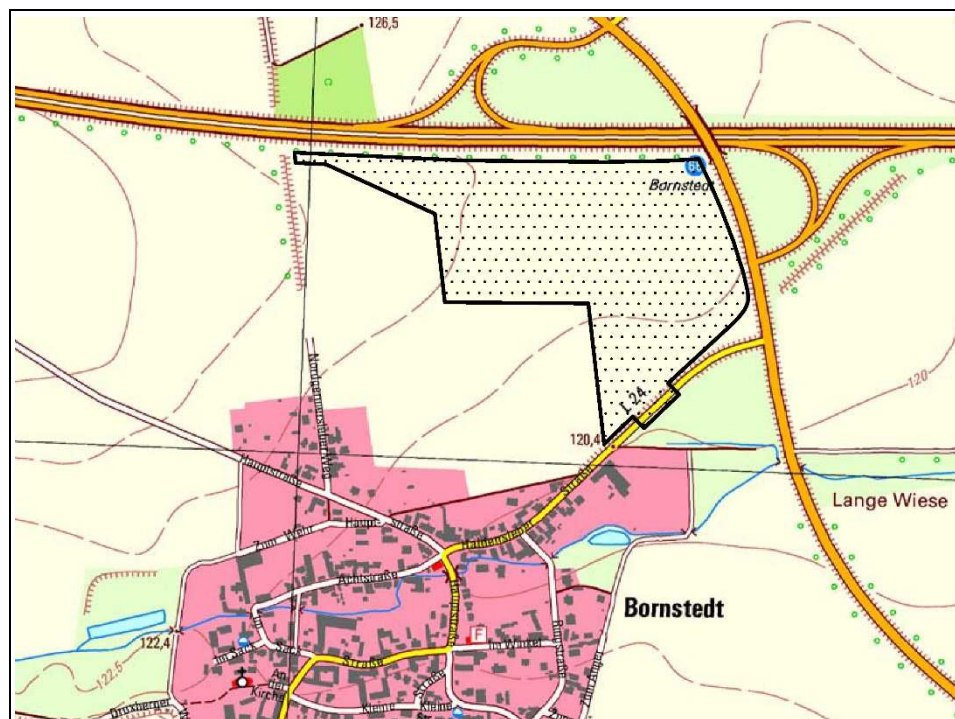




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 43-4 "Rasthof Bornstedt"
in der Ortschaft Bornstedt

Entwurf – **30. August 2019**



[TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke
39167 Hohe Börde OT Irxleben, Abendstr. 14a / Tel.Nr.039204 / 911660

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Bedarf an einem Rasthof, Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.6. Landschaftsplan der ehemals selbständigen Gemeinde Bornstedt	8
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Nutzungen im Bestand	8
3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope	9
3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	9
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1. Art der baulichen Nutzung	10
4.1.1. Sondergebiet Rasthof	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung	12
4.2.1. Grundflächenzahl	12
4.2.2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen	13
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	13
4.4. Verkehrsflächen	14
4.4.1. Straßenverkehrsflächen, Erschließung des Plangebietes	14
4.4.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	14
4.5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen	15
4.6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.6.1. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
4.6.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
4.7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	16
5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	16
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	17
6.1. Erschließung	17
6.1.1. Verkehrserschließung	17
6.1.2. Ver- und Entsorgung	18
6.2. Wirtschaftliche Belange	19
6.3. Belange der Landwirtschaft	19
6.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	23
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	23
9. Flächenbilanz	24
Teil B Umweltbericht zum Bebauungsplan	
Quellen: umweltrelevante Fachgutachten zum Bebauungsplan	25
	42

TEIL A

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.43-4 "Rasthof Bornstedt" in der Ortschaft Bornstedt - Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

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 des Bebauungsplanes

Allgemeines Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rasthof Bornstedt" ist die bauleitplanerische Sicherung der Errichtung eines Rasthofes/ Autohofes an der Abfahrt Nr. 66 (Bornstedt) der Bundesautobahn A 2 unmittelbar südlich der A 2. Die Planung für den Rasthof wurde im Jahr 2007 durch die US-amerikanische Rasthofkette Flying J begonnen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 06.02.2007 gefasst. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren und die Auslegung des Entwurfes wurden durchgeführt und der Satzungsbeschluss gefasst, **es fehlte lediglich dessen öffentliche Bekanntmachung**. Aufgrund der Bankenkrise geriet die Firma in finanzielle Schwierigkeiten und stellte daraufhin das Engagement in Europa ein. Seit dieser Zeit ruht das Verfahren. Durch einen neuen Bauherren, die zur Nanz Gruppe gehörende ARC Bornstedt GmbH & Co.KG wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Die Bundesautobahn A 2 als wichtigste Ost-West-Verbindung Deutschlands hat in den letzten Jahrzehnten einen erheblichen Bedeutungszuwachs durch den Beitritt Polens und der Baltischen Länder zur Europäischen Union erfahren. Die Kraftfahrzeugbelegung stieg von 1995 um 64% bis zum Jahr 2015. Noch gravierender ist die Zunahme bei Lkw. Beim Schwerverkehr verdoppelten sich seit 1995 die Belegungszahlen. Die Prognosen der Verkehrsentwicklung gehen von einer weiteren stetigen Zunahme aus.

So besteht inzwischen ein gravierender Mangel an Stellplätzen für Lkw im Bereich der Bundesautobahn A 2. Die bestehenden Stellplatzanlagen sind überlastet. Die Landesstraßenbaubehörde beabsichtigt daher weitere Stellplatzanlagen an der Bundesautobahn A 2 zu errichten und begrüßt die Initiative, die mit der Schaffung zusätzlicher Stellplätze für Lkw an der Autobahn verbunden ist. Durch die Verkehrszunahme besteht auch für Rasthofanlagen ein expandierender Markt, der die Anlage weiterer Rastanlagen neben den in Sachsen-Anhalt zwischen der Landesgrenze und dem Autobahnkreuz mit der Autobahn A 14 bestehenden 6 Anlagen (davon drei Anlagen nur für eine Verkehrsrichtung) rechtfertigt. Die Abfahrt Bornstedt ist hierfür besonders geeignet, da die Verkehrsbelegung der Abfahrt derzeit noch relativ gering ist und die Abfahrten zu einem Rasthof somit verkehrlich unproblematisch zu bewältigen sind. Die Gemeinde Hohe

Börde möchte die Errichtung des Rasthofes fördern, da er durch die Schaffung von Arbeitsplätzen einen erheblichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region zu leisten im Stande ist und nachhaltig die Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs.6 Nr.8 BauGB) fördert.

Die vorhandenen Potentiale der Lage an der Bundesautobahn A 2 werden durch die Ansiedlung genutzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 1 Abs.3 BauGB städtebaulich erforderlich. Die Fläche ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Das Vorhaben gehört nicht zu den im Sinne von § 35 Abs.1 BauGB privilegierten Vorhaben. Die städtebaulichen Ziele der Gemeinde können somit nur über einen Bebauungsplan gesichert werden. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ebenfalls geprüft, aber verworfen, da der Ausbau zunächst in einer ersten Ausbaustufe erfolgen soll und Flächen für weitere Ausbauabschnitte und bedarfsgerechte Erweiterungen vorgehalten werden, die nicht als Vorhaben im Sinne von § 12 Abs.1 BauGB zu werten sind.

Der Veranlasser der Aufstellung des Bebauungsplanes hat einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch mit der Gemeinde Hohe Börde abgeschlossen, der die Übernahme der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten beinhaltet.

2.2. Bedarf an einem Rasthof, Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

Seitens der Obersten Landesplanungsbehörde wurde gefordert, den Bedarf an einem zusätzlichen Rasthof an der Bundesautobahn A 2 aus verkehrlicher Sicht zu begründen.

Zunächst ist hierzu anzumerken, dass eine Bedarfsprüfung im Sinne einer Erforderlichkeit der Anlage zur Bedarfsdeckung des Rasthofbedarfes an der Bundesautobahn A 2 im Bauleitplanverfahren nur eingeschränkt zulässig ist. Seit der Zulassung der Errichtung von Autohöfen an Autobahnabfahrten wird die bisherige, rein am verkehrlichen Bedarf orientierte öffentliche Planung von Rasthöfen als Nebenanlagen der Bundesautobahn ergänzt durch ein Netz von Autohöfen, die in privater Betreiberschaft errichtet wurden und im Wettbewerb der Anbieter untereinander stehen. Hiermit wurde entsprechend der wettbewerbsrechtlichen Rahmenvorgaben der EU der freie Wettbewerb der Anbieter im Bereich der Tank- und Rastanlagen an Bundesautobahnen ermöglicht. Ein Eingriff in diesen freien Wettbewerb der Anbieter ist im Rahmen der Bauleitplanung nur zulässig, wenn erkennbar öffentliche Belange erheblich beeinträchtigt werden.

Vorliegend sind es für die Gemeinde Hohe Börde vor allem Gründe der Förderung der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen, die die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordern. Ein weiterer wesentlicher Grund ist der derzeitige Mangel an Lkw Parkplätzen. Die Gewerbegebiete in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt in Hohenwarsleben und Hermsdorf werden nachts durch Lkw zugestellt. Hiermit verbunden sind die ungeordnete Entsorgung von Abfällen und die Verschmutzung der Straßenränder. Die Gemeinde hat daher ein erhebliches Interesse, Lkw-Stellplätze an der Autobahn in einer geordneten Anlage zur Verfügung zu stellen.

Dies entbindet die Gemeinde nicht davon, die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung zu prüfen, denn mit der geplanten Ansiedlung sind auch erhebliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft verbunden. Diese Nachhaltigkeit der Entwicklung ist für das vorliegende Vorhaben erkennbar aus folgenden Gründen gegeben:

- Unzweifelhaft und unbestritten besteht ein erheblicher Bedarf an Lkw-Stellplätzen entlang der Bundesautobahn A 2. Die Parkplatznot für Lkw ist mehrfach thematisiert worden und wurde durch die zuständige Autobahnpolizei bestätigt. Im Plangebiet sind in einer ersten Ausbaustufe 100 Lkw-Stellplätze geplant, die in weiteren Ausbaustufen um bis zu 300 Stellplätzen erweitert werden können. Dies trägt in erheblichem Umfang zur Minderung der Parkplatznot bei. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird diesem Anliegen dadurch Rechnung getragen, dass ein Teil der Fläche ausschließlich für Stellplätze festgesetzt wird.

- Die Fläche für den Rasthof enthält Erweiterungsflächen, die für weitere Ausbauschritte des Rasthofes und Stellplätze vorgesehen sind. Weiterhin ist die Errichtung einer Beherbergungseinrichtung für die Übernachtung der Kraftfahrer vorgesehen. Der Bauherr des Rasthofes beabsichtigt damit ein Angebot zu schaffen, welches bisher nur durch einen Rasthof in Hohenwarsleben entlang des Abschnittes der Bundesautobahn A 2 in Sachsen-Anhalt vorgehalten wird. Der Bedarf hierfür wird aufgrund der steigenden Nachfrage nach Übernachtungen durch Fernfahrer prognostiziert. Hierfür ist insbesondere das in den vergangenen Jahren um 35% gestiegene Durchschnittseinkommen polnischer Fernfahrer zu beachten, die zunehmend qualitativ hochwertigere Angebote nachfragen.
- Das Verkehrsaufkommen gerade im Lkw-Verkehr auf der Bundesautobahn A 2 ist in den vergangenen Jahren erheblich angestiegen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verkehrszahlen auf, die an der Bundesautobahnauffahrt Nr.66 Bornstedt durch den Landesbetrieb Bau gezählt wurden.

tägliche Belastungszahlen auf der A 2 im Bereich der Anschlussstelle Bornstedt	Jahr 1995	Jahr 2000	Jahr 2010	Jahr 2015
Kraftfahrzeuge / 24 Stunden	47818	60080	72157	74201
Schwerverkehrs / 24 Stunden (nur die Fahrzeuge > 3,5 t)	9645	10215	18736	19799

Insbesondere die rasante Zunahme des Schwerverkehrs seit dem Jahr 2000 um 94% zeigt eine tendenzielle Entwicklung auf, die für die Zukunft weitere Entwicklungspotentiale verspricht. Zwischen dem Autobahnkreuz Magdeburg und der Landesgrenze zu Niedersachsen befinden sich insgesamt 6 Rasthöfe an folgenden Standorten:

- Hohenwarsleben (Rasthof Magdeburg)
- Börde Nord
- Börde Süd
- Rasthof Uhrleben
- Tankstelle an der Abfahrt Ostingersleben
- Rasthof Marienborn

Davon sind drei Rasthöfe (Börde Nord, Börde Süd und Rasthof Marienborn) nur richtungsorientiert zu erreichen. Bis auf die Tankstelle an der Abfahrt Ostingersleben waren alle Rasthöfe bereits im Jahr 2000 vorhanden. Die Rasthöfe Börde Nord und Börde Süd haben bestehende Rasthöfe ersetzt. Aufgrund des seit dieser Zeit um 94% angestiegenen Schwerverkehrs sind somit weitere Potentiale für den Betrieb zusätzlicher Rastanlagen entstanden.

