

**UMWELTBERICHT ZUM VORHABEN:  
BEBAUUNGSPLAN NR. 02/2007 BRUMBY- „GEWERBEGBIET WEST“  
Stand 04/2007**

# Umweltbericht (in vereinfachter Form)

## 1. Veranlassung

Mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2004 ergibt sich für die Gemeinden die Verpflichtung Belange des Umwelt- und Naturschutzes in der Bauleitplanung stärker zu berücksichtigen.

Nach dem BauGB in der aktuellen Fassung § 2 und 2 a hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen, in dem neben den Zielen und wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung die nach einer Umweltprüfung nach § 2 (4) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes enthalten.

Die Bewertung erfolgt in einem gesonderten Bericht (→ Umweltbericht). Aufgrund des geringen Umfanges der Neuplanung und der sich abzeichnenden geringen Auswirkung der Planung auf die naturschutzrechtlichen Belange wird der Umweltbericht in vereinfachter Form –abweichend von den Festlegungen des BauGB- gefertigt (siehe auch Pkt. 3).

Sind durch das vorgesehene Vorhaben Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht zu vermeiden, müssen sie vorrangig ausgeglichen werden (NatSchG LSA, § 20, Abs. 2), z.B. indem Flächen entsiegelt oder Alleen, Feldgehölze und Feuchtgebiete in räumlicher Nähe des Eingriffsortes angelegt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen eine gleichartige Funktion des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes wiederherstellen.

Der Ausgleich kann, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, auch an anderer Stelle, als am Ort des Eingriffs erfolgen (BauGB, § 200a).

Ziel der Gemeinde ist es, einen Ausgleich im Geltungsplan des B- Planes herzustellen. Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dieses allerdings nicht möglich.

Für die Grundstücke liegen konkrete Planungsabsichten vor. Aufgrund eines konkreten Bauvorhabens sollen die Grundstücke im Änderungs- und Erweiterungsbereich des B- Planes für den ersten Bauabschnitt wie folgt entwickelt werden:

- Errichtung von
- 2 Hallen ca. 100 m lang, ca. 20 m breit, ca. 10,50 m hoch
  - Versorgungs- und Verwaltungstrakt

## 2. Vorhaben

Es ist vorgesehen, am Standort Brumby „Gewerbegebiet West“ eine Änderung und Erweiterung der vorhandenen Gewerbeansiedlung und gleichzeitig einen sinnvollen städtebaulichen Abschluss der Siedlungsentwicklung in Richtung Süden vorzunehmen. Dazu soll der bestehende Bebau-

ungsplan Brumby „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom 04.09.1992 aufgehoben und ein neuer B- Plan Brumby „Gewerbegebiet West“ Nr. 02/2007 erstellt werden.

Auf den neu aufgestellten B- Plan, speziell die Begründung zum B- Plan, wird Bezug genommen.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortslage von Brumby.  
Es wird umgrenzt:

- Im Süden: durch die Landstraße L 63 und anschließend landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- im Norden: durch den Vorfluter Stockelgraben und anschließend landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- im Osten: durch die Straße Zenser Weg mit anschließender Ortsbebauung.

#### → Einordnung des Gebietes in die Umgebung

---

Die Flächenausweisung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Brumby, Flur 7 :

Flurstücke: 1000,  
1002,  
1003,  
1005,  
18/10,  
18/11,  
18/22,  
18/23,  
18/70,  
69,  
71 (Teilfläche).

## → Gegenwärtige Nutzung

---

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich wird derzeit wie folgt genutzt:

### → Änderungsbereich

- Flurstück 18/70: im B- Plan vom 04.09.1992 festgesetzt als GE- Gebiet/ momentan Brachlandfläche  
Flurstück 69: im B- Plan vom 04.09.1992 festgesetzt als GE- Gebiet/ momentan Brachlandfläche  
Flurstück 71 (Teilfläche) im B- Plan vom 04.09.1992 festgesetzt als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist/ momentan Straßenverkehrsfläche

### → Erweiterungsbereich

Flurstück 1000, 1002, 1003, 1005, 18/10, 18/11, 18/22, 18/23, 69: Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker)

## → Topographie des Planbereiches

---

Das Plangebiet des Änderungs- und Erweiterungsbereiches fällt von Süd nach Nord ab. Der maximale Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 5,00 m.

An der Landstraße L 63 beträgt die Höhe ca. 77,5 m ü NN, am nördlichen Abschluss des Plangebietes beträgt die absolute Höhe ca. 72,5 m ü NN. Im Rahmen der Errichtung der Gebäude und zur Schaffung von Ableitungsverhältnissen sind Geländeregulierungsmaßnahmen erforderlich.

