

## B-Plan „Wiesewitzer Mark - An der A 9“

# Umweltbericht

**Anlage:** - Erläuterungen zur Grünplanung

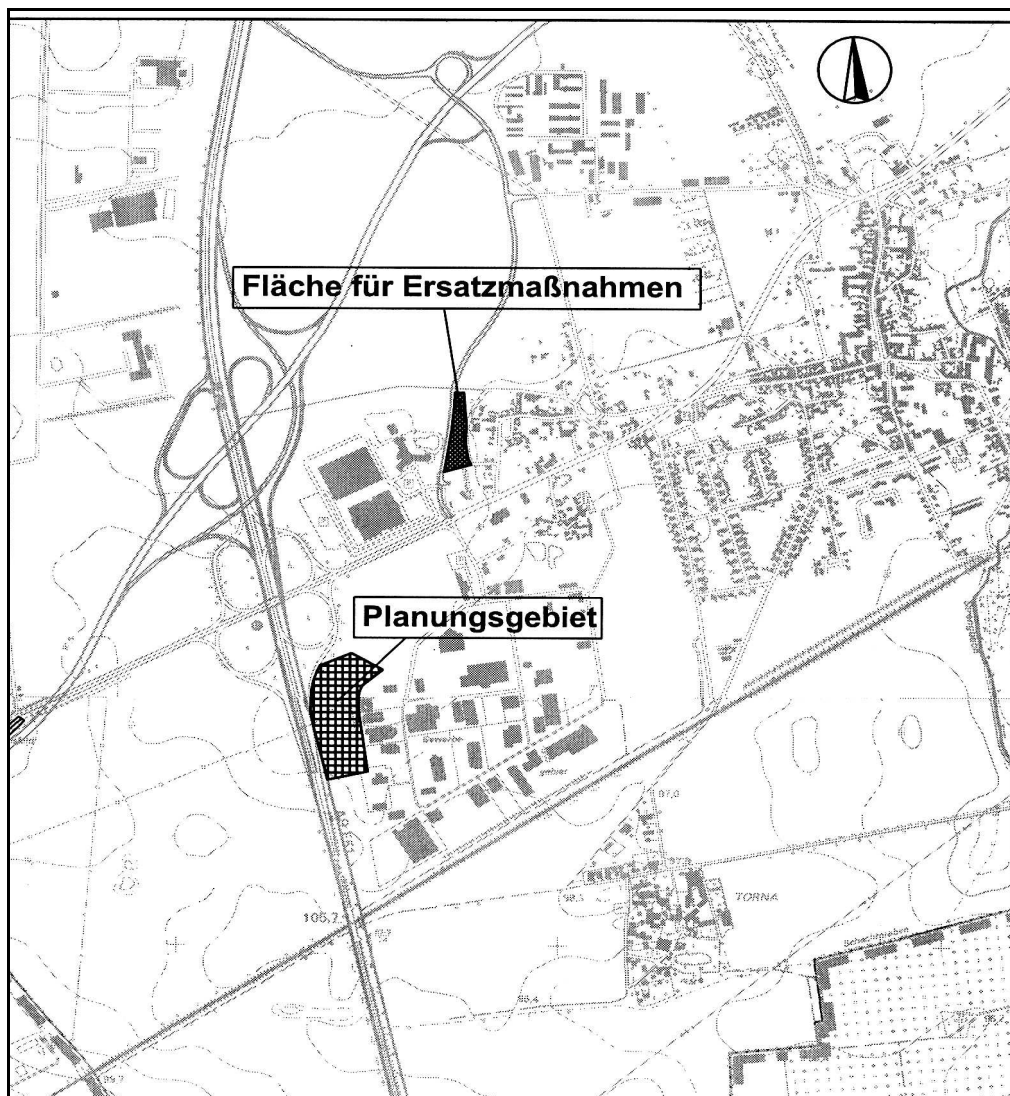
| <b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>                                                                                 | <b>Seite</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Einleitung</b>                                                                                             | <b>3</b>     |
| 1 a) Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes                                                   | 3            |
| 1 b) Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan | 5            |
| <b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>                                                      | <b>6</b>     |
| 2 a) Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter                                                              | 6            |
| 1. Schutzgut Mensch                                                                                              | 6            |
| 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen                                                                                  | 7            |
| 3. Schutzgut Boden                                                                                               | 7            |
| 4. Schutzgut Wasser                                                                                              | 8            |
| 5. Schutzgut Klima/Luft                                                                                          | 9            |
| 6. Schutzgut Landschaft                                                                                          | 9            |
| 7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter                                                                      | 9            |
| 8. Wechselwirkungen                                                                                              | 10           |
| 2 b) Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes                                                               | 11           |
| 1. Entwicklung bei Durchführung der Planung                                                                      | 11           |
| 2. Entwicklung bei Nichtdurchführung des Planes                                                                  | 11           |
| 2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen           | 12           |
| 1. Schutzgut Mensch                                                                                              | 12           |
| 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen                                                                                  | 13           |
| 3. Schutzgut Boden                                                                                               | 14           |
| 4. Schutzgut Wasser                                                                                              | 15           |
| 5. Schutzgut Klima/Luft                                                                                          | 15           |
| 6. Schutzgut Landschaft                                                                                          | 15           |
| 2d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten                                                                           | 15           |
| <b>3. Zusätzliche Angaben</b>                                                                                    | <b>16</b>    |
| 3 a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung                                                                  | 16           |
| 3 b) Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung                                                             | 16           |
| 3 c) Allgemein verständliche Zusammenfassung                                                                     | 17           |