- Eine Nachhaltigkeit der Planung ergibt sich auch bei einem wirtschaftlichen Scheitern der Anlage oder von Mitbewerbern. Aufgrund der im Rahmen der Investitionen geschaffenen Oberflächenbefestigungen könnten die Rastanlagen selbst für Stellplatzanlagen für den Lkw-Verkehr nachgenutzt werden.

Insgesamt ist somit einzuschätzen, dass ein städtebaulicher Bedarf für die Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben ist, da die Belange der Schaffung von Arbeitsplätzen die Aufstellung des Bebauungsplanes rechtfertigen und ein dringender zusätzlicher Stellplatzbedarf für Lkw gedeckt werden kann. Aufgrund vorhandener Marktpotentiale verspricht die Entwicklung einer Rastanlage eine Nachhaltigkeit im Sinne des § 1 BauGB.

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

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Hohe Börde nordöstlich der Ortslage, südwestlich der Bundesautobahn A 2. Es wird von der Landesstraße L 24 erschlossen.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden von der Südgrenze des Flurstückes 60 der Bundesautobahn A 2
- im Osten von der Westgrenze des Flurstückes 77 der Bundesstraße B 1
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstückes 78 der Landstraße L 24 und der Nordgrenze des Flurstücks 79 eines Grabens an der Landesstraße L 24 (dabei wurde auf einer Länge von 138 Metern die Landesstraße L 24 zur Herstellung der erforderlichen Spuraufweitung und der Einmündung mit in den Geltungsbereich einbezogen)
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 65, der Nordgrenze der Flurstücke 65, 64, 63, 62 und der Nordostgrenze des Flurstücks 61, der Nordgrenze des Flurstücks 58 und der Ostgrenze des Flurstücks 56

(alle Flurstücksangaben **Flur 7**, Gemarkung Bornstedt)

Lage im Raum



Das Plangebiet erstreckt sich auf folgenden Flurstücken:

Gemarkung Bornstedt, Flur 7

Flurstücke: 59, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 und 75 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 78 im Bereich der Zufahrt

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

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Bundesautobahn A 2 und nördlich der Nordteil der Abfahrt Nr.66 Bornstedt
- im Osten die Bundesstraße B 1 und östlich der Südteil der Abfahrt Bornstedt
- im Süden die Landesstraße L 24 und südlich landwirtschaftliche Nutzfläche, im Südosten befindet sich die Ortschaft Bornstedt
- im Westen landwirtschaftliche Nutzfläche und westlich der Nordgermersleber Weg

Folgende schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld:

- im Abstand von ca. 140 Meter südwestlich des Sondergebietes Rasthof befinden sich Wohngebäude im Dorfgebiet an der Haldensleber Straße, maßgebliche Immissionsorte sind die Gebäude Haldensleber Straße 13 und Haldensleber Straße 22
- im Abstand von ca. 260 Meter südwestlich des Sondergebietes Rasthof befinden sich am Nordgermersleber Weg Wohngebäude im Dorfgebiet, auf diese Gebäude sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten

Die plangegebenen Auswirkungen auf die vorgenannten Immissionsorte wurden in einem Immissionsgutachten (Afi vom 14.07.2019 /2/) untersucht.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche Tank und Rast und Fläche für den ruhenden Verkehr dar. Die Lage der Stellplatzanlage im Westen des Gebietes gemäß dem Flächennutzungsplan weicht von der jetzt vorgesehenen Lage ab, diese Abweichung bleibt jedoch im Rahmen des Entwickelns, da sie sich aus der Konkretisierung des im Flächennutzungsplan nur standörtlich festgelegten Gesamtvorhabens ergibt. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Das Vorhaben ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend. Verbindliche Ziele der Raumordnung werden im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan bekanntgemacht am 28.06.2006 festgelegt. Der Landesentwicklungsplan stellt für das Plangebiet die Bundesautobahn A 2 mit der Abfahrt Bornstedt und die Bundesstraße B 1 dar. Für das Gebiet selbst sind weder Vorranggebiete noch Vorbehaltsgebiete festgesetzt.

Der Regionale Entwicklungsplan 2006 weist darüber hinaus die Gemarkung Bornstedt als Vorranggebiet für die Landwirtschaft aus. Von dieser Vorrangnutzung sind die ortsnahen Bereiche der Gemarkung mit einem Abstand von ca. 400 Metern zur vorhandenen Bebauung ausgenommen, um die gemeindliche Entwicklung nicht zu beeinträchtigen. Das Plangebiet ist überwiegend Bestandteil dieses von der Vorrangnutzung ausgenommenen ortsnahen Bereiches. Lediglich in der Nordostecke ist eine Teilfläche von 2,4 Hektar, die von der Autobahn A 2 und der Bundesstraße B 1 eingeschlossen wird, im Regionalen Entwicklungsplan als Vorrangausweisung festgelegt. In Abstimmung mit dem Landkreis und der Regionalen Planungsgesellschaft wurde am 05.03.2007 eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung gemäß § 10 Abs.1 des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Errichtung einer Stellplatzanlage und eines Rasthofes an der Autobahnabfahrt Bornstedt beantragt. Mit Bescheid vom 05.09.2007 wurde die Abweichung von den Zielen der Raumordnung durch die Regionale Planungsgemeinschaft genehmigt. **Im Zielabweichungsbescheid wird ausgeführt, dass für die Bewältigung der**

Verkehre auf der Bundesautobahn A 2 die Einrichtung eines weiteren Autohofes unabdingbar sei. Ziele der Raumordnung stehen damit der Planung nicht entgegen.

Der geplante Autohof ist standortgebunden an die Abfahrt der Bundesautobahn A 2. Es besteht ein erheblicher Bedarf für zusätzliche Stellplätze für Lkw an der Bundesautobahn A 2 im Abschnitt zwischen der Landesgrenze Niedersachsen und dem Kreuz Magdeburg. Bis auf die Autobahnabfahrt Bornstedt sind an allen anderen Abfahrten Rasthöfe vorhanden oder geplant. Um die standörtliche Bindung an einen Rasthof zu verdeutlichen, wurde ein Sondergebiet für einen Rasthof und kein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 01.08.2019 eine Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung festgestellt.

2.6. Landschaftsplan der ehemals selbständigen Gemeinde Bornstedt

Der Landschaftsplan der Gemeinde Hohe Börde (Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH Magdeburg, 2002) gibt für das Plangebiet folgende Ziele vor:

- Einordnung einer "Schallschutzhecke" südlich der Bundesautobahn A 2
- Nutzung des Bereiches als Fläche für die Landwirtschaft

Die "Schallschutzhecke" wurde in einen Immissionsschutzwall mit Bepflanzung geändert. Sie ist Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Sie wird zwischen den Rasthof und der Ortslage Bornstedt verlagert werden. Mit der Zielstellung der weiteren landwirtschaftlichen Nutzung besteht ein Zielkonflikt, der im Rahmen der Umweltprüfung bewertet wird.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 12 Hektar. Davon wurden 6,48 Hektar als Sondergebiet Rasthof und 2,24 Hektar als Fläche für den ruhenden Verkehr festgesetzt.

Die für die Errichtung des Rasthofes vorgesehenen Flächen befinden sich im Besitz eines Vorhabenträgers.

An öffentlichen Flächen wurde in den Geltungsbereich die Landesstraße L 24 im Bereich der geplanten Einmündung einbezogen.

3.2. Nutzungen im Bestand

Das Plangebiet wird fast ausschließlich als Ackerfläche genutzt und wird durch folgende Biotopstrukturen begrenzt. Nördlich des Plangebietes befindet sich entlang der Bundesautobahn A 2 eine Gehölzhecke, die einen Graben überwuchert. Sie befindet sich innerhalb der planfestgestellten Fläche der A 2 außerhalb des Plangebietes. Östlich des Plangebietes grenzt die Bundesstraße B 1 in Dammlage an das Plangebiet an. Die Grenze des Plangebietes verläuft am Böschungsfuß. Flächen der Böschung befinden sich nicht im Plangebiet. Im Süden des Plangebietes befindet sich die Landesstraße L 24, auf deren Nordseite ein Entwässerungsgraben vorhanden ist, an dem einzelne Sträucher vorhanden sind. Im Südwesten auf dem Flurstück 79 grenzt ein Graben (Gewässer II.Ordnung) an das Plangebiet an, dessen Gewässerrandstreifen sich im Plangebiet befindet. Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen sind dem Bestandsplan Anlage 1 zu entnehmen.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes in größerer Entfernung. Sie werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Das Plangebiet befindet sich auf einer gering von Nord nach Süd abfallenden weitgehend ebenen Fläche. Der niedrigste Punkt befindet sich im Bereich der geplanten Niederschlagswasserrückhaltung an der Südgrenze des Plangebietes mit ca. 120 m ü. NHN und der höchste Punkt mit 125,5 m ü. NHN an der Nordgrenze des Plangebietes.

Durch das Büro Breitenstein wurde für das Plangebiet ein geotechnisches Gutachten über die Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet erarbeitet. Die angetroffenen Böden weisen folgende Schichten auf:

Mutterboden	0,4 - 0,6 Meter Stärke
Löß steif und halbfest	1,0 - 1,6 Meter Stärke, an einer Sondierung auch Löß weich angetroffen
darunter Geschiebemergel mit Sandeinlagerungen (Sandeinlagerungen nur örtlich von	0,6 - 1,2 Meter Stärke)

Grund- und Schichtenwasser wurde zum Zeitpunkt der Bohrentnahme nicht angetroffen. Der Gutachter erwartet jedoch das saisonale Auftreten von Schichtenwasser in den Sandeinlagerungsschichten. Nach Niederschlagstätigkeit treten starke Vernässungen der Oberbodenschichten auf, die bisher teilweise drainiert wurden.

Die Gründungsvoraussetzungen wurden unterhalb der Mutterbodenschicht als ausreichend gut ermittelt. Der Gutachter weist auf Änderungen der Tragfähigkeit bei Wassersättigung hin. Höhere Gebäude bedürfen gesonderter Gründungen. Der Boden ist sehr frostempfindlich.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist kaum möglich. Lediglich die eingelagerten Sand-schichten sind in der Lage, Niederschlagswasser aufzunehmen. Es ist damit zu rechnen, dass diese Schichten bei Niederschlagsereignissen bereits gesättigt sind. Es wird daher eine Niederschlagswasserrückhaltung empfohlen.

Altlastenverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Die durchgeführte archäologisch geophysikalische Erkundung /4/ hat keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmale ergeben.

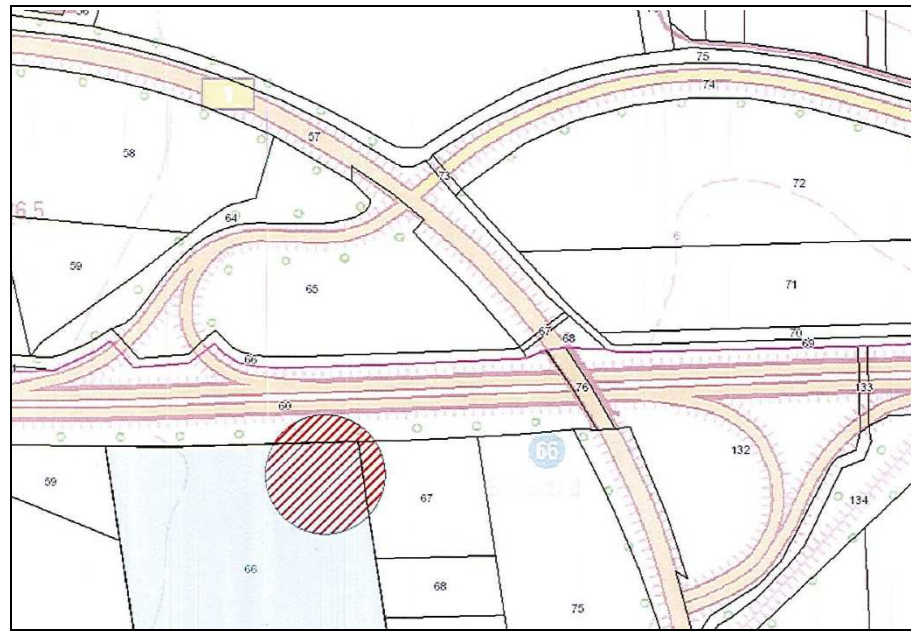
Kampfmittel

Auf der Grundlage der zu diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten hat der Landkreis Börde festgestellt, dass die Flurstücke 66 und 67 der Flur 7 Gemarkung Bornstedt teilweise als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen sind. Auf den in der nachfolgenden Abbildung gekennzeichneten Teilflächen der vorbenannten Flurstücke ist nicht sicher auszuschließen, dass bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen bzw. Maßnahmen unterhalb der Erdoberfläche Kampfmittel aufgefunden werden.

Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Es ist somit zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen innerhalb des besonders gekennzeichneten Bereiches auf diesen Flurstücken zumindest der Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten.

Lage der
Kampfmittelver-
dachtsflächen

(Zuarbeit des
Landkreises
Börde)



Für die Flurstücke 59, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 78 der Flur 7 Gemarkung Bornstedt wurde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nicht hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) für diese Flächen hingewiesen.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches 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

4.1.1. Sondergebiet Rasthof

Als Art der baulichen Nutzung wurde für das Plangebiet Sondergebiet gemäß § 11 Abs.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung für einen Rasthof/Autohof festgesetzt. Dies ist erforderlich. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Errichtung eines Rasthofes im Plangebiet, für den die festgesetzte Fläche benötigt wird. Dies wäre zwar auch über die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten möglich, jedoch bestünde damit die Möglichkeit auch andere gewerbliche Nutzungen am Standort zu etablieren. Dies wäre aufgrund der Bindung an einen Autohof und Stellplätze durch den von der Regionalen Planungsgemeinschaft erteilten Zielabweichungsbescheid vom Vorranggebiet für Landwirtschaft nicht raumordnerisch ziel-

konform. Auch unter der Berücksichtigung nicht ausgelasteter Gewerbestandorte an der Bundesautobahn A 2 (Hohenwarsleben, Technologiepark Ostfalen) ist ein Bedarf für allgemeine Gewerbegebiete städtebaulich nicht gegeben, da ausreichend erschlossene Flächenreserven an anderer Stelle zur Verfügung stehen. Der besondere städtebauliche Bedarf resultiert aus der Planungsabsicht am gewählten Standort einen Rasthof unter Bezugnahme auf die Bundesautobahn A 2 zu errichten. Hierfür eignen sich die an anderen Standorten bestehenden erschlossenen gewerblichen Bauflächen nicht. Insofern ist eine Beschränkung der Zulässigkeit im Plangebiet auf Rasthöfe städtebaulich erforderlich. Dies wurde über die Festsetzung von Sondergebieten Rasthof erreicht.

Die Errichtung des Rasthofes / Autohofes ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Für den 1. Bauabschnitt SO 1 mit einer Kapazität von 100 Lkw Stellplätzen liegen konkrete Planungen vor. Sie umfassen den dreigeschossigen Teil des Baugebietes, einen Teil im Osten des eingeschossigen Teiles des Baugebietes, die private Stellplatzanlage für Lkw, die öffentlichen Erschließungsanlagen, öffentlichen Parkplätze, die Niederschlagswasserrückhaltung, die Kompensationsflächen und den Lärmschutzwall. Der zweite Abschnitt der Erweiterung des Rasthofes umfasst die überwiegenden Flächen des SO 2 Gebietes im Nordwesten des Plangebietes. Für diesen Bereich wurde noch keine Differenzierung bezüglich der Anordnung der Stellplatzbereiche für Lkw oder der Geschossigkeiten getroffen, da eine Umsetzungsplanung nicht vorliegt. Die Einbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch erforderlich, um für die mittelfristige Entwicklung des Standortes Entwicklungsmöglichkeiten vorzuhalten und die Lage des zu bepflanzenden Lärmschutzwalles bereits jetzt auf diese Entwicklung abzustimmen.

Die zulässigen baulichen Anlagen in den Sondergebieten Rasthof werden in § 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert. Zu einem Rasthof gehören neben den Tankstellen, Wartungs- und Reinigungsanlagen für Kfz, Werkstätten, Dienstleistungsbetriebe mit Bezug zur Rastanlage, Betriebe des Beherbergungswesens, auch nichtgroßflächige Verkaufsstätten für den Reisebedarf, Sport- und Spielanlagen, Vergnügungsstätten und logistische Betriebe mit Bezug zum Rasthof / Autohof. Damit sollen insbesondere die in größeren Rasthöfen inzwischen üblichen Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung wie Fitnesscenter, kleinere Spielhallen oder ähnliches zugelassen werden. Das Outsourcing von Leistungen (Logistik und Dienstleistungen) stellt eine gängige wirtschaftliche Praxis dar, so dass dies zur Gewährleistung der Wettbewerbsfähigkeit des Vorhabens am Standort möglich sein muss, so dass Logistikbetriebe und Dienstleistungsbetriebe mit Bezug zum Rasthof im Sondergebiet zugelassen werden sollen. Die aktuelle Entwicklung zur Elektromobilität erfordert die Bereitstellung von Ladestationen, die vorzugsweise aus regenerativen Energiequellen gespeist werden sollen. Ebenso soll eine externe Versorgung von Kühlaggregaten der Sattelzüge aus regenerativen Energiequellen möglich sein. Hierfür ist für die Eigenversorgung des Rasthofes die Einordnung von Photovoltaikanlagen vorgesehen, die in die Zulässigkeit aufgenommen wurden. Wie in Gewerbegebieten üblich sollen Betriebswohnungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Lärmkontingentierung für den Bebauungsplan

Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden in einem Immissionsgutachten (Afi vom 14.07.2019 /2/) untersucht. Als maßgebliche Immissionsorte für das Plangebiet wurden die südwestlich liegenden Wohngebäude in der Ortslage Bornstedt an der Haldensleber Straße und am Nordgermersleber Weg (Dorf- / Mischgebiet) betrachtet.

Aufgrund der für die Immissionsorte bestehenden Vorbelastung durch die Lärmimmissionen aus dem nördlich der Autobahn liegenden Windpark und aus einer Kfz-Werkstatt an der Haldensleber Straße ist für das Plangebiet eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 erforderlich. Da es sich um ein Sondergebiet handelt, kann diese Lärmkontingentierung als Bestandteil der konkret festzusetzenden Zulässigkeiten im Sondergebiet erfolgen und muss nicht auf § 1 Abs.4 BauNVO gestützt werden.

Tags liegt eine gewerbliche Lärmvorbelastung durch die Kfz-Werkstatt und die Windkraftanlagen vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Kfz-Werkstatt an dem Immissionsort Haldensleber Straße 22 die Immissionsrichtwerte tags heute schon ausschöpft. **Nachts ist eine**

Vorbelastung nur durch die Windenergieanlagen gegeben. Die Vorbelastungen durch den Windpark nördlich der Autobahn wurden in der Ausbreitungsrechnung für die heute dort vorhandenen Windräder mit berechnet.

Aufgrund der Vorbelastungen durch gewerbliche Geräuschemissionen muss sichergestellt sein, dass auch mit neuen gewerblichen Nutzungen in dem SO-Gebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten bzw. weiter relevant erhöht werden. Dazu wurden die maximal zulässigen Emissionskontingente für die Teilflächen des Plangebietes in der Planzeichnung festgesetzt. Die Emissionskontingente nach DIN 45691 wurden so festgesetzt, dass die gesamten Immissionsanteile aus dem Plangebiet tags mindestens 6 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen und nachts mit Berücksichtigung des Windparks den Immissionsrichtwert der TA Lärm nicht überschreiten.

Da im SO 1 Gebiet ein konkretes Ansiedlungsvorhaben bekannt ist, wurde diese Teilfläche so kontingentiert, dass die erforderlichen Immissionsanteile des Vorhabens durch diese Kontingente gewährleistet werden.

Lärmschutz für Betriebswohnungen und Beherbergungsbetriebe

Betriebswohnungen, Büros und Beherbergungsbetriebe sind immissionsempfindliche Nutzungen. **Der Schutzanspruch der Nutzungen im Sondergebiet entspricht dem eines Gewerbegebietes. Die Orientierungswerte für Lärmimmissionen betragen hier nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts in Bezug auf Verkehrsimmissionen. Dies entspricht auch den Richtwerten der TA Lärm.**

Aufgrund der Autobahnnähe wurden im Immissionsgutachten zum Bebauungsplan Beurteilungspegel ermittelt, die erhebliche Beeinträchtigungen der Schlaf- oder Arbeitsruhe verursachen können. Die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen, um die Beeinträchtigung kenntlich zu machen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass aufgrund der Zuordnung der Flächen zu den Lärmpegelbereichen 5 – 7 jegliche Außenwohnbereiche unzulässig sind, diese wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Für die Betriebswohnungen und für die in den Lärmpegelbereichen 6 und 7 gelegenen Teile von Beherbergungsbetrieben sind erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen zu stellen.

Gemäß § 15 Abs.2 BauO LSA müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Auf die aus der Lage in den Lärmpegelbereichen resultierenden erhöhten Anforderungen wird hingewiesen. Der Nachweis hierfür kann im Einzelgenehmigungsverfahren geführt werden, da der Sachverhalt bauordnungsrechtlich gesichert ist. Dadurch kann ein ausreichender Schallschutz für die Nutzungen gewährleistet werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden in den Sondergebieten die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem erforderlichen Regelungsumfang.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die Sondergebiete für den Rasthof mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der gemäß § 17 Abs.1 BauNVO vorgegebenen Höchstgrenze. Die Inanspruchnahme dieses Höchstwertes ist städtebaulich sinnvoll. Es werden hochwertige Ackerflächen in Anspruch genommen, die möglichst optimal ausgenutzt werden sollen.

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% der Fläche versiegelt werden.

Aus Gründen der Gliederung des Plangebietes nach den maßgeblichen Emissionen wurden die Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung sowie die Fläche für einen Lärmschutzwall nicht als Sondergebiet sondern mit der konkreten Nutzung festgesetzt (vergleiche Punkt 4.6. der Begründung). Diese Flächen sind jedoch Bestandteil des Betriebsgrundstückes. Sie sollen daher auf die maßgebliche Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO mit angerechnet werden können. Dies wurde textlich festgesetzt.

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Sondergebiet differenziert festgesetzt. Für den Kernbereich des Rasthofes, in dem die Beherbergungseinrichtung errichtet werden soll, wurden **drei** Vollgeschosse festgesetzt. Dies ist für die Errichtung von Beherbergungsbetrieben und die Errichtung von Freizeiteinrichtungen für die pausierenden Kraftfahrer erforderlich. Für die sonstigen Flächen ist nur eine Eingeschossigkeit erforderlich. **Ausnahmsweise sollen Zwischengeschosse zugelassen werden, wenn diese weniger als 2/3 des Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen. Hierdurch sollen Grundrisslösungen gefördert werden, die großzügige Aufenthaltsbereiche mit höherem Luftraum für den Gastronomiebereich bei Einschub eines Mezzaningeschosses über den Funktionsräumen ermöglichen.**

Die Gesamthöhe baulicher Anlagen bis zu ihrer Oberkante wurde für den **dreigeschossigen** Bereich mit 140 m ü. NHN und für den eingeschossigen Bereich mit 135 m ü. NHN festgesetzt. Dies ermöglicht für den dreigeschossigen Bereich Bauhöhen von ca. 16 bis 19 Metern über dem derzeitigen Gelände, dass eine Höhe zwischen 121 und 124 m ü. NHN im betroffenen Bereich aufweist. **Dies ist erforderlich, da bei Rasthöfen die lichten Durchfahrtshöhen von Kfz mit 4,5 m zu berücksichtigen sind und somit Erdgeschosshöhen entstehen, die normale Geschosshöhen deutlich überschreiten. Dies eröffnet auch die Möglichkeit zur Einordnung von ausnahmsweise zulässigen Zwischengeschossen über Teilflächen des Gebäudes. Für den eingeschossigen Bereich sind Bauhöhen zwischen 10 und 12 Metern über dem vorhandenen Gelände mit einer Höhe von ca. 123 bis 125 m ü. NHN ausreichend.**

Die Höhenbegrenzung dient der Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild. Weiterhin wird hierdurch die bestehende Richtfunkverbindung, die das Plangebiet quert, vor Beeinträchtigung geschützt. Die Höhenbeschränkung darf durch die Werbeanlage überschritten werden. Dies ist erforderlich, um einen bedarfsgerechten Hinweis auf den Rasthof zu positionieren, der aufgrund der entlang der Bundesautobahn A 2 vorhandenen Gehölzreihe **bis zu einer Gesamthöhe von ca. 40 Meter zugelassen werden soll.** Die Werbeanlage soll gleichzeitig Sende- und Empfangseinrichtungen mit aufnehmen können. Die Kombination von Werbeanlage mit Sende- und Empfangsanlagen minimiert den Eingriff in das Landschaftsbild auf den festgesetzten Standort. Die Höhe der Werbeanlage wurde mit maximal 165 m ü. NHN festgesetzt. Dies sind 41 Meter über der derzeitigen Geländehöhe, die am Standort ca. 124 m ü. NHN beträgt. **Soweit der Pylon am vorgesehenen Standort innerhalb der zustimmungspflichtigen Zone nach § 9 Abs.2 FStrG errichtet wird, können sich aus der Genehmigung der Landesstraßenbaubehörde weitere Einschränkungen ergeben.**

4.3. **Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Die Stellung der baulichen Anlagen in den Sondergebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Zusätzlich wurde ein Standort für die Werbeanlage (Pylon), gegebenenfalls in Verbindung mit Sende- und Empfangsanlagen der Telekommunikation, gesondert durch Baugrenzen umgrenzt, da dieser sich außerhalb des Sondergebietes befinden soll.

