Gemeinde Schkopau

Bebauungsplan Nr. 2/7

„An der Elsterbrücke L 183“

(ehemals Nr. 1 „Gewerbegebiet Döllnitz“)

2. Änderung

Auftraggeber:

Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18

06258 Schkopau

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Am Kirchtor 10

06108 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 23 97 72 - 13

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Astrid Friedewald
Stadtplanung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung/ Umweltbericht

Vorhaben-Nr.:

11-074

Bearbeitungsstand:

3. Entwurf
Juli 2022

Dipl.-Ing. Anke Bäumer
Landschaftsplaner

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1 Rechtsgrundlagen 5
2 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens 6
3 Verfahren 8
4 Höherrangige und übergeordnete Planung 9
5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen 13
6 Bestandsaufnahme 13
6.1 Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse 13
6.2 Baubestand/ aktuelle Nutzung 13
6.3 Anbindung an das Straßennetz/ Verkehrliche Erschließung 14
6.4 Stadttechnische Erschließung (Bestand) 15
7 Planinhalte der Änderung 15
7.1 Allgemein 15
7.2 Speziell 15
7.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 15
7.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 20
7.2.3 Grünordnung 20
7.3 Verkehrstechnische Erschließung 22
7.4 Immissionsschutz 24
7.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 25
7.5.1 Siedlungsbeschränkungsgebiet/ Nachtschutzgebiet 25
7.5.2 Hochwasserschutz/Gewässerschutz 26
7.5.3 Bergbau 26
7.5.4 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen 27
7.5.5 Archäologische Denkmale 27
7.5.6 Bauverbotszone entlang der Landesstraßen 27
7.5.7 Grunddienstbarkeiten und Leitungsbestand 28
7.5.8 Kampfmittelverdachtsflächen 28
8 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung) 29
8.1 Wasserversorgung 29
8.2 Entwässerung 29
8.3 Energieversorgung 30
8.4 Telekommunikation 30

8.5 Abfallentsorgung....30
9 Flächenbilanz....30
10 Planverwirklichung....31
10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung....31
10.2 Kostenschätzung/ Kostentragung....31
11 Wesentliche Auswirkungen der Planung....31
11.1 Natur und Landschaft....31
11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde....31
11.3 Verkehr....32
11.4 Belange der Bevölkerung....32
12 Umweltbericht....33
12.1 Einleitung....33
12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans....33
12.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans....34
12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen (Basisszenario)....35
12.2.1 Schutzgut Mensch....35
12.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere....36
12.2.3 Artenschutz....38
12.2.4 Schutzgüter Boden/ Fläche....39
12.2.5 Schutzgut Wasser....40
12.2.6 Schutzgut Klima/ Luft....41
12.2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung....42
12.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter....43
12.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes....43
12.2.10 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung....44
12.2.11 Europa- oder nationalrechtliche Schutzgebiete....44
12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung....44
12.3.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft....44
12.3.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase....45
12.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen....47
12.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen....47

12.4.2 Schutzgut Mensch 47
12.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere 47
12.4.4 Schutzgut Boden 49
12.4.5 Schutzgut Wasser 49
12.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung 49
12.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 49
12.4.8 Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung 50
12.4.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 52
12.4.10 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB 53
12.5 Zusätzliche Angaben 53
12.5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung 53
12.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 54
12.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 54
12.5.4 Referenzliste der Quellen, die für die Beschreibung und Bewertung herangezogen wurden 55

Anlagen:

Anlage 1 Bestandsplan

Anlage 2 L 183, Burgliebenau – Lochau, straßenbegleitender Radweg, Vorentwurf einschließlich Landschaftspflegerischen Begleitplan und Artenschutzfachbeitrag, Ingenieurbüro für Bauplanung und Baubetreuung Falk Scholz GmbH,

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/7 „An der Elsterbrücke L 183“ (ehemals Nr. 1 „Gewerbegebiet Döllnitz“) der Gemeinde Schkopau

1 Rechtsgrundlagen

Die vg. Änderung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Döllnitz“ der damaligen Gemeinde Döllnitz entwickelt, der am 08.06.1993 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde unter den Az.: 25-21102-1/1010 genehmigt wurde und am 09.07.1993 in Kraft getreten ist. Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Döllnitz“ ist bisher eine Änderung erfolgt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde unter den Az.: 25-21102-1-1. Ä/510 am 19.04.2000 genehmigt worden und am 05.05.2000 in Kraft getreten.

Die damalige Gemeinde Döllnitz hatte ein 2. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan angestrebt, das die Erweiterung der Optionsfläche für den Radweg entlang der Landesstraße L 170 beinhalten sollte. Das Verfahren wurde aufgrund der Gemeindegebietsreform nicht abgeschlossen.

Entworfen und aufgestellt wurde die Änderungsplanung nach den §§ 8 und 9 BauGB; die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur Einleitung des Änderungsverfahrens vom 24. Februar 2009
- der Entwurfsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau vom 30. Juni 2020
- der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau vom 1. Juni 2021 zum 2. Entwurf

Planungsrechtliche Situation betreffend den zugrunde liegenden Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schkopau verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 2. Ergänzung und 2. Änderung vom Juli 2018.

Der Bebauungsplan Nr. 2/7 „An der Elsterbrücke L 183“ entspricht der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzung einer gewerblichen Baufläche.

Darstellungsform des Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung

Als Kartengrundlage dient die digitale Liegenschaftskarte. Daraus ergeben sich Anpassungen hinsichtlich der Flurstücke des Plangebietes.

Die Planzeichnung stellt die Änderung dar, Änderungsbereich ist das gesamte Plangebiet, wobei der Hochwasserschutzdeich mit seinen Nebenflächen nicht mehr zum Geltungsbereich des Bebauungsplans gehören soll. Damit entspricht der Bebauungsplan in der Planzeichnung (Teil A) und im Text (Teil B) der geänderten Fassung.

In der Begründung zur 2. Änderung werden alle Festsetzungen beschrieben, da die Grundzüge der Planung berührt sind und der Bebauungsplan insgesamt aktualisiert wurde. Es

erfolgte eine Umbenennung von Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Döllnitz“ zu Bebauungsplan Nr. 2/7 „An der Elsterbrücke L 183“.

Während dem "Ausgangs- Bebauungsplan“ noch das Baugesetzbuch in der damals geltenden Fassung zugrunde lag, basiert die vorliegende 2. Änderung nunmehr auf dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)).

2 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Schkopau grenzt unmittelbar an die Stadtgebiete der Städte Halle (Saale) (nördlich) und Merseburg (südlich) und gehört zum Landkreis Saalekreis im Land Sachsen-Anhalt. Zum 1. August 2004 wurde die Gemeinde Schkopau aus den bisher selbstständigen Gemeinden Burgliebenau, Döllnitz, Ermlitz, Hohenweiden, Korbetha, Lochau, Raßnitz, Röglitz und Schkopau gebildet. Die früheren Gemeinden Luppenau und Knapendorf gehören seit dem 1. Januar 2005 zur Gemeinde Schkopau. Am 1. Januar 2010 wurde Wallendorf (Luppe) aus der Verwaltungsgemeinschaft Leuna-Kötzschau nach Schkopau eingegliedert.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Schkopau umfasst in seinen jetzigen Grenzen eine Fläche von 9.974 ha. Schkopau hatte am 31.12.2019 11.234 Einwohner (Quelle: Einwohnermeldeamt Schkopau). Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der Ortschaft Schkopau.

Schkopau nimmt einen Flächenanteil von knapp 7,0 % des Saalekreises ein, der Anteil der Einwohner liegt bei ca. 5,8 %.

An die Gemeinde Schkopau grenzen folgende Kommunen an:

im Osten	die Stadt Schkeuditz (Sachsen),
im Süden	die Städte Leuna und Merseburg,
im Westen	die Goethestadt Bad Lauchstädt und
	die Gemeinde Teutschenthal,
im Norden	die Stadt Halle (Saale) und die Gemeinde Kabelsketal.

Der Ortsteil Döllnitz ist der westlichste des Siedlungsbandes entlang der Weißen Elster bzw. der L 170.

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des Ausgangsbebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Döllnitz“, wobei die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs auf der Südseite nach Norden an die vorhandenen Flurstücksgrenzen verschoben wurde. Somit liegt der nördliche Deichverteidigungsweg der Weißen Elster außerhalb des Plangebietes. Zusätzlich einbezogen wurde die Fläche des zwischen Lochau und Burgliebenau auf der Westseite der L 183 geplanten Radweges. Detaillierte Angaben zum Radweg wurden separat in der technischen Verkehrswegeplanung erarbeitet und in dieser mit den Trägern öffentlicher Belange umfassend abgestimmt. Da die planungsrechtliche Sicherung des geplanten Radwegs über den Bebauungsplan erfolgt, ist die technische Planung dem Bebauungsplan als **Anlage 2** beigefügt.

Die Änderung des Titels des Bebauungsplans ist erfolgt, weil zwischenzeitlich beabsichtigt war, auf der Fläche ein Mischgebiet zu entwickeln. Dies ist aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig/ Halle nicht mehr möglich. Um die Verortung des Bebauungsplans besser darzustellen, wird der Titel „An der Elsterbrücke L 183“ auch im weiteren Planverfahren beibehalten.

Die neue Nummerierung wird beibehalten, da die früher selbstständige Gemeinde Döllnitz jetzt zur Gemeinde Schkopau gehört und die Bebauungspläne innerhalb des gesamten Gemeindegebietes aus Gründen der Übersichtlichkeit einheitlich nummeriert werden.

