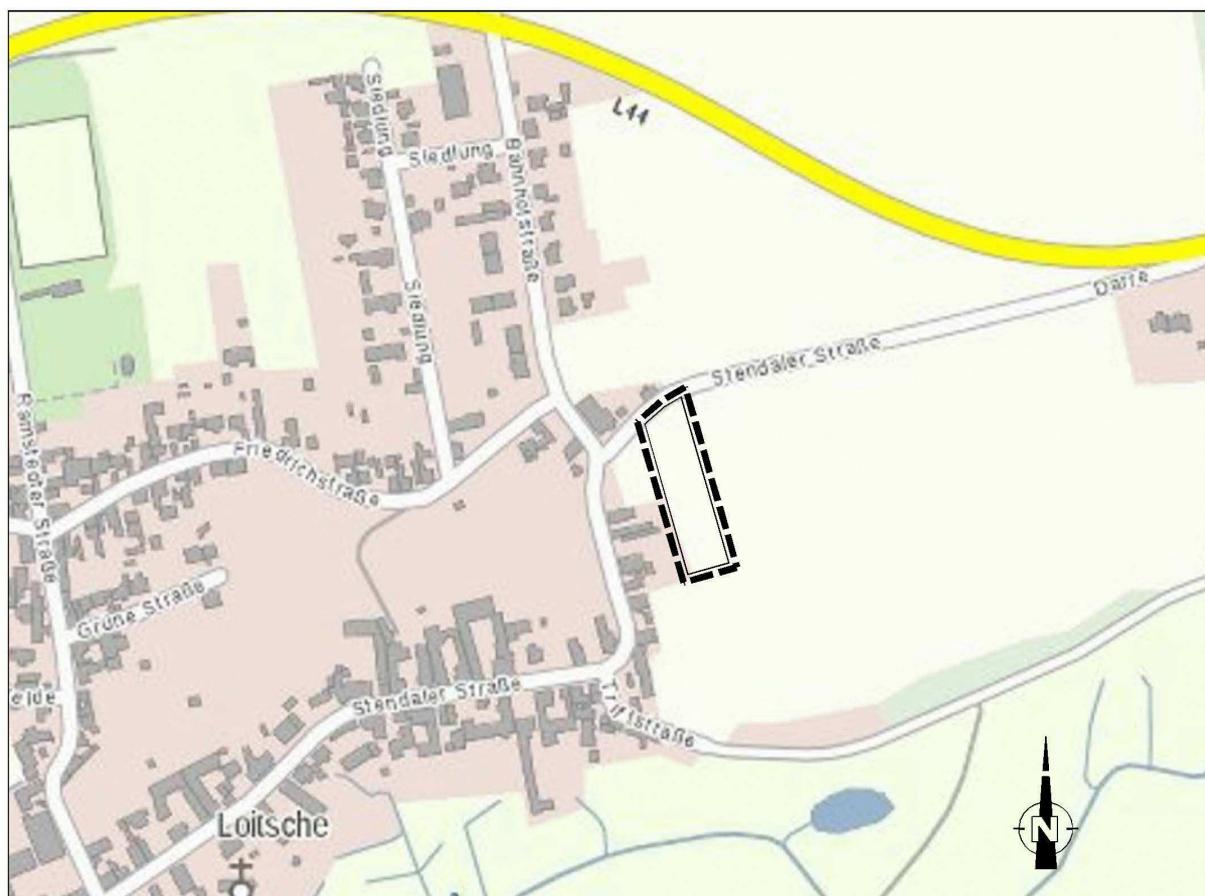


**Begründung mit  
Umweltbericht zum  
Bebauungsplan „Südlich der Stendaler Straße“**

**Verbandsgemeinde Elbe-Heide**

**Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg**

**Landkreis Börde**



Quelle: "[TK10 / 10/2018] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012"

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE</b>	<b>4</b>
<b>1 ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANUNGSUNTERLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>3 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b>	<b>4</b>
<b>4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b>	<b>5</b>
4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (2009)	5
4.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (Entwurf 2016)	5
<b>5 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>5</b>
<b>6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</b>	<b>6</b>
6.1 Aufgaben des Bebauungsplanes	6
6.2 Planerfordernis / Planinhalt / Standort	6
<b>7 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT</b>	<b>6</b>
7.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)	6
7.2 Belange des Naturschutzes	6
7.3 Belange des Verkehrs	7
7.3.1 Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen	7
7.4 Ver- und Entsorgung	7
7.4.1 Löschwasserversorgung, Brandschutz	7
7.4.2 Elektrizitätsversorgung	8
7.4.3 Telekommunikation	8
7.4.4 Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer	8
7.4.5 Trinkwasserversorgung	8
7.4.6 Schmutzwasserbeseitigung	8
7.4.7 Abfallentsorgung	8
7.5 Belange des untertägigen Bergbaus	8
<b>8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>9</b>
8.1 Zeichnerische Festsetzungen	9
8.1.1 Art der baulichen Nutzung	9
8.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
8.1.3 Baugrenze, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
8.2 Textliche Festsetzungen	9
<b>9 HINWEISE</b>	<b>10</b>
9.1 Kulturdenkmale	10
9.2 Gefahrenabwehr	10
9.3 Vorbeugender Brandschutz	11
<b>10 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN</b>	<b>12</b>
<b>TEIL II: UMWELTBERICHT</b>	<b>13</b>
<b>11 EINLEITUNG</b>	<b>13</b>
11.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes	13
11.1.1 Angaben zum Standort	13
11.1.2 Art des Vorhabens und Darstellungen	13
11.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	13
11.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	13
11.2.1 Fachplanungen	13
11.2.2 Schutzgebiete	13
<b>12 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>14</b>
12.1 Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2a der Anlage zum BauGB) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2c der Anlage zum BauGB)	14
12.1.1 Schutzgut Mensch	14
12.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung	14
12.1.2.1 Spezielle artenschutzrechtliche Beurteilung	18
12.1.3 Schutzgut Boden	20
12.1.4 Schutzgut Wasser	21
12.1.4.1 Grundwasser	21
12.1.4.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser	21
12.1.5 Schutzgut Luft und Klima	22
12.1.6 Schutzgut Landschaft	22
12.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23

12.2	FFH- Gebiete, EU- Vogelschutzgebiete .....	23
12.3	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	23
12.3.1	<i>Emissionen</i> .....	23
12.3.2	<i>Abfallbeseitigung</i> .....	23
12.3.3	<i>Abwasserbeseitigung</i> .....	23
12.4	Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie.....	23
12.5	Landschaftspläne und sonstige Fachpläne .....	24
12.6	Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität .....	24
12.7	Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	24
12.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	24
12.9	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen .....	25
12.10	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	25
12.10.1	<i>Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</i> .....	25
12.10.2	<i>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</i> .....	26
12.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	26
<b>13</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>26</b>
13.1	Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung...	26
13.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	26
13.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	26
<b>TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN</b>		<b>28</b>
<b>14</b>	<b>ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN.....</b>	<b>28</b>
<b>15</b>	<b>ABWÄGUNGSERGEBNIS.....</b>	<b>28</b>
<b>16</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>28</b>

**TABELLENVERZEICHNIS:**

<i>Tabelle 1:</i>	<i>Eingriffsbilanzierung</i> .....	16
<i>Tabelle 2:</i>	<i>Eingriffsbilanzierung externe Kompensation</i> .....	16
<i>Tabelle 3:</i>	<i>Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung ohne Ausgleichsmaßnahmen</i> .....	24
<i>Tabelle 4:</i>	<i>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet</i> .....	25

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS:**

Abbildung 1:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide .....	5
Abbildung 2:	Biotoptypenkarte .....	15
Abbildung 3:	Biotoptypenkarte mit Lage der Kompensationsfläche .....	17
Abbildung 4:	Ablaufschema der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung .....	18

## **TEIL I: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE**

### **1 ALLGEMEINES**

In der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, um auf die aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Der Bebauungsplan soll folgende Ausweisungen beinhalten:

- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) § 8 BauNVO

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen, jeweils in der derzeit geltenden Fassung, erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

### **2 PLANUNGSUNTERLAGEN**

Der Bebauungsplan wird auf einer Planunterlage im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt.