## **1. Einleitung**

### **1 a) Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

#### **Angaben zum Standort**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Wiesewitzer Mark – An der A 9“ befindet sich am westlichen Ortsrand der Stadt Brehna, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“. Die Westgrenze des Planungsgebietes wird durch Bundesautobahn A 9 gebildet. Die anderen Seiten werden durch das Plangebiet des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“ begrenzt.



**Bild 1: Lage in der Ortschaft**

## Art des Vorhabens und Festsetzungen

Die Überplanung eines Teiles des seit 1992 genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“ durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wiesewitzer Mark - An der A 9“ soll zu einer Optimierung der Bauflächenausweisung im Plangebiet führen und den dort bereits angesiedelten Gewerbetreibenden die Möglichkeit der Betriebserweiterung einräumen.

Das Gewerbegebiet West wird seit 1992 gewerblich genutzt. Die bisherige Entwicklung der Betriebe hat zu einer Bauflächenverknappung geführt, die durch den neuen Bebauungsplan zum Teil behoben werden soll. Damit soll die weitere Entwicklung der betreffenden Betriebe am Standort gesichert werden. Weiterhin wird durch diese Konzentration bewirkt, dass nicht in anderen Teilen der Stadt Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden müssen, die zwangsläufig Konflikte mit der dortigen Wohnbebauung auslösen würden.

Für die überbaubaren Flächen wird die Grundflächenzahl 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen/Hecken bzw. Ruderalfläche anzulegen. Um den durch das Plangebiet verlaufenden Leitungsbestand zu sichern, werden Flächen unterschiedlicher baulicher Nutzung und Leitungsrechte festgesetzt. Weitere Nutzungseinschränkungen werden in den Textlichen Festsetzungen definiert.

Im bisherigen Bebauungsplan wurden Flächenanteile als Flächen für Anpflanzungen ausgewiesen, die jetzt überplant werden. Sie werden daher in der für den Eingriff nach Naturschutzrecht erforderlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Flächen für Anpflanzungen und Grünbereiche bewertet, obwohl sie zum Teil noch als Intensivacker genutzt werden.

Die Verkehrserschließung ist privatrechtlich über die angrenzenden Grundstücke zu sichern.

## Städtebauliche Werte

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Nettobauland (GE):  | 21.186 m <sup>2</sup> |
| Grünflächen/Hecken: | 5.296 m <sup>2</sup>  |
| Ruderalflur:        | 3.381 m <sup>2</sup>  |
| Schutzhecken:       | 11.209 m <sup>2</sup> |
| Bruttobauland:      | 41.072 m <sup>2</sup> |

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist der Bereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

## **1 b) Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

### **Fachgesetze**

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB (i. d. F. v. 24.06.2004) i. V. m. § 20 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA v. 23.07.2004) und dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG v. 17.03.1998) von Bedeutung. Hierzu werden im Rahmen der Planaufstellung Minimierungsgebote und grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen. Hierzu wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechende Hinweise/Angaben erwartet.