Das Plangebiet liegt am äußersten südöstlichen Ortsrand von Döllnitz südlich der Landesstraße L 170. Nördlich und östlich grenzt es unmittelbar an die bebaute Ortslage von Lochau. Umfasst ist ein Areal mit einer Größe von ca. 11 ha.

Es wird begrenzt im Nordosten durch die L 170 und im Südosten durch die L 183. Die südliche Grenze bilden die Deichanlagen der Weißen Elster und somit die nördliche Grenze des Flurstücks 116/58. Im Südwesten wird die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs durch den Fuß des Bahndamms der sog. Kohlebahn gezogen und verläuft somit vorwiegend entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 745. Im Nordwesten schließt sich der Bebauungsplan Nr. 7 „Knoten MUEG“ so an, dass die Geltungsbereiche lückenlos aneinander liegen. Die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden in die Ortschaft Burgliebenau umfasst den Verlauf des in Planung befindlichen Radweges auf der westlichen Seite der L 183 vom Abzweig in Lochau bis zum Fußgängerüberweg in der Ortslage Burgliebenau.

Das Plangebiet beinhaltet nach aktuellem Katasterstand folgende Flurstücke

(tw. = teilweise):

- *innerhalb der Gemarkung Döllnitz:*

  Flur 2

  274/100 tw.

  Flur 3

116/17 tw.	116/18 tw.	116/20 tw.	116/23 tw.	116/24	116/34
116/38	116/41	116/43	116/45	116/49 tw.	116/51 tw.
650	652	654 tw.	745 tw.	746	747
748	749	750	751	752	753
754	755	756	757	758	759
760	761	762	770	771	772
773					

- *innerhalb der Gemarkung Burgliebenau*:

  Flur 1

116 tw.	119/1 tw.	119/2 tw.	120/1 tw.	120/3 tw.	120/4 tw.
121/1	121/3	121/4 tw.	122/1 tw.	122/2 tw.	124/2 tw.
124/3 tw.	125/1 tw.	125/2 tw.	131/1 tw.	496 tw.	

  Flur 2

5/4 tw.	54/2 tw.	57	58/1 tw.	298 tw.

Flur 3

20/1 tw. 20/4 tw. 23/1 tw.

- *innerhalb der Gemarkung Lochau*:

Flur 3

366 tw.

Flur 4

72/1 tw. 78/3 tw. 79/3 tw. 79/7 tw. 79/9 tw.
82/1 tw. 82/3 tw. 83/2 tw.

Auf der gewerblichen Baufläche wurde zwischenzeitlich ein Verbrauchermarkt realisiert. In diesem Zusammenhang wurde das Flurstück 763 geteilt und die Flurstücke 771, 772 und 773 neu gebildet.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch eine befestigte Zufahrt zum nördlichen Deichverteidigungsweg der Weißen Elster gequert.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sind dem Übersichtsplan, sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 24. Februar 2009 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/7 beschlossen (GR 40/286/09). Der Aufstellungsbeschluss wurde per Aushang vom 14. bis 22. April 2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger erfolgte durch eine Information über das Änderungsverfahren per Aushang vom 25. April 2009 bis zum 3. Mai 2009. Der Vorentwurf des Plans wurde mit Schreiben vom 29. September 2009 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung versandt.

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung war festzustellen, dass die von der Gemeinde beabsichtigten Planungsziele (Umwandlung des lt. rechtskräftigem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet) im Plangebiet nicht umzusetzen sind, weil es im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Leipzig/ Halle liegt und demzufolge keine neuen Baugebiete mit Wohnnutzung entwickelt werden können.

Das Verfahren wurde deshalb vorerst nicht fortgeführt. Inzwischen wurde im Plangebiet auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans ein Verbrauchermarkt errichtet. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahren hat sich gezeigt, dass auch bei Beibehaltung eines Gewerbegebietes eine Änderung des bereits seit 1993 in Kraft getretenen Bebauungsplans erforderlich wird. Deshalb wurde das begonnene Änderungsverfahren mit geänderten Planungszielen (unter Beibehaltung eines Gewerbegebietes) wieder aufgenommen.

Der Gemeinderat hat am 30. Juni 2020 den Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom April 2020 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 16. Juli 2020 bis zum 21. August 2020 im Konferenzraum des Bauamtes der Gemeinde Schkopau

öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung am 8. Juli 2020 im Amtsblatt Nr. 25/2020 und im Internet auf der Seite www.gemeinde-schkopau.de.

Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 9. Juli 2020 um Stellungnahme gebeten und über die Offenlage informiert.

Gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf des Bebauungsplans wurden Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen, die zur Erarbeitung eines 2. Entwurfs geführt haben.

Der Gemeinderat hat den 2. Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung in der Fassung vom April 2021 gebilligt und ihn gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung bestimmt. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 17. Juni 2021 bis einschließlich 19. Juli 2021 im Lichthof der 1. Etage der Gemeinde Schkopau öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung am 9. Juni 2021 im Amtsblatt Nr. 22/2021 und im Internet auf der Seite www.gemeinde-schkopau.de.

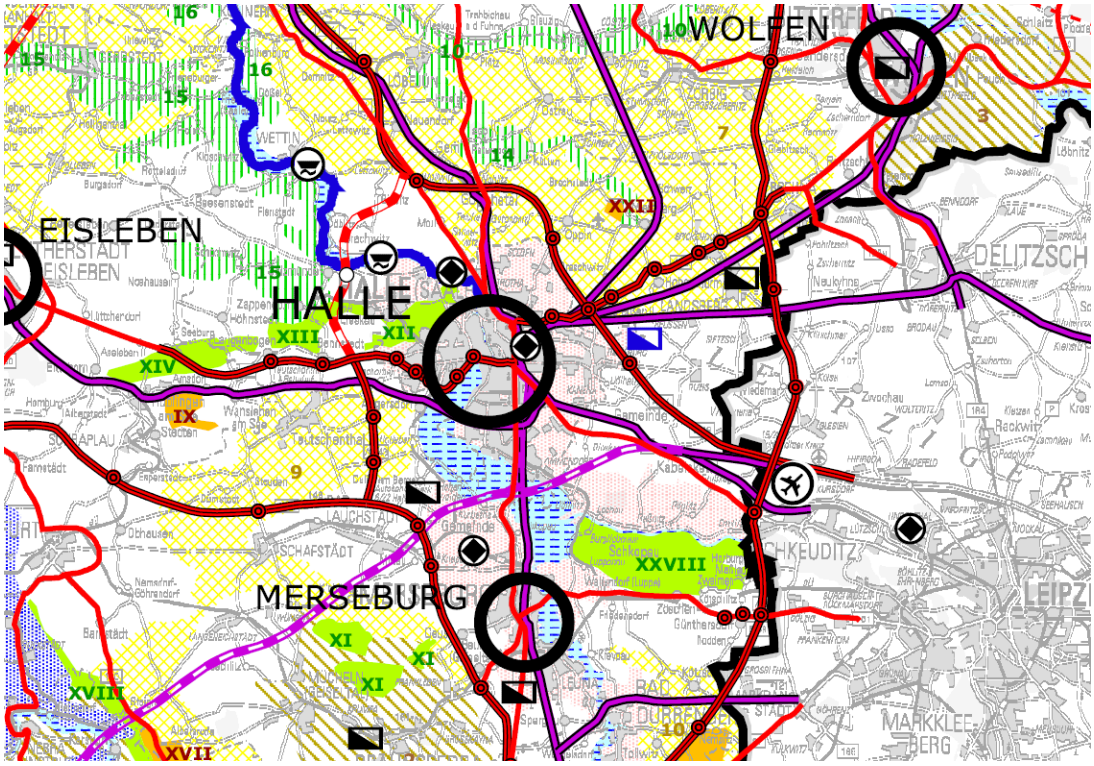
Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 9. Juni 2021 um Stellungnahme gebeten und über die erneute Offenlage informiert.

4 Höherrangige und übergeordnete Planung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (und somit auch bei der Änderung) sind die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu beachten. Diese ergeben sich aus dem Landesentwicklungsgesetz, dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen- Anhalt (LEP-ST 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen.

Abbildung 1: Landesentwicklungsplan 2010, Auszug aus der zeichnerischen Darstellung



Im ***Landesentwicklungsplan*** des Landes Sachsen-Anhalt sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert:

Schkopau liegt im Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle und gehört zu ihrem Verdichtungsraum. Der Verdichtungsraum ist gemäß Pkt. 1.3.1 LEP wie folgt definiert:

„Der Verdichtungsraum ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung und durch eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet.“

Gemäß Ziel Z 8 sind Verdichtungsräume im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie

- als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- als Zentren für Wissenschaft, Bildung, Soziales und Kultur ein umfassendes Angebot für die Bevölkerung vorhalten,
- eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Neben den vg. allgemeinen Zielen ist das Plangebiet im Speziellen betroffen von:

- Im System zentraler Orte nimmt Halle/Saale die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Merseburg;
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft XXVIII Elster – Luppe – Aue (Z 120) und
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Z 124) – Überschwemmungsbereiche an der Weißen Elster.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat in ihrer Sitzung am 8. März 2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans beschlossen.

