



Bauleitplanung der Stadt Kroppenstedt

Verbandsgemeinde Westliche Börde

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kroppenstedt Ost"

Vorentwurf – 08.Mai 2026



[TK10 10/2022] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1-14012/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Planverfahrens	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse	7
3.3. Belange der Archäologie	8
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1. Grundflächenzahl	10
4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl	10
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	10
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	10
4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	11
4.5. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich	11
4.6. Flächen mit Bindungen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	13
6.2. Wirtschaftliche Belange	13
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9. Flächenbilanz	17
Umweltbericht zum Bebauungsplan	18

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kroppenstedt Ost" - Stadt Kroppenstedt

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes 22.12.2025 (BGBl. I. 2025 Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2025 (GVBl. LSA S. 834).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Östlich des bebauten Stadtgebietes der Stadt Kroppenstedt befindet sich an der Landesstraße L 66 das Betriebsgelände der Firma Containertransporte Wesseler GmbH. Der Standort wurde seit 1990 auf einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebshof entwickelt. Aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlagen für die gewerbliche Nutzung wurde in den Jahren 1998/1999 der Bebauungsplan Gewerbegebiet Wesseler aufgestellt, der zum Zeitpunkt der Aufstellung nicht ausgefertigt wurde. Eine Fehlerbehebung durch eine nachträgliche Ausfertigung im Jahr 2025 und die rückwirkende Inkraftsetzung zum 14.10.1999 wurde durch den Landkreis Börde nicht anerkannt, da die Erschließung des Gebietes abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hergestellt wurde. Aufgrund der dezidierten Festsetzung der Zufahrt im Plan, die keiner Befreiung zugänglich sei, kann nach Einschätzung des Landkreises Börde der Bebauungsplan nicht nachträglich in Kraft gesetzt werden. Zur Vermeidung des Rechtsweges hat die Stadt Kroppenstedt in Abstimmung mit der betroffenen Firma beschlossen, den Bebauungsplan neu aufzustellen. Dies erfolgt in einem Verfahren ohne Bezug auf die Rechtskraft des bisherigen Bebauungsplanes, so dass ein Bauleitplanverfahren mit Umweltprüfung durchzuführen ist.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westliche Börde stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Im bisher fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Kroppenstedt ist die Fläche überwiegend bis auf die westlichen Randbereiche als Gewerbegebiet dargestellt. Die Abweichungen bleiben im Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Westliche Börde sieht neben dem Gesamtgebiet des Bebauungsplanes zusätzlich Erweiterungsflächen nach Westen als gewerbliche Bauflächen vor. Die Erweiterungsflächen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Planungsziel des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kroppenstedt Ost" ist die Sicherung einer bestandsorientierten Entwicklung des Betriebes auf dem bestehenden

Betriebsgelände. Auf Grundlage der Einschätzung des Landkreises Börde ist hierfür die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Sicherung einer Entwicklung des Betriebes am bestehenden Betriebsstandort (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Flächen des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme der festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Besitz des Betriebes.

2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Planverfahrens

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmenseetzungen vorgibt, ohne das konkrete Vorhaben verbindlich festzusetzen. Als Bezeichnung wurde daher eine nicht betriebsbezogene Bezeichnung des Bebauungsplanes gewählt.

Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlicher Umweltverträglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbebetriebe entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen maßgebend, die allein auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Emissionskontingente möglich sind (bodenrechtlicher Bezug) und keiner weiteren Untersuchung in einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

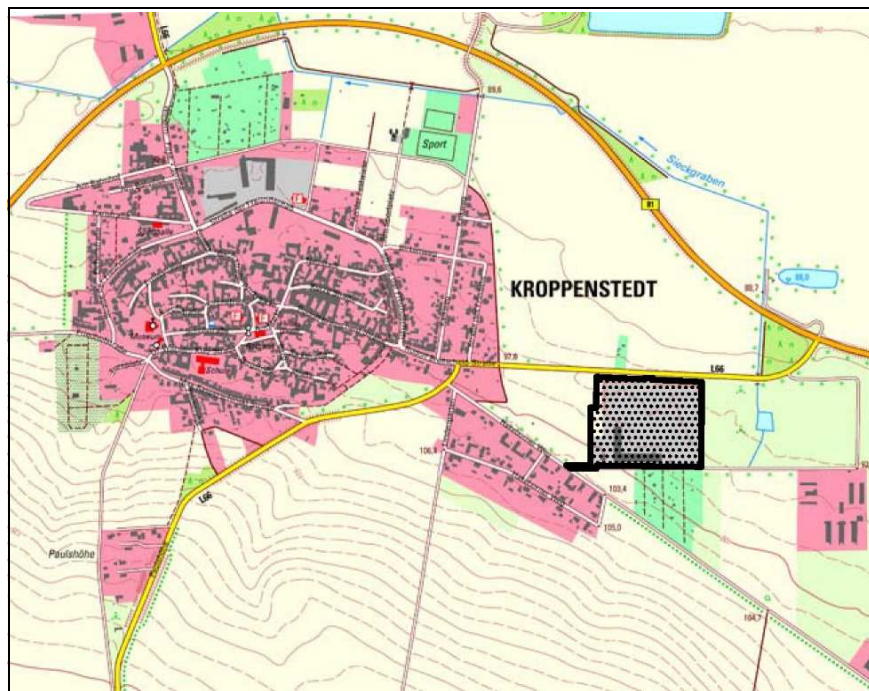
Das Plangebiet befindet sich im Osten der bebauten Ortslage der Stadt Kroppenstedt südlich der Landesstraße L 66. Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der Containertransporte Wesseler GmbH und zwei städtische Flächen im Bereich der Zufahrten.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 11 (Flur 10) und 3 (Flur 11), dabei wurde im Zufahrtbereich das Flurstück 3 in den Geltungsbereich einbezogen
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 268/5 (Flur 11)
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 60 (Flur 11) und 70 (Flur 10), das Flurstück 70 wurde im Zufahrtbereich zum Hakeborner Weg in den Geltungsbereich einbezogen
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 63, die Südgrenze des Flurstücks 39 (Flur 10) und die bis zur Südgrenze des Flurstücks 39 verlängerte Ostgrenze des Flurstücks 35/1 (Flur 10)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage des Plangebietes



[TK10 10/2022] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de)/
A 18/1-14012/2010

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind:

- im Norden die Landesstraße L 66 und nördlich Ackerflächen und ein Garten im Außenbereich
- im Westen Grünlandflächen
- im Süden ein landwirtschaftlicher Weg und südlich eine nur noch teilweise genutzte Kleingartenanlage und Ackerflächen
- im Südwesten Wohnnutzungen am Hakeborner Weg (ehemalige Kleinsiedlung)
- im Westen Ackerflächen

Schützenswerte Nutzungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes befinden sich im Umfeld des Plangebietes im Südwesten mit der Siedlung am Hakeborner Weg. Aufgrund der Nähe zum vorhandenen Gewerbegebiet ist die Fläche als Gemengelage einzustufen.