### **Fachplanungen**

Im Rahmen des sechsstreifigen Ausbaues der Bundesautobahn A 9 Berlin – München wurden Immissionsprognosen zum Verkehrslärm und zur Schadstoffbelastung durch Verkehrsabgase erarbeitet:

- Ergebnisse schalltechnischer Untersuchungen;  
BAB-km 99,95 bis BAB-km 105,00 für den Ort Brehna  
Autobahnamt Halle; 10.11.1999; Planfeststellung
- Schadstoffuntersuchung nach MLuS-92  
BAB-km 99,95 bis BAB-km 105,00 für den Ort Brehna  
vom 28.02.2002

In beiden Unterlagen wurden keine Grenz- bzw. Richtwertüberschreitungen für das Gewerbegebiet West dokumentiert.

Hierzu wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aktualisierende Hinweise/Angaben erwartet.

Die Gemarkung Brehna ist weiterhin Bestandteil des Landschaftsrahmenplanes des ehemaligen Landkreises Bitterfeld.

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

### **2 a) Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Damit wird die eventuelle besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt. Bei Bedarf werden Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Rahmen des Planverfahrens gegeben.

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 Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

#### **2a) 1. Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen wäre eventuell die östlich angrenzende Wohnbebauung der Ortslage Brehna betroffen. Das Plangebiet befindet sich jedoch in einer Entfernung von ca. 600 m von dieser und ist an der Nord-, Ost- und Südseite vom Gewerbegebiet West umgeben. Die Westgrenze des Geltungsbereiches wird durch die Bundesautobahn A 9 gebildet.

Das Plangebiet selbst ist durch die teils schon vorhandene gewerbliche Nutzung und teils noch stattfindende landwirtschaftliche Nutzung (Intensivacker) vorgeprägt.

Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden. Das Plangebiet weist, bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

#### **Bewertung**

Lärm wird während der Bauphase nicht zu vermeiden sein. Er ist jedoch als zeitlich begrenztes Ereignis anzusehen und findet in einer so großen Entfernung von der Wohnbebauung statt, dass er keine nennenswerten negativen Auswirkungen haben kann. Das trifft auch auf die im Gewerbegebiet West Beschäftigten und z.T. Wohnenden (Wohnungen für Betriebspersonal bzw. -eigentümer) zu.

Es ist weiterhin nicht zu erwarten, dass durch die Veränderung des Baugebietes erheblicher zusätzlicher Anliegerverkehr, der zu Lärm- und Abgasemissionen führen kann, induziert wird, da das Plangebiet von relativ geringer Größe ist (ca. 4,1 ha von ca. 69,5 ha gesamtes Gewerbegebiet) und keine neuen Betriebe hinzukommen.

## **2a) 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet befindet sich, wie bereits erwähnt, in einem Gewerbegebiet und wird daher auch schon zum Teil gewerblich genutzt. Der restliche Bereich wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt (Intensivacker). Er ist jedoch zu einem wesentlichen Teil als Ausgleichsfläche (Planfeststellung Autobahnausbau) zur Bepflanzung vorgesehen. Das verbleibende Areal ist größtenteils mit Leitungsrechten belegt und kann daher ebenfalls nicht bebaut werden.

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

### **Bewertung**

Für das Plangebiet ist derzeit nicht erkennbar, dass durch die geplante Bebauung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Die Bodenversiegelung in den überbaubaren Bereichen darf die Grundflächenzahl 0,8 nicht überschreiten, sie verbleibt also in der Größenordnung wie bisher schon festgesetzt. Es können daher durch die Überbauung neue Bodenversiegelungen nur in geringem Umfang entstehen, die nicht als erheblicher Eingriff zu beurteilen sind.

Mit der geplanten Umwandlung eines großen Teiles des Intensivackers in Hecken- und Gebüschstrukturen und eines weiteren Teiles in eine Fläche mit Ruderalvegetation verbessert sich im Gegenteil das Lebensraumangebot von Pflanzen und Tieren in diesem Bereich. Die Baugebietsentwicklung wird daher zu einer Aufwertung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen führen.