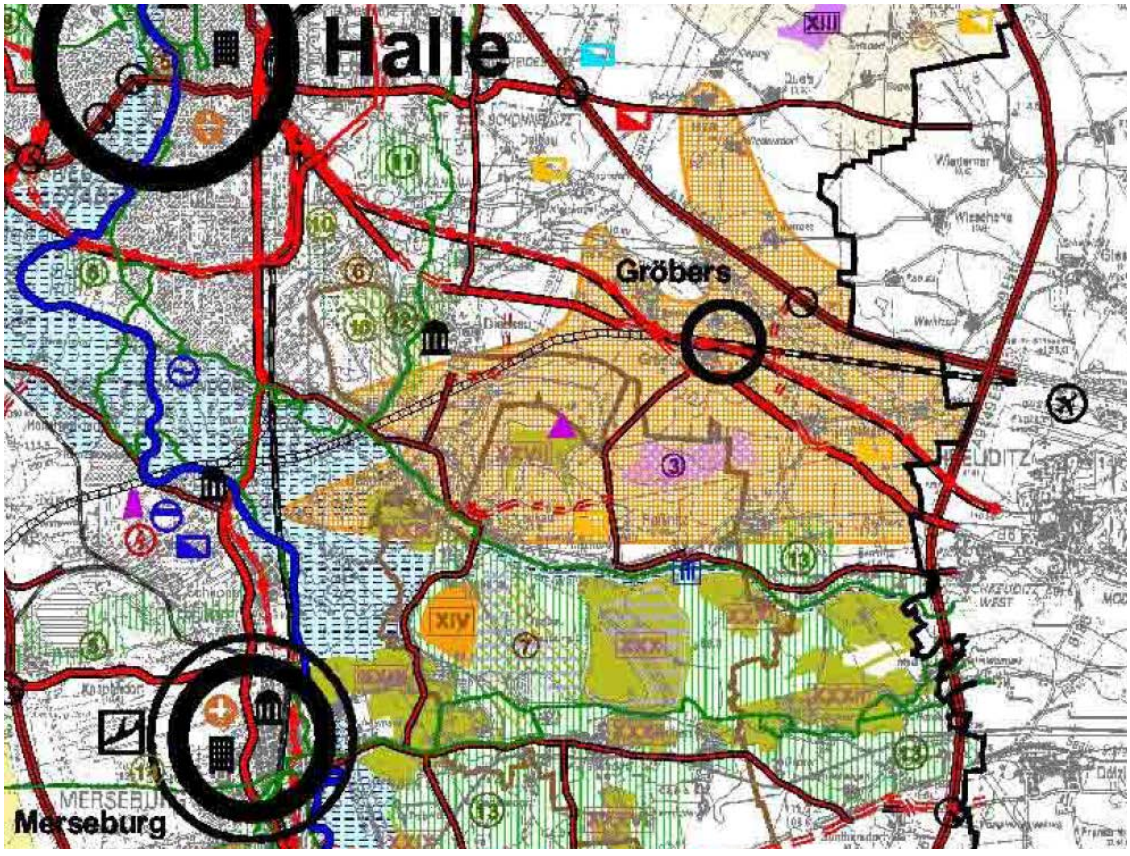
Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der ***Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle*** ist am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Folgende Ausweisungen betreffen das Plangebiet bzw. angrenzende Bereiche:

Im System zentraler Orte nimmt Halle die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Merseburg. Schkopau wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet ist dem Ordnungsraum Halle zuzurechnen.

Abbildung 2: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, Auszug aus der zeichnerischen Darstellung



Das Plangebiet grenzt an das Vorranggebiet für Natur und Landschaft XXXII Elster-Luppe-Aue (REP 5.3.1.3 Z).

Als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz werden „*die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen*“ der Weißen Elster festgelegt. *(5.3.4.4. Z)*

Die L 170 ist kartographisch als Straße mit regionaler Bedeutung im Plan enthalten. Vordringlich als Neu- und Ausbaumaßnahmen ist ihr Ausbau (Landesgrenze Sachsen – Raßnitz/ Lochau – Halle (B 91) – OU Lochau) benannt:

Zur Schaffung eines länderübergreifenden Netzes von Radwanderwegen und zur Verknüpfung mit Radwegen in benachbarten Planungsregionen sind überregional bedeutsame Radwanderwege herzustellen bzw. auszubauen. Benannt ist in diesem Zusammenhang unter 5.9.4.4. u.a. der Elster-Radwanderweg, der im Plangebiet entlang der Landesstraßen verläuft.

Das Plangebiet gehört zum Siedlungsbeschränkungsgebiet im Bereich des Flughafens Leipzig/ Halle. *„Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Verkehrsflughafen Leipzig/ Halle ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete sowie die Errichtung schutzwürdiger Einrichtungen unzulässig (5.7.9.4. Z).“*

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den ***Regionalen Entwicklungsplan Halle*** fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt Saalekreis am 19. April 2012 veröffentlicht.

Im Zuge der **Planänderung** sollen einzelne Festlegungen des **REP Halle** im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Die Offenlage des Entwurfes zur Änderung des REP Halle erfolgte im Zeitraum vom 8. August 2016 bis 4. Oktober 2016.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat mit Beschluss-Nr. lV/03-2018 einen neuen Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle einschließlich Umweltbericht vom 30. November 2017 als Grundlage für das weitere Planänderungsverfahren beschlossen und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Der Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle lag in der Zeit vom 5. März 2018 bis zum 13. April 2018 öffentlich aus. Die Regionalversammlung hat am 10. Dezember 2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung werden einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet und eine Teiloffenlage bzw. öffentliche Beteiligung vorbereitet und durchgeführt.

Die wesentlich geänderten Belange einschließlich entsprechender Teile von Begründung und Umweltbericht wurden mittels des „Entwurfs Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30. November 2017) vom 10. November 2020“ erneut bis zum 24. März 2021 offengelegt. Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt.

Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30. November 2017) vom 10. November 2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr beschlossen.

Mit der Planänderung zum REP Halle 2021 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Absatz 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen sind.

In der aktuellen Fassung zur Änderung des REP Halle wird die Elster-Luppe-aue als *Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz* neu festgelegt (Pkt. 5.7.7 REP-E). Das Vorbehaltsgebiet berührt das Plangebiet. Es wurde im Bebauungsplan durch Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt im neu festgelegten Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Leipzig/ Halle gemäß REP-E Pkt. 5.9.7. Da der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festsetzt, hat das Siedlungsbeschränkungsgebiet keine Auswirkungen auf die Planung.

Bezogen auf die *Thematik Zentrale Orte/Grundzentren* ist im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans eine Neufestlegung der Grundzentren sowie eine räumlich konkrete Festlegung der Mittel- und Grundzentren erfolgt.

Der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ wurde am 12. Dezember 2019 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt. Er ist am 28. März 2020 in Kraft getreten.

Schkopau wird laut Sachlichem Teilplan auch zukünftig keine zentralörtliche Funktion übernehmen. Jedoch wird in der Begründung zu Grundsatz 2 dargelegt, dass in den ländlichen Räumen der Planungsregion Halle ergänzend zu den zentralen Orten auch in nichtzentralen Orten kleinflächige Handelseinrichtungen zur Nahversorgung vorgehalten werden sollen, um auch die nicht mobile Bevölkerung zu versorgen. Dies ist für die vorliegende Planung beachtlich, da in dem eingeschränkten Gewerbegebiet nicht großflächiger Einzelhandel zur verbrauchernahen Versorgung ermöglicht werden soll (vgl. hierzu Pkt. 7.2.1).

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass der vorliegende Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt.

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde erforderlich, um die Festsetzungen des rechtskräftigen Plans an die zwischenzeitlich veränderten Nutzungsansprüche anzupassen.

Dabei soll die Flächenaufteilung innerhalb des Gewerbegebietes (GE) unter Berücksichtigung der begonnenen und geplanten Bauvorhaben modifiziert werden. Es soll des Weiteren eine Vereinfachung der Festsetzungen erfolgen (z. B. keine Festsetzungen zur Querschnittsgestaltung der Verkehrsflächen).

Entlang der L 183 ist vorgesehen straßenbegleitend einen Radweg nach Burgliebenau zu bauen. Die erforderliche planungsrechtliche Grundlage dafür bildet der vorliegende Bebauungsplan. Ziel ist es die unzureichenden Verkehrsverhältnisse für Radfahrer zwischen Lochau und Burgliebenau zu beseitigen.

6 Bestandsaufnahme

6.1 Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse

Die innerhalb der gewerblichen Baufläche gelegenen Flurstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Gemeinde Schkopau. Die Landesstraßen L 170 und L183 sind im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt, für das die Gemeinde Schkopau die Planung des Radweges übernommen hat.

Vereinzelte Flurstücke sind im Eigentum der LMBV, der BVVG oder von Privatpersonen.

6.2 Baubestand/ aktuelle Nutzung

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen und Erfassungen im April 2009 und im November 2011. Im Februar 2019 ist eine Aktualisierung erfolgt.

Die Umgebung bzw. die angrenzende Bebauung des Plangebietes werden nordöstlich und östlich des Plangebietes durch Wohnnutzung geprägt. Nördlich der Hauptstraße befindet sich das Altenwohnzentrum Lochau. Nordöstlich des Plangebietes liegt der Lochauer Sportplatz.

Südlich des Plangebietes fließt die Weiße Elster. Auf ihrem auf der Seite des Plangebietes gelegenen Hochwasserschutzdeich befindet sich der Deichverteidigungsweg. Nordwestlich des Plangebietes verläuft auf einem Damm die sog. Kohlenbahn.

Das Plangebiet selbst ist überwiegend unbebaut und wird größtenteils als Acker genutzt. An der Hauptstraße wurde ein Verbrauchermarkt realisiert (Flurstück 771).

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung ein befestigter Zufahrtsweg zum Deichverteidigungsweg. Beidseitig des Weges sind Wiesen mit einzelnen Gehölzen vorhanden.

6.3 Anbindung an das Straßennetz/Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die das Plangebiet nordöstlich tangierende L 170 (Hauptstraße) sowie die östlich des Plangebietes verlaufende L 183.