Die Planunterlage wurde vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeoLSA) der Verbandsgemeinde Elbe-Heide unter dem Aktenzeichen A18/1-6003861/2012 zur Verfügung gestellt. Es handelt sich hierbei um einen Auszug aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS).

Die entsprechenden Quellenvermerke wurden berücksichtigt und angebracht.

Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Loitsche Heinrichsberg Gemarkung Loitsche, Flur 3, Flurstücke 425/187 und 426/188.

### **3 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Stendaler Straße“ liegt im östlichen Randbereich der Ortschaft Loitsche. Die Fläche befindet sich angrenzend an Wohnbauflächen, bzw. deren Gartengrundstücken. Die zu überplanende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich angrenzend verläuft die Stendaler Straße, Östlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Südlich der Stendaler Straße“ beträgt ca. 3.800 m<sup>2</sup>. Der Planbereich wird als Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) dargestellt. Die Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Stendaler Straße und von dort weiter zur L44.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

### 4.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (2009)

Im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt ist der Planbereich und die Ortschaft Loitsche ohne zeichnerische Darstellung versehen.

Südlich der Planfläche befindet sich im Bereich des Seegrabens und der Ohre ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz.

### 4.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (Entwurf 2016)

Im Entwurf (2016) des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg befindet sich das Plangebiet im Randbereich der Ortslage Loitsche. Angrenzend ist ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

## 5 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist der nördliche Teil als Mischgebiet (M) dargestellt. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan soll aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Hierzu wird im Parallelverfahren die 5. Änderung des Flächennutzungsplan durchgeführt. Im Rahmen dieser Änderung wird für den Bereich der Planfläche ein Gewerbegebiet dargestellt.

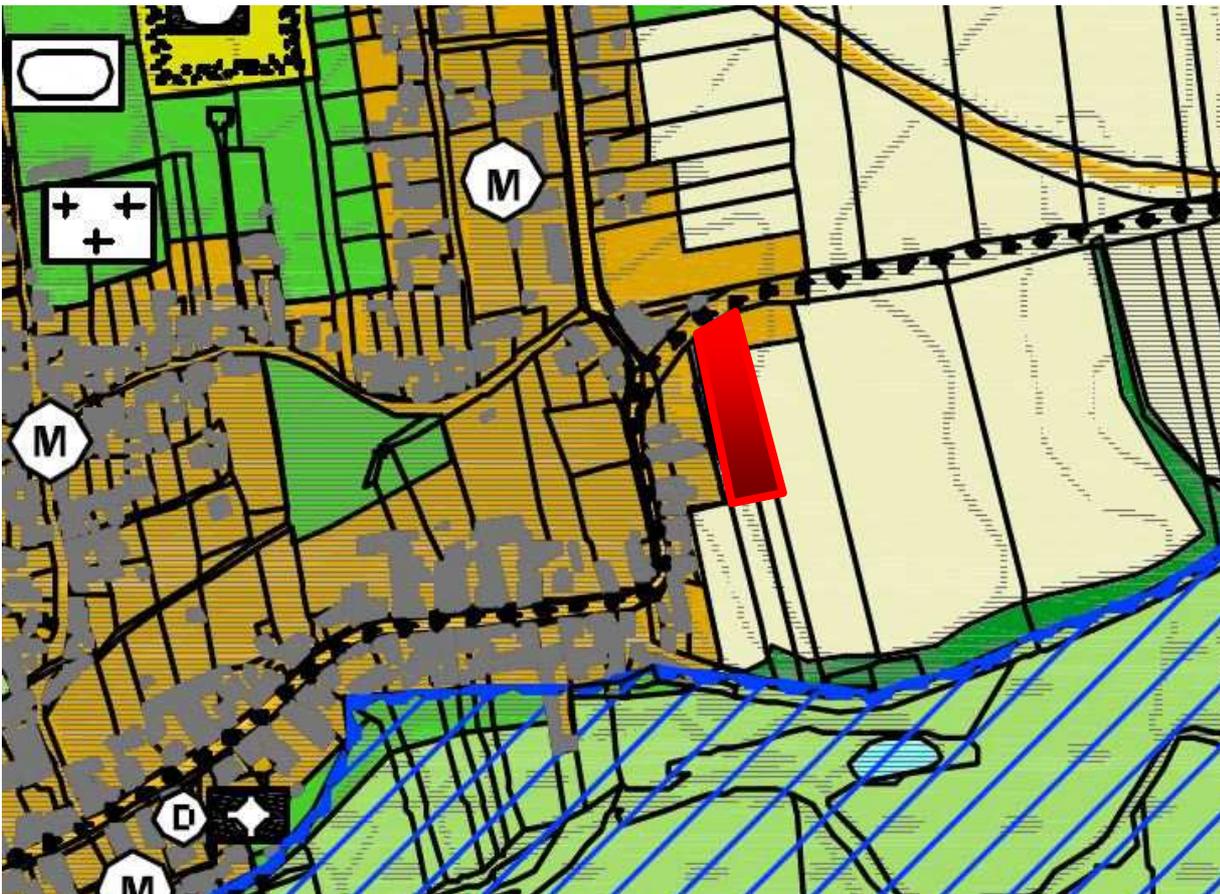


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide

## **6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

### **6.1 Aufgaben des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen (§ 1 BauGB). Er enthält die hierfür erforderlichen rechtsverbindlichen Festsetzungen und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs.1 BauGB).

### **6.2 Planerfordernis / Planinhalt / Standort**

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg den ortsnahen Bedarf an Gewerbegebieten verbindlich zu sichern.

Im geplanten Gewerbegebiet soll eine derzeit in der Ortslage Loitsche ansässigen KFZ-Werkstatt ausgesiedelt werden. Hintergrund sind fehlende Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort.

## **7 EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNGEN, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE, ABWÄGUNG ZUM UMWELTBERICHT**

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

### **7.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)**

Aufgrund der Entfernung von über 200 m zur nächstgelegenen klassifizierten Straße (L 44 – im Norden) sind keine unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen zu berücksichtigen.

Das Planbereich grenzt in südlicher und in östlicher Richtung an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die insbesondere im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung zumutbar und hinzunehmen sind.

Von den zukünftigen Betrieben innerhalb des Gewerbegebietes werden Immissionen verursacht. Um den Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung zu gewährleisten, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Nach Einschätzung des Landkreises handelt es sich bei der angrenzenden Bebauung der Ortslage Loitsche um ein allgemeines Wohngebiet. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten hat die Gemeinde auf Grundlage des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt (Abstandserlass 08.12.2015 AZ 33.2/4410) Betrieb ausgeschlossen, die im Anhang 1 des Abstandserlasses in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführt sind.

### **7.2 Belange des Naturschutzes**

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Der Geltungsbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt. Wie bereits unter Ziff. 6 dargelegt, ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes für die Entwicklung der Gemeinde und der ortsansässigen Gewerbetreibenden erforderlich und sinnvoll. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, da eine Ackerfläche kleiner Größe (ca. 3.800 m<sup>2</sup>) in Anspruch genommen wird.

Unter Berücksichtigung des Vorhergesagten gelangt die Gemeinde Loitsche Heinrichsberg zu der Überzeugung, dass der Eingriff an dieser Stelle nicht so schwerwiegend ist, als dass hier auf die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes verzichtet werden müsste. Im vorliegenden Fall ist die künftige Nutzung nicht ohne einen Eingriff in Natur und Landschaft zu verwirklichen, sodass es sich hier um einen unvermeidbaren Eingriff handelt. Dieser ist entsprechend seiner Wertigkeit im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden. Nähere Einzelheiten sind dem Umweltbericht (Teil II dieser Begründung) zu entnehmen.

Die darin vorgenommene Bilanzierung stellt heraus, dass der durch die Planung vorbereitete Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Eine vollständige Kompensation kann nur auf externen Ersatzflächen erfolgen. Von der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg werden die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Wohnbaugrundstücken an dieser Stelle höher eingestuft, als die Belange des Naturschutzes und der Erhalt der Bodenfunktionen.

