

# Umweltbericht

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße, Gewerbepark

Bauherr:

**Gemeinde Bördeland**  
OT Biere  
Magdeburger Straße 3  
39221 Biere

Auftragnehmer :

Landschaftsarchitekturbüro  
**W. Westhus**  
Alexander – Puschkin – Str. 16  
39108 Magdeburg

## **Gliederung / Inhaltsverzeichnis**

1.	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.2	Grundlagen für den Umweltbericht	4
1.3	Umfang der 2. Änderung	4
1.4	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
2.2	Artenschutz	8
2.3	Schutzgebiete (Naturschutz)	9
3.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	9
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	9
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	10
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	10
4.2	Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	11
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12
6.	Zusätzliche Angaben	12
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	12
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	12
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14
8.	Anlagen	16
8.1	Textliche Festsetzungen	16
8.2	Kompensationsberechnung	18
8.3	Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung	20

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Lage im Raum:

Land:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Salzlandkreis
Gemeinde:	Bördeland
Ortsteil:	Biere

Die Gemeinde liegt im Südosten der Magdeburger Börde. Sie grenzt im Norden an die Landeshauptstadt Magdeburg, im Osten an die Stadt Schönebeck (Elbe) sowie die Gemeinden Gnadau, Wespen und Tornitz, im Süden an die Stadt Calbe (Saale) und die Gemeinde Förderstedt und im Westen an die Gemeinde Borne sowie die Gemeinde Sülzetal.

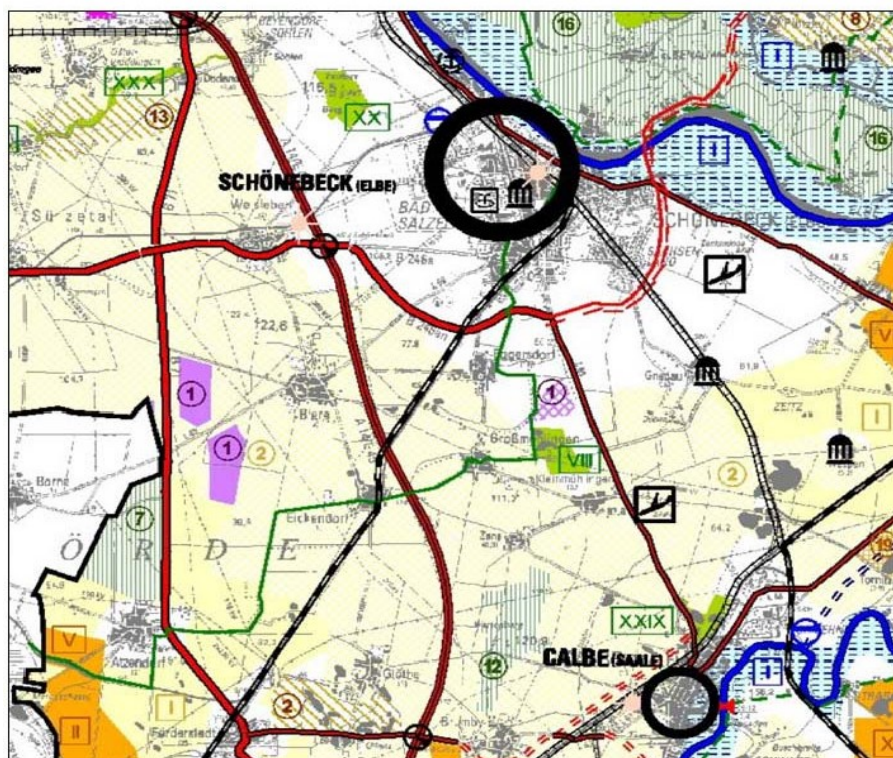
Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße, Bereich Gewerbepark“ wurde gefasst, um die Planung den jetzigen Bedürfnissen der Gemeinde anzupassen.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, die gesamte noch unbebaute gewerbliche Baufläche durch das Vorhaben eines Investors mit Leben zu erfüllen.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes müssen zur Ansiedlung des Investors geändert werden.

Die vorgesehene verkehrstechnische Erschließung durch mehrere Stichstraßen ist nicht mehr erforderlich. Der Investor benötigt große, zusammenhängende Flächen, auf denen bauabschnittsweise ein Rechenzentrum errichtet werden soll.

Die ursprünglich festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen von 13 m ist für das geplante Vorhaben nicht ausreichend und soll auf 30 m erhöht werden



Ausschnittskopie  
des gültigen  
Regionalen  
Entwicklungsplanes

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 10/ 1, 10/2, 10/ 5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10, 10/11, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 147/11, 381/11, 149/11, 348/11, 1016, 1017, 1020, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023 und 1024 der Flur 2 der Gemarkung Biere.

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird nicht geändert.

## **1.2 Grundlagen für den Umweltbericht**

Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 1 „Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße“. Dieser Bebauungsplan ist rechtskräftig und regelt die zulässigen Nutzungen auf den Flächen. Die festgesetzten Flächennutzungen sind die Grundlage für die Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung. Anders ist die Situation bei der artenschutzrechtlichen Bewertung des Vorhabens. Hier ist die Grundlage der Bewertung das reale Vorkommen der Arten.

## **1.3 Umfang der 2. Änderung**

Im Rahmen der 2. Änderung soll der rechtsgültige Bebauungsplan in den folgenden Bereichen geändert werden. Diese Bereiche wurden auf dem beigefügten Lageplan gekennzeichnet. Im Umweltbericht werden, bezogen auf den rechtskräftigen Bebauungsplan, nur die Änderungsbereiche vertieft betrachtet. Das betrifft vor allem die durch die Änderung zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

### **Änderungsbereiche**

#### **Nr.: 1 Verlagerung des Regenwasserrückhaltebeckens**

Entsprechend der Erschließungsplanungen soll das geplante Regenwasserrückhaltebecken in der Nordostecke des Geltungsbereichs entfallen. Die notwendige Rückhaltung des Regenwassers soll an einer anderen Stelle durch mehrere kleine technische Anlagen erfolgen. Das Regenwasserrückhaltebecken besaß im gültigen Bebauungsplan neben seiner technischen Aufgabe auch eine Lebensraumfunktion (Biotop). Daher kann man annehmen, dass die Fläche als Ausgleichsmaßnahme im gültigen Bebauungsplan erfasst wurde.