## **2a) 3. Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet selbst wird bereits teilweise gewerblich genutzt. Der Boden büßt in den überbaubaren Bereichen durch die Bodenversiegelung seine natürlichen Funktionen weitestgehend ein. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung entfällt ab dem Zeitpunkt der Bebauung.

Die z.T. schon vorhandene gewerbliche Nutzung und die bestehende Nutzung durch Leitungstrassen stellt eine Vorbelastung des Bodens dar.

### **Bewertung**

Die noch ackerbaulich genutzten Bodenflächen im Plangebiet stellen Ackerflächen mit einer guten Bodenqualität für die landwirtschaftliche Nutzung dar. Diese wertvolle Eigenschaft geht durch die Überbauung verloren.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein Kompensationserfordernis für die überbaubaren Grundstücksflächen ab (Ausgleichsmaßnahmen).

Die Optimierung der Bauflächenausweisung führt jedoch zu einer besseren Auslastung in einem Teil des genehmigten Gewerbegebietes und damit zur Vermeidung der Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen in anderen Teilen der Stadt.

Altlastenverdachtsflächen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

## **2a) 4. Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Zu Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind Angaben im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Bitterfeld großräumig vorhanden. Für das kleinflächige Plangebiet liegen derzeit keine Angaben vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Regenwasser soll im Plangebiet versickern, sofern die angetroffenen Bodenverhältnisse dieses zulassen. Das anfallende Schmutzwasser ist in die örtliche Kanalisation abzuleiten.

### **Bewertung**

Von der Überplanung des Baugebietes werden keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

Jedoch ist zu berücksichtigen, dass sich die Gemarkung Brehna im Wirkungsbereich mehrerer ehemaliger Großtagebaue der Braunkohlenindustrie befindet. Daher ist der einsetzende Grundwasserwiederanstieg nach Einstellung der Tagebautätigkeit im Umland bei der Bautätigkeit zu berücksichtigen. Gemäß Stellungnahme der LMBV mbH vom 25.05.2007 ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels von derzeit ca. 92,5 m NHN auf ca. 94 m NHN zu rechnen. Die prognostischen Angaben aus dem hydrogeologischen Modell sind als Näherung zu verstehen, da das Modell mit Mittelwertansätzen entsprechend seines Elementerasters arbeitet und einer ständigen Verifizierung unterliegt. Saisonale stark niederschlagsabhängige Grundwasserschwankungen sind bei den Wasserspiegelhöhenangaben zusätzlich zu berücksichtigen.

Das Regenwasser soll im Plangebiet versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes gegeben ist. Somit ist die mit der Bebauung verbundene Oberflächenversiegelung, den Wasserhaushalt betreffend, als nicht erheblich anzusehen.

## **2a) 5. Schutzgut Luft und Klima**

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Jedoch kann es nicht mehr als Verbindungsglied zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima kleinerer Ortslagen fungieren, da die umliegenden baulichen Strukturen außerhalb des Plangebietes dieses verhindern.

Das sind im Einzelnen:

- der unmittelbar westlich angrenzende mehrere Meter hohe Wall der Autobahntrasse A 9,
- die nördlich gelegene ebenfalls wallartig ausgebildete Trasse der ehemaligen B 100,
- die östlich und südlich anschließenden baulichen Anlagen des vorhandenen Gewerbegebietes West.

Derzeit sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation bekannt.

### **Bewertung**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizungsanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und seiner Abgrenzung zur Umgebung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich somit kein Kompensationsbedarf.

## **2a) 6. Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet ist als Teil eines bestehenden Gewerbegebietes und in seiner isolierten Lage direkt hinter dem Wall der Autobahntrasse für das Landschaftsbild ohne positive Bedeutung.

### **Bewertung**

Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zwischen Umgebung und Ortslage gegenwärtig als wenig hochwertig einzustufen ist, ergibt sich durch die Überplanung des Baugebietes die Möglichkeit, den Siedlungsrand durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen zu verbessern.

## **2a) 7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder kulturhistorisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derartige Bauten und Anlagen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

## Bewertung

Eine Bewertung ist nicht erforderlich. Jedoch soll sich die geplante Bebauung in die bebaute Umgebung einfügen. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechend gewählt.