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Die Gebäude können damit in offener oder geschlossener Bauweise ohne Längenbegrenzungen errichtet werden.

4.4. Verkehrsflächen

4.4.1. Straßenverkehrsflächen, Erschließung des Plangebietes

Der im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Rasthof hat Auswirkungen auf den Erschließungsverkehr, da an Zufahrten zum Rasthof erhebliche Verkehrsmengen erwartet werden. Die Zufahrt zum Plangebiet wird von der Landesstraße L 24 über eine neue Anbindung hergestellt. Die Verkehrsströme von der Bundesautobahn A 2 gelangen über die Bundesstraße B 1 und die Anbindung der Landesstraße L 24 an die Bundesstraße B 1 in das Plangebiet. An die L 24 bindet als öffentliche Straße die Zufahrtsstraße zum Plangebiet an. Die verkehrliche Planung des Knotenpunktausbaus bedarf der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde und einer Knotenpunktvereinbarung. Es ist eine Spuraufweitung durch eine Linksabbiegespur aus Richtung Bornstedt und ein Rechtsausfahrtheil aus Richtung der Bundesstraße B 1 vorgesehen. Zusätzlicher Verkehrsflächen der Landesstraße L 24 bedarf es hierfür nicht.

Eine öffentliche Straße ist als Anbindung für den Rasthof erforderlich, da gemäß § 22 Abs.2 StrG LSA Zufahrten zu Landesstraßen außerhalb geschlossener Ortschaften nur als Sondernutzung zulässig sind. Sondernutzungserlaubnisse sind gemäß § 18 Abs.2 StrG LSA widerruflich, das heißt, sie sichern nicht dauerhaft und hinreichend die Erschließung des Plangebietes. Andererseits ist durch die Einordnung einer öffentlichen Straße eine Teilung des Grundstückes unproblematisch möglich. Derzeit steht noch nicht fest, ob alle Einrichtungen durch den vorgesehenen Vorhabenträger direkt betrieben werden sollen oder gegebenenfalls durch Dritte.

Die Erschließungsstraße wird bis zum Zentrum des Plangebietes geführt und endet dort in einer Wendeanlage für alle nach STVZO zugelassenen Kraftfahrzeuge. Von dieser Fläche aus können alle Teilflächen des Plangebietes erschlossen werden. Die vorgesehene Ausbaubreite für den Straßenkörper beträgt 7,5 Meter, hinzu kommt ein 2 Meter breiter Fußweg auf der westlichen Seite und ein Randstreifen von 0,5 Meter auf der Ostseite, so dass die Straßenraumbreite 10 Meter beträgt. Am Fuß des Lärmschutzwalles wurde ein zusätzlicher Abstand von 0,6 Meter berücksichtigt, der eine geordnete Entwässerung des Walles ermöglichen soll.

4.4.2. Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Im Plangebiet wurden zwei Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, eine öffentliche Verkehrsfläche für einen P+M Parkplatz (Parken und Mitfahren) und eine private Verkehrsfläche für die Stellplätze der Lkw. Der Park- und Mitfahrparkplatz soll vornehmlich zum Abstellen von Pendlerefahrzeugen dienen, um Fahrgemeinschaften zum Arbeitsort zu fördern. Er wurde unmittelbar an der Zufahrt zum Plangebiet angeordnet. Dies ist erforderlich, da erfahrungsgemäß die abgestellten PKW ansonsten die Parkplätze des Rasthofes nutzen, die für die Besucher des Rasthofes zur Verfügung stehen sollen. Neben dem Anliegen eine geordnete Parkmöglichkeit für Pendler zu schaffen, hat der Betreiber des Rasthofes ein Interesse daran, Stellplätze vorwiegend für die Kunden des Rasthofes zur Verfügung zu stellen. Die Flächen für die Stellplätze der LKW wurden als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dies ist erforderlich, um eine eindeutige Funktionszuweisung der Fläche zu sichern und verbindliche Voraussetzungen zur Vermeidung erheblicher Lärmbeeinträchtigungen durch die räumliche Steuerung von Nutzungen zu gewährleisten. Die Flächen für den ruhenden Verkehr des 1.Bauabschnitts wurden im Osten des Plangebietes in möglichst großer Entfernung der

Ortschaft Bornstedt angeordnet. Die Pkw-Stellplätze sollen sich innerhalb der Bauflächen der Sonderbaufläche befinden. Eine standörtliche Festlegung ist hierfür nicht erforderlich, da das Emissionsniveau geringer ist. Für den 2.Bauabschnitt liegt eine umsetzbare Planung noch nicht vor, so dass eine separate Festsetzung der Stellplätze noch nicht möglich ist.

4.5. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen

Im Süden des Plangebietes quert auf dem Flurstück 81 das Gewässer IK 29 die Landesstraße L 24, das als Gewässer II. Ordnung eingestuft ist. Das Gewässer verläuft nördlich der Landesstraße L 24 auf dem Flurstück 79 bis zur Straßenquerung. Entlang des Gewässers besteht gemäß § 38 WHG ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 Metern von der Oberkante der Böschung. Von diesem Gewässerrandstreifen befindet sich ein Streifen von 3 Metern Breite im Plangebiet. Dieser wurde als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt.

4.6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB werden im Plangebiet Flächen für Maßnahmen und Anpflanzungen festgesetzt, die der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen. Sie umfassen die geplante Niederschlagswasserrückhaltung, eine als mesophile Grünlandnutzung zu entwickelnde Fläche im Norden und Nordwesten des Plangebietes sowie Pflanzflächen auf dem Lärmschutzwall.

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

Im Süden des Plangebietes wurde eine Fläche zur Anlegung einer Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzt und mit der Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert. Die Maßnahmen wurden zusätzlich in § 2 Absatz 1 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan definiert, um die angestrebte naturnahe Gestaltung zu sichern. Die Niederschlagswasserrückhaltung soll als Wasserfläche mit Grundstau, der auch der Löschwasserbevorratung dient, mit geschwungener Uferlinie ausgeführt werden. Aufgrund der geplanten Einleitung von belasteten Niederschlagswässern der Stellplätze ist eine Vorbehandlung erforderlich.

Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten vor, welches nachweist, dass eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht möglich ist. Der Gutachter empfiehlt eine Rückhaltung bis auf den natürlichen Gebietsabfluss. Zur Gestaltung der Niederschlagswasserrückhaltung regt er an, ein naturnahes Becken mit einer Uferneigung von 1:3 abzulegen. Die dafür erforderliche Fläche wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde im Norden und Nordwesten des Plangebietes nördlich des Lärmschutzwalles und innerhalb der Bauverbotszone nach § 9 FStrG entlang der Bundesautobahn A 2 festgesetzt. Diese Fläche soll als mesophile Grünlandfläche entwickelt werden. Sie dient der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt im Plangebiet. Die Fläche parallel zur Bundesautobahn arrondiert die auf dem angrenzenden Autobahngrundstück vorhandene Gehölzhecke durch eine Grünlandnutzung.

4.6.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen die Örtlichkeit, die Qualität und Quantität und somit die beabsichtigte ökologische und städtebauliche Wirksamkeit der Pflanzmaßnahmen gesteuert werden. Einerseits soll die Vorgabe von Mindeststandards die angestrebten Entwicklungspotentiale der Pflanzmaßnahmen sichern, andererseits soll ein schnelles Erreichen des Zielzustandes der Maßnahmen gesichert werden.

Wesentliches Ziel der Pflanzfestsetzungen randlich zu den Baugebieten ist die Minderung der Eingriffe der Bebauung in das Landschaftsbild durch die Anlage von Feldgehölzstreifen an der Ostgrenze des Plangebietes auf dem Lärmschutzwall.

Zielsetzung für die Pflanzungen ist die Anlage von standortgerechten Feldgehölzhecken. Die Pflanzdichte und Abstufung wurde textlich im Bebauungsplan festgesetzt. Die Breite wurde entsprechend der erforderlichen Wirksamkeit mit 15 Metern am Standort des Lärmschutzwalles festgesetzt.

4.7. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

An der Westgrenze des Plangebietes und weiterführend im Norden entlang der Bundesautobahn A 2 bis zum Nordgermersleber Weg wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch eine Immissionsschutzmaßnahme (Immissionsschutzwall) festgesetzt. Die Höhe wurde mit 3 Metern durch Festsetzung von Höhenpunkten in der Planzeichnung festgelegt. Auf Rasthöfen entstehen Lärm- und Lichtemissionen durch den KFZ- Verkehr. Die Emissionsquellen sind im Unterschied zu gewerblichen Bauflächen meist ebenerdig und lassen sich damit durch Schutzwälle mindern.

Lärmschutzwälle sollten grundsätzlich in der Nähe der Emissionsquelle angeordnet werden. Dies ist bei einem Rasthof nur bedingt möglich, da die Baufläche eine große Tiefe aufweist. Die Wirksamkeit einer Lärmschutzanlage für den Schallschutz lässt daher mit der Entfernung der Lärmquelle zum Wall nach. Aufgrund der großen Entfernung des Rasthofes zu den maßgeblichen Immissionsorten ist der Lärmschutzwall zur Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 zwar grundsätzlich nicht erforderlich, er mindert jedoch den Lärm und erfüllt eine wesentliche Funktion durch Abschirmung horizontal abgestrahlter Lichtemissionen durch Kraftfahrzeuge.

Seitens der Landesstraßenbaubehörde wurde auf die Lage einer kleineren Teilfläche des Walles am Westrand des Plangebietes im Bauverbotsbereich der Bundesautobahn A 2 nach § 9 Abs.1 Nr.1 FStrG und die daraus resultierende Unzulässigkeit der Wallaufschüttung hingewiesen. Da der Zweck dieses Walles auch in der Abschirmung der Ortschaft Bornstedt vom Lärm der Bundesautobahn A 2 besteht und somit Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Errichtung erfordern, sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen gegeben, gemäß § 9 Abs.8 FStrG eine Ausnahme vom Verbot zu zulassen. Die Gemeinde wird diesbezüglich einen Antrag an die oberste Landesstraßenbaubehörde richten. Im Falle der Ablehnung kann auf der Fläche lediglich die Anpflanzung der Gehölzhecke ausgeführt werden.

5. **Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes und zum Anschluss an die Landesstraße L 24 und den Ausbau der Einmündung in die Landesstraße L 24 sowie der Abschluss einer Knotenpunktvereinbarung mit dem Landesbetrieb Bau
- die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser

Die **vorstehenden** Maßnahmen sollen **über eine öffentlich rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und dem Straßenbaulastträger** durch den Bauherrn des Rasthofes erbracht werden. An privaten Maßnahmen sind erforderlich:

- die Errichtung der Niederschlagswasserrückhaltung und Löschwasserbevorratung
- die Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen
- die Errichtung des Lärmschutzwalles
- die Herstellung der im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen

Die privaten Maßnahmen sind durch den Bauherrn des Rasthofes zu erbringen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

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

Straßenseitige Erschließung

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über einen neuen Anschluss an die Landesstraße L 24. (vergleiche Punkt 4.4.1. der Begründung) Die Landesstraße L 24 ist über die Bundesstraße B 1 an die Bundesautobahn A 2 angebunden. Der Kfz-Verkehr in das Plangebiet von der A 2 aus berührt keine Bereiche mit schützenswerten Nutzungen und ist damit konfliktfrei möglich. Die Leistungsfähigkeit der gewählten Erschließungslösung wurde durch eine Verkehrsuntersuchung (Brilon, Bondzio, Weiser: Verkehrsuntersuchung ARC Bornstedt, Mai 2019 /1/) geprüft. Der Gutachter stellt zusammenfassend fest, dass an den Knotenpunkten im Umfeld des geplanten Rasthofes / Autohofes für den 1.Bauabschnitt und für den Endausbauzustand keine verkehrstechnischen Defizite zu erwarten sind. Im Planfall 2 (mit dem 2.Bauabschnitt) erreicht der Knotenpunkt 2 Südrampe der AS Bornstedt / Bundesstraße B 1 eine ausreichende Verkehrsqualität (QSV D). Der Knotenpunkt bleibt damit auf Grundlage der verkehrstechnischen Berechnungen auch nach der vollständigen Nutzung des Sondergebietes leistungsfähig, es bestehen noch zusätzliche Kapazitätsreserven. Die wesentliche Steigerung der Verkehrsbelastung erfolgt ohnehin durch die angesetzte allgemeine Verkehrsentwicklung, die auf Grundlage der Angaben der Landes-

verkehrsprognose zur sicheren Seite hin prognostiziert wurde. Insgesamt sind in die angenommenen Verkehrsbelastungen große Sicherheiten eingerechnet worden. Der Einfluss der angenommenen allgemeinen Verkehrsentwicklung ist deutlich größer als die Effekte durch die Entwicklung des Rasthofes Bornstedt.