#### **Nr.: 2 Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe**

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens „Errichtung eines Data Centers mit Warenanlieferung und Energiezentrale“ muss die max. Gebäudehöhe angepasst werden. Von den derzeit zulässigen 13 m erhöht sich die maximale Traufhöhe auf 30 m. Diese Festsetzung gilt auf der gesamten geänderten Fläche des Bebauungsplanes. Mit der Vergrößerung der maximalen Gebäudehöhe verstärkt sich deutlich die Fernwirkung des Vorhabens. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind erheblich. Aus dem bisher ländlich geprägten Raum mit einigen größeren Gebäuden (Produktionshallen und landwirtschaftliche Bauten) entsteht ein industriell geprägter Raum, der durch den Komplex des Rechenzentrums technisch geprägt wird.

#### **Nr.: 3 Entfall der geplanten Stichstraßen**

Da das Gesamtgebiet von einer Firma genutzt werden soll, können die bisher vorgesehenen Stichstraßen entfallen. Damit entfallen auch die bisher festgesetzten Grünstreifen entlang der Straßen. Die Verkehrsflächen werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die geplante innere Erschließung der Flächen des Gewerbegebietes erfolgt auf der Grundlage der festgesetzten Flächennutzung.

#### **Nr. 4 Sicht- und Schutzwall zur Welslebener Straße**

Auf Wunsch des Bauherrn soll entlang der Welslebener Straße ein 10 m breiter Sicht- und Schutzwall aufgeschüttet werden. Dieser kann dicht mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten bepflanzt werden. In Richtung Westen (Landesstraße) wird im Nahbereich das Landschaftsbild aufgewertet.

## **1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

### **Fachgesetze:**

Auf der Grundlage von § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffsregelung im anstehenden Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht behandelt und in den Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen integriert.

Grundlage für den Umweltbericht ist neben dem Naturschutzgesetz des Bundes (BNatSchG) vor allem das Naturschutzgesetz Land Sachsen – Anhalt (NatSchG LSA). Weitere wichtige Regelungen sind in den Europäischen Richtlinien enthalten. Besonders hervorzuheben ist hier die FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG), die EU – Artenschutzrichtlinie, das EU - Rechtsbehelfsgesetz und die Vogelschutzrichtlinie.

Die folgenden wichtigen Fachgesetze bilden ebenfalls die Grundlage für den Umweltbericht. In den folgenden Gesetzen sind Richt- und Grenzwerte als Umweltqualitätsnormen definiert. Diese Grenz- und Richtwerte dürfen nicht überschritten werden und sind im Verfahren sowie bei der Entwicklung und Nutzung des Gebietes zu beachten.

#### **BlmSchG**

Bundesimmissionsschutzgesetz mit den folgenden Verordnungen:

##### **4. BlmSchG**

Verordnung über die genehmigungsbedürftigen Anlagen

##### **16. BlmSchV**

Verkehrslärmverordnung

##### **22. BlmSchV**

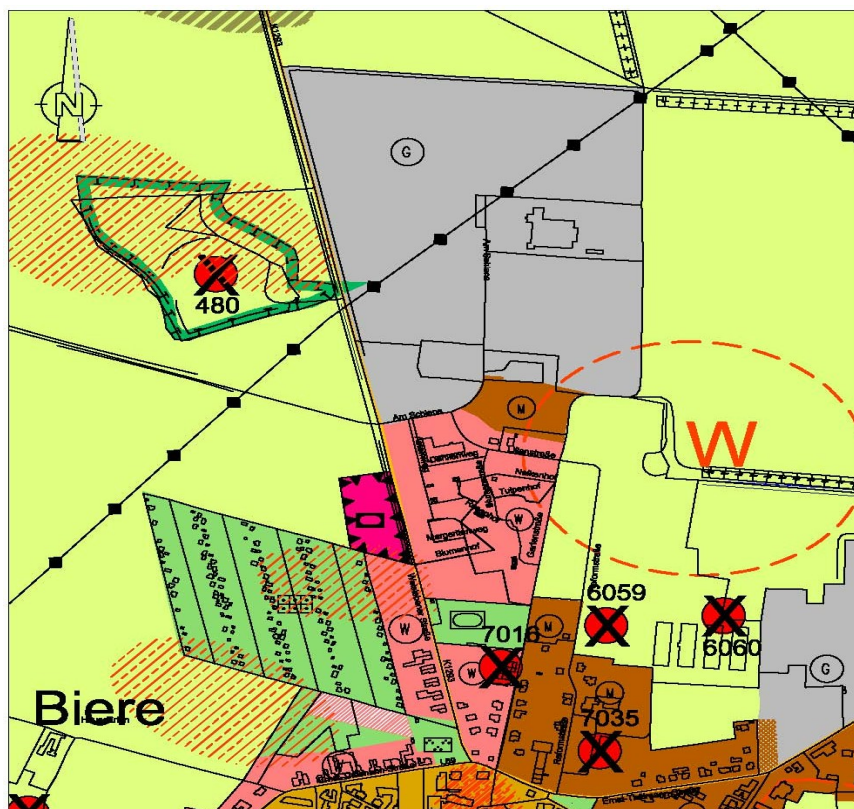
Festlegung von Grenzwerten zur Luftqualität

##### **23. BlmSchV**

Grenzwerte von Luftschadstoffen im Straßenverkehr

##### **32. BlmSchV**

Geräte- und Maschinenlärmverordnung



Ausschnitt aus dem  
gültigen  
Flächennutzungsplan  
der ehemaligen  
Gemeinde Biere

#### **TA Luft**

Die Richtwerte der TA – Luft dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Luft dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen.

#### **TA Lärm**

Die Richtwerte der TA – Lärm dürfen nicht überschritten werden. Die TA – Lärm dient dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm.



### **DIN 18005**

Das Beiblatt zur DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung.

### **Flächennutzungsplan:**

Die ehemalige Gemeinde Biere verfügt über einen 2006 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Plan wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

In diesem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde ihre Entwicklungsvorstellungen für die nächsten Jahre dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den im Flächennutzungsplan dokumentierten Planungsabsichten. Der Bebauungsplan und somit die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedürfen somit nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Gegenwärtiger Zustand:

Bisher wurde im Änderungsbereich nur ein Gewerbeobjekte und zur Erschließung eine Straße errichtet. Grünordnerische Festsetzungen wurden nur auf der Fläche des Gewerbeobjektes umgesetzt. Weitere Neupflanzungen sind nicht vorhanden.