Das Kompensationsdefizit wird durch Ausgleichsflächen südlich des Planbereiches durch die dort vorgesehenen Maßnahmen beglichen (Gemarkung Loitsche, Flur 3, Flurstücke 425/87 und 426/188). Durch die geplante Maßnahme (Anlage eines Feldgehölzes aus überwiegend heimischen Arten auf 1.520 m<sup>2</sup>) kann das Kompensationsdefizit von 15.200 WE ausgeglichen. Der Eingriff durch das Plangebiet wird somit vollständig ausgeglichen.

### **7.3 Belange des Verkehrs**

#### **7.3.1 Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen**

Neue Erschließungsstrassen sind nicht vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Stendaler Straße und von dort weiter zur L44, die an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Negative Auswirkungen sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bestehende Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit der entsprechenden Vorsicht und Sorgfalt behandelt werden sollen. Die Erschließungsträger werden frühzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt.

#### **7.4.1 Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden in Abstimmung mit dem Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ des Landkreises Börde umgesetzt. Die für den ordnungsgemäßen Brandschutz erforderlichen Anlagen werden rechtzeitig im Zuge der Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit den zuständigen Stellen bereitgestellt.

#### **7.4.2 Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der zuständigen Energieversorgung sichergestellt.

#### **7.4.3 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch das zuständige Telekommunikationsunternehmen (Telekom).

#### **7.4.4 Oberflächenentwässerung / Oberflächengewässer**

Das anfallende Oberflächenwasser aus dem geplanten Gewerbegebiet, wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wird das überschüssige Oberflächenwasser in der nächstgelegene Vorflut eingeleitet.

Dabei ist zu beachten, dass die Ableitung von Niederschlagswasser in die Vorflut nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, da dieses eine Benutzung des Gewässers gemäß § 9 (1) WHG darstellt. Zur möglichen Einleitmenge des anfallenden Niederschlagswasser in eine Vorflut sind die allgemeinen Anforderungen des Runderlasses 23.4-62551 vom 23.05.2013 des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen Anhalt zu beachten.

#### **7.4.5 Trinkwasserversorgung**

Das Planungsgebiet wird an die Trinkwasserversorgungsanlagen des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ) angeschlossen. Es besteht an der Stendaler Straße eine Anschlussmöglichkeit an die vorhandene Trinkwasserleitung.

#### **7.4.6 Schmutzwasserbeseitigung**

Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Stendaler Straße angeschlossen werden.

#### **7.4.7 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Börde.

### **7.5 Belange des untertägigen Bergbaus**

Die K+S KALI GmbH teilt mit, dass sich das Plangebiet innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I) befindet. Für das Bergwerksfeld wurde der K+S KALI GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge der Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen.

Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0.5 m  $\pm$ 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefungen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur Endabsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben kaum bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S KALI GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens weitestgehend auszuschließen.

## **8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Zeichnerische Festsetzungen**

Die Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen ergeben sich im Wesentlichen aus den vorgenannten Ausführungen.

#### **8.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die die angrenzende Wohnnutzung der Ortslage Loitsche nicht wesentlich stören.

#### **8.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll einerseits das städtebauliche Ziel vom sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden realisiert und andererseits die neuen Gewerbegebietsflächen gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt werden und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden können.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für die Gewerbegebietsfläche (GEe) von 0,8 entspricht dem nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwert.
- Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist für das Gewerbegebiet mit 1,8 festgelegt worden.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 14 m über Oberkante Gelände festgelegt. Ausnahmsweise sind (im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde und der Gemeinde) für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Anlagen Überschreitungen um 5 m zulässig.

#### **8.1.3 Baugrenze, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen wird großzügig festgesetzt, damit ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann.

### **8.2 Textliche Festsetzungen**

1. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 14 m über Oberkante Gelände festgelegt. Ausnahmsweise sind (im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde und der Gemeinde) für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Anlagen Überschreitungen um 5 m zulässig.
2. Der Geltungsbereich wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Es sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die die angrenzende Wohnnutzung der Ortslage Loitsche nicht wesentlich stören.  
Für die Zwecke der Bauleitplanung hat das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt im Jahr 2015 einen Abstandserlass für Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes erlassen (Abstandserlass 08.12.2015 AZ 33.2/4410).  
Im Anhang I zu diesen Abstandserlass sind die Abstandsklassen I bis VII aufgeführt, die Abstände von 100 bis 1.500 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung empfehlen.  
Aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebietes zu der nächstgelegenen Wohnbebauung der Ortslage Loitsche und der im Bebauungsplan nicht weiter dargestellten zukünftigen Nutzung werden im Bebauungsplan die Anlagen/Betriebsarten aus den Abstandsklassen I bis VI als zukünftige Nutzung ausgeschlossen. Zulässig sind Anlagen/Betriebsarten aus der Abstandsklasse VII.

Hierzu wird im Rahmen der weiteren Genehmigungsplanung (Bauantrag) die Erstellung ein Schallimmissionsgutachten empfohlen, um die Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen.

3. Für den Artenschutz werden folgende Maßnahmen vorgenommen:

- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten (Zeitraum: Anfang März bis Ende Juni) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.
- In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde und einer ggf. notwendigen ökologischen Bauüberwachung kann von den definierten Zeitfenstern in Ausnahmefällen abgewichen und mit den Bauarbeiten vorzeitig begonnen werden, wenn durch einen Gutachter im Rahmen einer Begehung festgestellt wird, dass keine Bruten in den betroffenen Bereichen zu verzeichnen sind.

4. Maßnahmen und flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der erforderliche ausgleichsbedarf von 1.520 m<sup>2</sup> wird in der Gemarkung Loitsche, Flur 3 auf den flurstücken 425/187 und 426/188 erbracht. Vorgesehen ist die Anpflanzung eines Feldgehölzes im Anschluss an das bereits vorhandene Feldgehölz

## **9 HINWEISE**

### **9.1 Kulturdenkmale**

Im Bereich des Vorhabens befinden sich jedoch mehrere bekannte archäologische Denkmale. Zudem befindet sich das Vorhaben im sogenannten Altsiedelland. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 (2) DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass uns aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind, vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben aber dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann ggf. baubegleitend erfolgen. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA].

### **9.2 Gefahrenabwehr**

Das Plangebiet ist anhand der vorliegenden Belastungskarten durch den Landkreis Börde als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen.

Der Planbereich ist vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen bauvorbereitend zu überprüfen, bzw. zu sondieren.

Sofern eine Überprüfung durch das technische Politzeiamt erfolgen soll, sind dem Rechtsamt unter Benennung des aktenzeichen 226/2019 folgende Unterlagen in Papierform vorzulegen:

- Beschreibung der Maßnahme
- Auflistung der Flure und Flurstücke mit Benennung der Eigentümer
- 2 Übersichtspläne bzw. Karten mit topografischer Übersichtskarte mit Kennzeichnung der beantragten Fläche
- Detailkarten mit erkennbaren Fluren und Flurstücken sowie die Kennzeichnung der beantragten Fläche

Wenn aus zeitlichen oder technischen Gründen eine private Räumfirma die Sondierung oder eine Baubegleitung vornehmen soll, so ist vorher eine Zulässigkeitsprüfung dieser Firma durch das Technische Polizeiamt erforderlich.

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst sind dazu rechtzeitig vor Beginn der Überprüfungs- und Räummaßnahmen folgende Unterlagen in schriftlicher Form über das Rechtsamt des Landkreises Börde vorzulegen:

- Anschreiben des Antragstellers an die private Kampfmittelräumfirma und deren Zustimmung
- Angaben über die Art der auszuführenden Tätigkeiten
- zum Einsatz kommende Technik bzw. Verfahren
- Zeitraum der Maßnahme
- Ort / Gemarkung mit Fluren und den dazu betreffenden Flurstücken
- vorhabenbezogenes ggf. digitales Kartenmaterial (Liegenschaftskarte, Lageplan, topografische Karte) ggf. mit Trassenverlauf, in gut leserlichen Maßstab
- Angabe der verantwortlichen Personen mit entsprechendem Befähigungsnachweis

### **9.3 Vorbeugender Brandschutz**

Die Gemeinden haben gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz- BrSchG) § 2 Abs. 2 Nr. 1 für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den festgelegten bzw. ausgewiesenen Gebieten und Nutzungsflächen anhand der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 Nr. 4.4 Tabelle sicherzustellen bzw. zu bevorraten. Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt, kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen (Löschwasserteiche, -brunnen, -zisternen) abgesichert werden, wenn sie sich im Umkreis von 300 m befinden.