Radwegenetz

Der Anschluss des Plangebietes an das Radwegenetz ist vor allem für die Zufahrt der Beschäftigten des Rasthofes von Interesse. Ein Radweg ist derzeit entlang der Bundesstraße B 1 über die Autobahnbrücke zwischen den beiden Einmündungen der Landesstraße L 24 vorhanden. Entlang der Landesstraße L 24 ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung die Nutzung des Straßenraumes zumutbar. Dies wird sich zumindest im Abschnitt zwischen der Einmündung in die Bundesstraße B 1 und der Zufahrt zum Plangebiet ändern. Möglichkeiten der Einordnung eines Radweges im betroffenen Abschnitt werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Ein zusätzlicher Flächenbedarf resultiert hieraus nicht.

Belange des Verkehrs auf der Bundesautobahn

Entlang der Bundesautobahn A 2 ist die in den Bebauungsplan aufgenommene Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG zu beachten. Sie wurde ausdrücklich in den Bebauungsplan übernommen und ist damit uneingeschränkt wirksam. Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung von Hochbauten, Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Die Flächen sind für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Für den zustimmungspflichtigen Teil wird auf die Regelungen des § 9 FStrG verwiesen. Auf die Richtlinie zur Werbung an der Autobahn aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr.32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 17.09.2001) wird hingewiesen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. In Vorgesprächen wurden die Möglichkeiten der Wasserversorgung des Rasthofes abgestimmt. Eine Anschlussmöglichkeit für die Trinkwasserversorgung besteht am Ortsausgang Bornstedt. Von dort aus muss eine neue Zuleitung zum Rasthof verlegt werden. Weiterhin sind wahrscheinlich weitere Investitionen zur Druckerhöhung im System erforderlich. Gemäß der Stellungnahme der Heidewasser GmbH im Abstimmungsverfahren sind erforderliche Investitionen durch den Bauherrn und Antragsteller zu finanzieren. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages ist erforderlich. Eine Einschätzung des erforderlichen Investitionsumfanges ist nur auf Grundlage konkreter Wasserbedarfsangaben möglich.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH. An der Haldensleber Straße am Ortsausgang Bornstedt befindet sich eine Trafostation. Von dort aus muss eine Zuleitung verlegt werden. Die Anschlussmöglichkeiten werden im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsträger abgestimmt.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist nicht an die Erdgasversorgung angeschlossen. Falls eine Gasversorgung erforderlich ist, ist eine neue Zuleitung von Bornstedt aus zu verlegen. Die Anschlussmöglichkeiten werden im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsträger abgestimmt.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Im Plangebiet sind keine Telekommunikationsleitungen vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Ortschaft Bornstedt ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. Das Plangebiet ist bisher nicht an die Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Möglichkeiten zum Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung werden derzeit vom Abwasserzweckverband geprüft. Grundsätzlich sind technische Lösungen **gegebenenfalls unter Einbeziehung benachbarter Abwasserverbände** möglich, die eine geordnete Schmutzwasserbeseitigung gewährleisten. Hierfür ist jedoch voraussichtlich die Errichtung einer längeren Abwasserdruckleitung erforderlich. **Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen des Abstimmungsverfahrens nach § 4 Abs.2 BauGB.**
- Die Niederschlagswasserabführung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt durch die Straßenseitengräben. Das Niederschlagswasser der privaten Bau- und Verkehrsflächen ist durch den Bauherrn zu beseitigen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Talgraben südlich des Plangebietes ist nur für den natürlichen Gebietsabfluss zulässig. Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Im Plangebiet wurde daher eine Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung von den privaten Grundstücken im Süden des Plangebietes festgesetzt. Der Überlauf kann nur in den Talgraben erfolgen.

Brandschutz

Der Landkreis Börde weist auf folgende Sachverhalte hin, die im Rahmen der Bauantragstellung zu berücksichtigen sind. Die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist jederzeit zu gewährleisten und gemäß § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit der Richtlinie über "Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Absperrvorrichtungen sind in Zufahrten bzw. Ausfahrten nur zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel Form A gemäß DIN 3223 oder ein in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr vorgehaltenen Schließung oder Schlüsseldepotsystem geöffnet werden kann.

Die Löschwasserversorgung ist gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 Nr.4.4 Tabelle sicherzustellen. Der erforderliche Löschwasserbedarf für die geplanten Gebäude beträgt 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden, das heißt insgesamt sind 96 m³ Löschwasser erforderlich. Löschwasserentnahmestellen müssen mindestens eine Leistung von = oder > 800 l/min erreichen, um als Entnahmestellen anerkannt zu werden. Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt, kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen vorbereiteten frostfreien Löschwasserstellen abgesichert werden, wenn sie sich im Umkreis von 300 Metern befinden, eine Ergiebigkeit gewährleisten und für die Feuerwehrtechnik nutzbar sind und unter allen Witterungsbedingungen zugänglich und einsatzbereit sind.

Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr auszuführen. Zu beachten sind insbesondere die sich im Zuge des Wachstums vergrößernden Baumkronen. Pflanzungen und andere Gestaltungselemente müssen so eingerichtet werden, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Hohe Börde wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bedeutet den Entzug von ca. 11 Hektar bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Es handelt sich dabei um bördetypische Schwarzerdeböden mit hoher Bodenwertzahl. Die Planung wurde im Rahmen des inzwischen abgeschlossenen Flurneuordnungsverfahrens berücksichtigt. Dennoch ist festzustellen, dass der Entzug von 11 Hektar landwirtschaftlicher Ackerfläche die Belange der Landwirtschaft, die auf die Erhaltung der Ackerflächen gerichtet sind, beeinträchtigt. Der Flächenentzug wurde mit dem Bewirtschafter abgestimmt, der der baulichen Nutzung des Plangebietes zugestimmt hat.

6.4. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zu Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben sind der erhebliche Entzug von Bodenfläche und die klimatischen Wirkungen durch Versiegelung als wesentlicher Eingriff. Die Eingriffe in die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz und Wasser sind hingegen aufgrund der geringen Wertigkeit des Plangebietes gering. Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch randliche Anpflanzungen gemindert. Die immissionschutzrechtlichen Belange in Bezug auf Schall- und Lichtimmissionen (Schutzgut Mensch) wurden in einem Immissionsgutachten (Afi vom 14.07.2019 /2/) untersucht. Erhebliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Lärm können durch eine Emissionskontingentierung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen vermieden werden. Bezüglich der Lichtimmissionen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen zu erwarten.

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.

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 verbal-

argumentativ ergänzt. Aus der Kompensationsberechnung der flächenbezogenen Eingriffe ergibt sich der folgende rechnerische Kompensationsbedarf.

Ergebnis der Bilanzierung

Bewertung des Ausgangszustandes

Die Bewertung des Ausgangszustandes umfasst die gesamten Flächen des Plangebietes. Folgende Bewertung des Ausgangszustandes ergibt sich aus dem Bestand (vergleiche Anlage 1 Biotypenkartierung):

Biototyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Acker intensiv genutzt AI	5	118.263 m ²	591.315
Scherrasen GSB (Straßenrandbereiche)	7	1.126 m ²	7.882
Straße befestigt VS	0	1.032 m ²	0
Biototyp Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Graben mit artenarmer Vegetation FGK	10	83 m ²	830
		120.504 m²	600.027

Dem Ausgangszustand gegenüber ist folgender Planzustand zu bewerten.

Maßnahme/Biototyp gemäß Planung	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Sondergebiet Rasthof (gesamt 62.089 m ²)			
- davon überbaubar GRZ 0,8	0	49.671 m ²	0
- sonstige nicht versiegelbare Fläche Biototyp PYA (Beet, Rabatte)	6	12.418 m ²	74.508
öffentliche Verkehrsfläche	0	3.580 m ²	0
Scherrasen GSB (Straßenrandbereiche)	7	1.279 m ²	8.953
Verkehrsflächen für ruhenden Verkehr (gesamt 22.289 m ²)			
- davon begrünte Fläche Biototyp Beet, Rabatte 20%	6	4.458 m ²	26.748
- davon Fläche für Stellplätze	0	17.831 m ²	0
Fläche für den Lärmschutzwall vollständig mit einer Strauch- Baumhecke begrünt Biototyp HHB	14*	11.409 m ²	159.726
private Grünfläche, Graben artenarmer Vegetation, Biototyp FGK	10	83 m ²	830
Fläche für die Niederschlagswas- serrückhaltung (gesamt 4.351 m ²)			
- Stillgewässer Biototyp SEY sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer	14	4.360 m ²	61.040
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anlage mesophiles Grünland	13**	15.415 m ²	200.395
		120.504 m²	532.200

* Abwertung um 2 Wertpunkte gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, da die Hecke auf einem Wall gelegen ist und sich somit nicht entsprechend der Standardbewertung des Biotoptypenmodells vollständig entwickeln wird.

** Abwertung um 3 Wertpunkte gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, da das mesophile Grünland zwischen der Bundesautobahn A 2 und dem Rasthof sich nicht entsprechend der Standardbewertung des Biotoptypenmodells vollständig entwickeln wird.

Im Rahmen der Planbilanzierung wurde das Niederschlagswasserrückhaltebecken nur als anthropogenes, nährstoffreiches Gewässer bilanziert, da aufgrund der gleichzeitigen Nutzung als Löschwasserbevorratung eine größere Naturnähe nicht ansetzbar ist.

Die Untere Naturschutzbehörde regte an, den Biotoptyp Beet / Rabatte von 6 Wertpunkten auf 3 Wertpunkte zu reduzieren. Begründet wurde dies mit der erwarteten ständigen Betretung Beeinträchtigung durch Müll, Schmutz usw.. Diese Forderung ist nach Einschätzung der Gemeinde nicht berechtigt, da die Standardausprägung dieses Biotoptyps diese Beeinträchtigungsmöglichkeiten bereits beinhaltet. Hinzuweisen ist darauf, dass selbst der in der Regel betretene und intensiv genutzte Biotoptyp Scherrasen mit 7 Wertpunkten bewertet wird.

Den ermittelten Wertpunkten von 600.027 Wertpunkten für den Geltungsbereich vor der Planung stehen 532.200 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Es verbleibt damit ein weiterer zu kompensierender Eingriff im Umfang von 67.827 Wertpunkten. Dieser soll planextern kompensiert werden. Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde hierfür das Ökokonto der Stiftung Kulturlandschaft Sachsen- Anhalt empfohlen. Die Durchführung der externen Kompensation wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Hohe Börde und dem begünstigten Vorhabenträger gesichert.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet wurde auf Vorkommen der streng geschützten Arten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) durch das Büro BUNat Büro für Umweltberatung und Naturschutz, Dr. Werner Malchau 10.05.2019 /3/ geprüft. Es wurden keine Hinweise auf das Vorkommen des Feldhamsters oder der Feldlerche durch den Fachgutachter festgestellt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach dem ingenieurphysikalischen Gutachten der BBU Dr.Schubert GmbH & Co. KG vom 11.04.2019 weisen die geophysikalischen Untersuchungen keine relevanten Anomalien auf, die als archäologische Fundstätten zu deuten wären. Auch die Radaruntersuchung zeigt keine signifikanten Korrelationen, die auf archäologisch relevante Sachverhalte hinweisen.

Bewertung von Eingriff und Ausgleich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild / Erholung

Für das Schutzgut Boden wären in erster Linie Entsiegelungen als Ausgleich für die ermöglichte Bodenversiegelung durchzuführen. Entsiegelungsflächen stehen jedoch im entsprechenden Umfang in der Gemeinde Hohe Börde nicht zur Verfügung. Die Kompensationsmaßnahmen erfüllen deshalb überwiegend Ersatzfunktionen durch Verbesserungen im Zusammenhang mit dem Boden-Wasserhaushalt. Bei der im Plangebiet befindlichen Bodenfläche handelt es sich um hochwertige Ackerböden. Ähnliche Bodenwertigkeiten sind jedoch an allen für einen Rasthof / Autohof geeigneten Standorten im Gemeindegebiet vorhanden. Die hier vorhandenen Bodenwertigkeiten entsprechen der durchschnittlichen Bodenwertzahl im Gemeindegebiet. Ein hieraus resultierender erhöhter Kompensationsbedarf wird seitens der Gemeinde nicht erkannt. Von besonderem Gewicht ist für die Gemeinde die Erhaltung der hochwertigen landwirtschaftlichen Böden für diese Nutzung, weshalb weitere Eingriffe in landwirtschaftlich genutzte Böden für Kompensationsmaßnahmen vermieden werden sollen.

Besondere Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft sind von dem Eingriff nicht betroffen. Es ist daher davon auszugehen, dass kein Ausgleichsbedarf für diese Schutzgüter besteht, der über das dargestellte Kompensationsverhältnis hinausgeht.

Die Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und eingeschränkt auch die Beurteilung des Landschaftsbilds kann grundsätzlich auf der Basis von Biotopen oder Biotoptypen erfolgen, wobei die abiotischen Schutzgüter Wasser, Luft und Boden, die biotischen Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild meist hinreichend mit berücksichtigt werden. Indirekt ist dadurch auch eine ungefähre Bewertung des Landschaftsbildes gewährleistet.