Die L 170 verläuft von Halle aus über Schkeuditz nach Leipzig. Sie verbindet gleichzeitig die nördlich der Weißen Elster gelegenen Ortsteile von Schkopau (Döllnitz, Lochau, Raßnitz und Ermlitz) untereinander. Die L 183 verläuft durch die Elsteraue nach Süden und verbindet die L 170 mit der Bundesstraße B 181 (Merseburg – Leipzig). Über die B 91 besteht in Halle Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Am nahe gelegenen Schkeuditzer Kreuz ist der Anschluss an die Autobahn A 14, sowie bei Ermlitz an die A 9 vorhanden.

Damit ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die *Busstrecke* 724 Merseburg – Ammendorf – (Döllnitz – Lochau – Raßnitz) – Röglitz – (Oberthau – Ermlitz) – Schkeuditz erschlossen, die außerhalb der Hauptverkehrszeiten etwa stündlich verkehrt.

Bezüglich des Schienenverkehrs bestehen in Halle und Merseburg die Anbindungen an das überregionale Bahnnetz. Da innerhalb der Gemarkung keine direkte Anbindung an das Bahnnetz besteht, müssen die entsprechenden Anschlüsse durch die Buslinien des Nahverkehrs erfolgen.

Die ICE-Neubaustrecke Erfurt– Leipzig/ Halle (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8) verläuft in ca. 2,5 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Für die Erschließung des Planungsraumes ist sie von untergeordneter Bedeutung. Sie führt aber zu einer wesentlich besseren Erreichbarkeit des mitteldeutschen Ballungsraumes.

Fußgänger- und Radverkehr

In Döllnitz ist entlang der L 170 und der L 183 bis zur Elsterbrücke ist ein straßenbegleitender Geh-/Radweg im Zweirichtungsverkehr vorhanden. Auf dieser Trasse verläuft der Elster-Radwanderweg. Im weiteren Verlauf in Richtung Burgliebenau ist entlang der L 183 trotz des hohen Verkehrsaufkommens kein Radweg vorhanden.

Entlang der L 183 verläuft der Geh-/Radweg auf der westlichen Straßenseite von der Fahrbahn durch einen Grün- bzw. Seitentrennstreifen getrennt.

In südlicher Richtung (nach Burgliebenau), wird der Geh-/Radweg unmittelbar hinter der Elsterbrücke mittels Fahrbahnmarkierung auf die L 183 verschwenkt, so dass die Radfahrer veranlasst sind, die vorhandene Fahrbahn zu benutzen. Fußgänger sind ebenfalls gezwungen

auf der Fahrbahn oder dem unbefestigten Seitenstreifen zwischen den beiden Ortschaften zu laufen. Bei einer vorhandenen Fahrbahnbreite von ca. 6,50 m und einer zulässigen Geschwindigkeit von 70 km/h ist dies unattraktiv und gefährlich.

In Burgliebenau befinden sich Gehwege im Bereich der einmündenden Anliegerstraßen Wallendorfer Straße/Am Wallholz/Alte Dorfstraße. Über die L 183 führt hier lediglich eine gesicherte Querungsstelle in Form eines Fußgängerüberweges, die nicht barrierefrei ist.

6.4 Stadttechnische Erschließung (Bestand)

Für die Trinkwasserversorgung von Döllnitz (und Lochau) ist der WAZV Saalkreis mit Sitz in Petersberg OT Gutenberg zuständig. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt als Anbindung an den Fernwassersüdring.

Döllnitz (und Lochau) gehören dem Abwasserzweckverband (AZV) Elster-Kabelsketal an. Mit Wirkung ab dem 1. September 2015 hat der AZV Elster-Kabelsketal die Aufgabe der Abwasserbeseitigung vollständig an die Stadt Halle übertragen. Zur Erfüllung dieser Aufgabe bedient sich die Stadt Halle (Saale) der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH als umfassenden Dienstleister und Konzessionär.

Die Schmutzwasserbehandlung für die Ortschaften erfolgt im Klärwerk Raßnitz.

Döllnitz ist in das regionale Versorgungsnetz der *envia* Mitteldeutsche Energie Aktiengesellschaft eingebunden. Die Versorgung erfolgt überwiegend über Niederspannungskabel. In der dem Plangebiet benachbarten Ortslage Lochau befinden sich Trafostationen, von denen aus die Versorgung des Plangebietes möglich ist.

Das Plangebiet wird in Nord-Südrichtung im Bereich des unbefestigten Weges von einer Gasmitteldruckleitung (DN 100) gequert. Auf der Nordseite der Hauptstraße verläuft eine Gasmitteldruckleitung DN 200, von der aus auch der Lebensmittelmarkt mit Gas versorgt wird.

7 Planinhalte der Änderung

7.1 Allgemein

Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist zu berücksichtigen, dass auf der Südseite der L 170 ein Radweg gebaut wurde und dieser im weiteren Verlauf auf der Westseite der L 183 bis zur Ortschaft Burgliebenau fortgeführt werden soll. Der Radweg wird auf der Grundlage der vorliegenden Vorentwurfsplanung (vgl. Anlage 2) im Bebauungsplan festgesetzt.

Des Weiteren ist die realisierte Umgestaltung des Knotens L 170/ Betriebsstraße der MUEG mbH (Änderung Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Döllnitz) bei der Änderung des Plans zu berücksichtigen. Beide Bebauungspläne liegen im Nordwesten lückenlos nebeneinander.

Da durch die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge der Planung berührt werden, ist zu der Planänderung ein Umweltbericht zu erarbeiten, der als gesonderter Punkt in die Begründung des Bebauungsplans eingeflossen ist.

7.2 Speziell

7.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die *Art der baulichen Nutzung* wird im Plangebiet entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Planerische Absicht der Gemeinde Schkopau ist es, unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes, für die Entwicklung des Gewerbegebietes einen möglichst großen Spielraum zu eröffnen.

Um eine auch in Zukunft flexible und auf die jeweiligen Anforderungen der ansiedlungswilligen Firmen zugeschnittene Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, wird das Gewerbegebiet ohne von vornherein erfolgende Einschränkungen auf bestimmte, in den textlichen Festsetzungen aufgezählte Gewerbezweige festgesetzt. Damit wird die Ansiedlung von Betrieben in einer breiten Palette ermöglicht. Eine Beschränkung der im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen erfolgt nur hinsichtlich ihres Störgrades.

Anliegen ist es, kleineren Unternehmen, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die sich an ihren jetzigen Standorten in den dörflichen Ortslagen von Schkopau nicht mehr entwickeln können, an diesem Standort eine neue Perspektive zu geben.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt. Auf dieser rechtlichen Grundlage erfolgt der generelle Ausschluss von Gewerbebetrieben, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben mit immissionswirksamen, lärm- oder geruchsintensiven oder anderweitig störintensiven Tätigkeiten, die in einem Mischgebiet unzulässig wären. Die Festsetzung dient als Instrument planungsrechtlicher Bewältigung möglicher Konfliktsituationen. Der Ausschluss erfolgt zum Schutz der angrenzenden Bebauung und somit zur Absicherung der bestehenden Ortsteile.

Die Gemeinde macht vorliegend außerdem von der Möglichkeit einer ***baugebietsübergreifenden Gliederung*** Gebrauch, um Immissionskonflikte mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Der Ausschluss von Gewerbebetrieben, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben mit störintensiven Tätigkeiten im gesamten Plangebiet ist vorliegend zulässig, da gesichert ist, dass an anderer Stelle im Gemeindegebiet Gewerbegebiete zulässig sind, die auch andere bzw. alle baugebietstypischen Nutzungen ermöglichen. Zu nennen ist vor allem der Bebauungsplans Nr. 2/2 „An der Deponie/Industriegebiet Ost“ im Ortsteil Döllnitz. Auch am Dow-Standort Schkopau ist insbesondere auf den außerhalb des Kernstandorts gelegenen Flächen die Ansiedlung von Unternehmen möglich, die nicht der Chemieindustrie zuzurechnen sind. Innerhalb des Gemeindegebietes erfolgt somit gebietsübergreifende Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete.

Da innerhalb der Gemeinde Schkopau also weitere festgesetzte Gewerbe- und Industriegebiete existieren, die im Störgrad ganz oder teilweise nicht eingeschränkt sind, kann die Einschränkung hinsichtlich des Störgrads für alle im Plangebiet festgesetzten Teilgebiete auch unter Berücksichtigung des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16 –, Rn. 15, Juris) erfolgen, dass besagt, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gewerbegebiet ihren Standort finden können müssen.

Anlagen für sportliche Zwecke müssen sich in den jeweiligen Gebietscharakter einfügen. In Gewerbegebieten sind sie allgemein zulässig. Ein genereller Ausschluss ist nicht beabsichtigt, auch wenn von Anlagen für sportliche Zwecke gegebenenfalls Lärmemissionen ausgehen können. Das Plangebiet bietet sich für die Einordnung von Sportanlagen an, da sich nordöstlich des Plangebietes der Lochauer Sportplatz befindet und die Fläche unmittelbar an den Ortskern von Lochau angrenzt. Auch ein Ausschluss einzelner Sportarten bzw. -anlagen ist nicht beabsichtigt. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu sensiblen Nutzungen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die Zulässigkeit einer Sportanlage richtet sich jeweils nach den Gegebenheiten des Einzelfalls unter Berücksichtigung des § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO). § 15 BauNVO bestimmt, dass bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass sich die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen überwiegend im Eigentum der Gemeinde befinden, so dass sie die Ansiedlungen in der Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzungen steuern kann.

