlinde
- Wildbirne

Weiterhin sind folgende Straucharten für einen dauerhaften Unterwuchs anzupflanzen:

- Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt
- Rosa canina - Wildrose
- Rubus spinosa - Brombeere
- Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
- Prunus spinosa - Schlehdorn
- Crataegus spec. - Weißdorn

Durch die vorstehenden Maßnahmen wird eine Entwicklung des Waldes zu einem naturnahen, standortgerechten Wald initiiert.

Die Entwicklung zum naturnahen Wald wird jedoch mehrere Jahrzehnte in Anspruch nehmen. Für den Planzustand ist daher eine Bewertung mit 0,7 Wertpunkten nach dem Magdeburger Modell, mithin eine Aufwertung um 0,3 Wertpunkte angemessen. Bei Inanspruchnahme von 40.000 m² kann damit nach dem Magdeburger Modell eine Aufwertung um 12.000 Wertpunkte erfolgen, wodurch der Eingriff an anderer Stelle ausgeglichen werden kann.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger. Gemäß §1a Abs.3 Satz 3 BauGB können diesbezügliche vertragliche Vereinbarungen geschlossen werden. Sie ersetzen die ansonsten im Bebauungsplan erforderlichen Festsetzungen. Ausführungen zum Inhalt werden im Rahmen der Bearbeitung der Vorlage zur Satzung noch ergänzt.

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.

Eine Beeinträchtigung privater Belange im Plangebiet ist nicht erkennbar.

8. FLÄCHENBILANZ

| | |
|---|-----------------------|
| Gesamtfläche | 79.303 m ² |
| <u>Bauflächen</u> | |
| Gewerbegebiet | 63.842 m ² |
| <u>öffentliche Straßenverkehrsflächen</u> | 12.924 m ² |
| <u>öffentliche Grünflächen</u> | 942 m ² |
| <u>Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</u> | 1.601 m ² |

Meitzendorf, im März 2004


Niebuhr
Bürgermeister