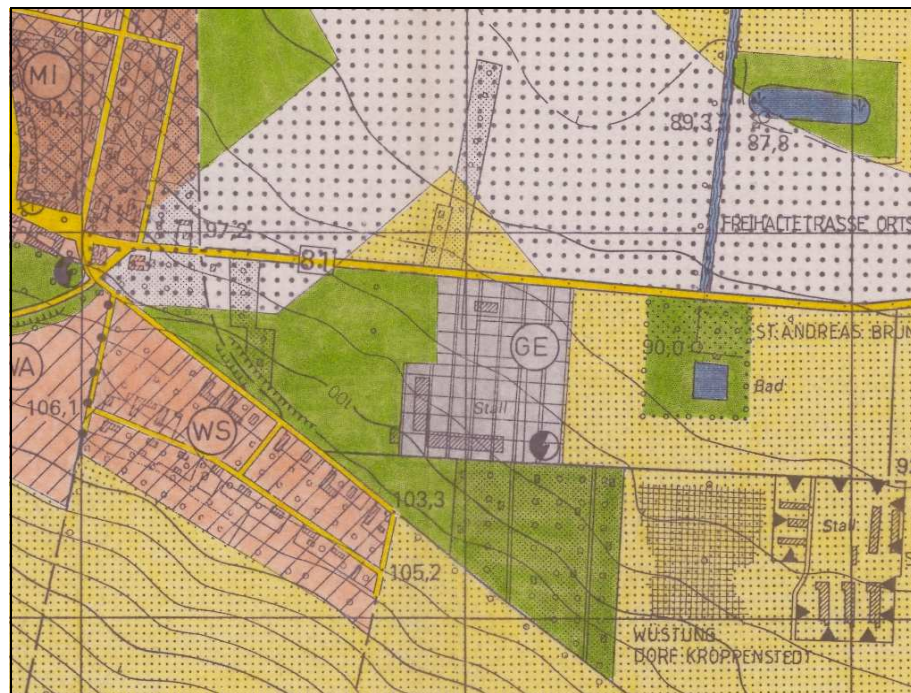
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Kroppenstedt stellt das Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet dar. Die Randbereiche im Westen des Gebietes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Die genaue Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Grünfläche ist dem Flächennutzungsplan nicht zu entnehmen, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist. Die gewählte Abgrenzung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Runkel in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar zu § 8 Rn.29 führt zur Verbindlichkeit von Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus: "Darstellungen sind "grobmaschiger" als Festsetzungen, das regelmäßige Fehlen der Parzellenschärfe verleiht ihnen schon in räumlicher Hinsicht einen geringeren Grad an Verlässlichkeit. Eine rechtssatzmäßige Verbindlichkeit kommt den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch nicht im Verhältnis zur Gemeinde gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 ... zu. ... Die insoweit kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung gegebene Bindungswirkung ist nicht im Sinne einer rechtssatzmäßigen Anwendung ("Vollzug") der einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern als planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption der Gemeinde zu verstehen (vgl. BVerwG Beschluss vom 20.07.1990

- 4N 3/88)." Runkel a.a.O. führt in Rn. 36 weiter aus: "Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. ... Der Bebauungsplan kann in gewissen Grenzen von den Darstellungen abweichen, und zwar von Art und Maß innerhalb der jeweiligen flächenmäßigen Darstellungen als auch von den räumlichen Abgrenzungen." Weiter führt Runkel a.a.O. in Rn. 37 an: "..., so ist für die Frage des "Entwickelns" im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 die Größenordnung, in der der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, maßgebend. Dabei kann es je nach den Umständen des Einzelfalles darauf ankommen, in welchem Verhältnis die Größe des Baugebietes zur Größe des gesamten Gemeindegebietes oder eines Ortsteiles steht. Handelt es sich lediglich um "Randflächen", kann noch von einem "Entwickeln" ausgegangen werden, anderenfalls wird diese Grenze überschritten." Vorliegend handelt es sich in Bezug zum Gewerbegebiet um eine solche Randfläche, die noch im Rahmen des Entwickelns bleibt.

Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Kroppenstedt



[TK10 10/2022] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/
A 18/1-14012/2010

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Westliche Börde ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes nicht raumbedeutsam. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan 2025 (REP MD) vom 15.07.2025 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein Planentwurf hierfür wurde am 19.02.2025 beschlossen. Am 02.09.2025 hat die Landesregierung den zweiten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die

Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Festsetzung für einen bestehenden Betrieb. Wesentliche Auswirkungen auf raumordnerische Belange sind durch die Entwicklung auf dem im Bestand genutzten Gewerbegrundstück nicht zu erwarten.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Das Plangebiet der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kroppenstedt Ost" an der Landesstraße L 66 umfasst insgesamt eine Fläche von 6,13 Hektar. Davon werden 6,06 Hektar als Gewerbegebiete festgesetzt.

Das Plangebiet wird im Bestand gewerblich genutzt. Es umfasst das Betriebsgelände der Firma Containertransporte Wessler GmbH und die Anschlüsse an die Landesstraße L 66 und den Hakeborner Weg.

3.2. Bodenverhältnisse

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Für die Bedeutung der Bodenfunktion für Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt kommen im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante Verwitterungsformen des unteren Keupers (Tone und Sandstein) vor, welche von einer Lössschicht (teilweise Schwemmlöss) überlagert werden. Um eine konkrete Aussage zur Tragfähigkeit des Bodens geben zu können, wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind im Plangebiet ungünstig. In regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe.