Zur Sicherung der Löschwasserentnahme müssen die Löschwasserentnahmestellen bei jeder Witterungssituation erreichbar und betriebsfähig sein und den erforderlichen Förderstrom sicherstellen.

### **9.4 Niederschlagswasser**

Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Es sollte für die betreffenden Baugebiete festgesetzt werden, dass - unabhängig von einer möglicherweise erlaubnisfreien Niederschlagswasserableitung - mit den Bauantragsunterlagen eine Planung zur fachgerechten und schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen ist. Die technischen Merkblätter DWA-A138 und DWA-M153 sind hierbei zu beachten.

### **9.5 Trinkwasser / Grundwasser**

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeeinrichtungen abgerufen werden.

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Aufgrund der geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.

## **10 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Ausführungen dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes verwiesen.

## **TEIL II: UMWELTBERICHT**

### **11 EINLEITUNG**

#### **11.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte dieses Bebauungsplanes**

##### **11.1.1 Angaben zum Standort**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Stendaler Straße“ liegt im östlichen Randbereich der Ortschaft Loitsche. Die Fläche befindet sich angrenzend an Wohnbauflächen, bzw. deren Gartengrundstücken. Die zu überplanende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich angrenzend verläuft die Stendaler Straße, Östlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Südlich der Stendaler Straße“ beträgt ca. 3.700 m<sup>2</sup>. Der Planbereich wird als Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) dargestellt. Die Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Stendaler Straße und von dort weiter zur L44.

##### **11.1.2 Art des Vorhabens und Darstellungen**

Als Art der baulichen Nutzung beinhaltet dieser Bebauungsplan folgende Festsetzung:

- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO

##### **11.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes beträgt ca. 3.800 m<sup>2</sup>. Entsprechend dem in der Begründung dargelegten Bedarf wird als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer ackerbaulichen Nutzung.

#### **11.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

##### **11.2.1 Fachplanungen**

Auf die Ausführungen unter Teil I (Begründung), Kapitel 4 und 5 wird verwiesen.

##### **11.2.2 Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind durch die vorgesehene Planung nicht betroffen.

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich in ca. 200 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Ohre und Elbniederung. Der Gewässerverlauf der Ohre innerhalb dieses Schutzgebietes ist darüber hinaus als FFH Gebiet „Untere Ohre“ ausgewiesen.

## **12 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **12.1 Beschreibung und Bewertung (Ziff. 2a der Anlage zum BauGB) mit Angaben über Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Ziff. 2c der Anlage zum BauGB)**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplantem Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf die Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

#### **12.1.1 Schutzgut Mensch**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld von Bedeutung. Das Plangebiet hat keine hohe Naherholungsbedeutung.

Alle relevanten bestehenden Emissionsquellen befinden sich in einem ausreichenden Abstand zum Plangebiet. Insofern können erhebliche Immissionen als Vorbelastung ausgeschlossen werden. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können insbesondere durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Wirtschaftsdünger hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen.

Von den zukünftigen Betrieben innerhalb des Gewerbegebietes werden Immissionen verursacht. Um den Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung zu gewährleisten, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. Nach Einschätzung des Landkreises handelt es sich bei der angrenzenden Bebauung der Ortslage Loitsche um ein allgemeines Wohngebiet. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten hat die Gemeinde auf Grundlage des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt (Abstandserlass 08.12.2015 AZ 33.2/4410) Betrieb ausgeschlossen, die im Anhang 1 des Abstandserlasses in den Abstandsklassen I bis VI aufgeführt sind.

##### **Maßnahmen**

Zur Minimierung der Immissionen wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

#### **12.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Durch diese Bauleitplanung wird eine ackerbaulich genutzte Fläche zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) umgewandelt.

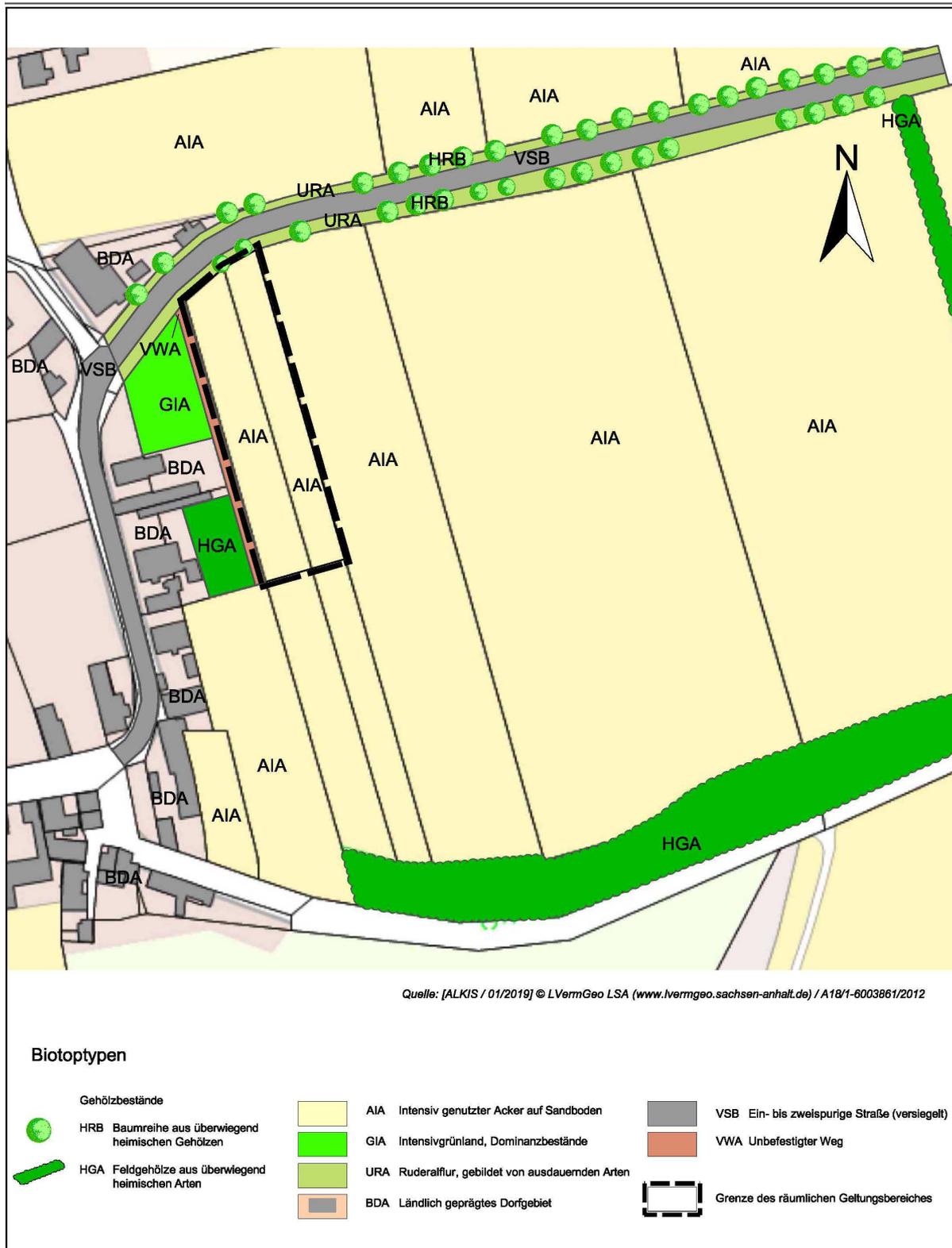


Abbildung 2: Biotoptypenkarte

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildauswertung und einer ergänzenden Begehung im März 2019.