## → Flächenbilanz

---

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich des B- Planes sind folgende Flächen der Flur 7 vorgesehen:

Ifd. Nr.	Fläche	Ausweisung	Flurstück	Fläche (qm)
<b>1. Baugebiete</b>				
1.1.	GE 1a	Gewerbegebiet	.18/70	7.451,00 qm
1.2.	GE 2	Gewerbegebiet	.69 (Teilfläche)	7.387,00 qm
1.3.	GE 4a	Gewerbegebiet	.71 (Teilfläche)	653,00 qm
		Gewerbegebiet	.69 (Teilfläche)	2.925,00 qm
1.4.	GE 5	Gewerbegebiet	.1000	4.983,00 qm
		Gewerbegebiet	.1002	370,00 qm
		Gewerbegebiet	.1003	400,00 qm
		Gewerbegebiet	.1005	375,00 qm
		Gewerbegebiet	.18/10	4.860,00 qm
		Gewerbegebiet	.18/11	4.910,00 qm
		Gewerbegebiet	.18/22	4.950,00 qm
		Gewerbegebiet	.18/23	4.870,00 qm
<b>Summe Gewerbegebiete</b>				<b>44.134,00 qm</b>
<b>Änderungs- und Erweiterungsbereich</b>				<b>4,41 ha</b>

**Hinweis:** Flächen wurden digital ermittelt.

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der vorhandenen bzw. umliegenden Bebauung und wird nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet GE mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschoßflächenzahl von 2,1 vorgesehen. Die Einschränkung auf die Nutzung entsprechend § 8 Abs. 2 Pkt. 1.- 4. und Ausnahmen nach § 8 Abs. 1 ermöglicht einerseits eine konzentrierte Ausweisung und Umsetzung von gewerblichen Bereichen, andererseits soll erreicht werden, dass sich die Wohnnutzung im bezeichneten Bereich nur auf das nötige Maß beschränkt. Die Unzulässigkeit von Anlagen der Abstandsklassen I- IV der Abstandstabelle („Abstand von Gewerbe- bzw. Industriegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes“ (Abstandserlass – RdErl. des MU vom 26.08.1993) ergibt sich aus der wahrscheinlichen Lärmemission der vorgesehenen nutzungen in Bezug auf die gemischte Baufläche südlich der Üllnitzer Straße sowie der nutzungen südlich der Straße „Am Druschplatz“.

Die Planzeichnung in der Fassung vom 04.09.1992 sowie die darin enthaltenen Festsetzungen behalten – außer im Bereich der Änderung und Erweiterung- ihre Gültigkeit.

### **3. Umfang und Detaillierungsrad des Umweltberichtes**

Aufgrund der verhältnismäßigen Überschaubarkeit und wahrscheinlichen geringen Umweltauswirkungen des Vorhabens/ B- Planes wird der Umfang der Umweltprüfung –abweichend vom BauGB, Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2- im Wesentlichen auf die Untersuchung des Schutzgutes Boden (siehe Pkt.3.6.) –ausgerichtet.

Für die anderen in § 1 Abs. 6, Pkt. 7. genannten Belange ergibt sich folgende Einschätzung:

#### **3.1. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Lebensräume im Bestand bedrohter Arten sind von der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Konsultationen und Abstimmungen mit ansässigen Landwirten ergab, dass schützenswerte Fauna im Gebiet und in den zugeordneten Bereichen nicht beeinträchtigt werden. Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden (siehe dazu auch Landschaftsplan, Stand 11/2006).

#### **3.2. Schutzgut Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Ortssiedlung (hier: Gewerbegebiet West) der Ortslage Brumby. Aufgrund technologischer Vorgaben des Investors sind auf den bezeichneten Flächen i.M. Traufhöhen von 83,20 m ü NN und Firsthöhen von 85,20 m ü NN erforderlich.

Die dadurch entstehende Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild kann nur durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzbindung (Abpflanzung) als südlichen, westlichen und nördlichen Abschluss abgemildert werden.

#### **3.3. Schutzgut Wasser**

Im entsprechend B- Plan zu überbauenden Bereich wird das Schutzgut Wasser nicht beeinträchtigt. Die allgemeine Fließrichtung des Grundwassers läuft von Süden nach Norden hin (zum Stockelgraben/ Röthe).

Aufgrund der Versiegelung von Grund und Boden kommt es zu einer Veränderung des Regenwasserabflusses.

Das in der Gemeinde für die Ortslage Brumby vorliegende Regenwasserentwässerungskonzept sieht für den westlichen Bereich des Gewerbegebiets West vor, das anfallende Regenwasser über ein Regenrückhaltebecken (im vorhandenen B- Plan festgesetzt) dem Vorfluter Stockelgraben/Röthe zuzuführen. Da die Einleitung in den Vorfluter begrenzt ist und das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken nur eine begrenzte Re-

genrückhaltung vorsehen kann, ergibt sich für die Grundstücke des gesamten B-Planes eine festgesetzte Einleitungsbegrenzung (→ Textliche Festsetzung §7)

Die technischen Regeln bei der Bauausführung (entsprechend Wassergesetz LSA) sind bei der Umsetzung des B-Planes zu beachten.

### **3.4. Schutzgut Klima/ Luft**

Aufgrund der Größe des Plangebietes im Verhältnis zur gewachsenen Siedlungsfläche der Ortslage von Brumby wird das Schutzgut Klima/ Luft durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Geruchsbelästigungen sind nach Rücksprache mit dem Investor nicht zu erwarten.