Es wird empfohlen durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Niederschlagswassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 gegeben sind, um Vernässungsprobleme zu vermeiden.

Altlasten

Das Plangebiet wird aufgrund der ehemaligen Nutzung als landwirtschaftlicher Betriebshof als archivierte Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Hieraus resultieren keine erkennbaren Auswirkungen auf die gewerbliche Nutzung.

Kampfmittel

Ergänzung nach Stellungnahme des Landkreises Börde

3.3. Belange der Archäologie

Im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich zahlreiche, gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale. Das Plangebiet wird im Bestand als Gewerbegebiet genutzt. Aus der Fortsetzung der Nutzung ergeben sich keine erkennbaren Auswirkungen auf die Belange der Archäologie. Bei Bodeneingriffen sind die gesetzlichen Regelungen zu beachten, gegebenenfalls ist eine archäologische Baubegleitung erforderlich.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll im Geltungsbereich eine Nutzung erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet für die geplanten Bauflächen der § 8 Abs. 1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht dem Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Eignung des Standortes aufgrund der Entfernung zu den bebauten Flächen südwestlich des Hakeborner Weges.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

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

ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kann festgesetzt werden, dass ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese Festsetzung wurde für Vergnügungsstätten getroffen, da diese nicht den planerischen Zielen der Stadt Kroppenstedt für die Entwicklung des Standortes entsprechen.

Die Abstände zwischen den Gewerbegebieten und den Wohngebäuden südwestlich des Hakeborner Weges betragen ca. 70 Meter. Da das Gewerbe und das Wohnen im Bestand vorhanden

sind, handelt es sich um eine Gemengelage. Als maßgebliche Beurteilungspegel an den nächst gelegenen Wohngebäuden sind gemäß TA Lärm 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet wird hierdurch die mögliche gewerbliche Nutzung im Südwesten des Plangebietes eingeschränkt. Da im Gewerbegebiet nur ein Betrieb angesiedelt ist, sind Festsetzungen im Bebauungsplan für Emissionskontingente nicht erforderlich. Für eine solche Festsetzung besteht nur dann ein Erfordernis, wenn mehrere Betriebe in einem Baugebiet Lärm erzeugen und im Einzelgenehmigungsverfahren zu befürchten ist, dass einzelne Betriebe die zulässigen Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten ausschöpfen und für andere Betriebe keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Bei der vorliegenden Situation, dass das Plangebiet durch einen Betrieb genutzt wird, kann die Beurteilung im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen, da eine Einschränkung Dritter nicht zu erwarten ist.

Die Beschränkungen bezüglich der Schadstoffemissionen gemäß TA Luft und der Geruchsbelästigungen gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erfolgt in Einzelgenehmigungsverfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Eine allgemeine Beschränkung ist nicht erforderlich, da nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz durch nicht genehmigungspflichtige Anlagen in Gewerbegebieten aufgrund des Abstandes zu den Immissionsorten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Sicherung von Arbeitsplätzen und die Fortentwicklung des bestehenden Betriebes. Ziel der Stadt Kroppenstedt ist es, die vollständig und gut erschlossenen, in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B81 gelegenen Gewerbeflächen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten.

Freiflächenphotovoltaikanlagen weisen die Besonderheit eines hohen Flächenbedarfes auf und sind nicht oder nur in sehr geringem Umfang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden. Sie eignen sich daher nicht für die Gebiete, die verkehrlich gut erschlossen sind und eine besondere Eignung für intensiv genutzte und mit entsprechendem Zufahrtsverkehr verbundene Gewerbebetriebe aufweisen.

Die vorstehende Grundkonzeption beinhaltet eine Gliederung der Baugebiete nach den Betriebs-eigenschaften von Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO mit besonderem Bezug auf flächenintensive Freiflächenphotovoltaikanlagen im Verhältnis mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Kroppenstedt untereinander. Keine Einschränkungen diesbezüglich weisen die gewerblichen Bauflächen im Norden von Kroppenstedt auf. Sie sind Bestandteil dieser Gliederung.

Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Kleinflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Richtwert gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Der Gesamtversiegelungsgrad ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ebenfalls auf 0,8 begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu 80% versiegelt werden.

Aufgrund der vorhandenen ungünstigen Bodenverhältnisse soll das Niederschlagswasser möglichst großflächig zur Versickerung gebracht werden. Zur Verminderung von Vollversiegelungen und Förderung von Teilversiegelungen wurde festgesetzt, dass diese nur multipliziert mit ihren Abflussbeiwert auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind.

4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt im Hinblick auf die allgemeinen Bedürfnisse von Gewerbebetrieben mit maximal zwei Vollgeschossen. Derzeit ist nur eine eingeschossige Bebauung vorhanden. Die Zweigeschossigkeit ermöglicht neben den Hallenbauten die Errichtung von zweigeschossigen Sozialbauten oder Bürogebäuden. Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt, um nicht durch vielgeschossige Bürogebäude eine Nutzungsdichte zu erhalten, die dem ländlichen Standort nicht entspricht. Ausnahmen wurden für besondere betriebliche Bedürfnisse vorgesehen, die jedoch nur in dem Rahmen zugelassen werden können, dass bei einer GRZ von 0,8 im Durchschnitt nur zwei Vollgeschosse (GFZ 1,6) entstehen können. Hierdurch wird dem Anliegen der Regulierung der Nutzungsdichte ebenfalls Rechnung getragen. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend mit 1,6 festgesetzt.

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die zusätzliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Gewerbegebiet zweckmäßig, da über Geschossigkeiten in Gewerbegebieten meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ein Beispiel hierfür sind Hochregallager mit einer Höhe von über 40 Metern mit einem Vollgeschoss. Die Begrenzung der zulässigen Höhe soll erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindern. Die Höhe von 18 Metern entspricht den betrieblichen Anforderungen der bestehenden Firma.

Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Gewerbegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (vergleiche Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes) und auf den unteren Bezugspunkt. Dieser wurde mit 100 Meter über NHN festgesetzt, dies entspricht der mittleren Höhe des Baugrundstücks.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Höhen bei betriebstechnologischen Erfordernissen zugelassen werden. Dies ist sinnvoll, um größere bauliche Anlagen nicht grundsätzlich auszuschließen, falls die Vorhaben im Zusammenhang mit der Lagerung und dem Umschlag von Gütern oder der Verarbeitung von Produkten erforderlich werden. Die Stadt Kroppenstedt kann damit das Erfordernis im Einzelfall gegenüber den Belangen des Landschaftsbildes gewichten.

4.3. **Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Der Abstand nach Süden und Osten wurde mit 5 Meter festgesetzt. Er soll im Süden der Erhaltung der vorhandenen Baumreihe aus Platanen auf dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Weg ermöglichen. Nach

Westen sind Erweiterungen des Gebietes vorgesehen. Hier soll die Option für eine gegebenenfalls notwendige Erweiterung des Betriebsgeländes erhalten werden.

Im Norden westlich der Zufahrt zum Grundstück und im Westen begrenzen vorhandene Gehölz- anpflanzungen das Gebiet. Diese sollen erhalten bleiben. Um eine Beeinträchtigung der Entwicklung zu verhindern, wurde ein Abstand der überbaubaren Flächen von 3 Meter festgesetzt. Weiterhin ist nach Norden der Bauverbotsbereich entlang der Landesstraße L 66 nach § 24 StrG LSA zu berücksichtigen. Die Baugrenze wurde so festgesetzt, dass dieser Streifen außerhalb der überbaubaren Flächen bleibt.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren nicht festzusetzen. Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise bzw. davon abweichend errichtet werden.

4.4. Straßenverkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Das Gewerbegebiet wird von der Landesstraße L 66 von Norden erschlossen. Die Landesstraße L 66 wurde hierfür durch Abbiegespuren aufgeweitet. Es besteht eine genehmigte Sonder- nutzungserlaubnis für die Zufahrt zum Plangebiet. Außerhalb dieser genehmigten Zufahrt wurden weitere Zufahrten nach Norden ausgeschlossen.

Zwischen der Landesstraße L 66 und dem Gewerbegebiet befindet sich das Flurstück 3 (Flur 11) im Eigentum der Stadt Kroppenstedt. Es umfasst Teile des Straßenraumes der Landesstraße L 66 mit einer Entwässerungsmulde und Gehölzpflanzungen. Im Zufahrtsbereich wurde das Flur- stück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Adresse des Gewerbegrundstücks Hakeborner Weg 6 nimmt Bezug auf die zweite Zufahrt vom Hakeborner Weg. Diese dient im Bestand ausschließlich der Zufahrt der Arbeitskräfte mit Pkw zum Gewerbegrundstück. Dies soll zukünftig nicht geändert werden. Es wurde daher textlich festgesetzt, dass Zufahrten über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche vom Hakeborner Weg nur für Kraftfahrzeuge bis 3,5 Tonnen Gesamtgewicht zulässig sind.

4.5. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich

Gemäß § 24 des Straßengesetzes Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) besteht eine Bauverbots- zone entlang der Landesstraße L 66 in einer Breite von 20 Meter gemessen von der äußeren Begrenzung der befestigten Fahrbahn. Diese reicht in das Plangebiet hinein.

Die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Um- fangs sind innerhalb dieser Fläche unzulässig. Innerhalb der Fläche befindet sich im Bestand die Einfriedungsmauer östlich der Zufahrt und westlich der Zufahrt ein Wall. Die Baugrenze wurde so eingeordnet, dass sie sich außerhalb des Bauverbotsbereiches befindet.

Gemäß § 24 StrG LSA besteht darüber hinaus ein zustimmungspflichtiger Bereich bis zu einem Abstand von 40 Metern von der äußeren Grenze der befestigten Fahrbahn. Auf diese Zu- stimmungspflicht wird hingewiesen. Der Bereich wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4.6. Flächen mit Bindungen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Norden westlich der Zufahrt zum Grundstück ein dicht bepflanzter Wall. Auf dem Flurstück 187 wurde im Jahr 1998 eine 20 Meter breite Anpflanzung zur Kompensation für die Inanspruchnahme des Flurstücks 267/5 (Flur 10) angelegt. Diese Begrünungen sollen erhalten werden. Sie wurden zur Erhaltung festgesetzt. Die

Anpflanzungen bestehen überwiegend aus einheimischen Laubgehölzen und haben eine hohe Bedeutung für den Artenschutz.

Das Gebiet wird nach Osten durch eine Baumreihe auf dem Flurstück 64 (Flur 10) eingegrünt. Diese Baumreihe wurde zur Erhaltung festgesetzt.

Weitere Pflegegrünflächen befinden sich um den Löschwasserteich im Nordwesten und im Norden der Flurstücke 64, 65 und 188 (Flur 10). Diese stellen den nicht versiegelbaren Anteil der gewerblichen Flächen mit der Nebenanlage des Löschwasserteiches dar. Hierfür ist keine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich, da dies über die Grundflächenzahl und die textliche Festsetzung in § 2 Absatz 2 gesichert wird. § 2 Absatz 2 regelt, dass diese von Bebauung und Versiegelung freizuhalten und als Pflegegrünflächen zu entwickeln sind.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine Erschließungsmaßnahmen. Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Fortentwicklung des Gewerbebestandes innerhalb der bestehenden Grenzen.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs

Die straßenseitige Erschließung des bestehenden Gewerbegebietes ist im Bestand vorhanden. Sie erfolgt über einen als Sondernutzung genehmigten Anschluss an die Landesstraße L 66 über einen ausgebauten Knotenpunkt und einen Anschluss für Pkw vom Hakeborner Weg.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Landesstraße L 66. Entlang der Landesstraße L 66 besteht eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 Meter gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Gemäß § 24 StrG LSA bedürfen im Abstandsbereich von bis zu 40 Meter von der Landesstraße die Errichtung, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung oder Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Kroppenstedt ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Bode-Wipper mit Sitz in Staßfurt. Das Plangebiet ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.
- Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Südlich des Plangebietes befindet sich die Trafostation zum Anschluss des Gebietes.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ob ein Gasanschluss vorgesehen wird, ist im Rahmen der Vorhabenplanung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Telekommunikationsnetze in Kroppenstedt werden durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS:NET betrieben. Die erforderlichen Anschlüsse sind beim gewählten Anbieter zu beantragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung wurde über eine betriebliche Vereinbarung mit der Kommunalservice Landkreis Börde AöR gesichert.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in Kroppenstedt ist der Trink- und Abwasserzweckverband Vorharz (TAZV). Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Verbandsgemeinde Westliche Börde. Das Niederschlagswasser wird im Bestand geordnet beseitigt.