Die gesamte Vorhabenfläche wird ackerbaulich genutzt. Westlich angrenzend befinden sich die Randbebauungen der Ortslage Loitsche mit anliegenden Gartengrundstücken, die teilweise dicht bewachsen mit Gehölzen, bzw. angrenzend an der Stendaler Straße als Grünland genutzt werden. Der Seitenraum der Stendaler Straße ist als Ruderalflur dargestellt, bewachsen mit einigen Einzelbäumen und Sträuchern. Weitere Gehölze finden sich als Feldgehölz im Bereich des Seegrabens.

Die Umweltprüfung umfasst die Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter und eine Bestandsaufnahme der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen. Im Plan-

gebiet und in seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Anhand der "Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt" mit Stand vom 11.05.2010 (LAU 2010) wurden die einzelnen Biotoptypen bestimmt und nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt) bewertet. Zudem wurden greifbare Informationsquellen hinzugezogen. Vegetationskundliche sowie faunistische Detailkartierungen wurden nicht durchgeführt.

Die Vorhabensplanung führt vornehmlich zum Verlust von anthropogen stark beeinflussten Flächen. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen. Durch die mögliche Versiegelung wird dem Boden die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der unversiegelten Flächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden.

Nach Auswertung der Bestandsaufnahme wurden für das Untersuchungsgebiet die in der Tab. 1: Eingriffsbilanzierung unter „Ist-Bestand“ aufgeführten Biotoptypen und die dazugehörigen Wertfaktoren nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ermittelt. Unter „Soll-Bestand“ werden die sich aufgrund der Darstellung ergebenden ökologischen Gegebenheiten bewertet. Dabei wird mit einer Versiegelung von 80 % für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) gerechnet. Dies ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,8.

**Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung**

Ist-Bestand			
Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Intensiv genutzter Acker (AI)	3.800	5	19.000
Soll-Bestand			
Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, 80% versiegelt	3.040	0	0
Intensiv genutzter Acker (AI)	760	5	3.800
<b>Kompensationsdefizit</b>			<b>15.200</b>

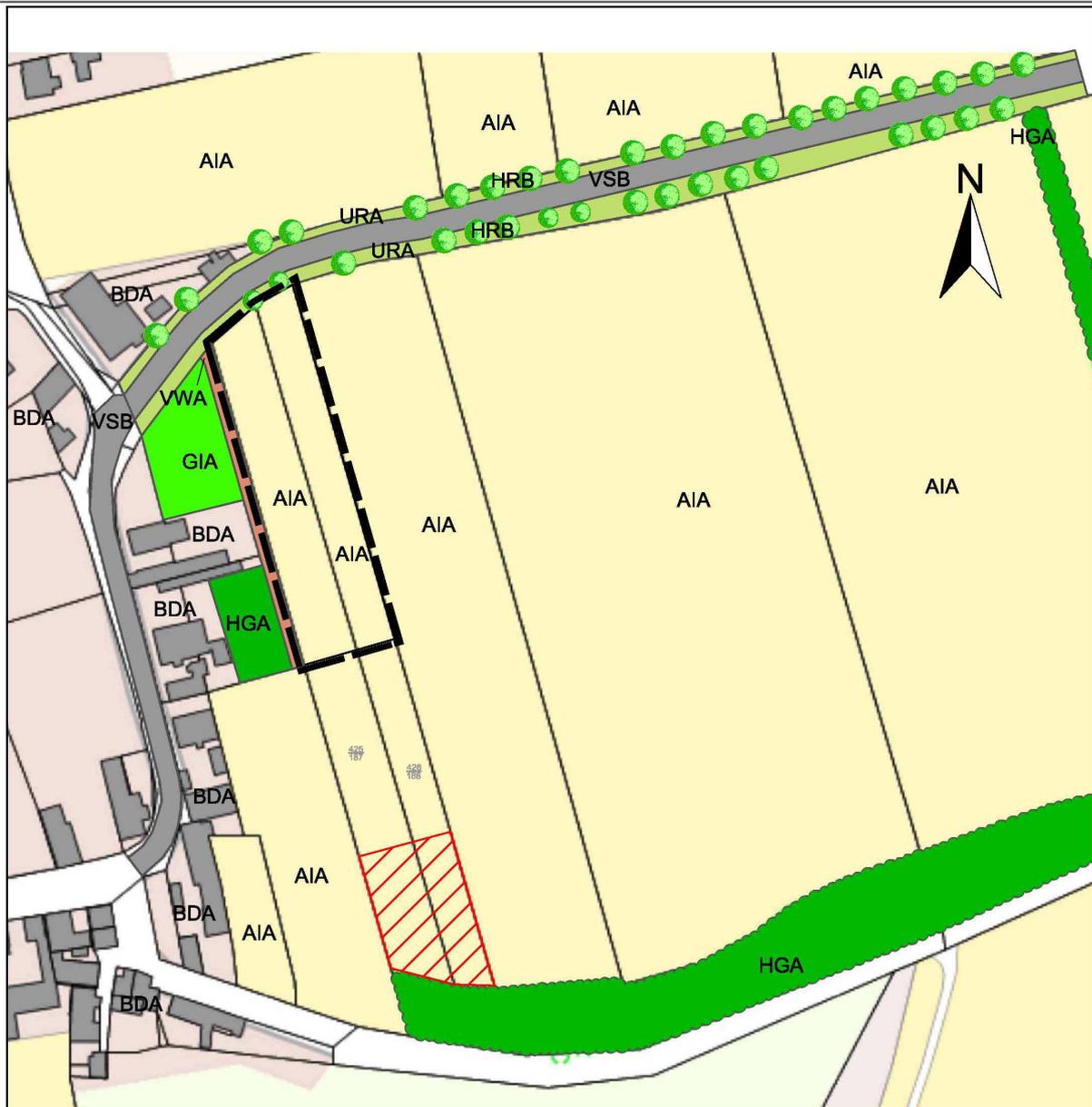
Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandwertes von 19.000 WE und des Planungswertes von 3.800 WE geht ein Kompensationsdefizit von 15.200 WE hervor.

Das Kompensationsdefizit wird durch Ausgleichsflächen südlich des Planbereiches durch die dort vorgesehenen Maßnahmen beglichen (Gemarkung Loitsche, Flur 3, Flurstücke 425/87 und 426/188). Vorgesehen ist die Anlage eines Feldgehölzes aus überwiegend heimischen Arten auf 1.520 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung externe Kompensation**

Ist-Bestand			
Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Intensiv genutzter Acker (AI)	1.520	5	7.600
Soll-Bestand			
Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (HGA)	1.520	15	22.800
<b>Wertsteigerung</b>			<b>15.200</b>

Durch die vorgesehene Kompensationsmaßnahme erfolgt eine Wertsteigerung von 15.200 WE. Der Eingriff durch die vorgesehene Planung wird somit vollständig ausgeglichen.



Quelle: [ALKIS / 01/2019] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-8003861/2012

**Biotoptypen**

Gehölzbestände					
	HRB Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen		AIA Intensiv genutzter Acker auf Sandboden		VSB Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)
	HGA Feldgehölze aus überwiegend heimischen Arten		GIA Intensivgrünland, Dominanzbestände		VWA Unbefestigter Weg
			URA Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
			BDA Ländlich geprägtes Dorfgebiet		

Lage der Kompensationsfläche  
 Größe: 1.520 m<sup>2</sup>  
 Gemarkung: Loitsche Flur 3  
 Flurstücke: 425/187; 426/188

**Abbildung 3: Biotoptypenkarte mit Lage der Kompensationsfläche**

### 12.1.2.1 Spezielle artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist nach § 19 BNatSchG festzustellen, ob als Folge des geplanten Bauvorhabens Biotopstrukturen zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind. Werden derartige Biotope zerstört, ist der Eingriff unzulässig. Ausnahmen können nur bei zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zugelassen werden.

Folgende Gesetze geben den rechtlichen Rahmen, sowohl auf europäischer Ebene als auch die daraus resultierende nationale Rechtslage wieder.

- EU-Richtlinie 92/ 43 / EWG (FFH-Richtlinie): Artikel 12 Abs. 1, Artikel 16 Abs. 1.
- EU-Richtlinie 79 7 409 / EWG (Vogelschutzrichtlinie): Artikel 1, Artikel 5, Artikel 9.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): §§ 44 und 45.