Die restlichen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Durch die ertragsstarken Böden um Biere (Schwarzerdeböden) ist hierfür die wirtschaftliche Grundlage gegeben. An der Welslebener Straße stehen straßenbegleitend die Reste einer Allee aus Süßkirschen. Diese sind teilweise überaltert. In Richtung Norden wird das Gebiet durch eine Feldhecke begrenzt. Diese liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereichs und wird durch eine Pflanzbindungs- und Pflanzgebotsfläche erhalten und ausgebaut. Die Hecke besteht im ersten Abschnitt (ca. 2/3 der Strecke bis zum ersten Querweg) vor allem aus Eschenahorn (*Acer negundo*) Haselsträucher (*Corylus avelana*), Pappelsämlingen (*Populus – Hydride*), Johannisbeere (*Ribes aureum*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Pfeifensträuchern (*Philadelphus coronarius*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrosen (*Rosa canina*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Daran schließt sich ein Abschnitt an, der aus alten Birnbäumen (*Pyrus commnis*) und Wildpflaumen (*Prunus*) besteht. Im benachbarten Graben findet man Holunder.

Ein weiteres Gebüsch steht am Fußpunkt des Leitungsmastes der Freileitung. Dieses hat sich aus Holunder, Weiden und Wildrosen entwickelt.



Umgebung des Vorhabens, sanft gewellte Bördelandschaft, ausgeräumte Ackerflächen mit nur geringen Gehölzstrukturen.



Hecke an der nördlichen Grenze,  
mit Graben und den oben  
beschriebenen Birnbäumen.



Blick in den Geltungsbereich mit  
dem vorhandenen  
Gewerbeobjekt (Firma für  
Lüftungstechnik)

Für das Gebiet wurde ein gültiger Bebauungsplan erarbeitet. Diesen hat man noch nicht vollständig umgesetzt. Er gibt aber für den gesamten Bereich das Maß und die Art der baulichen Nutzung vor. Aus diesem Grund bilden die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen die Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung der geplanten Änderungen.

#### Änderungsbereiche

##### Nr.: 1 Verlagerung des Regenwasserrückhaltebeckens

Bisher wurde dieser Bereich als Regenwasserrückhaltebecken und als Gewerbegebiet festgeschrieben. Das Regenwasserrückhaltebecken sollte, wie in der Begründung zum Bebauungsplan (1992) festgeschrieben, so gestaltet und gebaut werden, dass es als Biotop genutzt werden kann. Das bedeutet, dass das Regenwasserrückhaltebecken als Ausgleichsmaßnahme angesetzt wurde und dem entsprechend zu bewerten ist.

##### Nr.: 2 Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe

Bisher waren Gebäudehöhen von maximal 13 m zulässig. Die Erhöhung auf 30 m hat vor allem direkte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Die Gewerbebauten werden weithin sichtbar im Gelände stehen und den Landschaftsraum dominieren. Östlich des Gebietes verläuft die Autobahn A 14. Von der Autobahn kann die Gewerbegebietsfläche eingesehen werden. Es verändert sich der Anblick und die Wirkung des Landschaftsraumes. Die A 14 entwertet das Landschaftsbild und die Erholungseignung großer Flächen östlich des Vorhabens. Daher ist wegen dieser bestehenden Vorbelastung die Vergrößerung der maximalen Gebäudehöhe nicht erheblich.

Die Beeinträchtigung der Blickbeziehungen aus Richtung Westen können ebenfalls als nicht erheblich eingeschätzt werden. Da sich hier ein Höhenzug anschließt, der Teile des Vorhabens verdeckt (Sichtverschattung) und die B 71 die angrenzenden Ackerflächen durchschneidet, befinden sich in diesem Raum keine Erholungsflächen, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Aus den Ortschaften (Biere und Welsleben) bestehen nur wenige Blickbeziehungen auf das Gebiet.

Bedeutsame Erholungsräume wie zum Beispiel der „Bierer Berg“ bei Schönebeck sind relativ weit vom Vorhaben entfernt, so dass die Wirkungen des veränderten Landschaftsbildes relativ gering sind. Durch die Vergrößerung der zulässigen Gebäudehöhe wird für diesen Standort nur noch ein relativ geringer Anteil des Landschaftsbildes (Panorama) verändert.

Bedingt durch die geplante maximale Gebäudehöhe von 30 m sind Sichtschutzpflanzungen nur eingeschränkt wirksam.

#### Nr.: 3 Entfall der geplanten Stichstraßen

Die geplanten Erschließungsstraßen mit den begleitenden Grünflächen können durch die geänderte Nutzung (Ansiedlung nur eines Unternehmens) entfallen. Die Verkehrsflächen werden in Gewerbegebietsflächen umgewandelt. Die Umwandlung der Verkehrsflächen in Gewerbegebietsflächen ist unproblematisch. Ungünstig ist die Umwandlung der Pflanzbindungsflächen in ein Gewerbegebiet. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Ausgleichsbilanz und zu zusätzlichen Belastungen des Naturhaushalts.

Aus diesen Grund wurde vereinbart, die entfallenden Pflanzgebotsflächen an den Rand des Gebietes zu verlagern. Daraus ergeben sich positive Aspekte für den Artenschutz und das Landschaftsbild.

#### Nr. 4 Sicht- und Schutzwall zur Welslebener Straße

Parallel zur Welslebener Straße wird neben der vorhandenen Pflanzgebotsfläche (Schutzstreifen für eine Gasleitung) ein Schutzwall ausgewiesen und als Pflanzgebotsfläche festgesetzt. Dadurch reduziert sich die Fläche des Gewerbegebietes. Die Ausweisung des Sichtschutzwalls erfolgt auf Gewerbegebietsflächen. Die Flächen werden umgewidmet.

Diese Änderung verbessert durch die zusätzliche Ausweisung von Pflanzgebotsflächen die Leistungsfähigkeit von Natur und Umwelt. Das Landschaftsbild wird am westlichen Rand des Gewerbegebietes aufgewertet.

## 2.2 Artenschutz

### Geschützte Arten

#### Arten des Anhangs A und B der VO (EG) 338/97

Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand (Information durch die UNB) sind keine Arten der EU – Artenschutzverordnung im Untersuchungsraum dauerhaft anzutreffen.

#### Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie

Der Untersuchungsraum kann als potentieller Lebensraum des streng geschützten Feldhamsters (*Cricetus crisetus*, streng geschützte Art nach § 7 (2) Nr. 11 b BNatSchG) angesehen werden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Bördeland veranlasst, dass im Sommer 2010 die Fläche des Bebauungsplanes auf das Vorkommen von Feldhamstern untersucht wird.