### **3.5. Schutzgut „Mensch“**

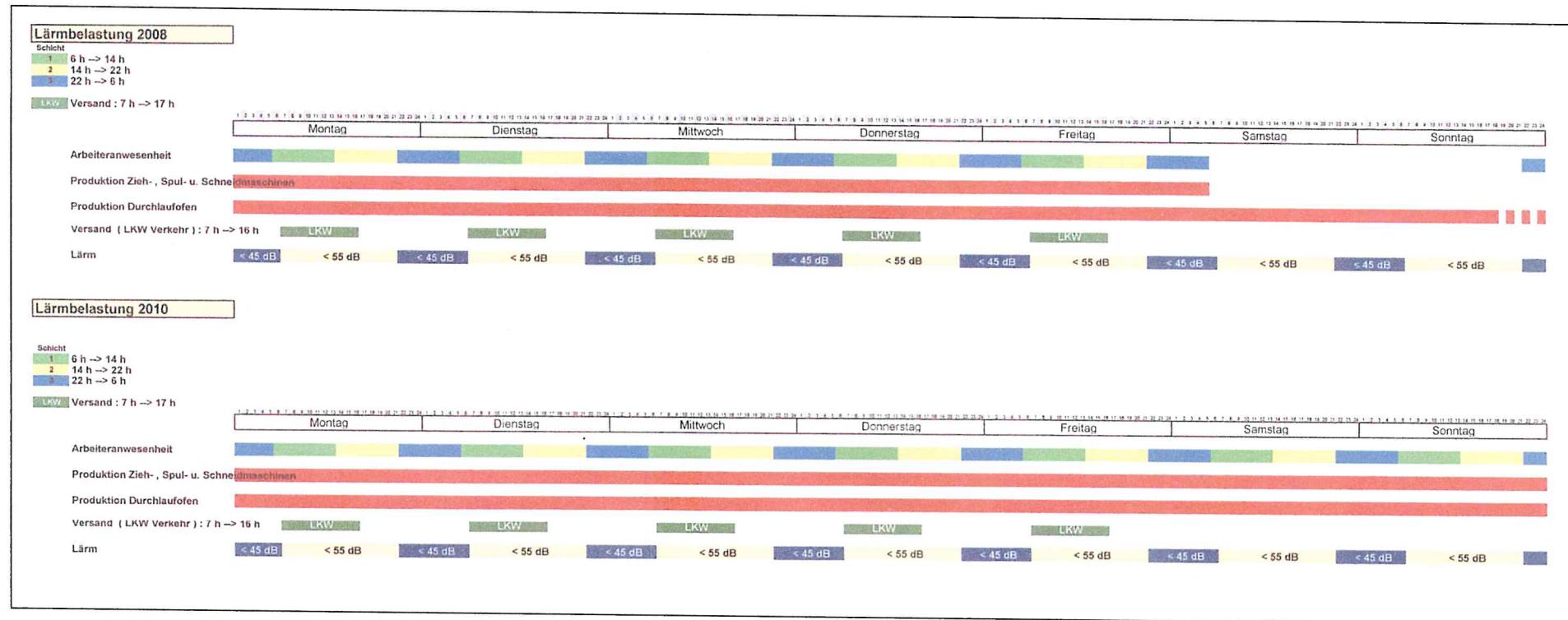
Aufgrund des vorliegenden konkreten Bauvorhabens sollen die bezeichneten Grundstücke wie folgt entwickelt werden:  
GE 1 a. , GE2. , GE 4a. , GE 5. → Gewerbegebiet.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet sind die durch die DIN 18005 festgesetzten Obergrenzen einzuhalten:  
- jeweils      tags              60 dB  
                    nachts              50 dB bzw. 45 dB

Mit der Festlegung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet und der Einschränkung, dass Nutzungen der Abstandsklasse I- IV nicht zulässig sind, wird den vorgegebenen Orientierungswerten Rechnung getragen. Für die Grundstücke des Änderungs- und Erweiterungsbereiches ergibt sich somit die Forderung der Anpassung der Textlichen Festsetzung § 1.

Diese Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung im Änderungs- und Erweiterungsbereich korrespondiert mit der textlichen Festsetzung § 8, die entsprechend angepasst wird.

## **→ Vorgesehene Arbeitsbelegung und Lärmemission 2008 und 2010**



Schützenswerte Nutzungen (Wohnnutzung in einer gemischten Baufläche) befinden sich in einem Abstand von ca. 250 – 300 m

Um die Schallemissionen auch für künftige Nutzungen verträglich zu gestalten, wurde in der textlichen Festsetzung § 4 festgelegt, dass der Beurteilungspegel an der Abgrenzung zwischen beiden Nutzungen tagsüber unter 60 dB(A) und nachts unter 50 dB(A) liegt.