#### Ablauf der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Die Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich aus der Fragestellung, die durch den gesetzlichen Rahmen definiert wird und kann im folgenden Ablaufschema zusammengefasst werden.

Das Ablaufschema berücksichtigt alle erforderlichen Prüfschritte nach BNatSchG.

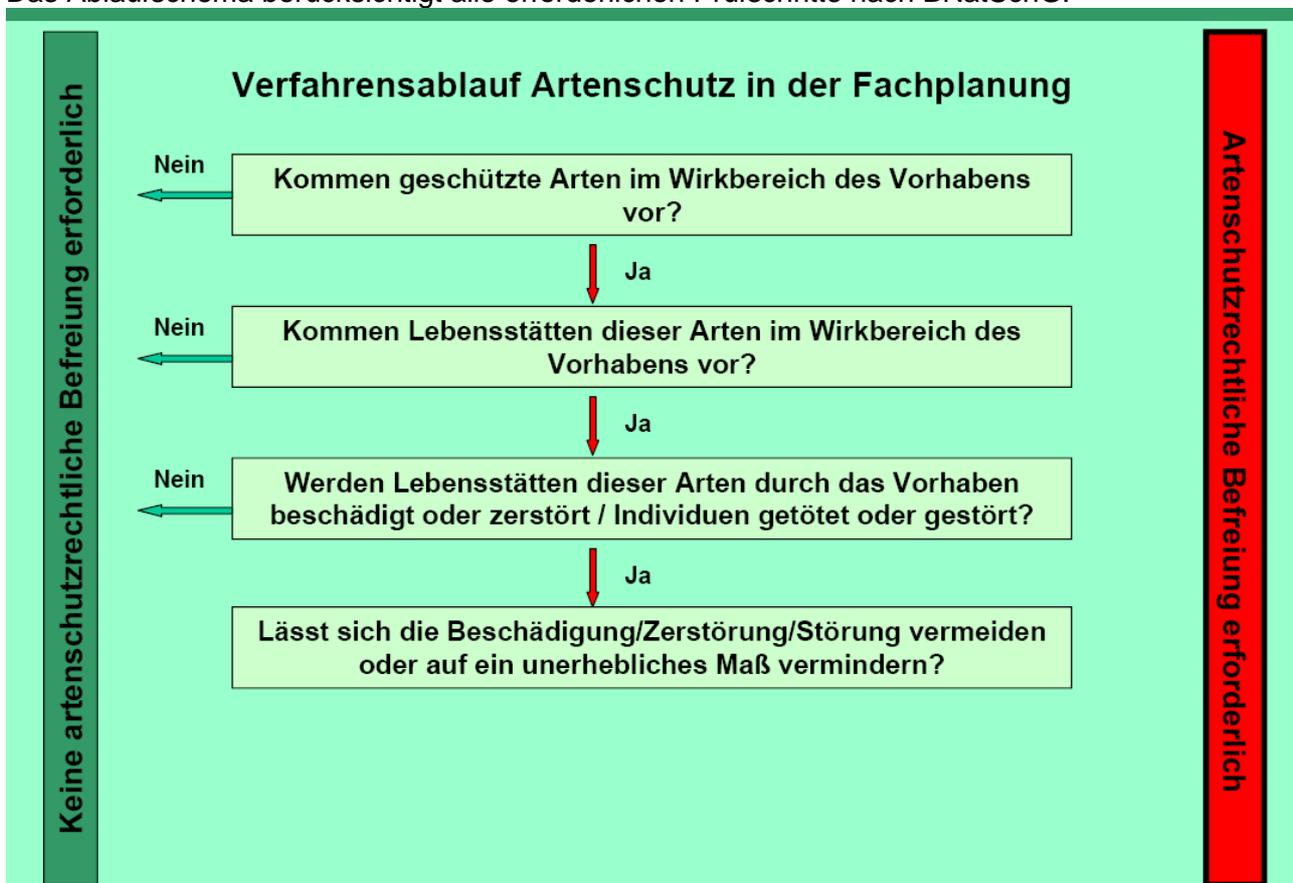


Abbildung 4: Ablaufschema der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

#### Bearbeitung der artenschutzrechtlich relevanten Fragestellungen

##### Methode und Datengrundlage

Als planungsrelevante Arten hat der Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt eine „Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu behandelnden Arten“ (Stand 20.11.2006) herausgegeben.

Um ein Vorkommen von den planungsrelevanten Arten im Planungsraum zu untersuchen, wurden folgende Quellen berücksichtigt:

- Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands (BINOT et al. 1998)
- Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands; Band 1: Wirbeltiere (BfN 2009)

- Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG et al. 2015)
- Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere Deutschlands (MEINIG et al. 2008)
- Rote Liste und Gesamtartenliste der Farn- und Blütenpflanzen (Trachaeophyta) Deutschlands (METZING et al. 2018)
- Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen (FINCK et al. 2017)
- Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen (Pteridophyta et Spermatophyta) des Landes Sachsen-Anhalt (FRANK et al. 2004)
- Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Sachsen-Anhalt (SCHÖNBRODT & SCHULZE 2017)
- Rote Liste der Libellen (Odonata) des Landes Sachsen-Anhalt (MÜLLER 2004)
- Rote Liste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) des Landes Sachsen-Anhalt (MEYER et al. 2004)
- Rote Liste der Heuschrecken (Ensifera et Caelifera) des Landes Sachsen-Anhalt (WALLASCHECK et al. 2004)
- Rote Liste der Schmetterlinge (Lepidoptera) des Landes Sachsen-Anhalt (SCHMIDT et al. 2004)
- Rote Liste der Fische und Rundmäuler (Pisces et Cyclostomata) des Landes Sachsen-Anhalt, unter Berücksichtigung der Wanderarten (KAMMERAD et al. 2004)
- Rote Liste der Säugetiere (Mammalia) des Landes Sachsen-Anhalt (HEIDECKE et al. 2004)
- Vogelmonitoring in Sachsen-Anhalt 2005-2012 (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT 2006-2013)
- Brutvögel im Norden Sachsen-Anhalts, Kartierungen auf TK25-Quadranten von 1998 bis 2008 (Ornithologenverband Sachsen-Anhalt e.V. (OSA) 2012)
- Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas (DIETZ et al. 2007)
- Ökologie und Verbreitung von Arten der FFH-RL in Deutschland (PETERSEN et al. 2003 und 2004)
- eigene Kenntnisse über den Planbereich

#### Vorkommen geschützter Arten im Wirkbereich

Bei dem Plangebiet, handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche. Angrenzend befinden sich Gartengrundstücke, Grünlandflächen, Gehölzflächen und Ruderalfluren. Diese werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

Die Arten, die aufgrund der regionalen Verbreitung (Landkreis Börde), der Habitatstruktur (Ausprägung des Gebietes, Biotoptypen) sowie der Ortskenntnisse (eigene Erfassungen bzw. Kenntnisse) das Plangebiet als potenzielles Habitat nutzen, werden nachfolgend genannt:

#### Reptilien

Ein Vorkommen von der Zauneidechse im Plangebiet (PG) ist potenziell möglich, da ein Wechsel von offenen Bereichen (Ruderalflur, Feldweg) sowie deckungsreiche Strukturen (Gartenland, Gebüsch) gegeben sind. Ein Vorkommen wurde jedoch bei der Begehung nicht festgestellt.

#### Amphibien

Bei der Begehung wurden keine Amphibien im Plangebiet angetroffen. Aufgrund des sich südlich des Plangebiet befindlichen Graben (Seegraben, Ohre) ist ein Vorkommen von Kreuzkröte und Wechselkröte potenziell möglich.

#### Säugetiere:

Aufgrund der angrenzenden Biotopstruktur (Siedlungsbereiche mit Baumbestand) besteht die Möglichkeit, dass die Fledermausarten Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus das Plangebiet als Jagd- und Nahrungshabitat nutzen. Strukturen, die als Wochenstuben oder Überwinterungsquartiere genutzt werden könnten, werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

#### Vögel:

Das Plangebiet spielt für Vögel als Bruthabitat eine eher untergeordnete Rolle. Es ist davon auszugehen das Greifvögel (wie z.B. Mäusebussard, Turmfalke, Rotmilan) die Fläche zur Nahrungs-

suche nutzen. Das Plangebiet und das weitere Umfeld stellen geeignete Bruthabitate (Acker, Weiden) für die Arten Feldlerche und Kiebitz dar.