Durch das Büro LAREG aus Braunschweig wurden die Flächen kartiert. Bei der Kartierung wurden 26 Hamsterbaue festgestellt.

**Alle weiteren artenschutzrechtlichen Aspekte können der beiliegenden Erfassung und Beurteilung entnommen werden.**

### Europäische Vogelarten

Die Ackerflächen und die vorhandenen Gebüsche werden durch verschiedene Vogelarten als Nistplatz und Nahrungsraum genutzt. Es sind nach einer ersten Einschätzung vor allem allgemein verbreitete Arten anzutreffen. Da die Gehölze entsprechend des Naturschutzgesetzes nur in der Winterruhe gerodet werden dürfen, kann eine direkte Beeinträchtigung der Population bzw. einzelner Individuen ausgeschlossen werden. Da nur wenige Gehölze am Mastfuß der Freileitung für das Vorhaben gerodet werden und die Ackerflächen mit ihrer intensiven Bewirtschaftung suboptimale Lebensräume darstellen, kann man davon ausgehen, dass die möglicherweise vorhandenen Tiere auf benachbarte Flächen verdrängt werden.



Die durch das Vorhaben zerstörten Lebensräume (Ackerflächen) sind ausreichend in der Umgebung vorhanden, so dass eine Verdrängung der Tiere in benachbarte Lebensräume nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die Arten führt. Die Tiere können während der Bauphase in benachbarte Lebensräume ausweichen und nach der Herstellung der Ausgleichspflanzungen diese wieder besiedeln.

Nach § 39 BNatSchG (5) Nummer 2 ist es verboten, Bäume, Hecken und Gebüsche in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 zu beseitigen. Das Verbot ist im Rahmen der Baumaßnahmen umzusetzen. Damit hat das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Gesamtpopulation und die Verbote nach § 39 BNatSchG greifen nicht. Eine direkte Beeinträchtigung wird durch die Beseitigung der Gehölze in der Winterzeit vermieden.

### **2.3 Schutzgebiete (Naturschutz)**

Es sind keine entsprechend der FFH-Richtlinien (Richtlinie 92/43/EWG Flora – Fauna – Habitat – Richtlinie vom 21.05.1992, §§ 32 - 34 BNatSchG) Anhang I geschützten Lebensräume in der näheren Umgebung zu finden. Deshalb muss auf der Grundlage von Artikel 6 Abs. 2 und 3 keine Verträglichkeitsuntersuchung für dieses Vorhaben durchgeführt werden.

Schutzgebiete nach Landes-, Bundes – und Europarecht werden nicht durch das Vorhaben betroffen. Im Gebiet befinden sich keine registrierten „Geschützten Landschaftsbestandteile“ nach § 37 NatSchG LSA.

## **3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**

### **3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Ansiedlung von Großbetrieben ist meist eine Erhöhung des Erschließungsverkehrs verbunden. Dies kann im vorliegenden Fall vernachlässigt werden. Die prognostizierten Belegschaftszahlen und der Lieferverkehr liegen nach Aussage des Investors deutlich unter den Kennzahlen für ein bisher geplantes kleinteiliges Gewerbegebiet.

#### **Änderungsbereiche**

Nr.: 1 Verlagerung des Regenwasserrückhaltebeckens

Die Nutzung des Gebietes wird als Gewerbegebiet im Rahmen der zulässigen Festsetzungen erfolgen. Dabei werden 20 % der Fläche nicht bebaut. Diese werden mit Rasenflächen und Gehölzpflanzungen gestaltet. Ökologisch sind diese Flächen nicht sehr wertvoll und besonders im Vergleich zu dem bisher festgesetzten Regenwasserrückhaltebecken, verschlechtert sich die Situation im Raum deutlich. Diese Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Bilanzierung nach dem Modell LSA erfasst und bewertet.

Nr.: 2 Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe

Durch die Vergrößerung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 13 m auf 30 m wird die Fernwirkung des Vorhabens deutlich erhöht. Das Vorhaben wird einen größeren Wirkraum besitzen und die Umgebung von Biere verändern. Ausführliche Erläuterungen siehe Punkte 2.1 - Bewertung.

Nr.: 3 Entfall der geplanten Stichstraßen

Die Auswirkungen sind gering. Anstelle der Versiegelung durch die Straße, erfolgt eine Überbauung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gewerbe- und Industriegebiet). Ungünstig ist der Entfall der Grünstreifen.

Damit entfallen geplante Lebensräume für Tiere und Pflanzen innerhalb des Gebietes. Günstig ist, dass bei der geplanten Änderung diese Flächen an den Rand des Gebietes verlagert werden. Sie bilden dort größere zusammenhängende Grünzonen. Dies steigert den Wert dieser Flächen im Naturhaushalt.

Die Veränderung der Flächenzuordnung wird über das Bilanzierungsmodell erfasst und bewertet.

#### Nr. 4 Sicht- und Schutzwall zur Welslebener Straße

Die Ausweisung und Bepflanzung des Walles verbessert durch die zusätzlichen Grünflächen die ökologische Situation im Gebiet. Auch wird in Richtung Westen der Anblick des Gebietes, das Landschaftsbild, deutlich aufgewertet. Durch die Zusammenfassung der Pflanzbindungsflächen erhöht sich ihr ökologischer Wert.

### **3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

#### Änderungsbereiche

Im Bereich der geplanten Änderung kann man davon ausgehen, dass die Flächen entsprechend der Festsetzung des bisher gültigen Bebauungsplanes genutzt werden. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Möglichkeiten nach Baunutzungsverordnung.

#### Nr.: 1 Verlagerung des Regenwasserrückhaltebeckens

Bei einem entsprechenden Bedarf würden die Flächen entsprechend der gültigen Festsetzungen bebaut werden. Die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens müsste bei einer weiteren Besiedlung des Gewerbegebietes erfolgen. Mit den zusätzlichen Versiegelungen würde mehr Regenwasser anfallen, das zur schadlosen Ableitung zurückgehalten werden muss.

Bis zu diesem Zeitpunkt ist es abzusehen, dass die Flächen weiterhin als Ackerland genutzt werden.

#### Nr.: 2 Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe

Es könnten, entsprechend der gültigen Festsetzungen, Gebäude mit einer maximalen Höhe von 13 m errichtet werden.