### **3.6. Schutzgut Boden / Bewertungs- und Bilanzierungsverfahren**

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 18 ff Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) / RdErl. Des MLU vom 16.11.2004- 42.2-22302/2

Die Umsetzung des Bebauungsplanes –bezogen auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich- erfolgt auf insgesamt 44.134 qm.

**3.6.1. Ausgangspunkt der Betrachtung ist der Zustand von Natur & Landschaft vor Umsetzung der Änderung und Erweiterung im B-Plan- Gebiet.**

**Die in der ursprünglichen Fassung des B- Planes vom 04.09.1992 festgesetzten Baugebiete und Festlegungen zur Grünordnung gehen in die Betrachtung als Baufläche ein.**

**Es wird davon ausgegangen, dass die naturrechtlichen Belange im bestehenden B- Plan vom 04.09.1992 ausgeglichen sind.**

#### → 3.6.1.a Bestand

Ifd. Nr.	Baugebiete	Nutzung	Flurstück	Fläche (qm)	Biotoptyp	Code	CIR-Code	Biotopwert	Ergebnis WE
1.1.	GE 1a	Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut private Grünfläche mit Pflanzbindung	.18/70 .18/70 .18/70	4.551,00 qm 1.950,00 qm 950,00 qm	Bebaute Fläche sonst. Grünanlage Strauch-/ Baumhecke	Bl. PYY B... BG..	0 7 20	- 13.650,00 19.000,00	
1.2.	GE 2	Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut private Grünfläche mit Pflanzbindung	.69 (Teilfläche) .69 (Teilfläche) .71(Teilfläche) .71 (Teilfläche)	4.443,00 qm 1.904,00 qm 1.040,00 qm 457,00 qm	Bebaute Fläche sonst. Grünanlage Strauch-/ Baumhecke Bebaute Fläche	Bl. PYY B... BG..	0 7 20 0	- 13.328,00 20.800,00 -	
1.3.	GE 4a	Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut private Grünfläche mit Pflanzbindung	.71 (Teilfläche) .71 (Teilfläche) .69 (Teilfläche) .69 (Teilfläche) .69 (Teilfläche)	196,00 qm 1.795,00 qm 770,00 qm 360,00 qm	sonst. Grünanlage Bebaute Fläche sonst. Grünanlage Bebaute Fläche sonst. Grünanlage	Bl. PYY B... BG..	7 0 - 0 7	1.372,00 - 5.390,00	
1.4.	GE 5	Acker Acker Acker Acker	.1000 .1002 .1003 .1005	4.983,00 qm 370,00 qm 400,00 qm 375,00 qm	int.gen.Acker int.gen.Acker int.gen.Acker int.gen.Acker	Al. Aau... Al. Aau... Al. Aau... Al. Aau...	5 5 5 5	24.915,00 1.850,00 2.000,00 1.875,00	

	Acker	.18/10	4.860,00	qm	int.gen.Acker	AI.	Aau...	5	24.300,00
	Acker	.18/11	4.910,00	qm	int.gen.Acker	AI.	Aau...	5	24.550,00
	Acker	.18/22	4.950,00	qm	int.gen.Acker	AI.	Aau...	5	24.750,00
	Acker	.18/23	4.870,00	qm	int.gen.Acker	AI.	Aau...	5	24.350,00
<b>Summe</b>			<b>44.134,00</b>	<b>qm</b>					<b>209.330,00</b>
<b>Änderungs- &amp; Erweiterungsbereich</b>			<b>4,41</b>	<b>ha</b>					<b>209.330,00</b>

### → 3.6.1.b. Planung/ Grünordnung

Die Flächenbilanz und damit der Eingriffsflächenwert nach Umsetzung des B- Planes –bezogen auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich- wie folgt entwickeln:

Ifd. Nr.	Fläche	Nutzung	Flurstück	Fläche (qm)	Biototyp	Code	CIR- Code	Biotopwert	Ergebnis WE
<b>1.</b>	<b>Baugebiete</b>								
1.1.	GE 1a	Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut	.18/70 .18/70	4.471,00 2.980,00	qm qm	Bebaute Fläche Freifläche	Bl. PYY	B... BG	0 7
1.2.	GE 2	Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut	.69 (Teilfläche) .69 (Teilfläche)	4.432,00 2.955,00	qm qm	Bebaute Fläche Freifläche	Bl. PYY	B... BG	0 7
1.3.		Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut	.71 (Teilfläche) .71 (Teilfläche)	392,00 261,00	qm qm	Bebaute Fläche Freifläche	Bl. PYY	B... BG	0 7
	GE 4a	Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut	.69 (Teilfläche) .69 (Teilfläche)	1.755,00 1.170,00	qm qm	Bebaute Fläche Freifläche	Bl. PYY	B... BG	0 7
1.4.	GE 5	Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut	.1000 ff.	15.431,00 10.287,00	qm qm	Bebaute Fläche Freifläche	Bl. PYY	B... BG	0 7
<b>Summe</b>				<b>44.134,00</b>	<b>qm</b>				<b>123.571,00</b>
<b>Änderungs- und Erweiterungsbereich</b>			<b>4,41</b>	<b>ha</b>					<b>123.571,00</b>

### → Zwischenergebnis:

Bestandswert

209.330 WE

>

Eingriffsflächenwert

123.571 WE

Aus dieser Zusammenstellung ist ersichtlich, dass für den Ausgleich des abzusehenden Eingriffs weitere Maßnahmen erforderlich sind.  
Es ist ein Fehlbedarf von 85.759 WE zu kompensieren.