### 2a) 8. Wechselwirkungen

**Tabelle 1: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet**

| Wirkg.<br>durch<br>Wirkg. auf | Mensch | Pflanzen | Tiere | Boden | Wasser | Klima/<br>Luft | Land-<br>schaft | Kultur-<br>/Sach-<br>güter |
|-------------------------------|--------|----------|-------|-------|--------|----------------|-----------------|----------------------------|
| Mensch                        |        | +        | +     | 0     | 0      | 0              | +               | 0                          |
| Pflanzen                      | +      |          | +     | +     | 0      | 0              | +               | 0                          |
| Tiere                         | +      | +        |       | +     | 0      | 0              | 0               | 0                          |
| Boden                         | -      | +        | +     |       | 0      | 0              | 0               | 0                          |
| Wasser                        | 0      | 0        | 0     | 0     |        | 0              | 0               | 0                          |
| Klima/Luft                    | 0      | +        | +     | 0     | 0      |                | 0               | 0                          |
| Land-<br>schaft               | 0      | +        | +     | 0     | 0      | 0              |                 | 0                          |
| Kultur-/<br>Sach-<br>güter    | 0      | 0        | 0     | 0     | 0      | 0              | 0               |                            |

-- stark negative Wirkung/ - negative Wirkung/ 0 neutrale Wirkung/  
+ positive Wirkung/ ++ stark positive Wirkung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einer Flächenversiegelung. Der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ist als gering anzusehen, da bereits erhebliche Störungen des natürlichen Wirkungsgefüges durch die seit Jahrzehnten andauernde Nutzung (z.B. zahlreiche Leitungstrassen) bestehen.

Eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses wird weitestgehend vermieden durch die geplante Regenwasserversickerung vor Ort. Da nur Teilflächen neu versiegelt werden und gleichzeitig eine erhebliche Aufwertung des Bereiches durch Grünflächen bzw. Heckenstrukturen erfolgen wird, sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering anzusehen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bilden einen Verbund mit den angrenzenden, bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen zum Ausbau der BAB 9.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind durch die Planung nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

**Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

| Schutzgut             | Beurteilung der Umweltauswirkungen                                                                                                                         | Erheblichkeit |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Mensch                | Immissionsbelastung der Haushalte durch Baulärm<br>Immissionsbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen                                                | *<br>-        |
| Pflanzen und Tiere    | Verlust von Teillebensräumen im intensiv bewirtschafteten Ackerland<br>Chance zur Entstehung neuer Lebensräume durch Grüngestaltung und Sukzessionsflächen | *<br>**       |
| Boden                 | Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung                                                                              | **            |
| Wasser                | Verlust von Oberflächenwasserretention                                                                                                                     | *             |
| Luft und Klima        | Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung                                                                                         | 0             |
| Landschaft            | Neustrukturierung des Ortsrandes mit Chancen zur Aufwertung                                                                                                | *             |
| Kultur- und Sachgüter | Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern                                                                                                                | 0             |
| Wechselwirkungen      | Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft zu Siedlung und umgekehrt                                                                       | *             |

\*\*\* sehr erheblich/ \*\* erheblich/ \* weniger erheblich/ - nicht erheblich/ 0 nicht vorhanden

## 2 b) Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 2b) 1. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2a) ermittelten nicht erheblich negativen Umweltauswirkungen verbunden. Im Rahmen der Planung und der Realisierung des Vorhabens können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft für den Menschen, Tiere und Pflanzen (grünordnerische Maßnahmen) sowie den Boden (Konzentration der baulichen Nutzung) Verbesserungen erreicht werden.

### 2b) 2. Entwicklung bei Nichtdurchführung des Planes

Ohne die Baugebietsentwicklung am westlichen Ortsrand der Stadt Brehna würden zusätzliche Flächenausweisungen für die gewerbliche Nutzung an anderer Stelle der Gemarkung erforderlich werden.

Die Entwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes würde auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung der Infrastruktureinrichtungen und das Verbleiben einzelner Gewerbebetriebe am jetzigen Standort in Frage stellt.

## **2 c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung in den Erläuterungen zur Grünplanung (Anlage) stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (Wasserdurchlässigkeit notwendiger Versiegelungen, sachgerechte Weiterverwendung des abgetragenen Oberbodens zur Renaturierung degradierter Flächen) und zum Ausgleich (Anpflanzgebote) der durch die Überplanung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes und zusätzlich auf einer externen Ersatzfläche ausgeglichen werden kann.