Zu den in einem Gewerbegebiet als ”Gewerbebetriebe aller Art” zulässigen Betrieben gehören u. a. auch *Einzelhandelsbetriebe*, soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich in einem für sie bestimmten Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig sind. § 11 Abs. 3 BauNVO bestimmt, dass bestimmte Einzelhandelsnutzungen, nämlich großflächige Einzelhandelsbetriebe[1] und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können und Einkaufszentren nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Dies führt zu der Konsequenz, dass die Kern- und Sondergebieten vorbehaltenen Arten von Einzelhandelsnutzungen in den anderen Baugebieten jedenfalls regelmäßig nicht zulässig sind (Quelle: Kuschnerus, Bischopink, Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage, vhw-Verlag, 2018).

Das bedeutet für die vorliegende Planung, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, deren Ansiedlung negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde befürchten ließen, nicht explizit ausgeschlossen werden müssen, da sie in dem Gewerbegebiet ohnehin nicht zulässig sind. Das trifft nicht nur auf einzelne Einzelhandelsbetriebe zu, die aufgrund ihrer Verkaufsfläche großflächig sind, sondern auch auf Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben, die zwar einzeln betrachtet nicht großflächig, jedoch in der Summe der Einzelhandelsbetriebe vergleichbare Auswirkungen haben wie großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Zum Begriff Agglomeration ist zu erläutern, dass es sich dabei im Gegensatz zu einem Fachmarktzentrum nicht um eine planvolle Zusammenfassung von Einzelhandelseinrichtungen handelt. Sie werden auch nicht von einem Betreiber verwaltet und vermarktet.

Ein umfassender Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ist nicht beabsichtigt. Er würde jedoch die Entwicklungsmöglichkeiten zu sehr einschränken, insbesondere in den Fällen, in denen keine Agglomeration zu erwarten ist und ein zentrenverträgliches Maß der nahversorgungsrelevanten Sortimente in den Antragsunterlagen nachgewiesen wird.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben waren auch die raumordnerischen Vorgaben des Sachlichen Teilplans Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Halle zu berücksichtigen. Danach sollen in den ländlichen Räumen der Planungsregion Halle ergänzend zu den zentralen Orten auch in nichtzentralen Orten kleinflächige Handelseinrichtungen zur Nahversorgung vorgehalten werden, um auch die nicht mobile Bevölkerung zu versorgen (vgl. hierzu Pkt. 4). Für derartige Ansiedlungen ist der Standort aufgrund der Siedlungsstruktur der Gemeinde Schkopau gut geeignet. Derartige Läden sind vor allem in einwohnerstärksten Ortsteil Schkopau ansässig. Schkopau und die an der L 170 gelegenen Ortsteile (Döllnitz, Lochau, Raßnitz und Ermlitz) werden durch die Elsteraue voneinander getrennt, so dass keine direkte Straßenverbindung nach Schkopau besteht.

[1] Regelvermutung für Großflächigkeit: > ca. 1.200 m² Geschossfläche bzw. 800 m² Verkaufsfläche

Somit könnte Lochau eine ergänzende Funktion für die kleinflächige Nahversorgung übernehmen.

Auch ist für die meisten Handwerks- und Gewerbebetriebe der Direktverkauf eine standardmäßige wirtschaftliche Notwendigkeit. Deshalb gilt für Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen, insbesondere keine Sortimentsbeschränkung für die untergeordneten Nutzungen bei einer „branchenüblichen Verkaufstätigkeit“. Es ist somit insbesondere unzweifelhaft, dass es sich um den Verkauf, der in dem Gewerbetrieb hergestellten Produkte handelt, welcher mit der Festsetzung zugelassen wird.

Mit den Begriffen „reparierendes“ und „installierendes“ Gewerbe soll nochmals der Bezug zu den ausgeübten handwerklichen Tätigkeiten hergestellt werden.

Zu der verwendeten Formulierung „*die Verkaufsfläche gegenüber den sonstigen gewerblichen Nutzungen **untergeordnet**“* ist klarzustellen, dass eine Verkaufsfläche dann untergeordnet ist, wenn sie nicht mehr als 10 % der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt. Auch diese Auffassung ist von der Rechtsprechung bestätigt.

Als städtebaulicher Grund für die Zulässigkeit dieser Nutzung gilt insbesondere, dass von den Verkaufstätigkeiten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ausgehen.

Mit der Beibehaltung eines ***eingeschränkten*** Gewerbegebietes wird insbesondere dem Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung der Ortslage Lochau und speziell des Seniorenwohnens auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße Rechnung getragen. Die Beschränkung auf solche Gewerbebetriebe, die auch im Mischgebiet zulässig wären, vermeidet Konflikte mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen.

Weiterhin wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt, dass Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.4). Die Zulassung dieser ansonsten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hängt ebenfalls mit der zuvor beschriebenen Einschränkung der generellen Immissionswerte zusammen. Gerade weil die allgemeine Zweckbestimmung die eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist, kann die Realisierung einer derartigen Nutzung vertreten werden. Nachbarliche Abwehransprüche können aufgrund der festgesetzten Einschränkung der zulässigen Lärmwerte ausgeschlossen werden. Eine atypische Eigenart des Gewerbegebietes wird somit von vornherein zum Schutz der gegenüberliegenden Straßenseite festgesetzt, wo bereits ein Seniorendomizil zum betreuten Wohnen besteht. Insofern besagt der § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gerade, dass Gewerbegebiete ausnahmsweise auch anderen als gewerblichen Zwecken dienen können.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Hochwasserschutzdeich der Weißen Elster an. Nach § 97 Abs. 2 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu 10 m, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden; für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 m zuzüglich eines 5 m breiten Deichschutzstreifens angrenzend an den landseitigen Deichfuß. Die festgesetzte Grenze der gewerblichen Bauflächen berücksichtigt einen Abstand von 50 m. Davon ist die Baugrenze weitere 5 m abgerückt, so dass den Vorschriften des Wassergesetzes Rechnung getragen wurde (vgl. hierzu Pkt. 7.5).

Das *Maß der baulichen Nutzung* ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept für die insgesamt zu beplanende Fläche darin, die gewerblich genutzte Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind.“

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für das gesamte Plangebiet bzw. Teile davon eine geringere GRZ festzusetzen. Sinnvoll ist eine GRZ von 0,6, da diese einerseits den potentiellen Bauherren die Möglichkeit bietet, das Grundstück in einem Maße auszunutzen, das sich bei bestehenden Gewerbegebieten als i.d.R. ausreichend erwiesen hat (Ausnahme: Logistikunternehmen). Andererseits besteht dann die Chance, den Ausgleich für die durch die Planung möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt weitgehend innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Abwägungsprozesses eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt. Dabei waren insbesondere die Lage des Plangebietes am Ortseingang von Lochau und unmittelbar an der Landesstraße L 170 sowie das gegenüber liegende Seniorendomizil zu berücksichtigen. Aus der Lage im Ortseingangsbereich ergibt sich, dass das Plangebiet aus stadtgestalterischen Gründen nicht für die Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbebetrieben geeignet ist. Andererseits ist aber die Lage unmittelbar an der L 170 als positiver Standortfaktor zu werten.

Bei den Überlegungen wurde auch der Umstand berücksichtigt, dass sich das Plangebiet innerhalb der ökologischen Verbundachse *„Aue der Weißen Elster“*[2] befindet. Diesem Entwicklungsziel dienen die im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen. Eine stärkere Durchgrünung des Plangebietes, die durch eine geringere GRZ ermöglicht wird, kann die Maßnahmen im südlichen Teil des Plangebietes sinnvoll ergänzen.

Aus den vorgenannten Gründen hat sich die Gemeinde Schkopau für die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entschieden.

Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 12 m orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Dabei wurde die Bauhöhe der Seniorenwohnanlage berücksichtigt, die dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss ist, aber auch die Wohnbebauung, die maximal zweigeschossig ist. Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen stellt auch einen Kompromiss dar zwischen den Belangen potentieller Ansiedler im Plangebiet, die in ihren Entwicklungsmöglichkeiten möglichst wenig beschränkt werden sollen und den Belangen des Landschaftsbildes, da das Plangebiet im Süden an die Elsteraue grenzt.

[2] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt – Planung von Biotopverbundsystemen im Saalkreis und der kreisfreien Stadt Halle (Saale), Stand März 2000

Kellergeschosse

Im gesamten Plangebiet wird im Hochwasserfall der Aufstieg von Qualmwasser durch die bindigen Auelehmdeckschichten gemindert oder sogar verhindert. Eine Durchörterung der Auelehmschicht würde den Qualmwasseranstieg im Hochwasserfall beschleunigen und durch die Verbindung zur Weißen Elster über den obersten Grundwasserleiter ggf. zu einer Steigerung der Hochwassergefahr führen.

Um das zu verhindern, wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass im Plangebiet keine Gebäude mit Unter- bzw. Kellergeschossen zulässig sind.

7.2.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für die Teilgebiete 1 und 4 wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um eine möglichst große Flexibilität für Neuansiedlungen zu gewährleisten.

Für die Teilgebiete 2 und 3, die sich gegenüber der bebauten Ortslage von Lochau befinden, wird eine offene Bauweise festgesetzt, um auf die gegenüberliegende, relativ kleinteilige Bebauung zu reagieren.

Entlang der L 170 und der L 183 ist eine Bauverbotszone von 20 m gemessen von der Straßenkante gemäß § 24 Straßengesetz zu berücksichtigen. Die Baugrenzen wurden straßenbegleitend unter Berücksichtigung dieses Freihaltestreifens festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen des Weiteren den Abstand von 50 m zum Hochwasserschutzdeich der Weißen Elster zuzüglich eines 5 m breiten Deichschutzstreifens angrenzend an den landseitigen Deichfuß (vgl. hierzu Pkt. 7.2.1 und 7.5).