Herausragende Landschaftsbildfunktionen sind nicht betroffen, zumal das Untersuchungsgebiet durch die Bundesautobahn A 2 und die Windenergieanlagen vorbelastet ist. Durch die geplanten Maßnahmen, insbesondere durch die vorgesehene Heckenpflanzung, wird die Beeinträchtigung verringert bzw. durch Neugestaltung teilweise ausgeglichen.

7. Auswirkungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten und die Belange der betroffenen Landwirte. Dazu gehören:

- 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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen. Anregungen von benachbarten Grundstückseigentümern oder benachbart wohnenden Bürgern wurden nicht vorgetragen.

Das Plangebiet selbst wie die angrenzenden Flurstücke befinden sich im Flurneuordnungsverfahren. Die Abgrenzung des Plangebietes wurde so gewählt, dass eine Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ohne Einschränkungen möglich ist. Die Interessen der Nachbarn an einer Beibehaltung des derzeitigen Zustandes wurden gewichtet. Eine erhebliche unter den gegebenen Umständen nicht hinnehmbare Beeinträchtigung der benachbarten Grundeigentümer ist jedoch nicht erkennbar.

Die privaten Belange der nächstgelegenen Wohnbebauung an einer Beibehaltung des derzeitigen Zustandes, decken sich im Wesentlichen mit den Belangen des Immissionsschutzes. Darüber hinaus ist der Schutz des Landschaftsbildes von Belang. Die betroffenen Belange wurden im Rahmen der Prüfung dieser Fachbelange behandelt. Das Umfeld der betroffenen Wohnbebauung wird sich zweifellos nachhaltig verändern. Erhebliche unter den gegebenen Umständen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Rasthof Bornstedt" steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im Vordergrund. Dem entgegen steht die erhebliche Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft im Plangebiet. Eine endgültige Abwägung zwischen allen betroffenen Belangen findet im Rahmen des Satzungsbeschlusses statt.

9. Flächenbilanz

• Gesamtfläche Plangebiet		120.504 m ²
1. Bauflächen		
- Sondergebiet für einen Rasthof		62.089 m ²
2. Verkehrsflächen		
- öffentliche Straßenverkehrsfläche		4.859 m ²
- Verkehrsfläche ruhender Verkehr		22.289 m ²
3. Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen		11.409 m ²
davon Anpflanzflächen	11.409 m ²	
4. private Grünflächen		83 m ²
Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen		
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
- Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung		4.360 m ²
- Flächen für mesophiles Grünland		15.415 m ²

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.43-4 "Rasthof Bornstedt" in der Ortschaft Bornstedt – Gemeinde Hohe Börde

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	26
1.1.	Ziele des Bebauungsplanes	26
1.2.	Inhalt des Bebauungsplanes	26
1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	26
1.4.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	27
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	31
2.1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	31
2.1.1.	Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA	31
2.1.2.	Geschützte Biotope	31
2.1.3.	Schutzgut Boden	31
2.1.4.	Schutzgut Wasser	32
2.1.5.	Schutzgut Artenschutz und Biotope	33
2.1.6.	Schutzgut Landschaftsbild	34
2.1.7.	Schutzgut Klima, Luft	34
2.1.8.	Schutzgut Mensch	34
2.1.9.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	34
2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	38
2.4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	39
3.	Ergänzende Angaben	39
3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	39
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	41
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	41
	Quellen: umweltrelevante Fachgutachten zum Bebauungsplan	42

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

Allgemeines Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rasthof Bornstedt" ist die bauleitplanerische Sicherung der Errichtung eines Rasthofes (Autohof) an der Abfahrt Nr.66 (Bornstedt) der Bundesautobahn A 2 unmittelbar südlich der A 2. Der Rasthof soll über eine öffentliche Straße an die Landesstraße L 24 angebunden werden.

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

1. Festsetzung von Sondergebietsflächen SO 1 und SO 2 für einen Rasthof und dessen mögliche Erweiterungsflächen einschließlich der erforderlichen Ergänzungsfunktionen der Gastronomie, des Verkaufs, der Beherbergung, der Pausenversorgung und -betätigung, logistische Ergänzungsfunktionen sowie von Stellplätzen mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossigkeit von 1 bis 3 Vollgeschossen bei einer bedarfsgerechten Höhenbegrenzung auf ca. 10 bis 19 Meter über Gelände, sowie für einen Werbepylon auf ca. 41 Meter über Gelände
2. Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr für Lkw-Stellplätze und einen P+M Parkplatz
3. Festsetzung einer Fläche für eine Niederschlagswasserrückhaltung und Löschwasserbevorzugung im Süden des Plangebietes und einer Grünfläche für einen Gewässerrandstreifen
4. Festsetzung einer Fläche für einen Lärmschutzwall einschließlich der erforderlichen Bepflanzung gegenüber dem Rasthof und entlang der Bundesautobahn A 2
5. Festsetzung einer öffentlich gewidmeten Zufahrtsstraße zum Plangebiet von der Landesstraße L 24
6. Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Kompensation der Eingriffe
7. Festsetzung von Emissionskontingenten zum Schutz der Wohnbevölkerung in Bornstedt

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

Die für die vorstehenden Planungsinhalte benötigten Flächen sind in der nachfolgenden Flächenbilanz angeführt:

• Gesamtfläche Plangebiet		120.504 m ²
1. Bauflächen		
- Sondergebiet für einen Rasthof		62.089 m ²
2. Verkehrsflächen		
- öffentliche Straßenverkehrsfläche		4.859 m ²
- Verkehrsfläche ruhender Verkehr		22.289 m ²
3. Flächen für Immissionsschutzmaßnahmen		11.409 m ²
davon Anpflanzflächen	11.409 m ²	
4. private Grünflächen		83 m ²
Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen		

- | | |
|---|-----------------------|
| 5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | |
| - Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung | 4.360 m ² |
| - Flächen für mesophiles Grünland | 15.415 m ² |

Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 können auf Verkehrsflächen und in den Baugebieten ca. 7,68 Hektar durch bauliche Anlagen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt werden.

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 Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Anlagenlärm, Fahrzeuglärm und durch den Zufahrtsverkehr, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe und durch Lichtimmissionen
Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der zu erwartenden Immissionen des Rasthofes an den relevanten Immissionsorten durch ein Immissionsgutachten (Afi vom 14.07.2019 /2/), allgemeine Einschätzung der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe auf Grundlage typisierender Betrachtung
- Schutzgut Artenschutz und Biotope
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Bornstedt 2002
Ziele 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 Landschaftauf 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 Landschaftsplan gibt in der Karte Entwicklungskonzept folgende Ziele für das Plangebiet vor:

- Einordnung einer "Schallschutzhecke" südlich der Bundesautobahn A 2
- Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft

Die faunistische Kartierung des Landschaftsplanes führt im Plangebiet ausschließlich Zug- und Rastvögel an. Brutvögel wurden nicht kartiert.

An Biotoptypen wird für das Plangebiet Acker undifferenziert kartiert, randlich zur Autobahn ist eine Baumheckenstruktur außerhalb des Plangebietes vorhanden. Die Böschungen der Bundesstraße B 1 werden als Grünrandvegetation bezeichnet.

Art der Berücksichtigung:

flächendeckende Kartierung der Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel Sachsen-Anhalt (Anlage 1) einschließlich floristischer und faunistischer Potentialeinschätzung unter Benutzung der Ergebnisse des Landschaftsplanes und einer ergänzenden artenschutzrechtlichen Untersuchung (BUNat 10.05.2019 /3/), Bezifferung und Bewertung der Eingriffe in das Schutzgut, Erarbeitung von Vorschlägen zur Kompensation der Eingriffe

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Bornstedt 2002

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

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan kartiert die Bodentypen im Norden des Plangebietes als Löß-Schwarzerde bis Braunschwarzerde, in Abtragungslagen Rendzinen und im Süden des Plangebietes als Kolluviallöß-Schwarzerden.

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der Auswertung der Bodenkartierungen des Landschaftsplanes, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- Schutzgut Gewässerschutz
gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Bornstedt 2002

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. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

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.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Bestandteil einer Fläche ohne unmittelbare Grundwasserführung aus. Er kartiert keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut unter Auswertung des Landschaftsplanes und der ergänzenden Aufnahme bezüglich der Betroffenheit eines Gewässers (Graben) im Süden des Plangebietes an der Landesstraße L 24

- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Bornstedt 2002
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Im Landschaftsplan wird das Plangebiet bisher als Bestandteil des Freilandklimatops und Kaltluftentstehungsgebiet kartiert.
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Ansiedlung des Rasthofes im Plangebiet auf Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes
- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan für den ehemaligen Landkreis Haldensleben (Schube und Westhus 1996), Landschaftsplan der ehemaligen Gemeinde Bornstedt 2002
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Aussagen der planerischen Grundlagen:
Im Landschaftsplan wird die Bedeutung des Plangebietes für das Natur- und Landschaftserleben als mittelwertig eingestuft, es ist dem Offenlandbereich zuzuordnen.
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Ansiedlung des Rasthofes im Plangebiet auf Grundlage der Aussagen des Landschaftsplanes
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Die durchgeführte archäologisch geophysikalische Erkundung /4/ hat keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmale ergeben. Das Plangebiet hat keine Funktion für die Erholung. Es wird daher kein weiteres Untersuchungserfordernis erkannt.

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

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

2.1.1. Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA

Durch den Bebauungsplan werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Landschaftsschutzgebiete (LSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes in erheblicher Entfernung.

Nächstgelegenes Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde in einer Entfernung von ca. 6 Kilometern. FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete befinden sich nur in einer Entfernung von mehr als 10 Kilometern. Auswirkungen auf diese Gebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.1.2. Geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine Biotope, die unter den besonderen Schutz des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt fallen. Der zum Plangebiet nächstgelegene geschützte Biotop wurde an der Südrampe der Autobahnüberführung des Nordgermersleber Weges ca. 300 Meter westlich des Plangebietes kartiert. Es handelt sich dabei um eine Neuanlage einer Gehölzhecke trockenwarmer Standorte auf der Böschung des Weges, die im Rahmen des Ausbaus der Bundesautobahn A 2 hergestellt wurde. Auswirkungen auf das geschützte Biotop sind nicht erkennbar.

2.1.3. Schutzgut Boden

Eingriffsfläche: Plangebiet

Bei den Böden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerdeböden, nur im Süden im Bereich der Niederschlagswasserrückhaltung wurden Kolluviallöß- Schwarzerden angetroffen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer gering von Nord nach Süd abfallenden weitgehend ebenen Fläche. Der niedrigste Punkt befindet sich im Bereich der geplanten Niederschlagswasserrückhaltung an der Südgrenze des Plangebietes mit ca. 120 müNN und der höchste Punkt mit 125,5 müNN an der Nordgrenze des Plangebietes.

Durch das Büro Breitenstein wurde für das Plangebiet ein geotechnisches Gutachten über die Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet erarbeitet. Die angetroffenen Böden weisen folgende Schichten auf:

Mutterboden	0,4 - 0,6 Meter Stärke
Löß steif und halbfest	1,0 - 1,6 Meter Stärke, an einer Sondierung auch Löß weich angetroffen

darunter Geschiebemergel mit Sandeinlagerungen (Sandeinlagerungen nur örtlich von 0,6 - 1,2 Meter Stärke)

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

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

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage 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

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine hohe Bedeutung, resultierend aus der hohen Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach dem Ertragspotential. Insgesamt sind die Ackerflächen von hoher Bedeutung für das Schutzgut.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser: An der Südgrenze des Plangebietes auf dem Flurstück 79 verläuft der Graben IK29 als Gewässer II.Ordnung, der auf dem Flurstück 81 die Landesstraße L 24 quert und zum Talgraben verläuft. Der Graben dient der Entwässerung des nordwestlichen Teiles der Gemarkung Bornstedt. Er ist entlang der Landesstraße L 24 naturfern ausgebaut. Zur Gewässerqualität liegen keine Angaben vor. Die Unterhaltung erfolgt durch den Unterhaltungsverband Untere Ohre.

Südöstlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 200 bis 350 Metern der Talgraben.

Bewertung:

Die Bedeutung von Oberflächengewässern wird anhand natürlicher Regulationsprozesse (Selbstreinigungsvormögen und Retentionsvormögen) sowie der Biotopfunktion bewertet. Der Graben IK29 verläuft parallel zur Landesstraße L 24. Er besitzt eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Biotopfunktion. Der Talgraben ist mäßig belastet (Güteklasse II) und bedingt naturnah ausgebildet. Er besitzt eine mittlere Bedeutung hinsichtlich natürlicher Regulationsprozesse und Biotopfunktion.