### **2c) 1. Schutzgut Mensch**

Durch die geplante Bebauung sind erhebliche Belastungen des Menschen nicht zu erwarten. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Das Wohnumfeld der Stadt Brehna kann durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen verbessert werden (z.B. gestalterische Aufwertung der westlichen Ortseingangssituation durch die geplante Ersatzmaßnahme).

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die während der Bauphase bedingten Lärmbelastungen sind als unvermeidbar anzusehen. Sie sind jedoch zeitlich sehr begrenzt. Der Verkehrslärm der vorhandenen Autobahn dürfte wesentlich stärker in Erscheinung treten.

## 2c) 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt wird durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt.

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Am westlichen Rand des Baugebietes befindet sich eine Fläche zum Anpflanzen einer Strauch-Hecke aus standortgerechten, überwiegend heimischen Arten (Biotoptyp HHA gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), die bereits realisiert wurde (Ausgleichsfläche für Autobahnausbau).
- Auf den Baugrundstücken sind 50 % verbleibenden Freiflächen der überbaubaren Grundstücksflächen als sonstig Grünbereiche, nicht parkartig (Biotoptyp PYY gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) sowie 50 % als Baum-Strauch-Hecken aus überwiegend heimischen Arten (Biotoptyp HHB) anzulegen und zu erhalten.
- Auf der mit Leitungsrechten belasteten Fläche ist das Entstehen einer Ruderalfläche, gebildet aus ausdauernden Arten (Biotoptyp URA gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) zuzulassen.
- Anlage einer Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten (Biotoptyp HHB gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) von 4.994 m<sup>2</sup> Größe und eines Weidengebüsches aus überwiegend heimischen Arten von 2.552 m<sup>2</sup> auf der ausgewählten Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes, Anlage von Baumgruppen (Biotoptyp HEC) auf Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 380 m<sup>2</sup>. Die dafür geplante Fläche grenzt nach Angaben des Landesbetriebes Bau, NL Süd, an eine Fläche an, die mit Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Dessau vom 08.02.2002 zum Neubau der B 100, Ortsumgehung Brehna, als Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen festgesetzt wurde. Deshalb ist bei Ausführung der Ersatzmaßnahme darauf zu achten, dass sich beide Maßnahmen gegenseitig nicht behindern. Das bedeutet, dass eine Beeinträchtigung bzw. Beschädigung der genannten Anpflanzung im Zusammenhang mit der Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Ersatzmaßnahmen zu vermeiden ist.
- Platz-, Straßen- und Wegeversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.
- Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten.

Sowohl die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet als auch die Ersatzmaßnahmen auf der externen Fläche am Ortseingang von Brehna bilden jeweils einen Biotopverbund mit unmittelbar benachbarten Ausgleichsflächen, die aus den bereits mehrmals erwähnten Ausbaumaßnahmen der BAB 9 und B 100 resultieren.

Die Bepflanzung dieser Flächen wurde durch den Landesbetrieb Bau in der Pflanzperiode Herbst 2006 / Frühjahr 2007 weitestgehend realisiert. Durch das Heranwachsen dieser Bepflanzungen entsteht in der Gemarkung Brehna gegenwärtig ein Netzwerk von bandartigen, miteinander verbundenen Grünstrukturen entlang der Straßen und Wege, die sich im Bereich der geplanten Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen des B-Planes „Wiesewitzer Mark - An der A 9“ flächenhaft verbreitern werden. Somit entstehen im Biotopverbund neue Ausbreitungs- und Wanderungswege für Tiere und Pflanzen.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen im Intensivackerland durch die geplante Überbauung sind unvermeidbar.

### **2c) 3. Schutzgut Boden**

Der Schutz des Bodens wird durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.
- Errichtung von Nebenanlagen ausschließlich im überbaubaren Bereich des Plangebietes und strikte Einhaltung der Nichtüberbaubarkeit von 20 % der überbaubaren Fläche (GRZ 0,8).
- Festlegung, dass Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken sind und dafür nur wasserdurchlässige Materialien zum Einsatz kommen.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten.
- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle (z.B. Renaturierung degradierter Standorte) einzubauen.
- Bei dem B-Plan handelt es sich um eine Angebotsplanung. Eine tatsächliche Versiegelung tritt erst dann ein, wenn konkrete Bauprojekte realisiert werden.
- Durch die Stadt wird weiterhin geprüft, ob Entsiegelungsflächen in naher Zukunft zur Verfügung stehen könnten.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die anteilige Versiegelung durch die geplante Überbauung ist unvermeidbar bei Umsetzung der Planung.