#### Nr.: 3 Entfall der geplanten Stichstraßen

Mit einer weiteren Besiedlung der Flächen müssten auch weitere Stichstraßen zur Erschließung des Gebietes angelegt werden.

#### Nr.: 4 Sicht- und Schutzwall zur Welslebener Straße

Bei einem entsprechenden Bedarf würden die Flächen entsprechend der gültigen Festsetzungen bebaut werden (Gewerbegebiet). Bis zu diesem Zeitpunkt ist es abzusehen, dass die Flächen weiterhin als Ackerland genutzt werden.

## **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Ein Ausgleich im streng wissenschaftlichen Sinn ist, mit wenigen Ausnahmen, nicht möglich. Jeder Eingriff führt zu einer am gleichen Ort nicht ausgleichbaren Veränderung des Naturhaushalts. In der Praxis wird als Ausgleich die Neuschaffung von Lebensräumen gleichen oder sehr ähnlichen Typs verstanden, wie sie durch den Eingriff wesentlich beeinträchtigt oder zerstört wurden. Dabei sollte der Ausgleich möglichst am Ort des Eingriffs (im Plangebiet) erfolgen.

Von Ersatz spricht man bei nicht ausgleichbaren Eingriffen. Hier wird die Funktion bzw. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Aufwertung an anderer Stelle erhöht und der Verlust durch den Eingriff „ersetzt“.

Ein Ausgleich ist jedoch nur bei solchen Biotoptypen möglich und sinnvoll, die in absehbarer Zeit regenerierbar sind.

Ziel der Maßnahmen ist es, die bestehende Leistungsfähigkeit des Naturraumes nach Möglichkeit zu erhalten (bezogen auf einen größeren Raum) oder entsprechend der Leitbilder den Erhaltungszustand zu verbessern. Dabei sollen an Hand der Umweltqualitätsstandards in diesem Bereich am Übergang von der bebauten Ortslage zur offenen Landschaft vorrangig die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Klima und Tiere und Pflanzen erhalten bzw. verbessert werden. Aus diesem Grund werden die geplanten Maßnahmen an diesen Zielen/Leitbildern ausgerichtet und abgeleitet.

Die durch die geplanten Änderungen verursachten Eingriffe können teilweise innerhalb des Gebietes kompensiert werden. Nur durch die Erweiterung entstehen die bilanzierten Defizite. Zur Übersicht wurde für das Vorhaben eine Gesamtbilanz aufgestellt, in dem die Erweiterungen, die Änderungen sowie die Flächenreduzierungen dargestellt wurden.

## **4.2 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Als Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan die folgenden Maßnahmen notwendig bzw. werden festgesetzt:

### **Schutzgut Mensch**

- Mit der Einhaltung der Grenzwerte (siehe Punkt 1.4 des Umweltberichtes) für Lärm und Emissionen wird die benachbarte Wohnfunktion vor schädlichen Beeinträchtigungen geschützt.

### **Schutzgut Boden**

- Sicherung und Schutz des abzutragenden Oberbodens, sowie Wiederverwertung des gesicherten Oberbodens. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine Bodenverwertungsbilanz aufzustellen.
- Durch die Nutzung eines bestehenden Gewerbestandortes wird der Landschaftsverbrauch in der offenen Landschaft reduziert (Nachverdichtung von Industrieflächen).
- Es sind lediglich Flächen innerhalb der Baugrenze als Baubetriebsflächen zu nutzen.
- Die Versiegelungsrate ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren.
- Um Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden, ist ein sachgemäßer Umgang und eine sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen bindend.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

- Die Rodung der Gebüsche und Bäume darf nur in der Phase der Vegetationsruhe erfolgen. Damit wird die Beeinträchtigung der geschützten Arten reduziert und die Verbote nach § 39 BNatSchG werden beachtet. Gehölzrodungen und Baumfällungen sind nur außerhalb der Brutzeit gemäß § 39 BNatSchG (1. Oktober bis 28. Februar) zulässig.
- Zum Schutz der bodenbrütenden Vogelarten dürfen die Bauflächen nur in der Zeit der Vegetationsruhe beräumt werden.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch Pflanzmaßnahmen zu gestalten.
  - Auf der Freihaltezone für die Gasleitung ist eine Wiesenfläche anzulegen
  - Die Pflanzgebotsflächen am Rand des Gewerbegebietes sind dicht mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.
  - Die privaten Grünflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind gärtnerisch zu gestalten.
  - Die festgesetzten Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße sind locker mit Bäumen –und Sträuchern zu bepflanzen.

### **Artenschutzmaßnahmen:**

Im Gebiet wurde das Vorkommen des Feldhamster (*Cricetus crisetus*) festgestellt. Wegen des zu erwartenden Eintritts der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben, ist zu prüfen, ob geeignete, vorgezogene Artenschutzmaßnahmen möglich sind.

Als Maßnahme wird die Umsiedlung der Feldhamster auf zuvor entsprechend vorbereitete und bewirtschaftete Ackerflächen im Bebauungsplan festgeschrieben. Diese Maßnahme stellt im Sinne des Guidance Document der EU Kommission (2007) eine spezielle „CEF-Maßnahme“ (Compensatory Measures) dar, die die spezifischen negativen Auswirkungen auf eine Art kompensiert und gewährleistet, dass „die Population gemäß Art. 16 FFH-Richtlinie in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der beantragten Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilt“.

### **Schutzgut Klima**

- Um Beeinträchtigungen der Luft zu vermeiden, ist ein sachgemäßer Umgang und eine sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen bindend.
- Es sind alle technisch möglichen Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und –geräten zur Reduzierung der Schadstoff- und Lärmimmissionen umzusetzen.

### **Schutzgut Wasser**

- Flächen, auf denen mit gefährlichen Stoffen umgegangen wird oder Niederschlagswasser, das durch den Anfall von Mineralöl oder gefährlichen Stoffen verschmutzt werden kann, sind abflusslos oder so zu gestalten, dass das anfallende Wasser nicht ins Erdreich, die Entwässerung oder Gewässer gelangen kann. Das anfallende Wasser ist fachgerecht zu reinigen.
- Bei Grundstücken, bei denen Produktionsabwässer entstehen, ist zu überprüfen, ob das Erfordernis zur Errichtung einer Abwasservorbehandlung besteht.
- Um Beeinträchtigungen der Grundwasserfließrichtung zu vermeiden, sind Schachtarbeiten, die bis in wasserführende Schichten gelangen, auf das notwendige Maß zu reduzieren.