Im übrigen Plangebiet wurde die Baugrenze jeweils 5 m von der Baugebietsgrenze abgerückt. Dieser Bereich ist in der Regel für die Festsetzung von Pflanzgeboten vorgesehen.

7.2.3 Grünordnung

Für das Plangebiet ist ein grünordnerisches Konzept erarbeitet worden, um die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe auszugleichen. Dieses Konzept baut auf vorhandene Strukturen auf und definiert Maßnahmen, um diese Strukturen zu ergänzen und aufzuwerten. Darüber hinaus berücksichtigt dieses Konzept die ökologische Verbundplanung[3], die als Biotopverbundachse die *„Aue der Weißen Elster“* ausweist.

Das grünordnerische Konzept weist eine *Randeingrünung* aus, um das Plangebiet in den umgebenden Landschaftsraum einzubinden. Die Eingrünung erfolgt mittels Hecken, die entsprechend der Breite des Pflanzgebotes als Strauch-Hecke oder als Baum-Strauch-Hecke entwickelt werden sollen. Entlang der L 170 sind, da unterirdisch Leitungen verlaufen, nur flachwurzelnde Arten zu verwenden. Ergänzend wurde zeichnerisch die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt, wobei ein Abstand von 2,50 m zu den vorhandenen Leitungen einzuhalten ist (Fernwasserleitung südlich der Hauptstraße, Abwasserleitung westlich der L 183). Gegebenenfalls ist im Rahmen der Freianlagenplanung ein Wurzelschutz für die neu zu pflanzenden Bäume vorzusehen.

[3] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt – Planung von Biotopverbundsystemen im Saalkreis und der kreisfreien Stadt Halle (Saale), Stand März 2000

Auch die innere Durchgrünung erfolgt durch *Strauchhecken*, die entlang der erschließenden Straßen sowie zwischen den Baufeldern angeordnet werden.

Die Pflanzgebote werden auf den Bauflächen festgesetzt und können somit für die Ermittlung der Grundstücksfläche herangezogen werden. Sie sind von den jeweiligen Eigentümern/ Vorhabenträgern herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Ergänzend wird eine Festsetzung zur Gestaltung der Fläche außerhalb der zulässigen *Grundfläche* getroffen, wobei Flächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, angerechnet werden können. Ziel der Ausweisung der Pflanzgebote ist es, die für den Ausgleich notwendigen Maßnahmen in einen größeren Zusammenhang zu stellen und damit die Wirksamkeit zu erhöhen. Da auch die verbleibende Fläche für den Ausgleich angerechnet werden soll, werden auch dafür Festsetzungen getroffen.

Im südöstlichen Bereich, der aufgrund der Vorgaben des Wassergesetzes von Bebauung freizuhalten ist, wird eine Grünfläche festgesetzt, die extensiv als Wiese (mesophiles Grünland) genutzt werden soll. Damit wird der genannten ökologischen Verbundplanung Rechnung getragen. Um den ökologischen Ansatz dieser Fläche zu unterstreichen, wird sie als *Maßnahmenfläche* festgesetzt. Mit der festgesetzten extensiven Pflege wird den Lebensraumansprüchen von Feldlerchen entsprochen.

Aufgrund der Nähe zur Weißen Elster und da die Flächen insgesamt in das Ausgleichskonzept eingehen, sind nur heimische (Herkunftsregion 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) und standortgerechte Arten zulässig. Der Anteil der nichtheimischen Arten auf den Baugrundstücken wird diesbezüglich begrenzt.

7.2.4 Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann.

Auf der Ebene der Bauleitplanung muss aber bereits sichergestellt sein, dass die Umsetzung der jeweiligen Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern wird, die der Realisierung der Planung dauerhaft entgegenstehen, d.h. dass es durch die ermöglichten Eingriffe nicht zur Erfüllung entsprechender Verbotstatbestände kommen wird. Andernfalls wäre die Planung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Dem Plangeber ist es aber möglich, durch geeignete Maßnahmen notwendige Voraussetzungen für die Überwindung eines drohenden Verbotes zu schaffen.

Im Ergebnis einer Potenzialeinschätzung (vgl. Punkt 12.2.2) bzw. artenschutzrechtliche Prüfung [7] ist festzustellen, dass eine Betroffenheit von Brutvögeln, Zauneidechsen und Amphibien nicht ausgeschlossen werden kann. Daher sind im Bebauungsplan Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden.

Um Störungen der *Brutzeit* zu vermeiden, sind eine Inanspruchnahme der Grünlandflächen sowie eine Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Für die Ackerfläche wird diese Regelung nicht explizit getroffen, da davon ausgegangen wird, dass bauvorbereitende Maßnahmen aus wirtschaftlichen Gründen ohnehin erst nach der Ernte der Feldfrucht und somit außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen.

Die *Feldlerche* besitzt ein recht breites Spektrum an zur Besiedlung geeigneten Lebensräumen, solange gewisse Strukturelemente vorhanden sind. Hierzu zählen karge bis vergleichsweise niedrige Gras- und Krautvegetation, trockene bis wechselfeuchte Böden und mehr oder weniger offene, weitläufige Landschaften. Äcker werden in erster Linie während der

frühen Vegetationsphase mit geringen Wuchshöhen (Getreide, Rüben etc.) besiedelt, wobei Fehlstellen und ein Minimum an offenen Bodenflächen die Attraktivität deutlich erhöhen. Extensive Grünländer werden genauso angenommen wie Hochmoore, Heiden, größere Waldlichtungen, Kahlschläge, Industriebrachen und Abbaugebiete (Kiesgruben, Tagebaue). Daher dient die Maßnahmefläche M1 auch dem Ersatz von potenziellen Lebensraumverlusten für Feldlerchen.

Zauneidechsen sind vorrangig im Bereich des im Westen querenden Weges und den Ackerrandstreifen zu erwarten. Ein Abfang von Zauneidechsen wird in Zeiten höchster Mobilität der Tiere vorgenommen, entweder im Frühjahr nach der Winterruhe oder ab August. Das Abfangen ist ausschließlich durch einen Fachgutachter vorzunehmen, der die Fläche zunächst auf Vorkommen prüft. Im Ergebnis seiner Einschätzung werden der Verlauf des Reptilienschutzzaunes sowie die Fangmethode und die Fangdauer festgelegt.

Innerhalb der als Maßnahmefläche M 1 festgesetzten Fläche sind vor Fangbeginn 3 Ersatzhabitate mit Begleitung durch einen Fachgutachter anzulegen. Er bestimmt auch die Anzahl ggf. weiterer anzulegender Habitate, die vom Fangergebnis abhängen. Im Hinblick auf das innerhalb der M1- Fläche zu entwickelnde Grünland besteht kein Widerspruch. Die Habitatflächen tragen zur Strukturierung des Grünlandes bei.

Im Bereich des geplanten Radweges ist zum Schutz der Brutvögel die bereits nach Festsetzung 4.2 getroffene bauzeitliche Einschränkung einzuhalten.

Westlich des geplanten Radweges sind Wanderungskorridore von *Amphibien* erfasst worden. Daher ist ein Amphibienschutzzaun nach Vorgabe des Fachgutachters aufzustellen und zu kontrollieren.

Mit diesen getroffenen Maßnahmen wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

7.2.5 Waldumwandlung

Im Bereich des geplanten Radweges erstreckt sich der Wald bis an die L 183. Mit der Umsetzung des Vorhabens ist gemäß [7] ein bau- und anlagebedingter Verlust von ca. 0,29 ha Wald verbunden. Teilweise kann Wald nach Herstellung des Radweges wieder hergestellt werden. Gemäß § 8 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist eine Inanspruchnahme von Wald zu ersetzen. Es handelt sich um Wald mit regionalen Klimaschutzfunktionen und lokalen Immissionsschutzfunktionen. Um diese Waldfunktionen zu kompensieren, ist seitens der unteren Forstbehörde ein Ersatz im Verhältnis von 1 : 3 festgelegt worden.

Unter Berücksichtigung der eingriffsnahen Kompensation wird dem Bebauungsplan daher eine Ersatzaufforstungsfläche von ca. 0,83 ha zugeordnet, vgl. Abb. auf der Planzeichnung.

7.3 Verkehrstechnische Erschließung

Öffentlicher Personenverkehr

Die Verkehrserschließung durch öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vorhandene Buslinie gesichert. Weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes wurde unter Pkt. 6.3 erörtert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße (L 170). Die innere Erschließung des Plangebietes wurde aufgrund des verkleinerten Anteils von Bauflächen modifiziert. Der Erschließung dienen nunmehr drei von der Hauptstraße abzweigende

öffentliche Stichstraßen, wobei die östliche im Zusammenhang mit der Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet bereits anteilig realisiert wurde. Die Straßenquerschnitte wurden im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert.

Bei der Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz wurde berücksichtigt, dass der Knoten L 170/ Betriebsstraße MUEG mbH in der Zwischenzeit ausgebaut wurde.

Die in der Planzeichnung dargestellte Gliederung der Straßenquerschnitte ist unverbindlich. Es ist auch nicht erforderlich die Straßen in der festgesetzten Breite auszubauen; bei Bedarf kann hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückgeblieben werden. Abstimmungen zur Aufteilung des Straßenraums sind im Rahmen der Objektplanungen für die Verkehrsanlagen zu führen.