Insgesamt gesehen stellt die Fläche, aufgrund ihrer Nähe zum Siedlungsbereich nur potenzielle Teilhabitate dar. Es stehen angrenzend ausreichende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Für die Artengruppen Fische, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Libellen, Heuschrecken, Spinnentiere, Krebse, Weichtiere, Stachelhäuter, sowie Farn- und Blütenpflanzen kann ein Vorkommen der in der Liste genannten Arten ausgeschlossen werden.

Es wird davon ausgegangen, dass auf Grund der Nähe der bestehenden Wohnbebauung und der bestehenden anthropogenen Überformung lediglich häufige Vogelarten als Brutvögel vorkommen können. Denkbar ist das Vorkommen besonders geschützter Arten wie Buchfink, Zaunkönig oder Rotkehlchen etc.. Der Verlust dieser Habitatstrukturen kann ausgeschlossen werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Populationen der betroffenen Arten ist nicht zu erwarten.

#### Zerstörung von Lebensstätten und Individuen

Eine erhebliche Störung und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes von streng geschützten Arten kann ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten (Zeitraum: Anfang März bis Ende Juni) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.
- In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde und einer ggf. notwendigen Ökologischen Bauüberwachung kann von den definierten Zeitfenstern in Ausnahmefällen abgewichen und mit den Bauarbeiten vorzeitig begonnen werden, wenn durch einen Gutachter im Rahmen einer Begehung festgestellt wird, dass keine Bruten in den betroffenen Bereichen zu verzeichnen sind.

### **12.1.3 Schutzgut Boden**

#### **Beschreibung und Bewertung**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden.

In der vorläufigen Bodenkarte (VBK 50, Stand 2010) des LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGWESSEN ist für das Plangebiet der Bodentyp Braunerde angegeben.

Im LRP Altkreis Wolmirstedt ist für das Plangebiet als Bodenart Sand auf sandstreifigen, lehmigen Kies und sandstreifigen, sehr sandigen Lehm im Untergrund angegeben.

Laut BÜK 400 (Quelle: <http://webs.idu.de/lagb/lagb-default.asp?thm=buek400&tk=C3934>) finden sich im Plangebiet folgende Bodenarten:

- Braunerde-Fahlerden aus lehmigem Geschiebedecksand über Geschiebelehm

#### **Trockengefährdung**

Die Trockengefährdung wird mit hoch angegeben.

#### **Tiefliegende / oberflächennahe Rohstoffe sowie schutzwürdige geowissenschaftliche Objekte:**

Tiefliegende und oberflächennahe Rohstoffe sowie schutzwürdige geowissenschaftliche Objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Vorbelastung der Böden des Plangebietes resultiert aus der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung.

## **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den unter Ziff. 12.1.2 dieses Umweltberichtes beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

### **12.1.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauGB so zu berücksichtigen, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

#### **12.1.4.1 Grundwasser**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Im Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt ist für den Planbereich eine Grundwasserneubildungsrate von 0,7 - 2,9 l/s x km<sup>2</sup> angegeben, d. h. es besteht eine gering bis mittlere Grundwasserneubildungsrate. Die jährlichen Niederschlagsmengen liegen um 450-600 mm.

Die Grundwasserverhältnisse sind hinsichtlich ihres Natürlichkeitsgrades als von allgemeiner Bedeutung zu werten, da die Grundwassersituation durch anthropogene Nutzungen im Raum beeinträchtigt ist. Die flächige, zusätzliche Versiegelung der Bau- und Verkehrsflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung.

##### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Es wird mit einer Versiegelung von bis zu 80 % für das eingeschränkte Gewerbegebiet gerechnet. Dies ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,8. Somit bleiben noch 20 % der Bauflächen unversiegelt und leisten weiterhin einen Beitrag zur Grundwasserneubildung.

Das Grundwasser wird bei der Realisierung des Vorhabens nicht angeschnitten, da nur der Oberboden abgeschoben wird und keine tiefgehenden Baumaßnahmen geplant sind. Zudem kommen keine wassergefährdende Stoffe (wie Öl- und Schmierstoffe) während der Bauphase zum Einsatz und es werden keine Ölheizungen in den Häusern eingebaut.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den unter Ziff. 12.1.2 dieses Umweltberichtes beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

#### **12.1.4.2 Oberflächengewässer / anfallendes Oberflächenwasser**

##### **Beschreibung und Bewertung**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken soweit wie möglich versickert werden, Sollte dies nicht möglich sein, wird das überschüssige Oberflächenwasser in der nächstgelegenen Vorflut abgeführt.

##### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Das anfallende Oberflächenwasser des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes wird nach Möglichkeit im Plangebiet zur Versickerung gebracht.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse soll mit den unter Ziff. 12.1.2 dieses Umweltberichtes beschriebenen Maßnahmen reagiert werden.

### **12.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

#### **Beschreibung und Bewertung**

Klimatisch gesehen, befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen mitteldeutschen Trockengebiet und dem Südmärkischen Klima (LRP Altkreis Wolmirstedt Karte 4.1.4 a). Die Jahresniederschläge für das mitteldeutsche Trockengebiet betragen 450 - 500 mm und die für das Südmärkische Klima 540 - 600 mm. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in beiden Klimabereichen bei 9°C.

Allgemein lässt sich sagen, dass als Vorbelastung des Raumes aus Sicht des Schutzgutes Klima / Luft die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu nennen ist.

Der Landschaftsraum um Loitsche weist nur eine geringe Siedlungsdichte auf, weshalb großflächige Überwärmungsbereiche mit ausgeprägtem Siedlungsklima nicht vorhanden sind. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Situation hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung als Klimaausgleichsfläche

Vor dem Hintergrund der relativ geringen Flächeninanspruchnahme durch die Vorhabensplanung treten gegenüber dem bisherigen Zustand kaum wahrnehmbare kleinklimatische Veränderungen ein.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die entstehenden Grün- und Freiflächen im Plangebiet können Teilfunktionsverluste durch positive kleinklimatische Wirkungen kompensieren.

### **12.1.6 Schutzgut Landschaft**

#### **Beschreibung und Bewertung**

Das Landschaftsbild wird im Planbereich überwiegend durch die ackerbauliche Nutzung und die bestehende Ortsrandlage mit einzelnen Wohnhäusern und Gartengrundstücken gekennzeichnet. Der Bereich des Plangebietes ist eben.

*„Bedeutender Negativ-Punkt bezüglich Landschaftsbild sind zweifellos das Kaliwerk Zielitz sowie die zwei dazugehörigen Kalihalden. Durch die Dimension der genannten Objekte wird das Landschaftsbild weiträumig beeinträchtigt. Die Kalihalde nördlich des Werkes wurde inmitten ausgedehnter Waldflächen errichtet. Positiv wirkende, raumbildende Strukturen wurden so vernichtet. Die unmittelbare Nähe der Objekte zu den benachbarten Siedlungen hinterlässt bei der Ortsbildbetrachtung einen äußerst negativen Eindruck.“* (Landschaftsrahmenplan des Altkreis Wolmirstedt 1998).

Die Bedeutung des Betrachtungsraumes für das Schutzgut Landschaftsbild wird mit „gering“ beurteilt. Es sind Landschaftsbildeinheiten, deren naturraumtypische Eigenarten weitgehend überformt oder zerstört worden sind, anzutreffen. In den Landschaftsbildeinheiten sind nur noch sehr geringe Anteile von natürlich wirkenden Biotoptypen vorhanden bzw. die prägenden Biotoptypen fehlen gänzlich. Der Landschaftscharakter ist durch die intensive menschliche Nutzung, in diesem Falle der wohnbaulichen und der landwirtschaftlichen Nutzung sowie durch das Kaliwerk Zielitz überformt bzw. vorbelastet.