Grundschatz an Löschwasser

Im Rahmen der Erschließung ist die Grundschatz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschatz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Der Grundschatz an Löschwasser wird über den vorhandenen Löschwasserteich im Nordwesten des Plangebietes gesichert.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange, die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen in Gewerbe und Industrie ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Kroppenstedt wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), da der Bebauungsplan einen bestehenden Gewerbebetrieb überplant. Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet.

Anwendung der Eingriffsregelung

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

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Zur Beurteilung wurden die festgesetzten Gewerbegebiete herangezogen. Die Straßenverkehrsflächen sind im Bestand vorhanden.

	Bestand im Plangebiet	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
BG	bebaute oder versiegelte Gewerbefläche	48.721 m ²	0	0
HHB	Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Laubgehölzen	2.228 m ²	20	44.560
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen	318 m ²	16	5.088
GSB	Scherrasen	8.788 m ²	7	61.516
SEY	Löschwasserteich*	569 m ²	15	8.535
	Σ	60.624 m²		119.699

* Der Löschwasserteich wird über den Bebauungsplan nicht verbindlich gesichert. Er ist jedoch Bestandteil der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen und somit zu erhalten.

Folgende Biotoptypen wurden auf der eingriffsrelevanten Flächen festgestellt:



- BG - bebaute oder versiegelte Gewerbefläche
- HHB - Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Laubgehölzen
- HRB - Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen
- GSB - Scherrasen
- SEY - Löschwasserteich

Folgender Planzustand ist nach der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden:

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
BG	Gewerbegebiete (überbaubare und sonstige versiegelbare Flächen) (60.624 m ² x 0,8)	48.499 m ²	0	0
GSA	Gewerbegebiete sonstige nicht versiegelbare Flächen (Scherrasen)	9.465 m ²	7	66.255
HHB	Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Laubgehölzen (Festsetzung zum Erhalt)	1.773 m ²	20	35.460
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen (Festsetzung zum Erhalt)	318 m ²	16	5.088
SEY	Löschwasserteich	569 m ²	15	8.535
	Σ	60.624 m²		115.338

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 119.699 Wertpunkten vor der Planung stehen 115.338 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 4.361 Wertpunkten, der planextern kompensiert werden muss. Hierfür ist eine Kompensation durch den Ankauf von Wertpunkten externer Anbieter vorgesehen.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Von erhöhter Bedeutung ist das Schutzgut Boden, da es sich um Böden mit überdurchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit handelt. Die Bewertung wird daher verbal argumentativ ergänzt. Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind im vorliegenden Verfahren aufgrund der Nähe des Gewerbestandortes zu Wohnnutzungen südwestlich des Plangebietes betroffen. Da das Gewerbe und das Wohnen im Bestand vorhanden sind, handelt es sich um eine Gemengelage. Als maßgebliche Beurteilungspegel an den nächst gelegenen Wohngebäuden sind gemäß TA Lärm 60 db(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet wird hierdurch die mögliche gewerbliche Nutzung im Südwesten des Plangebietes eingeschränkt. Da im Gewerbegebiet nur ein Betrieb angesiedelt ist, sind Festsetzungen im Bebauungsplan für Emissionskontingente nicht erforderlich. Für eine solche Festsetzung besteht nur dann ein Erfordernis, wenn mehrere Betriebe in einem Baugebiet Lärm erzeugen und im Einzelgenehmigungsverfahren zu befürchten ist, dass einzelne Betriebe die zulässigen Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten ausschöpfen und für andere Betriebe keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Bei der vorliegenden Situation, dass das Plangebiet durch einen Betrieb genutzt wird, kann die Beurteilung im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen, da eine Einschränkung Dritter nicht zu erwarten ist.

Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Geruchs-, Staub- und Schadstoffemissionen genehmigungsfrei gestellter Vorhaben erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten und den Wohngebieten nicht das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen. Bei den Auswirkungen durch Staub und Schadstoffen, Gerüchen und Erschütterungen handelt es sich um Emissionen, die betriebsspezifisch zu unterschiedlich sind, um sie im Bauleitplanverfahren allgemein behandeln zu können, soweit dies nicht durch konkrete Ansiedlungsabsichten untersetzt ist. Für Betriebe mit erheblichen Emissionen vorgenannter Stoffe ist ein Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG bzw. UVPG erforderlich, in dem die Auswirkungen konkret geprüft werden können.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Da es sich um eine bestandsorientierte Planung handelt, ist eine Beeinträchtigung privater Belange nicht erkennbar.

Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kroppenstedt Ost" in der Stadt Kroppenstedt steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung eines bestehenden Gewerbestandortes und die Sicherung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Vordergrund.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem der Sicherung von Arbeitsplätzen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche		61.260 m ²
• Baugebiete		60.624 m ²
– Gewerbegebiete		60.624 m ²
darin enthalten		
Flächen für die Erhaltung von Gehölzen	1.773 m ²	
• öffentliche Straßenverkehrsflächen		636 m ²

Umweltbericht zum Bauungsplan "Gewerbegebiet Kroppenstedt Ost"

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bauungsplanes	19
1.1. Ziele der Aufstellung des Bauungsplanes	19
1.2. Inhalt der Aufstellung des Bauungsplanes	19
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	19
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bauungsplanes	19
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden	23
2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	23
2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	23
2.2.1. Schutzgut Mensch	23
2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope	24
2.2.3. Schutzgut Tiere	24
2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche	25
2.2.5. Schutzgut Wasser	26
2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	27
2.2.7. Schutzgut Klima, Luft	27
2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	28
2.3. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	28
2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	28
2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	28
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	30
2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
3. Ergänzende Angaben	30
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	30
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	31
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	31