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel der 2. Änderung ist die Anpassung des gültigen Bebauungsplanes (1. Änderung) an die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die bessere wirtschaftliche Nutzung des Gebietes verursacht die geplanten Änderungen. Da es sich um die Nutzung eines bestehenden Gebietes handelt, sind die möglichen Varianten für eine Umsetzung des Planungszieles relativ gering. Zur optimalen Umsetzung der Entwicklungsziele für das Gebiet wurden die oben beschriebenen Veränderungen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt und sollen umgesetzt werden. Bei der Entwicklung der vorliegenden Planungsvariante wurden die Belange von Natur und Umwelt beachtet.

Hauptziel der Planung ist die Vorbereitung der Ansiedlung eines Rechenzentrums auf der Fläche des Bebauungsplanes. Da es sich um eine Firma handelt konnten die Erschließungsstraßen entfallen. Die Pflanzgebotflächen wurden am Rand des Gebietes angeordnet.

## **6. Zusätzliche Angaben**

### **6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Eingriffe und der Ableitung der Ausgleichsmaßnahmen wurde auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004“ eine Kompensationsberechnung durchgeführt. Diese ist dem Umweltbericht in den Anlagen beigelegt.

Als Datengrundlage für den Umweltbericht wurden die folgenden Unterlagen genutzt:

- Bebauungsplan Nummer 1 „Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße“ 1. Änderung
- Kartierungsarbeiten im August 2010  
Es wurde eine Biotoptypenkartierung auf der Grundlage der Festlegungen des Landesamtes für Umwelt durchgeführt.
- „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004“
- Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005

### **6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig nach Inkrafttreten und erneut nach 5 Jahren überprüft. Dabei werden die Ziele der Maßnahmen und der erreichte Stand bewertet. Daraus abgeleitet, sind die notwendigen Pflegemaßnahmen zu optimieren. Grundlage für die festgelegten Kontrollen ist die Richtlinie zur Umsetzung der §§ 18 bis 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und Sicherung des nachhaltigen Erfolgs der durchgeführten Maßnahmen vom 27.02.2005.

Die Durchführung der Umweltüberwachungsmaßnahmen ist zu dokumentieren und entsprechend der Kontrollintervalle ist der Gemeinderat bzw. die interessierte Öffentlichkeit über die Ergebnisse zu informieren.



Sollten sich bei den Kontrollen Abweichungen von den Prognosen und Entwicklungszielen ergeben, dann können diese wie folgt berücksichtigt werden:

- Ergreifen von Abhilfemaßnahmen an dem realisierten Vorhaben (nachsorgende Komponente), wie zum Beispiel eine Änderung der Pflege, Nachpflanzungen usw.
- Gezielte Änderung des Bebauungsplanes
- Berücksichtigung der Abweichungen bei der regulären Fortschreibung des Bebauungsplanes
- Weiterentwicklung des methodischen Instrumentariums der Umweltfolgenabschätzung.

Bei festgestellten Abweichungen der Prognosen und Entwicklungsziele sind im Einzelfall in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Fachbehörden über die notwendigen Maßnahmen durch die Gemeinde zu entscheiden.

Strukturkontrolle: Überprüfung der Maßnahme, ob die Entwicklung den Vorgaben entspricht und ob das prognostizierte Entwicklungsziel erreicht werden kann. Ergebnis der Kontrolle ist eine Anpassung der Pflegemaßnahmen. Sollte eine vollständige Fehlentwicklung (Abweichung vom Entwicklungsziel) festgestellt werden, dann muss grundsätzlich über die Maßnahme nachgedacht werden. Entweder ist das Maßnahmeziel in Abstimmung mit den zuständigen Naturschutzbehörden zu ändern oder die Maßnahme ist an anderer Stelle durchzuführen.

Entwicklungszielkontrolle: Überprüfung, ob das prognostizierte Maßnahmeziel erreicht wurde bzw. noch erreicht wird.

### **Monitoring der Ausgleichsfläche**

Der langfristige Erfolg der Umsiedlung sollte durch eine Erfolgskontrolle überprüft werden. Der INTERNATIONALE ARBEITSKREIS FELDHAMSTER (2001) empfiehlt dazu die jährliche Durchführung eines Monitorings mit einer detaillierten Erfassung und Dokumentation der Bestandsentwicklung über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren. Hat sich der gewünschte Erfolg eingestellt und sind keine Faktoren erkennbar, die den weiteren Erfolg gefährden, so ist es ausreichend, die Kontrollen im 3-Jahres-Rhythmus durchzuführen. Gab es jedoch in den ersten 5 Jahren bereits Probleme, sei es, weil aufgrund unbekannter Faktoren sich der Erfolg nicht einstellt, oder weil der Bewirtschafter die Auflagen nicht eingehalten hat, so ist das Monitoring zu verlängern. Erweist sich durch das Monitoring die einmal gewählte Ausgleichsfläche vollständig oder teilweise als ungeeignet, so muss sie verlagert werden.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nummer 1 „Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße“. Dieser Bebauungsplan ist rechtskräftig und regelt die zulässigen Nutzungen auf den Flächen. Die festgesetzten Flächennutzungen sind die Grundlage für die Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung.

Die Änderung umfasst in der Übersicht die folgenden Bereiche.

- Nr.: 1 Verlagerung des Regenwasserrückhaltebeckens
- Nr.: 2 Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe
- Nr.: 3 Entfall der geplanten Stichstraßen
- Nr.: 4 Sicht- und Schutzwall zur Welslebener Straße

Durch diese Änderungen entstehen die folgenden Beeinträchtigungen:

### **Änderungsbereich:**

- Nr.: 1 Verlagerung des Regenwasserrückhaltebeckens

Durch diese Änderung wird das geplante Regenwasserrückhaltebecken überplant und durch ein Gewerbegebiet ersetzt.

- Nr.: 2 Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe

Durch die Erhöhung der zulässigen Bauhöhe wird die Fernwirkung des Vorhabens vergrößert und die Prägung des Raumes verändert.

- Nr.: 3 Entfall der geplanten Stichstraßen

Anstelle der geplanten Stichstraße werden Gewerbegebietsflächen ausgewiesen. Dies ist relativ unproblematisch. Schwerwiegender ist, dass durch den Entfall der Stichstraße auch die begleitenden Grünstreifen überbaut werden. Diese werden an den Rand des Geltungsbereichs verlegt.