→ 3.6.1.c. Maßnahmen & Ausgleichsbilanz/ Grünordnung

Durch die im B- Plan dargestellten Maßnahmen (Planteil A) und die Umsetzung der textlichen Festsetzungen (Planteil B) werden folgende Werte erreicht:

Ifd. Nr.	Fläche	Nutzung	Flurstück	Fläche (qm)	Biotoptyp	Code	CIR- Code	Biotopwert	Ergebnis WE
<b>1.</b>	<b>Baugebiete</b>								
1.1.	<b>GE 1a</b>	Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut	.18/70 .18/70	4.051,00 2.980,00 qm	Bebaute Fläche Freifläche	Bl. PYY	B... BG	0 7	- 20.860,00
1.2.	<b>GE 2</b>	Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut	.69 (Teilfläche) .69 (Teilfläche) .71 (Teilfläche) .71 (Teilfläche)	3.982,00 2.955,00 392,00 261,00 qm	Bebaute Fläche Freifläche Bebaute Fläche Freifläche	Bl. PYY Bl. PYY	B... BG B... BG	0 7 0 7	- 20.685,00 1.827,00
1.3.	<b>GE 4a</b>	Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut	.69 (Teilfläche) .69 (Teilfläche)	1.755,00 1.170,00 qm	Bebaute Fläche Freifläche	Bl. PYY	B... BG	0 7	- 8.190,00
1.4.	<b>GE 5</b>	Gewerbegebiet GE GE nicht überbaut	.1000 ff.	11.181,00 10.287,00 qm	Bebaute Fläche Freifläche	Bl. PYY	B... BG	0 7	- 72.009,00
1.5.		priv. Grünfläche mit Pflanzbindung (350,0 m x 10,0 m) - west- lich + nördlich priv. Grünfläche mit Pflanzbindung (150,0 m x 5,5 m) - südlich an der L 63 priv. Grünfläche mit Pflanzbindung (140,0 m x 3,0 m) - östlich GE 2 Baumpflanzungen inner- halb GE	.1000 ff.aus GE5 .1000 ff.aus GE1a/ GE5 .69 (TF) aus GE2 .1000 ff.	3.500,00 770,00 450,00 400,00 qm	Strauch-/ Baumhe- cke Strauch-/ Baumhe- cke Strauch-/ Baumhe- cke Baumgruppe	HHB HHB HHB HEC	HH.. HH.. HH.. HG...	16 16 16 13	56.000,00 12.320,00 7.200,00 5.200,00
<b>Summe</b>				<b>44.134,00</b> qm					204.291,00
<b>Änderungs- und Erweiterungsbereich</b>				<b>4,41</b> ha					<b>204.291,00</b>

Ausgangszustand : 209.330 WE

>

Geplanter Endzustand : 204.291 WE

(→ Saldo 5.039 WE)

#### 4. Schlussfolgerungen

Die Forderung eines Ausgleiches basiert auf der **Ausgleichspflicht** (NatSchG LSA, § 20, Abs. 2) und Pflicht zur sonstigen Kompensation (NatSchG LSA, §§ 20 bis 22):

**Wenn Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden sind, müssen sie vorrangig ausgeglichen werden, z.B. indem Flächen entsiegelt oder Alleen, Feldgehölze und Feuchtgebiete in räumlicher Nähe des Eingriffsortes angelegt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen eine gleichartige Funktion des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes wiederherstellen.**

**Der Ausgleich kann, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, auch an anderer Stelle, als am Ort des Eingriffs erfolgen (BauGB, § 200a).**

**Ist ein Ausgleich nicht möglich, sind Ersatzmaßnahmen notwendig. Das können auch Ausgleichsmaßnahmen wie oben beschrieben sein (siehe auch Ökokonto), allerdings dürfen sie in größerer Entfernung vom Eingriffsort liegen und können auch andere, gleichwertige Funktionen des Naturhaushalts wiederherstellen.**

Aus dem Berechnungsmodell wird ersichtlich, dass mit der Umsetzung der zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen bei Ansatz nach 3.6.1. :

- Anlegen einer rückwärtigen Hecke (westlich und nördlich) in einer Breite von 10,0 m
- Anlegen einer rückwärtigen Hecke (südlich an der L 63) in einer Breite von 5,5 m
- Anlegen einer Hecke östlich von GE 2 (an der Planstraße) in einer Breite von 3,0 m
- Anpflanzen von Baumgruppen auf einer Fläche von 400 qm mittels einheimischer Baumarten

der durch die Planung verursachte Eingriff im Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann.