Die neue Gewerbenutzung führt die vorhandene wohnbauliche Strukturen in östlicher Richtung fort.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Entsprechende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Veränderungen des Landschaftsbildes ist durch die Ergänzung weiterer Baukörper am der Ortsrandlage Loitsche als gering einzustufen ist.

### **12.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Beschreibung und Bewertung**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Vorhaben befindet sich im Bereich mehrerer archäologischer Denkmale. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation wird rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abgestimmt.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Bebauungsplan bzw. in der Begründung ist ein Hinweis auf die Meldepflicht von möglichen Bodenfunden aufgenommen worden.

### **12.2 FFH- Gebiete, EU- Vogelschutzgebiete**

FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **12.3 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

#### **12.3.1 Emissionen**

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets werden Emissionen verursacht. Um die Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung der Ortslage Loitsche zu minimieren, erfolgt die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets. Somit sind nur Betriebe mit geringer Emissionswirkung zulässig.

#### **12.3.2 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Börde. Evtl. anfallender Sondermüll ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

#### **12.3.3 Abwasserbeseitigung**

Die zukünftigen Gewerbebetriebe können an die zentrale Abwasserbeseitigung des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband angeschlossen werden, die eine ausreichende Kapazität aufweist.

### **12.4 Erneuerbare Energien, sparsame Nutzung von Energie**

Es besteht die Möglichkeit, auf den Dächern Sonnenkollektoren zu installieren. Außerdem ist davon auszugehen, dass die Bestimmungen des Wärmeschutzes beachtet werden. Zu diesen Belangen trifft die bisherige Bauleitplanung keine gesonderten Ausführungen.

## 12.5 Landschaftspläne und sonstige Fachpläne

Landschaftspläne und sonstige Fachpläne sind nicht zu berücksichtigen bzw. überdecken den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung nicht.

## 12.6 Gebiete mit festgelegten Immissionsgrenzwerten für die Luftqualität

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

## 12.7 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens ohne Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

**Tabelle 3: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung ohne Ausgleichsmaßnahmen**

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionsbelastung durch Gewerbelärm</li> </ul>	-
<b>Pflanze und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Teillebensräumen in Ackerböden und Chance zur Errichtung von Potenzialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes</li> </ul>	••
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention)</li> <li>Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung</li> </ul>	••
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> <li>Beschleunigung des Wasserabflusses</li> <li>Verlust von Oberflächenwasserretention</li> </ul>	••
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung</li> </ul>	-
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung</li> </ul>	•
<b>Kultur und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern</li> </ul>	-
<b>Wechselwirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft – Siedlung zu Siedlung – Siedlung</li> </ul>	-

••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • weniger erheblich/ - nicht erheblich

## 12.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf die Wechselwirkungen wurde zum Teil bereits bei der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingegangen. Es bestehen direkte Beziehungen zwischen dem Boden, Oberflächenwasser, Pflanzen und Tieren sowie zwischen dem Grundwasser und dem Oberflächenwasser.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird.

**Tabelle 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet**

Leserichtung	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		+	+	o	o	o	-	+	o
Pflanzen	-		+	+	o	o	o	++	o
Tiere	-	+		+	o	o	o	+	o
Boden	--	+	+		o	o	o	o	o
Wasser	--	o	o	+		o	o	o	o
Klima	-	+	+	o	o		o	+	o
Luft	-	+	+	o	o	+		+	o
Landschaft	o	++	o	o	o	+	o		+
Kultur- und Sachgüter	-	o	o	o	o	o	o	+	

-- stark negative Wirkung/ -negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ + positive Wirkung/ ++ sehr positive Wirkung

## 12.9 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilen:

- Berücksichtigung der Eingriffsregelung,
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung der Versiegelung durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes

Grundsätzlich ist als wichtigstes Element des Vermeidungsgrundsatzes gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG die Standortwahl und u. a. der Erhalt von Strukturen, die das Orts- und Landschaftsbild prägen sowie von Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften sind, hervorzuheben. Diesem ist die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg gefolgt, indem sie vornehmlich einen Landschaftsraum in Anspruch nimmt, der nicht durch empfindliche, ökologisch wertvolle Lebensraumstrukturen gekennzeichnet ist und durch angrenzende Bebauung bereits vorbelastet ist. Allgemein sollten im Rahmen der Realisierung der Planung die zu den einzelnen Schutzgütern genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen beachtet werden.

## 12.10 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

### 12.10.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung werden Bauflächen geschaffen, die die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes in der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg ermöglicht und den Standort Loitsche nachhaltig stärkt. Gleichzeitig sind mit der Planung die unter Kapitel 12.1.2 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Nachteilig wirkt sich bei Durchführung der Planung insbesondere die Versiegelung des Bodens aus. Im Zuge der Realisierung der Planung kann jedoch auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung ein Ausgleich erzielt werden.

### **12.10.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde der Planbereich weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen bleiben und dadurch wenig belastet. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten.

### **12.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### Standort

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund der Ausführungen in der Begründung nicht in Frage.

#### Planinhalt

Die Gründe für die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sind der Begründung (Teil I) zu entnehmen.

## **13 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **13.1 Beschreibung von technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

#### **Umweltbericht / Eingriffsregelung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde dieser Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung erstellt, der auf eine Biotoptypenkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung nach dem „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ beruft. Alle weiteren Punkte wurden verbalargumentativ unter Berücksichtigung vorhandener Daten und Vergleichswerte abgearbeitet. Für die Biotoptypenkartierung wurde die „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“ mit Stand vom 11.05.2010 (LAU 2010) verwendet.

#### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

In Bezug auf schutzrelevante Arten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung als Potenzialabschätzung durchgeführt und in den Umweltbericht integriert.

### **13.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach der Fertigstellung sowie im dritten Jahr nach der Fertigstellung der Maßnahmen überprüft. Ggf. werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ergänzende Maßnahmen festgesetzt.

### **13.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Stendaler Straße“, um die Art der Bodennutzung der städtebaulichen Entwicklung in Loitsche anzupassen.

Als Art der baulichen Nutzung beinhaltet dieser Bebauungsplan folgende Festsetzung:  
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Südlich der Stendaler Straße“ liegt im östlichen Randbereich der Ortschaft Loitsche. Die Fläche befindet sich angrenzend an Wohnbauflächen, bzw. deren Gartengrundstücken. Die zu überplanende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich angrenzend verläuft die Stendaler Straße, östlich angrenzend befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.800 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Als zu untersuchende Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind zu nennen:

- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,
- damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss und
- eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie
- die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen,
- Immissionen Verkehr, Lärm

Die Eingriffe in Natur und Landschaft (einschließlich Bodenversiegelung und Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen) werden im Umweltbericht unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben ermittelt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich durch die Gebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

**TEIL III: ABSCHLIEßENDE ABWÄGUNG UND VERFAHREN****14 ABWÄGUNG ZU DEN EINZELNEN STELLUNGNAHMEN**

Siehe Anlage.

**15 ABWÄGUNGSERGEBNIS**

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen. Das Gleiche gilt gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB für das Ergebnis der Umweltprüfung. Die Abwägungsvorgänge sind bereits ausführlich in den Teilen I und II sowie oben unter Teil III Ziff. 12 dieser Begründung dargelegt. Als Abwägungsergebnis ist der Plan unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge auch in Bezug auf den Umweltbericht zu beschließen.

**16 VERFAHREN**

Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Südlich der Stendaler Straße“ der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg wurden ausgearbeitet von:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstr. 2, 49832 Freren

Freren, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

i.A. ....  
(Dipl. Geogr. P. Stelzer)

im Einvernehmen mit der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg

Loitsche, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

.....  
Die Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg hat am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ den Entwurf dieser Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB anerkannt.

Loitsche, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

.....  
Die Bürgermeisterin

Der Entwurf dieser Begründung mit Umweltbericht hat mit dem Entwurf dieses Bebauungsplanes in der Zeit vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ bis \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Loitsche, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

.....  
Die Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg hat diese Begründung mit Umweltbericht in seiner Sitzung am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ beschlossen.

Loitsche, den \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

.....  
Die Bürgermeisterin