- Nr.: 4 Sicht- und Schutzwall zur Welslebener Straße

Entlang der Westgrenze des Geltungsbereichs wird ein breiter Sichtschutzwall angelegt und dicht bepflanzt. Damit verbessert sich die Situation in diesem Bereich. Die Gewerbegebietsfläche wird hier reduziert und als Grünfläche ausgewiesen.

Im Verfahren werden die folgenden Maßnahmen zur Verminderung, Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch die geplanten Baumaßnahmen umgesetzt.

### **Schutzgut Mensch**

- Mit der Einhaltung der Grenzwerte für Lärm und Emissionen

### **Schutzgut Boden**

- Sicherung und Schutz des abzutragenden Oberbodens
- Nutzung eines bestehenden Gewerbestandortes
- Es sind lediglich Flächen innerhalb der Baugrenze als Baubetriebsflächen zu nutzen
- Die Versiegelungsrate ist auf ein erforderliches Mindestmaß zu reduzieren
- sachgemäßer Umgang und eine sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

- Die Rodung der Gebüsche und Bäume darf nur in der Phase der Vegetationsruhe erfolgen.
- Schutz der bodenbrütenden Vogelarten dürfen auch die Ackerflächen nur in der Phase der Vegetationsruhe erfolgen
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind durch Pflanzmaßnahmen zu gestalten
- Ausweisung von Pflanzgebotsflächen am Rand des Gebietes im Umfang der bestehenden Flächen

### **Artenschutzmaßnahmen:**

- Umsiedlung der festgestellten Feldhamsterpopulation auf vorbereitete Flächen

**Schutzgut Klima**

- sachgemäßer Umgang und eine sachgemäße Lagerung von Umwelt gefährdenden Stoffen
- Umsetzung aller technisch möglichen Sicherheitsvorkehrungen an Baumaschinen und –geräten

**Schutzgut Wasser**

- Auffangen belasteter Abwässer
- Reduzierung der Beeinträchtigungen der Grundwasserfließrichtung

**Schutzgut Landschaft**

- Ausweisung von Sichtschutzpflanzungen um das Gebiet und anlegen eines Schutzwalls in Richtung Westen.

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen. Durch die geplanten Artenschutzmaßnahmen (Umsiedlung der Hamster) ist die Bewahrung des günstigen Erhaltungszustandes der lokalen Population gesichert. Somit stehen dem Vorhaben keine naturschutzrechtlichen Bedenken entgegen.

## 8. Anlagen

### 8.1 Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25

(Nur die **fett**-gedruckten Textstellen werden in den Bebauungsplan übernommen)

#### Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

1. Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen der Gewerbegebietsflächen sind zu mindestens 30 % geschlossen auf zusammenhängender Fläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Diese Bepflanzung ist vorzugsweise als mindestens 3 m breite Hecke entlang der Grundstücksgrenze vorzunehmen. Letzteres gilt nicht für Zufahrten und Eingänge.
2. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, parallel zur Welslebener Straße ist der Schutzwall dicht mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mindestens 30 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Breite der Fläche: 10 m.
3. Begrünung der Freihaltezone der Gasleitung  
Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv als Grünland zu bewirtschaften. Dazu müssen die Flächen mindestens 2 mal jährlich gemäht werden. Die Maßnahme ist mit dem Beginn der Bauarbeiten umzusetzen. Die Fläche darf nur für Pflegearbeiten (Wiesenfläche) und Arbeiten an der Gasleitung befahren werden. Die Nutzung als Lagerplatz, Baustelleneinrichtung und Abstellplatz ist unzulässig.

#### Pflanzgebot an Verkehrsflächen

4. Grünstreifen entlang der Straße „Am Schiens“  
Entlang der Straßen werden nach Möglichkeit beidseitig breite Grünstreifen angelegt und mit Rasen begrünt und locker mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Je 100 m<sup>2</sup> Grundfläche sind mindestens 10 Sträucher und 1 Baum zu pflanzen.

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5. Hamsterumsiedlung  
Die im Bereich des Gewerbegebietes und der Flächen der öffentlichen Erschließung vorkommenden Hamster sind vor Baubeginn umzusiedeln. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die notwendige artenschutzrechtliche Genehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen.  
Zur Bewahrung des Erhaltungszustandes der Art ist eine geeignete Ausgleichsfläche im Verhältnis 0,15 ha je umgesiedelter Feldhamster vor den geplanten Baumaßnahmen bereitzustellen und dauerhaft hamsterfreundlich zu bewirtschaften. Für die Umsiedlung stehen die Flurstücke, Gemarkung Biere, Flur 8 Flurstück 81 mit 47.850 m<sup>2</sup> und Gemarkung Welsleben Flur 18 Flurstück 62 mit 7.329 m<sup>2</sup> zur Verfügung.  
Damit die Ersatzflächen ihre beabsichtigte Funktion erfüllen können, sind diese zeitlich vor der Zerstörung der Hamsterlebensräume, hamsterfreundlich zu bewirtschaften.  
  
Die Gemeinde als Erschließungsträger hat mit landwirtschaftlichen Betrieben dauerhafte Verträge zur hamsterfreundlichen Bewirtschaftung zu schließen und durch die Eintragung der Bewirtschaftungsauflagen ins Grundbuch zu sichern.



**Die Hinweise und Auflagen des Gutachtens zur Erfassung des Feldhamsters sind umzusetzen. Nach der Umsiedlung ist durch ein Monitoring der Erfolg der Maßnahme zu dokumentieren.**

**Die Hamsterumsiedlung hat ausschließlich im Zeitraum von Anfang April bis 31. Mai und ab 25. August bis 30. September unter fachlicher Anleitung in Abstimmung mit der Unteren und Oberen Naturschutzbehörde zu erfolgen.**

**Nach der Umsiedlung ist die betreffende Fläche, sofern Baumaßnahmen unmittelbar bevorstehen, vom Mutterboden zu beräumen.**

<b>Hinweis:</b>
-----------------

**6. Umweltüberwachung**

**Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen hat entsprechend der Vorgaben der Begründung und des Umweltberichtes durch die Gemeinde Biere zu erfolgen.**

7. Die Pflanzmaßnahmen und die Freiflächengestaltung sind in den Bauvorlagen darzustellen.
8. Die Auswahl der einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten richtet sich nach der beiliegenden Artenliste.
- 9. Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.**

10. Baumschutz

Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender Bäume sind die Festlegungen der DIN 18920 (Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) bzw. der RAS LG 4 (Landschaftsgestaltung; Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der aktuellen Fassung verbindlich.