Weitere Maßnahmen im Plangebiet (als unter Pkt. 3.6.1.c. beschrieben) sind nicht sinnvoll. Demzufolge sind **5.039 WE außerhalb des Plangebietes** zu kompensieren.

Die Kompensation wird wie folgt erfolgen:

Anlegen einer Strauch- Baumhecke aus überwiegend einheimischen Arten (Code: HHB) mit einem Planwert von 16 auf einer Fläche von 480 qm :

$$480 \text{ qm} \quad \times \quad (16-5) \quad = \quad 5.280 \text{ WE}$$

Grundstück: Gemarkung Brumby; Flur 3; Flurstück 92; Eigentümer Gemeinde Förderstedt / siehe Ergänzung zum B- Plan/ Planteil A.

Damit ist der mit der Aufstellung des B- Planes hervorgerufene Eingriff ausgeglichen.

Die Ausgleichsbepflanzung außerhalb des Plangebietes ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Sie werden durch Aufnahme und Festschreibung in den Textlichen Festsetzungen Bestandteil des B- Planes. Gleichzeitig ist die Realisierung über einen abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabensträger vereinbart.

## 5. Fazit/ Vorgaben/ Bewertung der textlichen Festsetzungen für die Aufnahme in den B- Plan

Abwägung aus Pkt. 3.2. → Festsetzung 2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Traufhöhen der Gebäude dürfen die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in m über Normal Null mit dem Planzeichen THmax als Höchstwert festgesetzte Traufhöhe nicht überschreiten (z.B. THmax 78,5 müNN für eine höchstens zulässige Traufhöhe von 78,5 m ü NN).

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche (§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO).

Die Firsthöhen der Gebäude und die Höhen baulicher Anlagen mit einer Grundfläche von mehr als 20 qm dürfen die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in m über Normal Null mit dem Planzeichen FHmax als Höchstwert festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten (z.B. FHmax 80,5 müNN für eine höchstens zulässige Firsthöhe von 80,5 m ü NN).

First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende ungebrochene Schnittlinie zweier Dachflächen oder der Außenwand mit der Dachfläche (Pultdach).

Von dieser Festsetzung sind folgende Ausnahmen zulässig:

- die Höhe baulicher Anlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 15 qm, wie ortsfeste Transportgeräte und Hochbehälter, darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 6 m überschreiten, die von Schornsteinen bis zu 12 m.

- die Höhe baulicher Anlagen zur Energieversorgung und Wärmerückgewinnung, wie Heiz- und Energiezentralen, mit einer Grundfläche von nicht mehr als 50 qm darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 4 m überschreiten.
- Die Höhe baulicher Anlagen der Solartechnik mit einer Grundfläche von mehr als 200 qm darf die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 2 m überschreiten.

Abwägung aus Pkt. 3.3. → Festsetzung 7.

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

Für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind erforderliche Befestigungen im Bereich der Zu- und Abläufe auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und so auszuführen (z.B. Grobschotterpacklage), dass sie gleichzeitig als Vegetationsstandort dienen können. Entlang der Uferbefestigung ist eine durchgehende 2-3 reihige Strauchpflanzung anzulegen.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist durch die Grundstückseigentümer zurück zu halten.

Im Bereich der Baugebiete MI 1., MI 2., MI 3., GE (e) 1., GE (e) 2., GE (e) 3., GE 1., GE1a., GE 2., GE 3., GE 4., GE 4a., GI (e) darf mit 25 l/s\*ha gedrosselt in die öffentliche Entwässerung eingeleitet werden. Für das Baugebiet GE 5. gilt eine maximale Einleitmenge von 15 l/s\*ha.

Abwägung aus Pkt. 3.5. → Festsetzung 1.

Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bebauungsgebiet wird gemäß § 1 Abs. 1-9 BauNVO wie folgt gegliedert:

GE 1a., GE 2., GE 4a., GE 5 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen.

Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

Anlagen der Abstandsklassen I- IV der Abstandsliste („Abstand von Gewerbe- bzw. Industriegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes“ (Abstandserlass – RdErl. des MU vom 26.08.1993)- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

→ Festsetzung 8. Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

In den festgesetzten Mischgebieten MI 1., MI 2., MI 3. sind die durch die DIN 18005 festgesetzten Obergrenzen einzuhalten:

- jeweils tags 55 dB  
nachts 45 dB bzw. 40 dB

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE (e) 1., GE (e) 2., GE (e) 3., GE 1., GE1a., GE 2., GE 3., GE 4., GE 4a., GE 5 sind die durch die DIN 18005 festgesetzten Obergrenzen einzuhalten:

- jeweils tags 60 dB  
nachts 50 dB bzw. 45 dB

Innerhalb des Gebietes sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen

- durch die Stellung des Gebäudes, die Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schalltechnische Konstruktion und die Anordnung der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume in Verwaltungsgebäuden und ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen, insbesondere Schlaf-, Wohn-, Büro- und Behandlungsräume sowie angrenzender –außerhalb des Gebietes liegender- Wohnnutzungen zu schaffen.