## **2c) 4. Schutzgut Wasser**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch folgende Maßnahmen reduziert:

- Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung.
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken im Plangebiet, sofern die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Untergrundes gegeben ist.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen für das Schutzgut Wasser keine unvermeidbaren Belastungen durch die geplante Bebauung. Der prognostizierte Grundwasserwiederanstieg ist zu beachten. Er wird jedoch nicht durch die geplante Nutzung bzw. Bebauung hervorgerufen.

## **2c) 5. Schutzgut Luft und Klima**

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen für die Schutzgüter Luft und Klima keine zusätzlichen Belastungen durch die geplante Bebauung. Die vorgesehenen umfangreichen Begrünungsmaßnahmen können jedoch zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

## **2c) 6. Schutzgut Landschaft**

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen für das Schutzgut Landschaft keine zusätzlichen Belastungen durch die geplante Bebauung. Es tritt jedoch eine Verbesserung der städtebaulichen Situation durch die Anlage von Grünstrukturen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein.

## **2 d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt besteht für die Gemeinde keine andere Möglichkeit für die städtebauliche Entwicklung des Ortes als die Investitionsabsichten privater Vorhabenträger mit den kommunalen Planungsabsichten abzugleichen und dafür die Schaffung von Baurecht zu ermöglichen.

Das zu überplanende Baugebiet ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Brehna als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die verbindliche Bauleitplanung stimmt somit mit den Vorgaben des vorbereitenden Bauleitplanes überein.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3 a) Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Festlegung der grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen wurde die "Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt" (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 27.12.2004 (MBL LSA Nr. 53/2004) für die Biotopbewertung herangezogen.

#### **3 b) Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Ausführung von Ersatzmaßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen einer Baum-Strauch-Hecke und eines Weidengebüsches wird durch die Stadt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes, der Erhalt nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Der weitere Turnus wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Die Ausführung der mit den einzelnen privaten Bauvorhaben verbundenen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt erstmalig ein Jahr nach Anzeige der Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft. Der weitere Turnus wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Am 30.05.2005 ist die EG-Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG durch den sechsten Teil des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in deutsches Recht umgesetzt worden. Derzeit werden durch die Kommunen die Bestandserhebungen als Grundlage für die gem. § 47c BImSchG erforderliche Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen und Haupteisenbahnstrecken durchgeführt. Wann die entsprechenden Lärmkarten für den Planungsraum Brehna fertiggestellt sein werden, ist noch nicht abzusehen. Ebenso ist noch nicht bekannt, wann und in welcher Form die daraus zu entwickelnden Lärmaktionspläne der Öffentlichkeit vorgestellt werden können.

Derzeit stehen keine Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung. Jedoch wird angeregt, dass zukünftig alle Abriß- bzw. Freilegungsmaßnahmen dokumentiert und registriert werden sollen zwecks späteren Nachweises für geplante Bauvorhaben (Einrichtung eines Ökokontos).

### **3 c) Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Bebauungsplangebiet „Wiesewitzer Mark - An der A 9“ ist ein Teil des seit 1992 genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“.

Die Überplanung soll zu einer Optimierung der baulichen Nutzung der Bauflächen führen und somit den Bedürfnissen für die weitere Entwicklung der dort bereits angesiedelten Gewerbebetriebe besser entsprechen. Neben der Standortsicherung und -entwicklung wird damit die Ausweisung zusätzlicher Gewerbegebietsflächen an anderer Stelle im Ort vermieden. Die verkehrstechnische Erschließung ist privatrechtlich zu sichern.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt; Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Vorschläge reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung über den sachgerechten Einbau des im Plangebiet gewonnenen Oberbodens an anderer Stelle (z.B. degradierte Standorte) bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan und Vereinbarung von Ersatzmaßnahmen durch städtebaulichen Vertrag.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen derzeit erkennbar sind.