1. Inhalt und Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Sicherung einer Entwicklung des Betriebes am bestehenden Betriebsstandort (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

1.2. Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

1. Festsetzung von Gewerbegebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6, zwei Vollgeschossen und einer Bauhöhe bis 18 Meter auf einer Fläche von insgesamt 60.624 m², die im Bestand gewerblich genutzt wird
2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und von Photovoltaik-Freiflächenanlagen
3. bestandsorientierte Festsetzung von Straßenverkehrsflächen an den Zufahrten von der Landesstraße L 66 und vom Hakeborner Weg
4. Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für die im Bestand vorhandenen Pflanzflächen
5. Freihaltung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche in der Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 66
6. Festsetzung von Zufahrtsverboten für weitere Zufahrten von der Landesstraße L 66

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Gesamtfläche	61.260 m ²
• Baugebiete	60.624 m ²
– Gewerbegebiete	60.624 m ²
darin enthalten	
Flächen für die Erhaltung von Gehölzen	1.773 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen	636 m ²

Die Gewerbegebiete und die Straßenverkehrsflächen sind im Bestand vorhanden.

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Verkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe

Art der Berücksichtigung:

Bei dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kroppenstedt Ost" handelt es sich um die Überplanung einer Fläche, die durch den Gewerbebetrieb im Bestand genutzt wird. Wesentliche Auswirkungen sind durch die bestandsorientierten Festsetzungen als Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

- Schutzgut Arten und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Kroppenstedt (IVW 2001), ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt Landkreis Bördekreis (November 2003)

Ziel des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Regionale Entwicklungsplan 2006 legt für die Fläche des bestehenden Gewerbegebietes Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft fest. Das Plangebiet ist kein Bestandteil ökologisch wichtiger Verbundeinheiten des ökologischen Verbundsystems. Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als bestehendes Gewerbegebiet bestandsorientiert dar.

Art der Berücksichtigung:

Ein Vorbehalt für die Landwirtschaft ist im Plangebiet nicht umsetzbar.

Es erfolgt eine Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet. Aufgrund der im Bestand ausgeübten gewerblichen Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad sind nur die hergestellten Anpflanzungen am Nordwest- und Westrand des Grundstücks von Bedeutung für das Schutzgut, diese bleiben überwiegend erhalten. Der Eingriff des Schutzgut durch den Entfall von Heckenflächen ist planextern zu kompensieren.

- Schutzgut Boden / Fläche

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Kroppenstedt (IVW 2001), Altlastenkataster des Landkreises Börde

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind 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" (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan sieht für das Plangebiet keine Maßnahmen des Bodenschutzes vor.

Art der Berücksichtigung:

Bewertung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion aufgrund der zulässigen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Kroppenstedt (IVW 2001)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und

- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Art der Berücksichtigung:

Eingriffe in das Schutzgut Oberflächengewässer können vermieden werden. Der Löschwasserteich ist aufgrund des Bauordnungsrechts zu erhalten. Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser sind nicht zu erwarten, da sich der zulässige Versiegelungsgrad nicht wesentlich ändert.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Kroppenstedt (IVW 2001)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Aussagen der planerischen Grundlagen:

keine

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der ehemaligen Verwaltungsgemeinschaft Kroppenstedt (IVW 2001)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Die verbal formulierten Ziele des Landschaftsplanes in Bezug auf das Landschaftsbild umfassen insbesondere die landschaftliche Einbindung der Siedlungsbereiche. Diese werden durch die Anordnung von Pflanzflächen an den Siedlungsrändern, die dauerhaft zu erhalten sind, berücksichtigt.

Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf das Landschaftsbild

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung:
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch Beachtung der gesetzlichen Regelungen beim Auffinden von Funden und Befunden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.
Das europäische Vogelschutzgebiet Hake beginnt ca. 2 Kilometer südöstlich des Plangebietes. Es ist von der bestandsorientierten Planung nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit "Nördöstliches Harzvorland". Der geologische Untergrund gehört dem unteren Keuper an. Die Lockergesteinsdecke besteht aus Verwitterungsformen und hat eine Schichtstärke von weniger als 2 Meter. Oberflächlich steht Löß als äolische Bildungen der Weichselkaltzeit an. Bedingt durch die Lößsedimente weisen die Böden der Landschaftseinheit eine hohe Fruchtbarkeit auf.

Gemäß der geologischen Karte von Preußen und benachbarten Bundesstaaten (1920) wirkten im Plangebiet die geologischen Formationen der Weichselkaltzeit landschaftsprägend. Als Sedimente stehen schwach toniger Feinsand mit tonig-kalkigem Feinsand oder Sand oberflächennah an. Unterlagert werden diese Schichten von Festgesteinsschichten des unteren Keuper.

2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.2.1. Schutzgut Mensch

Lärm: Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes im Abstand von ca. 75 Meter im Südwesten am Hakeborner Weg. Die am Hakeborner Weg befindlichen Immissionsorte sind durch das vorhandene Gewerbegebiet vorbelastet und als Gemengelage einzustufen. Vom Plangebiet geht derzeit ein gewerbegebietstypischer Lärm aus. Die Betriebszeiten des Unternehmens beschränken sich auf die Tagzeit.

Naherholung: Das Plangebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung.

2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbildauswertung und einer ergänzenden Begehung des Gebietes am 04.05.2026. Das Plangebiet wird im Bestand durch den Gewerbebetrieb Wesseler genutzt und ist großflächig versiegelt. Auf dem Grundstück sind ein eingeschossiges Betriebsgebäude, das überwiegend als Lagerhalle genutzt wird, und im Südwesten ein eingeschossiges Bürogebäude vorhanden. Die Freiflächen werden zur Sortierung von Recyclingstoffen, als Lagerflächen und zum Abstellen von Lastkraftwagen und Containern genutzt. Sie sind überwiegend vollständig versiegelt. Nur im Nordwesten westlich der Zufahrt von der L66 befinden sich unversiegelte Flächen, die durch Baum-Strauch-Hecken aus einheimischen Laubgehölzen auf einem Wall, den Löschwasserteich und Scherrasen geprägt werden. Diese Biotoptypen sollen überwiegend erhalten werden, so dass eine detaillierte Bestandserhebung nicht erforderlich ist. Östlich der Zufahrt ist der Wall im Bestand durch eine Einfriedung als Mauer ersetzt worden.