11. Pflanzarbeiten

Bei den Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 (Landschaftsbau; Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen und Pflanzverfahren) zu beachten.

12. Bodenschutz

Boden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt die DIN 18915 (Landschaftsbau; Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke; Bodenbearbeitungsverfahren) in der aktuellen Fassung sowie das Bodenschutzgesetz (BodSchG) insbesondere § 4.

13. Die zur Anpflanzung festgesetzten Laubbaum- und Straucharten müssen:

- a. bei großkronigen Laubbäumen (Straßenbaumpflanzungen) einen Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm
- b. bei mittel- und kleinkronigen Laubbäumen einen Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm
- c. bei Obsthochstämmen einen Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden, in mind. 3 x v. Baumschulqualität aufweisen.

Die Standortfläche der Bäume muss mindestens 10,00 m<sup>2</sup> betragen und ist aus einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- d. bei Sträuchern für Flächenbepflanzungen eine Höhe von mindestens 0,6 m (ohne Ballen) aufweisen.

## 8.2 Kompensationsberechnung

### Kompensationsmodell

Aufgrund der Eingriffsregelung sind die Folgen von Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft hin zu analysieren und zu bewerten. Es ist eine Minimierung der negativen Folgen anzustreben und letztlich sind die nicht vermeidbaren negativen Auswirkungen zu kompensieren. Dieser Forderung kann in verbal-argumentativer Form durch die Beschreibung des Eingriffs und der daraus abzuleitenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nachgekommen werden, aber auch durch den Rückgriff auf praktizierte Bewertungsmodelle der quantifizierten Erfassung und Bewertung des relevanten Abwägungsmaterials.

Seit dem 27.12.2004 ist die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ vom 16.11.2004 in Kraft. Nach § 1 und 5 der Richtlinie ist das Bewertungsverfahren entsprechend Anlage 1 anzuwenden. Da die Bewertung über die Biotoptypen (als hochaggregierte Indikatoren) erfolgt, können mit der Kompensationsberechnung fast alle Eingriffe bewertet und ausgeglichen werden. Diese Richtlinie wurde am 24.11.2006 letztmalig aktualisiert und in dieser Fassung angewendet.

### Bestand

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	IST – Zustand			Biotop- / Planwert	Werteinheiten	
		CIR-Code	Code	Biotoptyp			
1	2	3	4	5	6	7	
Geltungsbereich der 2. Änderung 21.3352 ha							
1	<b>176.427</b>	BSig	BW	Gewerbe- und Industriegebiet - Gesamtflächen			
1.1	141.142	BSig	BS	Bebaubare Fläche (80 %)	0	0,00	
1.2	24.700	KGt	GSB	Rasen (70 % der nicht bebaubaren Fläche)	7	172.900,00	
1.3	10.585	HUml	HYB	Gehölzpflanzung (30 % der nicht bebaubaren Fläche), Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte	11	116.435,00	
2	<b>26.025</b>			im Bebauungsplan festgesetzte Grünflächen			
2.1	22.675	HUml	HYA	Gehölzpflanzung – Grünfläche überwiegend einheimische Gehölze	16	362.800,00	
2.2	3.350	GAk	SED	Wasserfläche – RWRB	15	50.250,00	
3	<b>10.900</b>	BVs	VSA	Verkehrsflächen			
3.1	6.540	BVr	VPX	Verkehrsfläche	0	0,00	
3.2	4.360	KGt	GSB	Rasen als Nebenfläche für die Verkehrsanlagen*	7	30.520,00	
Summe	Fläche 213.352 m <sup>2</sup> das entspricht 21,3 ha						732.905,00

\* Die Rasenflächen als Nebenfläche für die Verkehrsanlagen entsprechend des vorhandenen und geplanten Querschnitts werden pauschal mit 40 % der Gesamtfläche angenommen.

### Bewertung der Planung

Nummer	Fläche in m <sup>2</sup>	Planung			Planwert	Werteinheiten	
		CIR-Code	Code	Biotoptyp			
1	2	3	4	5	6	7	
Geltungsbereich der 2. Änderung 21.3352 ha							
1	<b>182.857</b>	BSig	BW	Gewerbe- und Industriegebiet - Gesamtflächen			
1.1	146.285	BSig	BS	Bebaubare Fläche (80 %)	0	0,00	
1.2	25.600	KGt	GSB	Rasen (70 % der nicht bebaubaren Fläche)	7	179.200,00	
1.3	10.972	HUml	HYB	Gehölzpflanzung (30 % der nicht bebaubaren Fläche), Gebüsch stickstoffreicher, ruderaler Standorte	11	120.692,00	
2	<b>26.726</b>			Grünfläche			
2.1	19.372	HUml	HYA	Gehölzpflanzung – Grünfläche überwiegend einheimische Gehölze	16	309.952,00	
2.2	7.364	KSm	GMA	Freihaltezone über der Gasleitung Mesophiles Grünland	16	117.824,00	
5	<b>3.769</b>	BVs	VSA	Straße			
5.1	2.262	BVr	VPX	Verkehrsfläche	0	0,00	
5.2	1.507	KGt	GSB	Rasen als Nebenfläche für die Verkehrsanlagen*	7	10.549,00	
Summe	Fläche 213.352 m <sup>2</sup> das entspricht 21,3 ha						738.217,00

Ausgleichsberechnung nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Sachsen – Anhalt

\* Die Rasenflächen als Nebenfläche für die Verkehrsanlagen entsprechend des vorhandenen und geplanten Querschnitts werden pauschal mit 40 % der Gesamtfläche angenommen.

**Bewertung der Planung - Bewertung des Bestandes = Kompensationsergebnis**

738.217,00 - 732.905,00 = 5.312,00

**Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe können entsprechend der gewählten Festsetzungen im Ergebnis der Kompensationsberechnung innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden.**

### 8.3 Gehölzarten für die naturraum- und standortgerechte Bepflanzung

#### Bäume:

Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*), v.a. auch als Solitärbaum  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Feldulme (*Ulmus minor*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Holzbirne (*Pirus communis*)  
Holzapfel (*Malus sylvestris*)  
Steinweichsel (*Prunus mahaleb*)  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
untergeordnet:  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Feldulme (*Ulmus minor*)  
Flatterulme (*Ulmus laevis*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*, nicht *P. serotina* !)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

#### Sträucher:

Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna* und *C. oxyacantha*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Brombeere (*Rubus spec.*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. oxyacantha*)  
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)  
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)  
Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)