Außenbauteile, insbesondere Fenster, Tür, Wand und Dach, der schallbelasteten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, die nicht lärmge-

schützt angeordnet werden können, sind entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden.

Abwägung aus Pkt. 3.6. → Festsetzung 9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 26; Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes in die landschaftliche Umgebung und zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzung mit standortverträglichen Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen, soweit sie nicht als Zufahrten angelegt werden oder aus Gründen der Verkehrssicherheit von sichtbehinderten Nutzungen freizuhalten sind.

Im Kernbereich der Pflanzung sind großkronige Bäume, im Randbereich kleinkronige anzupflanzen. Die Pflanzung ist geschlossen und mehrschichtig anzulegen und zu den Rändern hin abzustufen. Sie ist zu pflegen, ständig zu erhalten und, soweit erforderlich, zu ergänzen und zu erneuern.

Der Vollzug der Pflanzgebote ist spätestens 1,5 Jahre nach Bauabnahme nachzuweisen.

Für ebenerdige Stellplätze gilt:

1 großkroniger Baum je 100 qm Stellplatzfläche, Pflanzhöhe 2,75 m, Stammumfang 18-20 cm.

Entlang mindestens einer Seite der Erschließungsstraßen sind im Abstand von höchstens 25 m großkronige Bäume anzupflanzen.

Es sind nur Pflanzarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.

Ausgehend vom Umweltbericht (Eingriffs- und Ausgleichsbilanz) gilt für die Flächen innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereiches des B-Planes:

- Die Abgrenzung des Gewerbegebietes Richtung Westen und Norden ist mit einer 10,0 m breiten privaten Grünfläche mit Pflanzbindung abzuschließen.
- Die Abgrenzung des Gewerbegebietes Richtung Süden ist mit einer 5,5, m breiten privaten Grünfläche mit Pflanzbindung abzuschließen.

- Die Abgrenzung des Gewerbebereiches GE 2 Richtung Osten (an der Planstraße) ist mit einer 3,0 m breiten privaten Grünfläche mit Pflanzbindung abzuschließen.
- Innerhalb der Fläche GE 1a., GE 2., GE 4a., GE 5 ist eine private Baumpflanzung in Form einer Baumgruppe vorzunehmen.

Ausgehend vom Umweltbericht (Eingriffs- und Ausgleichsbilanz) sind außerhalb der Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes folgende Ersatzpflanzung vorzunehmen: Anlegen einer Strauch- Baumhecke aus überwiegend einheimischen Arten (Code: HHB) mit einem Planwert von 16 auf einer Fläche von 480 qm; Grundstück anteilig Flur 3; Flurstück 92, Wegbepflanzung westlich Zenser Weg, Eigentümer: Gemeinde Förderstedt / siehe Ergänzung zur Planzeichnung A

Für die geforderten Anpflanzungen werden die im Umweltbericht aufgeführten Arten vorgeschlagen.

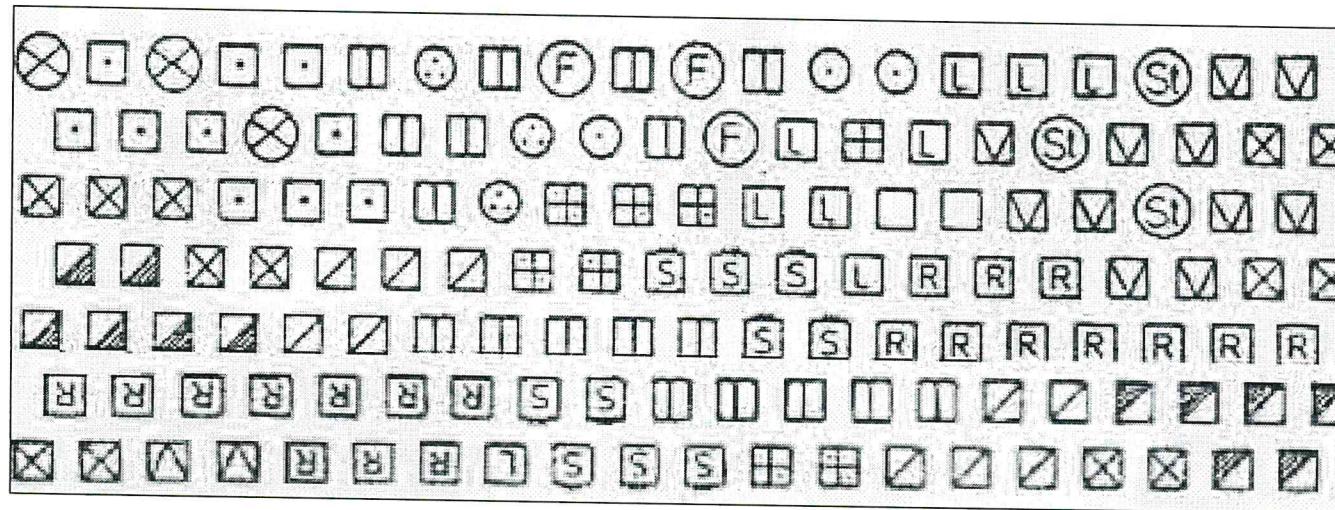
Anmerkung:

Die Ausgleichsbepflanzungen sind Bestandteil des B-Planes. Verantwortlich für die Herstellung der Grünflächen mit Pflanzbindung ist der Vorhabensträger. Die Umsetzung der Bepflanzung ist über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabensträger garantiert.“

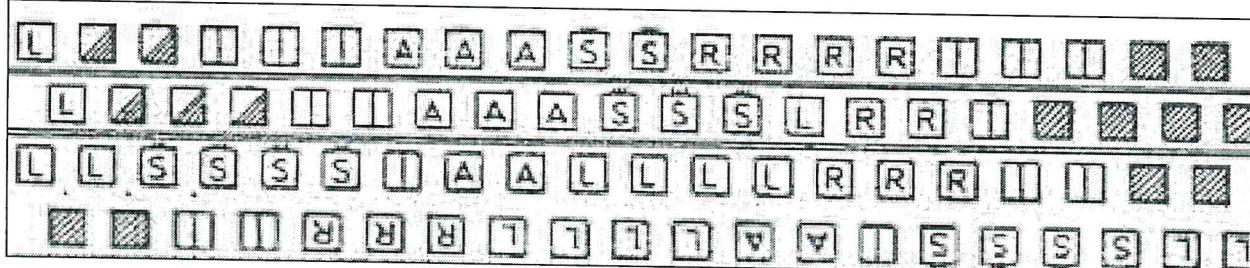
## 5.1. Vorschläge zur Realisierung

### 5.1.1. Innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereiches

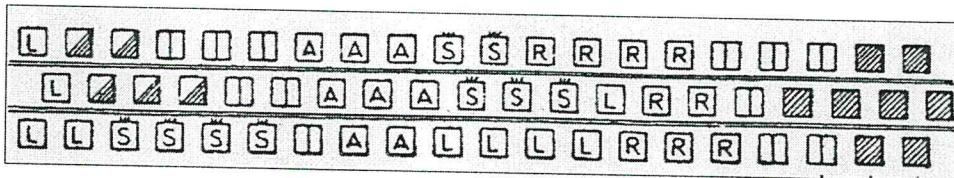
→ Private Grünfläche mit Pflanzbindung 350,0 m x 10,0 m (westlich und nördlich von GE 5) -Pflanzschema



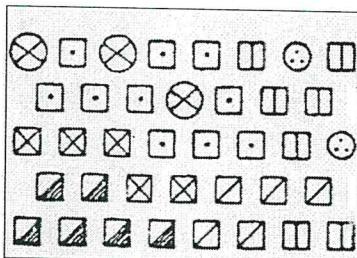
→ Private Grünfläche mit Pflanzbindung 140,0 m x 5,5 m (südlich von GE5, GE1a)- Pflanzschema



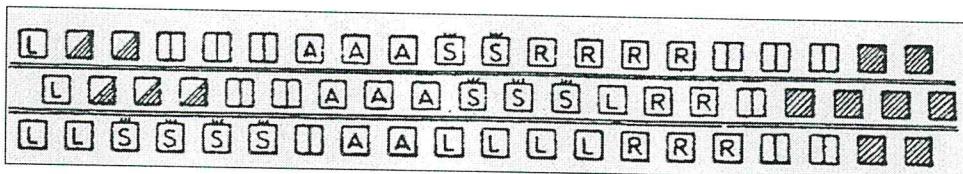
→ Private Grünfläche mit Pflanzbindung 140,0 m x 5,5 m (östlich von GE 2)- Pflanzschema



→ Baumpflanzung innerhalb GE - Pflanzschema



**5.1.2. außerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereiches**  
→ z.B. Pflanzbereich 480 qm – Pflanzschema



<input checked="" type="checkbox"/>	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<input type="checkbox"/>	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<input type="checkbox"/>	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<input type="checkbox"/>	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<input type="checkbox"/>	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<input type="checkbox"/>	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<input type="checkbox"/>	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<input type="checkbox"/>	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißenhorn
<input type="checkbox"/>	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<input type="checkbox"/>	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<input type="checkbox"/>	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<input type="checkbox"/>	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<input type="checkbox"/>	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<input type="checkbox"/>	<i>Quercus pedunculata</i>	Stieleiche
<input type="checkbox"/>	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<input type="checkbox"/>	<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<input type="checkbox"/>	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<input type="checkbox"/>	<i>Rosa rugosa</i>	Apfelrose
<input type="checkbox"/>	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<input type="checkbox"/>	<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<input type="checkbox"/>	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<input type="checkbox"/>	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<input type="checkbox"/>	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<input type="checkbox"/>	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<input type="checkbox"/>	<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<input type="checkbox"/>	<i>Viburnum lantana</i>	Schneeball
<input type="checkbox"/>	<i>Rubus fructicosus</i>	Wildbrombeere

Dipl.Ing.M. Fürste/ 25.04.2007