Flächen östlich der Zufahrt zum Plangebiet

Flächen westlich der Zufahrt zum Plangebiet

Biotoptypen-
kartierung Stand 2026

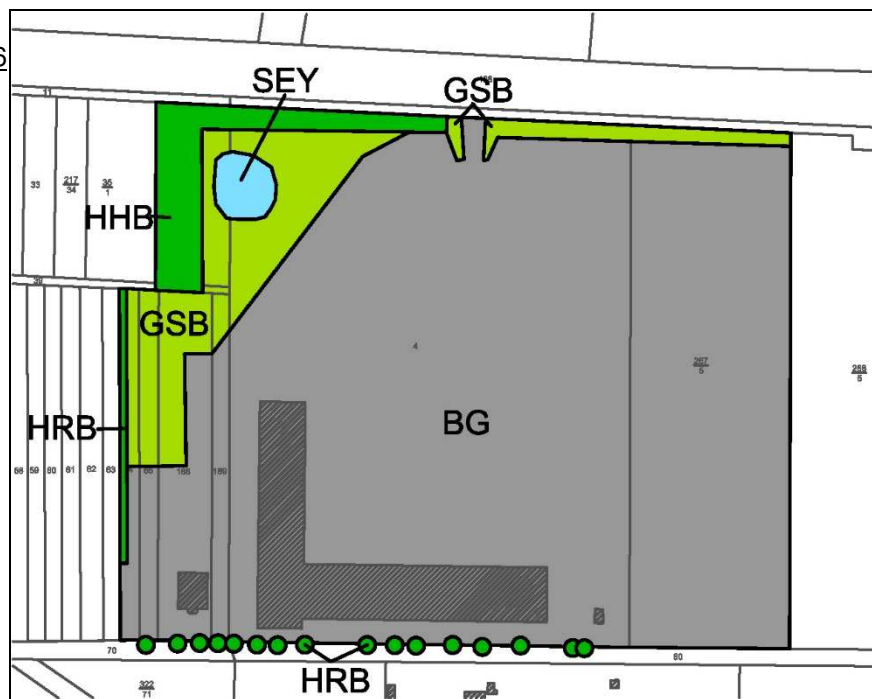
BG
bebaute oder
versiegelte
Gewerbefläche

HHB
Baum-Strauchhecke
aus überwiegend
heimischen
Laubgehölzen

HRB
Baumreihe aus
überwiegend
heimischen
Gehölzen

GSB
Scherrasen

SEY
Löschwasserteich



[TK10 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-14012/2010

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine lückige Baumreihe innerhalb des Gebietes. Südlich grenzt eine Reihe stark zurückgeschnittener Platanen an das Gebiet an, die sich bereits auf dem Flurstück des landwirtschaftlichen Weges befindet.



Ansicht von Westen

Weg am Südrand des Plangebietes

Nach Gemeinschaftsrecht oder Naturschutzrecht besonders geschützte oder gefährdete Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Bewertung

Aufgrund der großflächigen Versiegelung kommt dem Plangebiet insgesamt nur ein sehr geringer ökologischer Wert zu. Die hochwertigen Biototypen am Nordwestrand weisen aufgrund der Lage auf einem Wall und der Störeinflüsse durch die intensive gewerbliche Nutzung und den Verkehr der Landesstraße L 66 eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut auf.

2.2.3. Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden im Bereich des Plangebietes keine separaten faunistischen Untersuchungen durchgeführt, da das Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut besitzt und die Biototypen, die eine Eignung für europäische Vogelarten aufweisen, überwiegend erhalten bleiben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan wurden keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten oder sonstigen nach Rechtsverordnung streng geschützten Arten festgestellt. Aufgrund der auf das Gebiet einwirkenden Störeinflüsse ist eine Eignung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte nur für ubiquitäre europäische Vogelarten gegeben.

Bewertung

Das Plangebiet, insbesondere die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen sind als artenarm zu charakterisieren.

2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Der Bodenatlas Sachsen-Anhalt ordnet das von Natur aus anstehende Bodensubstrat dem Bodentyp Tschernosem (Schwarzerde) zu. Ausgangssubstrat der Bodenbildung ist periglazialer Schluff (Löß).

Vorbelastungen

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind großflächig versiegelt und von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut. Die unversiegelten Bereiche sind durch eine Wallaufschüttung an der Nordgrenze und die Abgrabung des Löschwasserteiches verändert.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

In ihrer Struktur, im Nährstoffhaushalt und im Bodenleben sind die versiegelten Böden von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut. Die überschütteten und abgegrabenen Bereiche sind erheblich beeinträchtigt.

Die Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte ist erheblich beeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen beschränken sich auf eine Nutzung für Siedlungszwecke.

2.2.5. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Der im Plangebiet vorhandene Löschwasserteich ist anthropogenen Ursprungs. Aufgrund seiner Funktion sind die Uferbereiche steil ausgeprägt. Für das Schutzgut hat er nur eine geringe Bedeutung.

Bestand Grundwasser

Der Grundwasserleiter ist bei ca. 1,8 Meter unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Das Grundwasser lagert oberhalb der Festgesteinsschichten. Das Pufferungsvermögen der Bodenoberschichten ist hoch. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser nur gering geschützt. Eine Nutzung des Grundwasserleiters zur Trinkwassergewinnung findet nicht statt.

Vorbelastung

Beeinträchtigungen des Grundwassers bestehen durch die vorhandenen großflächigen Versiegelungen.

Bewertung

Aufgrund der geringen Mächtigkeit der Deckschichten besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch Versiegelungen erheblich beeinträchtigt.

2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Landschaftsbild des Nordöstlichen Harzvorlandes im Bereich der Stadt Kroppenstedt ist durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Insbesondere nördlich von Kroppenstedt ist eine weitgehend ausgeräumte, auf die Belange einer großflächigen Bewirtschaftung ausgerichtete Landschaft erlebbar. Südlich von Kroppenstedt in Richtung Haken wird das Landschaftsrelief bewegter.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Kroppenstedt. Das Landschaftsbild wird durch das vorhandene Gewerbegebiet mit seinen Lagerflächen und die Landesstraße L 66 technisch überprägt. Für die Erholungsnutzung hat das Plangebiet keine Bedeutung.