Die festgesetzten Straßenquerschnitte erlauben jeweils mindestens eine zweispurige Straßenführung mit Rad-/Gehweg. Bei der westlichen Stichstraße können zusätzlich Stellplätze in Längsaufstellung, bei der östlichen Stichstraße in Senkrechtaufstellung realisiert werden.

Wenn die Straßenverkehrsflächen nicht vollständig umgesetzt werden, ist die verbleibende Fläche als Straßenbegleitgrün auszuführen.

Fußwege/Radwege

Innerhalb des Plangebietes verläuft der entlang der L 170/L 183 vorhandene straßenbegleitende Rad-/Gehweg. Er wurde als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf eine gesonderte Darstellung des auf dieser Trasse verlaufenden Elster-Radwanderweges wurde im Interesse der Lesbarkeit der Planzeichnung verzichtet, da in diesem Bereich auch verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen.

Der Deichverteidigungsweg auf der Deichkrone des Norddeiches der Weißen Elster kann ab dem westlich des Plangebietes gelegenen Bahndamm als kombinierter Rad- und Skaterweg genutzt werden. Insofern könnte der Kreuzungsbereich an der L 183 mit dem Norddeich ggf. ein Gefährdungspunkt sein oder werden.

Aufgrund des zu erwartenden gewerblichen Verkehrs ist eine Trennung der Verkehrsarten im Plangebiet sinnvoll. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ermöglichen einen einseitigen kombinierten Rad-/ Gehweg.

Geplanter Radweg nach Burgliebenau

Zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen wurde die Fläche des auf der Westseite der L 183 geplanten Radwegs zwischen Lochau und Burgliebenau. Die einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen in Anspruch genommene Fläche wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Festsetzung liegt der Vorentwurf des Ingenieurbüros Falk Scholz (Stand März 2022) zugrunde ([6], vgl. Anlage 2).

Der Radweg ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der L 183 erforderlich, da keine verkehrssichere Fuß- und Radverkehrsführung zwischen den Ortschaften Burgliebenau und Lochau vorhanden ist (vgl. hierzu Pkt. 6.3). Er dient der Sicherheit des Fuß-/Radverkehrs und ermöglicht eine umweltfreundliche Erreichbarkeit der Gemeinbedarfseinrichtungen in Lochau für die Bürger Burgliebenaus.

Der vorliegende Vorentwurf [6] umfasst den Neubau des straßenbegleitenden Geh-Radweges zwischen den Orten Burgliebenau und Lochau auf ca. 500 m Länge mit Anschluss an den bestehenden Geh-Radweg im Bereich des Brückenbauwerkes über die Weiße Elster.

Vorhabenträger und Träger der Baulast für die Maßnahme ist das Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB), Regionalbereich Süd mit Beteiligung der Gemeinde Schkopau für den innerörtlichen Abschnitt.

Die L 183 besitzt im Planungsbereich der freien Strecke (außerhalb der Ortsdurchfahrten den Charakter einer anbaufreien Straße außerhalb bebauter Gebiete mit maßgebender Verbindungsfunktion und stellt damit eine zwischengemeindliche Verbindung der Ortschaften dar.

Der Neubau beginnt in Burgliebenau im Kreuzungsbereich der L 183 mit der Wallendorfer Straße. Die Planung sieht vor, das Radwegende aus Sicherheitsgründen vor dem eigentlichen Bauanfang in Richtung B 181 (Merseburg) über eine Radfahrerschleuse auf die Fahrbahn zu führen.

Am Bauanfang, innerhalb der Ortslage von Burgliebenau wird die bestehende Querungsstelle beidseitig der L 183 erneuert. Der kombinierte Geh-/Radweg wird jeweils direkt am Fahrbahnrand angebaut und mit Borden abgetrennt. Die Breite der Nebenanlage beträgt 2,50 m zuzüglich 0,75 m Sicherheitstrennstreifen.

Direkt hinter der Querungsstelle wird der Geh-/Radweg etwas verschwenkt und durch einen ≥ 1,75 m breiten Seitentrennstreifen von der Fahrbahn getrennt. Die Führung erfolgt westlich der L 183 bis zur Brücke über die Weiße Elster. Auf der Elsterbrücke ist die westliche Kappe als benutzungspflichtiger gemeinsamer Geh- und Radweg im Zweirichtungsverkehr 2,50 m breit ausgebildet.

Der Anschluss an das südliche Widerlager der Brücke bildet das nördliche Bauende des geplanten Geh-/Radweges entlang der L 183 mit einer Länge von ca. 500 m.

Im innerörtlichen Bereich von Burgliebenau wird der einmündende Wohnweg An der alten Elster über den Geh-Radweg geführt.

Der Abschnitt zwischen der Einmündung des Weges An der alten Elster und der Elsterbrücke führt durch das Landschaftsschutzgebiet Elster-Luppe-Aue.

Innerhalb des innerörtlichen Abschnittes (Burgliebenau) unterquert die Alte Weiße Elster die L 183 mittels eines Durchlasses DN 1700 aus Beton, der beidseitig von Stirnwänden begrenzt wird. Die westliche Stirnwand wird durch den neu geplanten Geh-Radweg überbaut. Dementsprechend muss der Durchlass im Zuge der Planungen angepasst (verlängert) werden.

Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll überwiegend auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Darüber hinaus erlauben die festgesetzten Straßenquerschnitte die Einordnung von Stellplätzen (siehe hierzu Pkt. Individualverkehr).

Notwendige Zuwegungen innerhalb der Teilgebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen einzelne Flurstücke nicht an den festgesetzten Straßenverkehrsflächen an. Die Erschließung erfolgt in diesen Fällen über private Zuwegungen innerhalb der vorhandenen Bauflächen. Eine gesonderte Darstellung als Straßenverkehrsfläche erfolgt nicht. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind privatrechtlich zu sichern.

7.4 Immissionsschutz

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet, von dem lediglich Störwirkungen eines Mischgebietes ausgehen dürfen, ist nicht mit unzumutbaren Emissionen aus dem Plangebiet zu rechnen. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind deshalb nicht erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein genereller Ausschluss i. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO für gewerbliche Betriebe mit immissionswirksamen, lärm- oder geruchsintensiven oder anderweitig störintensiven Tätigkeiten, die in einem Mischgebiet unzulässig wären, festgesetzt wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2). Die Festsetzung dient als Instrument planungsrechtlicher Bewältigung möglicher Konfliktsituationen. Der Ausschluss erfolgt somit zum Schutz der angrenzenden Bebauung und somit zur Absicherung der bestehenden Ortsteile.

7.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.5.1 Siedlungsbeschränkungsgebiet/ Nachtschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im *Siedlungsbeschränkungsgebiet* des Flughafens Leipzig/ Halle. Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes ist gemäß REP die Ausweisung neuer Gebiete mit Wohnbebauung unzulässig. Zu berücksichtigen ist des Weiteren das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Neufassung vom 9. November 2007 (BGBl. I S. 2550). Nach § 5 Absatz 2 Nr. 4 dieses Gesetzes dürfen Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans errichtet werden.

Entsprechend Planfeststellungsbeschluss zum Ausbauvorhaben der Start- und Landebahn Süd mit Vorfeld des Flughafens Leipzig/ Halle vom 4. November 2004 und der 1. Änderung des Planfeststellungsbeschlusses vom 19. Dezember 2005 wurde ein *Nachtschutzgebiet* festgesetzt. Auch in diesem liegt das Plangebiet vollständig.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen für das Nachtschutzgebiet sind in dem o. g. Planfeststellungsbeschluss wie folgt definiert:

„*Die Flughafen Leipzig/ Halle GmbH hat auf Antrag des Eigentümers eines innerhalb des Nachtschutzgebietes gelegenen Grundstückes, das am 22.11.2003 bebaut oder bebaubar war, für Schallschutzvorrichtungen an Schlafräumen Sorge zu tragen. Diese gilt auch für Schlafräume in Übernachtungsbetrieben.*

Hierbei haben die Schallschutzvorrichtungen zu gewährleisten, dass durch An- und Abflüge von beiden Start- und Landebahnen 08/26 des Flughafens Leipzig/ Halle im Mittel weniger als eine zusätzliche Aufwachreaktion verursacht wird und im Mittel Maximalpegel innen von 65 dB (A) und mehr ausgeschlossen sind. Für jedes Wohngebäude ist die gemäß der Dosis-Wirkungsbeziehung des DLR erforderliche Pegeldifferenz gemäß Anlage 7 des Planfeststellungsbeschlusses zu ermitteln. In dem so berechneten Gebiet mit einer Pegeldifferenz von 25 dB (A) und mehr ist die erforderliche Pegeldifferenz um 3 dB(A) zur Gewährleistung des Wiedereinschlafens zu erhöhen.

Ist der gebotene Schallschutz nur dadurch zu bewirken, dass die Fenster von Schlafräumen geschlossen gehalten werden, hat die FLHG auf Antrag des Eigentümers eines derartigen im Nachtschutzgebiet gelegenen Grundstücks für Belüftungseinrichtungen an diesen Schlafräumen Sorge zu tragen und sicherzustellen, dass bei geschlossenen Fenstern eine Mindestpegeldifferenz außen/ innen von 25 dB (A) gewährleistet ist.