Grundwasser:

Eingriffsfläche: Plangebiet

Im Plangebiet ist gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes keine unmittelbare Grundwasserführung vorhanden. Diese Aussage wird durch das Bodengutachten bestätigt. An das Festgebirge des Unteren Buntsandsteins schließen sich unmittelbar die wasserundurchlässigen Schichten des Geschiebemergels an. In den Geschiebemergel sind partiell Sandschichten eingelagert,

die Schichtenwasser führen. Eine nutzbare Grundwasserführung ist nicht vorhanden. Ein erheblicher Anteil der Niederschläge fließt aufgrund der Wasserundurchlässigkeit der Schichten oberflächlich ab bzw. verdunstet. Im Plangebiet sind Drainageleitungen zum Talgraben hin vorhanden, die das saisonal oberflächlich anstehende Wasser ableiten.

Mit Schadstoffeinträgen ist durch die stark befahrene Bundesautobahn A 2 nördlich des Geltungsbereiches zu rechnen, deren Niederschlagswasser über Seitengräben versichert wird. Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers und die Grundwasserneubildung sind entsprechend des nicht ausgebildeten Grundwasserleiters als sehr gering zu bewerten. Eine Nutzung des Grundwassers ist somit auch nicht möglich.

2.1.5. Schutzgut Artenschutz und Biotope

Eingriffsfläche: Plangebiet und angrenzende Biotope

Pflanzen und Biotopausstattung

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden die Biotoptypen im Plangebiet durch terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes flächenhaft kartiert. Das Plangebiet wird durch folgende Biotoptypen geprägt:

- Acker intensiv bewirtschaftet, dieser Biototyp nimmt fast die gesamte Fläche des Plangebietes ein (Biototyp AI)
- Scherrasen an den Böschungen der Landesstraße L 24 (Biototyp GSB)
- Straße befestigt – Landesstraße L 24 (Biototyp VS)
- Graben mit artenarmer Vegetation, an der Südgrenze geringfügig in das Plangebiet reichend (Biototyp FGK)

Weiterhin befindet sich angrenzend auf den Flächen der Bundesautobahn A 2 im Norden des Plangebietes der Biototyp Baumhecke aus standortgerechten Gehölzen HHB.

Bewertung

Die Biotopausstattung des Plangebietes zeigt überwiegend eine monostrukturierte, geringwertige und weitgehend ausgeräumte Ackerfläche. Auch die anderen kartierten randlich vorhandenen Biotoptypen haben nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut mit Ausnahme der Hecke an der Südgrenze der Bundesautobahn A 2. In die Hecke wird durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen.

Fauna

Die im Rahmen der Bestandsaufnahme für den Landschaftsplan aufgenommene Kartierung zeigt ausschließlich das Vorkommen von Zug- und Rastvögeln im Plangebiet auf. Das Plangebiet bietet aufgrund der erheblichen Lärmbelastung durch die Autobahn und die ausgeräumte, monostrukturierte Landschaft keinen geeigneten Lebensraum für streng geschützte Tierarten. Die ausschließlich autobahnbegleitend vorhandene Heckenstruktur ist erheblichen Lärm- und Abgasbelastungen ausgesetzt und somit als Lebensraum für Tiere nur bedingt geeignet.

Das Plangebiet wurde auf Vorkommen der streng geschützten Arten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) durch das Büro BUNat Büro für Umweltberatung und Naturschutz, Dr. Werner Malchau 10.05.2019 /3/ geprüft. Es wurden keine Hinweise auf das Vorkommen des Feldhamsters oder der Feldlerche durch den Fachgutachter festgestellt.

2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

Eingriffsfläche: Landschaftsraum zwischen Autobahn und Ortslage Bornstedt

Der Landschaftsraum nördlich der Ortslage Bornstedt bis zur Bundesautobahn A 2 ist durch große einheitlich bewirtschaftete Ackerflächen gekennzeichnet, die lediglich durch die einbegrenzenden Straßen - Nordgermersleber Weg, Bundesautobahn A 2, Bundesstraße B 1 und Landesstraße L 24 - eingegrenzt werden. Entlang der begrenzenden Nutzungen sind landschaftsräumliche Strukturen vorhanden, die das Landschaftsbild beleben und insbesondere die erheblich beeinträchtigende Autobahn abschirmen. Der Landschaftsplan stuft daher das Landschaftsbild als mittelwertig ein. Der beurteilte Raum schließt jedoch auch die besser gegliederten Bereiche entlang des Talgrabens ein. Eine großräumige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch technische Überprägung verursachen die in erheblicher Anzahl nördlich der Bundesautobahn A 2 errichteten Windenergieanlagen. Sie wirken auch unmittelbar auf das Landschaftsbild im Untersuchungsraum. Das Landschaftsbild kann damit nur noch als geringwertig bezeichnet werden.

2.1.7. Schutzgut Klima, Luft

Eingriffsfläche: Plangebiet und angrenzende Flächen bis zur Autobahn und zum Talgraben

Der Ohrekreis gehört zum Großklima des gemäßigten mitteleuropäischen Binnenklimas. Dieses Klima ist kontinental und durch den Übergang zum maritimen Klima geprägt. Die mittlere Lufttemperatur beträgt 8,6°C, die Niederschlagsmenge 504 mm im durchschnittlichen langjährigen Mittel. Die häufigste Windrichtung ist Südwest bis West bei gleichzeitig hohen mittleren Windgeschwindigkeiten, gefolgt von südöstlichen und südlichen Winden.

Im Norden Bornstedts befinden sich überwiegend Freilandklimatope. Dies sind Ackerflächen mit der Funktion der Kaltluftproduktion in windarmen Strahlungsnächten im Plangebiet und Umgebung. Die entstehende Kaltluft fließt im Gelände in Richtung des tiefsten Punktes und somit in die Täler Talgraben in Richtung Eichenbarleben (Kaltluftleitbahn).

Lufthygienische Situation: Unmittelbar nördlich entlang des geplanten Rasthofes verläuft die stark befahrene Bundesautobahn A 2, östlich verläuft die Bundesstraße B 1. Durch die angrenzenden Verkehrsflächen besteht eine lufthygienische Vorbelastung.

2.1.8. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung als Erholungsraum. Die umgebenden Landschaftseinheiten weisen aufgrund der Lärmbelastungen durch die Bundesautobahn A 2 und der ausgeräumten Ackerlandschaft nur eine geringe Eignung als Erholungsraum auf.

Lärm: Das Plangebiet ist durch den Lärm der Bundesautobahn A 2 und der Bundesstraße B 1 erheblich vorbelastet. Nördlich des Plangebietes und der Bundesautobahn A 2 befinden sich Windenergieanlagen, von denen Lärmemissionen wie auch Beeinträchtigungen durch Schattenwurf ausgehen. Vom Plangebiet selbst gegen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

2.1.9. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Hier bestehen begründete Anhaltspunkte für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den

letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind. Es wurde daher eine archäologisch geophysikalische Erkundung durchgeführt /4/. Diese hat keine Hinweise auf archäologische Bodendenkmale ergeben. Die Belange der Baudenkmalpflege werden somit durch die Planung nicht berührt.

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

- Boden

Der wesentliche Eingriff im Plangebiet erfolgt in das Schutzgut Boden. Durch Überbauung und Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen auf ca. 7,68 Hektar verloren. Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von 64 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches. Die zusätzliche Funktionsminderung des Bodens durch die Anlage zur Niederschlagswasserrückhaltung umfasst 0,44 Hektar.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche für Stellplätze und den für Rastanlagen erforderlichen Überbauungsgrad nicht möglich. Eine geringfügige Reduzierung könnte durch Anwendung von Luft und Wasser durchlässigen Befestigungen erzielt werden. Dies wäre aber gerade bei Rasthöfen mit einem erheblichen Schadstoffeintrag in den Boden verbunden, weshalb diesbezügliche Festsetzungen nicht getroffen wurden. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist erheblich und irreversibel. Bei Nichtdurchführung der Planung würde dieser Eingriff unterbleiben.

- Arten- und Biotopschutz

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung bezieht sich im Wesentlichen auf die zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Die Bewertung der von dem Eingriff betroffenen Flächen erfolgt auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt, wonach den Biotoptypen ein bestimmter Wert zugeordnet worden ist.

Der Bebauungsplan verursacht keine Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen. Die Heckenstrukturen entlang der Bundesautobahn A 2 befinden sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Sie werden durch eine mesophile Grünlandfläche im Bauverbotsstreifen entlang der Bundesautobahn A 2 arrondiert. Aufgrund der erheblichen Beeinträchtigungen der Heckenstruktur durch Lärm- und Schadstoffimmissionen der Autobahn weisen sie nur eine geringe Lebensraumeignung für die Fauna auf.

Der hauptsächlich in Anspruch genommene Biotoptyp des intensiv bewirtschafteten Ackers hat nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die Fläche geht jedoch als Nahrungshabitat verloren. Insofern ist ein Eingriff in dieses Schutzgut zu verzeichnen. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden neue Biotoptypen geschaffen, die gerade im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz eine höhere Bedeutung haben. Dies trifft auf die festgesetzten Strauch-Baumhecken aus einheimischen Laubgehölzen zu. Durch die Anlage einer Niederschlagswasserrückhaltung wird ein Gewässer geschaffen, welches Lebensräume für wassergebundene Arten eröffnet. Insgesamt ist festzustellen, dass in das Schutzgut des Arten- und Biotopschutzes kein erheblicher Eingriff zurückbleibt.

Eine detaillierte Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Gegenüberstellung der geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan Teil A.

Artenschutzrechtlich ist das Plangebiet nur von Bedeutung als Nahrungshabitat oder Rastplatz für Zugvögel. Eingriffe in nach Gemeinschaftsrecht geschützte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind nicht zu erwarten.

- Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerung. Aufgrund des Fehlens eines Grundwasserleiters und des bisher bereits vorhandenen Oberflächenwasserabflusses sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser nur gering.

Oberflächenwasser: Wasserflächen gehen durch die Flächeninanspruchnahmen nicht verloren, statt dessen wird mit Realisierung des Niederschlagswasserrückhaltebeckens ein Oberflächen-gewässer geschaffen, das zwar in erster Linie nach technischen Gesichtspunkten angelegt wird, aber Funktionen eines Stillgewässers erfüllt. Südlich der geplanten Niederschlagswasserrückhaltung erstrecken sich Grünflächen, die durch die Landesstraße L 24 von der Wasserfläche getrennt werden. Bei naturnahem Ausbau des Rückhaltebeckens kann dieses neben der Wasserhaushaltsfunktion Bedeutung für natürliche Selbstreinigungsprozesse und Biotopfunktionen erlangen.

- Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Acker, Grünland) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Das Baugebiet liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden. Trotzdem ist zumindest in Bezug auf das Plangebiet ein Eingriff in den Naturhaushalt bezüglich der klimatischen Situation erkennbar. Durch den Betrieb des Rasthofes ist mit Auswirkungen durch Immissionen zu rechnen, die geringfügig über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehen können. Diese werden durch den festgesetzten Lärmschutzwall von schützenswerten Nutzungen abgeschirmt. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der bestehende Zustand erhalten bleiben.

- Landschaftsbild/Erholung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die flächenbezogenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktionen zu beurteilen.

Die Bebauung durch einen Rasthof verursacht großräumig wirksame Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die mit dem Rasthof verbundenen Werbeanlagen. Diese werden als punktuelle Beeinträchtigung in einem bereits großräumig durch Windenergieanlagen vorgeschädigten Raum wirksam bleiben. Die vorgesehenen Gebäude in ein- oder zweigeschossiger Bauweise können durch die festgesetzten randlichen Anpflanzstreifen nach einem angemessenen Entwicklungszeitraum eingegrünt werden. Das Landschaftsbild wird hierdurch landschaftsgerecht neu hergestellt.

Ausgewiesene Erholungsflächen oder dafür besonders geeignete Flächen sind von der Planung nicht betroffen.

- Schutzgut Mensch

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 und Lichtemissionen des Rasthofes zu untersuchen. Diese Untersuchung erfolgte durch das Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Afi Arno Flörke, 14.07.2019 /2/. Die nachfolgenden Ausführungen entsprechen im Wesentlichen der Zusammenfassung des Gutachters.

Lärmschutz für die in der Ortslage Bornstedt maßgeblichen Immissionsorte

Als maßgebliche Immissionsorte für das Plangebiet wurden die südwestlich liegenden Wohngebäude in der Ortslage Bornstedt an der Haldensleber Straße und am Nordgermersleber Weg (Dorf- / Mischgebiet) betrachtet. Aufgrund der für die Immissionsorte bestehenden Vorbelastung

durch die Lärmimmissionen aus dem nördlich der Autobahn liegenden Windpark und aus einer Kfz-Werkstatt an der Haldensleber Straße ist für das Plangebiet eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 erforderlich. Tags liegt eine gewerbliche Lärmvorbelastung durch die KFZ Werkstatt und die Windkraftanlagen vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Kfz-Werkstatt an dem Immissionsort Haldensleber Straße 22 die Immissionsrichtwerte tags heute schon ausschöpft. Nachts ist eine Vorbelastung nur durch die Windenergieanlagen gegeben. Die Vorbelastungen durch den Windpark nördlich der Autobahn wurden in der Ausbreitungsrechnung für die heute dort vorhandenen Windräder mit berechnet.