Ansicht des Plangebietes von Osten

Bewertung

Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzt das Planungsgebiet insgesamt einen sehr geringen landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür ist die bestehende gewerbliche Bebauung. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes ist als durchschnittlich einzustufen, da Auswirkungen auf die angrenzenden Landschaftsräume durch das vorhandene Gewerbegebiet im Bestand vorhanden sind. Nach Süden ist eine größere Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegeben.

2.2.7. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Das Plangebiet ist bisher dem Freilandklimatop zuzuordnen.

Der Landschaftsraum um Kroppenstedt weist eine mittlere Siedlungsdichte auf. Das Gebiet der Kernstadt ist dichter bebaut. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Situation hat das Plangebiet keine Bedeutung als Klimaausgleichsfläche.

Bewertung

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima / Luft wird als vorbelastet bewertet. Das Gebiet ist bisher lufthygienisch durch Gewerbe und die Landesstraße L 66 belastet.

2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich zahlreiche, gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale.

Es bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten (Topographie, Bodenqualität, Gewässernetz, klimatischen Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte im Sinne des § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA, dass bei Bodeneingriffen unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind, vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein.

2.3. **Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen**

2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, da die Planung bestandsorientiert erfolgt.

2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Schutzgut Mensch

Lärm

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Wesentlichen durch die plangegebenen Emissionen des Plangebietes bestimmt. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hier vor allem die Lärmemissionen relevant, da diese als gebietstypisch für Gewerbegebiete angenommen werden können. Da das Gebiet im Bestand gewerblich genutzt wird und bei weiteren Planungen die maßgeblichen Immissionsorte am Hakeborner Weg zu berücksichtigen sind, sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Aufgrund der direkten Anbindung an die Landesstraße L 66 berührt der Zufahrtsverkehr mit Lkw keine schützenswerten Nutzungen. Der Verkehrslärm ist daher nicht zu untersuchen.

Insgesamt ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bei der Durchführung der Planung vermieden werden können.

- Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bestanden. Dies betrifft für die vorliegende Planung die vorhandene gewerbliche Bebauung und Nutzung. Die im Plangebiet vorhandenen höherwertigen Biotoptypen, wie die Baumreihe und die Baum-Strauch-Hecken, werden überwiegend zur Erhaltung festgesetzt. Der Löschwasserteich ist aufgrund der bauordnungsrechtlichen Regelung der Bereitstellung von Löschwasser zu erhalten. Vorgesehen ist eine Beseitigung des Walles einschließlich seiner Bepflanzung im Abschnitt zwischen der Zufahrt zum Gebiet und dem Beginn des Löschwasserteiches und der Ersatz durch eine Mauer. Der hierdurch verursachte Eingriff in das Schutzgut ist planextern zu kompensieren.

- Schutzgut Tiere

Faunistisch haben die beurteilungsrelevanten höherwertigen Flächen des Plangebietes nur eine Bedeutung für ubiquitäre Arten. Als Brutstätten europäischer Vogelarten geeignete Flächen befinden sich im Bereich der Gehölze. Diese wurden überwiegend zur Erhaltung festgesetzt.

- Schutzgut Boden

Die im Plangebiet zulässige Versiegelung von Flächen wird im Bestand ausgeschöpft. Weitere Eingriffe in das Schutzgut sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

- Schutzgut Wasser

Grundwasser: Da sich der Versiegelungsgrad der Flächen nicht erhöhen wird, sind erhebliche, plangegebene Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser: Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächengewässer des Löschwasserteiches sind nicht zu erwarten. Der Löschwasserteich bleibt erhalten.

- Schutzgut Klima/Luft

Da das bestehende Gewerbegebiet eine Versiegelung von ca. 80% im Bestand aufweist, sind wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Da das Plangebiet im Bestand gewerblich genutzt wird, sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschreitet den derzeit vorhandenen Bestand. Aufgrund der Vorprägung durch den vorhandenen Gewerbebetrieb und die vorhandene Eingrünung nach Norden und Westen sind höhere Gebäude nur von Südosten und Süden wahrnehmbar. Die Auswirkungen werden als gering eingeschätzt.

Naherholung

Da das Plangebiet selbst nicht für Zwecke der Naherholung genutzt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Naherholung nicht erkennbar.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Weitere Bodeneingriffe und Bauvorhaben in den betroffenen Bereichen können zu Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen von Kulturdenkmälern führen. Die gesetzlichen Regelungen des DenkmSchG LSA sind zu beachten.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

festgesetzte Maßnahmen:

- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet
- Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzhecken und Baumreihen im Nordwesten und Westen des Gebietes

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Da die Planung bestandsorientiert erfolgt, sind ausgleichspflichtige Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten.

2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planverfahren dient der Entwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes und ist daher in hohem Maß standortgebunden. Die Böden sind im Bestand überwiegend versiegelt. Wesentliche Planungsalternativen waren daher nicht zu untersuchen.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Es wurde festgestellt, dass ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 4.361 Wertpunkten entsteht, der planextern kompensiert werden muss. Hierfür ist eine Kompensation durch den Ankauf von Wertpunkten externer Anbieter vorgesehen.

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Einhaltung der Höhenbegrenzung und der Erhaltung der festgesetzten Anpflanzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Überprüfung der Erhaltung der festgesetzten Gehölzbereiche

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kroppenstedt Ost" in der Stadt Kroppenstedt ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Überplanung des bestehenden Gewerbegebietes.

Durch die Planung werden nur durch die Beseitigung eines bepflanzten Walles umweltrelevante Auswirkungen verursacht. Diese sind planextern zu kompensieren. Die zulässige Versiegelung gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl ist örtlich vorhanden. Auf die anderen Schutzgüter sind wesentliche, negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt:

- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet
- Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzhecken und Baumreihen im Nordwesten und Westen des Gebietes

Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet selbst sind nicht möglich. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sinnvoll, da zusätzliche Eingriff in den Naturhaushalt vermieden werden.

Stadt Kroppenstedt, Mai 2026