Aufgrund der Vorbelastungen durch gewerbliche Geräuschemissionen muss sichergestellt sein, dass auch mit neuen gewerblichen Nutzungen in dem SO-Gebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht überschritten bzw. weiter relevant erhöht werden. Dazu wurden die maximal zulässigen Emissionskontingente für die Teilflächen des Plangebietes in der Planzeichnung festgesetzt. Die Emissionskontingente nach DIN 45691 wurden so festgesetzt, dass die gesamten Immissionsanteile aus dem Plangebiet tags mindestens 6 dB unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm liegen und nachts mit Berücksichtigung des Windparks den Immissionsrichtwert der TA Lärm nicht überschreiten.

Da im SO 1 Gebiet ein konkretes Ansiedlungsvorhaben bekannt ist, wurde diese Teilfläche so kontingentiert, dass die erforderlichen Immissionsanteile des Vorhabens durch diese Kontingente gewährleistet werden.

Lärmschutz für Betriebswohnungen und Beherbergungsbetriebe

Betriebswohnungen, Büros und Beherbergungsbetriebe sind immissionsempfindliche Nutzungen. **Der Schutzanspruch der Nutzungen im Sondergebiet entspricht dem eines Gewerbegebietes. Die Orientierungswerte für Lärmimmissionen betragen hier nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts in Bezug auf Verkehrsimmissionen. Dies entspricht auch den Richtwerten der TA Lärm.**

Aufgrund der Autobahnnähe wurden im Immissionsgutachten zum Bebauungsplan Beurteilungspegel ermittelt, die erhebliche Beeinträchtigungen der Schlaf- oder Arbeitsruhe verursachen können. Die gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen, um die Beeinträchtigung kenntlich zu machen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass aufgrund der Zuordnung der Flächen zu den Lärmpegelbereichen 5 – 7 jegliche Außenwohnbereiche unzulässig sind, diese wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Für die Betriebswohnungen und für die in den Lärmpegelbereichen 6 und 7 gelegenen Teile von Beherbergungsbetrieben sind erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen zu stellen.

Gemäß § 15 Abs.2 BauO LSA müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen. Auf die aus der Lage in den Lärmpegelbereichen resultierenden erhöhten Anforderungen wird hingewiesen. Der Nachweis hierfür kann im Einzelgenehmigungsverfahren geführt werden, da der Sachverhalt bauordnungsrechtlich gesichert ist. Dadurch kann ein ausreichender Schallschutz für die Nutzungen gewährleistet werden.

Beurteilung des Neubaus der Erschließungsstraße, des Mitfahrerparkplatzes und der Anbindung an das Plangebiet auf der Haldensleber Straße nach 16.BlmSchV

Bei der Errichtung der neuen Erschließungsstraße, des Mitfahrerparkplatzes und der Änderung der Haldensleber Straße zur Errichtung einer Linksabbiegespur von Bornstedt aus handelt es sich um einen Neubau einer Straße im Sinne der 16.BlmSchV - Verkehrslärmschutzverordnung. Es ist nachzuweisen, dass von den neu zu bauenden Verkehrsflächen verursachter Lärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für Mischgebiete einhält.

An dem nächstgelegenen Wohngebäude Haldensleber Straße 22 wird ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts verursacht. Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV werden damit eingehalten. Es sind keine Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der 16.BImSchV durch den Neubau der Verkehrsflächen erforderlich.

Auswirkungen auf das öffentliche Straßennetz außerhalb des Plangebietes

Die vorliegende Planung hat Einfluss auf das Verkehrsaufkommen im öffentlichen Straßennetz außerhalb des Plangebietes. Die geplanten Nutzungen werden ausschließlich ihre Ziel- und Quellverkehre über die neue Erschließungsstraße abwickeln. Dann verteilt sich der Verkehr weiter im wesentlichen Richtung Osten. Lediglich ca. 400 Kfz je Tag werden Richtung Bornstedt erwartet. Sie erhöhen die für das Jahr 2030 prognostizierte Grundlast von 2600 Kfz / 24 h auf 3000 Kfz / 24h. Durch diese Verkehrszunahme wird der Straßenverkehrslärm im Straßenraum der Haldensleber Straße im Ortsbereich von 65 dB(A) tags und 59,9 dB(A) nachts auf 65,6 dB(A) tags und 61,3 dB(A) nachts erhöht. Die Beurteilungspegel liegen schon ohne das Plangebiet über den Orientierungswerten der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete und auch über den Immissionsgrenzwerten der 16.BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Am Tag wird der kritische Wert von 70 dB(A) deutlich unterschritten. In der Nacht wird die Zunahme im Wesentlichen durch die mögliche Verkehrszunahme um ca. 8 Kfz/h verursacht. Nachts liegt auch mit dem Plangebiet der Pegel für den Verkehrslärm noch unter der Grenze von 65 dB(A), ab der sicher von ungesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann.

Lichtimmissionen

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch Lichtquellen Belästigungen durch Blendungen und / oder Raumaufhellungen nur dann verursacht werden können, wenn diese vom Immissionsort sichtbar sind.

Nach Prüfung der Planung (Beleuchtungskonzept, Anordnung der Stellplätze und Fahrgassen) und unter Berücksichtigung der Entfernungen und Höhenunterschiede zur Bundesautobahn und zur nächst gelegenen Wohnbebauung stellt der Gutachter fest, dass die derzeit vorliegende Planung aus der Sicht des Lichtimmissionsschutzes insgesamt als unproblematisch einzuschätzen ist.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Beeinträchtigung von Belangen des Umweltschutzes aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits vorliegend dargelegten Auswirkungen hinausreichen, ist nicht erkennbar.

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

- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

festgesetzte Maßnahmen:

- zur Vermeidung/Minimierung eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses und zur Vermeidung einer Verringerung der Versickerung ist ein Niederschlagwasserrückhaltebecken geplant. Damit wird ein stehendes Gewässer mit wechselfeuchten Bereichen geschaffen, in denen sich wertvolle Pflanzen- und Tierlebensräume entwickeln können
- zur Vermeidung von Beeinträchtigungen schützenswerter Wohnnutzungen wurde ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 Metern festgesetzt

Maßnahmenempfehlungen:

- 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 beeinträchtigen
- Bei der Anlage der Niederschlagswasserrückhaltung ist zu berücksichtigen, dass dieses bei naturnaher Gestaltung von den im Gebiet vorkommenden Arten besiedelt werden kann und die Ufergestaltung ein ungehindertes Abwandern der Jungtiere ermöglicht.
- Ausgleichsmaßnahmen

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Bepflanzen des Lärmschutzwalls mit Bäumen und Sträuchern für trockene Standorte als gestufte, dichte Gehölzfläche mit einheimischen Laubgehölzen
- Anlage von mesophilen Grünlandflächen im Norden und Nordwesten des Plangebietes

Weitere empfohlene Maßnahmen

- Fassaden- und Dachbegrünung
Zur Verzögerung und Verminderung des Regenwasserabflusses, zur Verbesserung des Kleinklimas und des Landschaftsbildes sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere wird die Empfehlung gegeben, Gebäude-Flachdächer und leicht geneigte Dächer sowie Fassaden zu begrünen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Errichtung eines Rasthofes an der Abfahrt Bornstedt der Bundesautobahn A 2. Alternative Standorte wären an folgenden Autobahnauffahrten vorhanden:

- Autobahnabfahrt Bundesautobahn A 2 Abfahrt Irxleben südlich der A 2 westlich der Ortslage
- Autobahnabfahrt Bundesautobahn A 2 Abfahrt Bornstedt nördlich der A 2
- Autobahnabfahrt Bundesautobahn A 2 Abfahrt Eilsleben nördlich der A 2
- Autobahnabfahrt Bundesautobahn A 2 Abfahrt Alleringersleben südlich der A 2

Die geprüften Alternativstandorte befinden sich ebenfalls im Außenbereich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen und wären mit ähnlichen Eingriffen in den Naturhaushalt verbunden. Eine erhebliche Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist mit keinem der Alternativstandorte verbunden. Es wird diesbezüglich auf die im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bornstedt getroffene Entscheidung Bezug genommen.

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 (Begründung zum Bebauungsplan) wird nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt eine 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 von Natur und Landschaft (Bestandsanalyse) unter Auswertung vorhandener Unterlagen
- Konfliktanalyse
- Erarbeitung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz in der Begründung

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen einer Kartierung der Biotoptypen.

Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte eine flächendeckende, terrestrische Begehung des Untersuchungsraumes. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte nach den Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der besonders geschützten Biotope und sonstiger Biotope, Stand: 03.06.2004 (Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 2004).

Zusätzlich werden vorhandene Daten und Pläne ausgewertet. Die Bedeutung der Biotope wird entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden fachgutachterlich untersucht (BUNat Büro für Umweltberatung und Naturschutz, Dr. Werner Malchau 10.05.2019). Die Methodik ist dem Fachgutachten zu entnehmen.

Der Untersuchungsraum wurde schutzgutbezogen jeweils in der Weise festgelegt, dass er Eingriffsraum, Wirkraum und Kompensationsraum umfasst. Danach wird die Abgrenzung wie folgt vorgenommen:

- Biotope/Pflanzen/biologische Vielfalt: Geltungsbereich des Bebauungsplans flächendeckend, darüber hinaus Prüfung von Funktionsbeziehungen für Arten und Lebensgemeinschaften über den Geltungsbereich hinaus
- Fauna: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Boden/Grundwasser: Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Klima/Luft: Betrachtung der Funktionsbeziehungen entsprechend Darstellung im Landschaftsplan
- Landschaftsbild/Erholung: flächendeckende Bewertung des Geltungsbereiches auf der Grundlage der Biotopkartierung, zusätzlich Betrachtung der Funktions- und Sichtbeziehungen anhand der Darstellungen des Landschaftsplans und eigener Erkundung vor Ort

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.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Hierunter fallen: Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen.

Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Die Belange des Schutzgutes Mensch in Bezug auf die Erholungsfunktion der Landschaft wurden beurteilt. In Bezug auf den Immissionsschutz werden die betroffenen Belange in einem Immissionsgutachten untersucht. Die verwendeten Berechnungsansätze und die berücksichtigten Emissionsquellen sind dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

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

- Prüfung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Prüfung der Einhaltung der Anpflanzungspflichten nach Ablauf der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode und nach Abschluss der Entwicklungspflege
- Überwachung der Herstellung und der Entwicklung der festgesetzten Maßnahmenflächen nach Ablauf der auf die Fertigstellung des Vorhabens folgenden Pflanzperiode und nach Abschluss der Entwicklungspflege, Abnahme der hergestellten Maßnahme und Prüfung der Entwicklung nach Abschluss der Entwicklungspflege

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung eines Rasthofes südlich der Abfahrt Nr.66 der Bundesautobahn A 2 auf einer Gesamtfläche von ca. 12 Hektar.

Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung von 7,68 Hektar, die einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt und den Niederschlagsabfluss durch Versiegelung wird durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens weitgehend vermieden. Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotopschutz bleibt aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes nur gering. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst (vgl./3/).

Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die klimatischen Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und in geringer Reichweite auf angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Realisierung der Planung ist mit einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Werbeanlagen zu rechnen. Das Landschaftsbild ist durch Windenergieanlagen bereits erheblich vorgeschädigt.

Im Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt:

- Anlage von mesophilen Grünlandflächen im Norden und Nordwesten des Plangebietes
- Anlage einer Niederschlagswasserrückhaltung
- Bepflanzung des Lärmschutzwalles

Die Auswirkungen durch Lärm- und Lichtimmissionen wurden in einem Immissionsgutachten /2/ untersucht. Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung schützenswerter Wohnnutzungen in der Ortschaft Bornstedt durch den Rasthof nicht zu erwarten ist. Weiterhin wurden Schutzmaßnahmen für die im Gebiet geplante Nutzung vorgeschlagen.

Gemeinde Hohe Börde, 26.August 2019

Quellen:

umweltrelevante Fachgutachten zum Bebauungsplan

- /1/ Brilon, Bondzio, Weiser – Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH:
Verkehrsuntersuchung ARC Bornstedt, Mai 2019;
- /2/ Afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik:
Immissionsgutachten Bebauungsplan "Rasthof Bornstedt" 14.07.2019
- /3/ BUNat Büro für Umweltberatung und Naturschutz, Dr. Werner Malchau:
Untersuchungen zum Vorkommen des Feldhamsters (Nachkontrolle) und der Feldlerche
im Planungsraum für einen Autobahn- Rasthof an der A2- Auffahrt Bornstedt, 10.05.2019
- /4/ BBU Dr. Schubert GmbH & Co.KG:
Ingenieurgeophysikalisches Gutachten – Neubau Auto Reise Center – Archäologisch-
geophysikalische Erkundung von Verdachtsflächen, 11.04.2019