Innerhalb des Nachtschutzgebietes wird zugunsten der Eigentümer von bebauten oder bebaubaren Grundstücken unwiderlegbar vermutet, dass ein Anspruch auf geeignete Schallschutzvorrichtungen an Schlafräumen besteht. Außerhalb des Nachtschutz-gebietes ist durch eine Einzelprüfung das Erfordernis von Schallschutzvorrichtungen durch den Eigentümer des Grundstücks, das am 22.11.2003 bebaut oder bebaubar war, nachzuweisen. Die Kosten für den Nachweis, die Einzelfalluntersuchung und die geeigneten Schallschutzvorrichtungen trägt im Fall des Erfordernisses von Schallschutzmaßnahmen die FLHG, andernfalls der Eigentümer.“

Bezogen auf das Plangebiet ist festzuhalten, dass es sich nicht um eine Neuausweisung handelt. Es war zum Zeitpunkt des Planfeststellungsbeschlusses bereits bebaubar, da es über einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan verfügt (vgl. hierzu Pkt. 1). Der rechtsverbindliche Bebauungsplan lässt eine ausnahmsweise Wohnnutzung entsprechend dem festgesetzten Gebietscharakter zu (kein Ausschluss der Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Das soll im Rahmen der Planänderung beibehalten werden.

7.5.2 Hochwasserschutz/Gewässerschutz

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den Hochwasserschutzdeich der Weißen Elster an. Nach § 97 Abs. 2 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) dürfen Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu 10 m, ausgehend von der jeweiligen wasser- und landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden; für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 m und für Anlagen des Bodenabbaus in einer Entfernung bis zu 150 m (jeweils zuzüglich eines 5 m breiten Deichschutzstreifens angrenzend an den landseitigen Deichfuß).

Nach § 97 Abs. 3 WG LSA kann die Wasserbehörde Ausnahmen von dem Verbot zulassen, wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Maßnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist.

Aufgrund dieser gesetzlichen Vorschriften wurde ein 55 m breiter Streifen im südlichen Teil des Plangebietes als von Bebauung freizuhaltende Fläche dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem *„Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“,* d. h. die Fläche könnte beim Versagen des Elsterdeiches überschwemmt werden. Nach § 78b Abs. 1 Pkt. 1 Hochwasserschutzgesetz II vom 30. Juni 2017 sind in diesen Gebieten der „*Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen*“.

Auf der Planzeichnung erfolgt diesbezüglich ein Hinweis.

Im Hochwasserfall wird der Aufstieg von Qualmwasser durch die bindigen Auelehmdeckschichten im Bereich des Plangebietes gemindert oder sogar verhindert.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet verläuft innerhalb des Flurstücks 116/58 der Schöpfwerksgraben Lochau als *Gewässer 2. Ordnung* am luftseitigen Fuß des Norddeichs. Ein Gewässerschonstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante ist zu beachten, in dem sich Einschränkungen hinsichtlich Nutzung und Bebauung ergeben. Prinzipiell dürfen sich durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserabfluss und die Gewässerunterhaltung ergeben.

Das ist gegeben. Der Gewässerschonstreifen liegt innerhalb der festgesetzten Grünfläche und innerhalb des Deichschutzstreifens der Weißen Elster. Der Deichschutzstreifen wurde in einer Breite von 55 m als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

Zusätzlicher Festsetzungen für den Gewässerschonstreifen bedarf es daher nicht.

7.5.3 Bergbau

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans grenzt die Bahntrasse zwischen dem Kraftwerk Buna und der MUEG-Deponie an. Dieser Bereich steht noch unter Bergaufsicht. Bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung ist zu gewährleisten, dass noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung der Abschlussbetriebspläne jederzeit

uneingeschränkt und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand für die LMBV mbH umgesetzt werden können. Der unter Bergrecht stehende Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde in der Planzeichnung zeichnerisch gekennzeichnet.

Der Planbereich befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des bergbaulich bedingten Grundwasserwiederanstieges des ehemaligen Tagebaues Merseburg-Ost und unterlag im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwideranstieg. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände bewegen sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich. Es hat sich, basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand des hydrogeologischen Modells, für den mittleren stationären Strömungszustand im Hauptgrundwasserleiter ein flurferner Grundwasserstand > 2 m unter Geländeoberkante (GOK) eingestellt.

Es ist zu beachten, dass bei Hochwasserführung der Weißen Elster ein Grundwasserflurabstand zwischen 2 m und 3 m unter Geländeoberkante auftreten kann.

Für geplante Bauvorhaben ist es erforderlich, die Grundwassersituation und -beschaffenheit sowie den Baugrund eingehend zu untersuchen.

Der innerhalb des Plangebietes im Bereich des geplanten Radweges entlang der L 183 vorhandene Höhenfestpunkt Nr. 834010 der LMBV ist zwingend zu schützen und zu erhalten (siehe Planzeichnung).

7.5.4 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen

Im Altlastenkataster des Landkreises Saalekreis sind im Bereich des Plangebietes keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen registriert. Im Bereich des nördlich angrenzenden Sportplatzes (Gemarkung Lochau) befindet die Altlastenverdachtsfläche mit der Registriernummer 7222 (Ablagerung von Bauschutt und Betonteilen).

7.5.5 Archäologische Denkmale

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein archäologisches Denkmal. Dabei handelt es sich um einen Einzelfund aus der Jungsteinzeit. Die Fundstelle wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Sie befindet sich außerhalb der für Bebauung vorgesehenen Flächen.

Aufgrund der Nähe zu dem bekannten archäologischen Kulturdenkmal ist die Aufdeckung weiterer archäologischer Kulturdenkmale wahrscheinlich. Eine Prüfung der Baugrund-verhältnisse ist deshalb geraten.

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale ist hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen.

7.5.6 Bauverbotszone entlang der Landesstraßen

Entlang der Landesstraßen L 170 und der L 183 ist eine Bauverbotszone von 20 m gemessen von der Straßenkante gemäß § 24 Straßengesetz zu berücksichtigen. Die Baugrenzen wurden straßenbegleitend entsprechend festgesetzt (vgl. hierzu Pkt. 7.2.2).

7.5.7 Grunddienstbarkeiten und Leitungsbestand

Die bestehende Fernwasserzuleitung von Döllnitz nach Meuschau soll im Auftrag der MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft Mitteldeutschland mbH durch einen Neubau DN 800 ersetzt werden. Infolge der Hochwasserwelle im Juni 2013 wurden einige wesentliche Hauptelemente der bestehenden Trinkwasserversorgung für den Bereich Merseburg geschädigt, die einen Neubau mit neuer Trassenführung erforderlich machen.

7.5.8 Kampfmittelverdachtsflächen

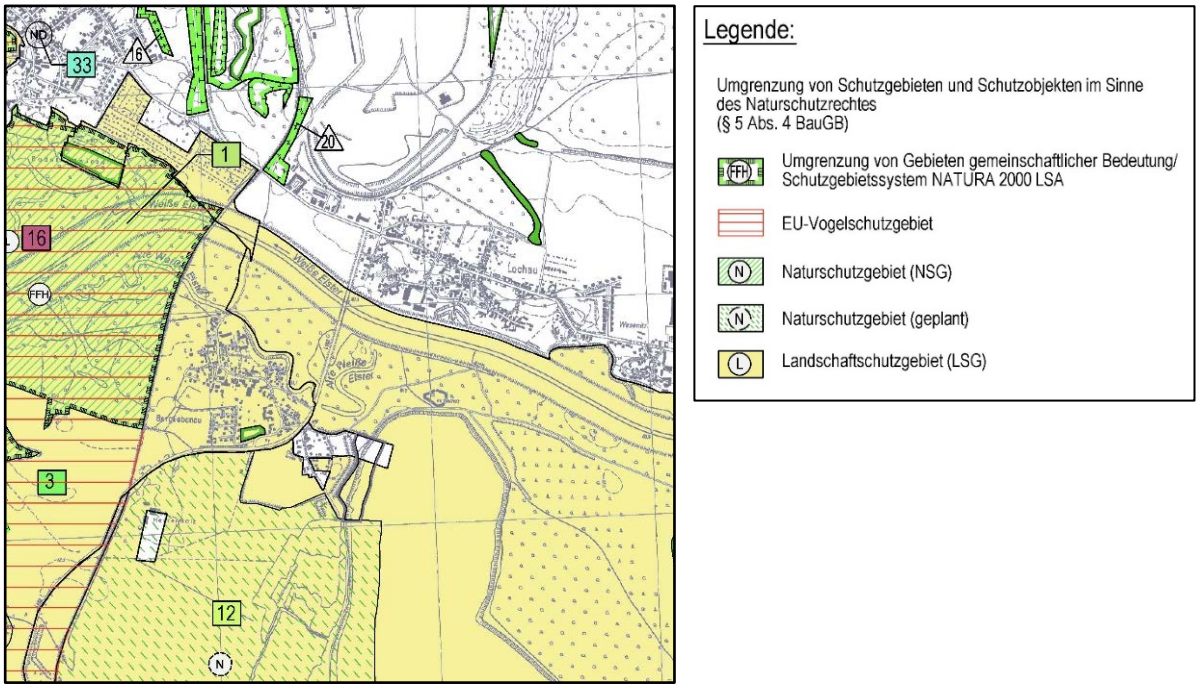
Teile des Plangebietes sind als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft (ehemaliges Bombenabwurfgebiet). Dies betrifft vor allem die Flächen in der Gemarkung Burgliebenau vollständig und die Flächen der Gemarkungen Lochau und Döllnitz zu jeweils 50 %.

Die betreffenden Flächen vor Beginn der erdeingreifenden Bautätigkeiten auf das Vorhandensein von Kampfmittel überprüft werden, um eine Gefahr für Leib oder Leben gemäß § 3 Nummer 3d SOG LSA auszuschließen. Die Herstellung der Kampfmittelfreiheit kann auch z.B. baubegleitend erfolgen (vgl. Hinweis auf der Planzeichnung).

7.5.9 Landschaftsschutzgebiet „Elster-Luppe-Aue“

Die südlich des nördlichen Elster-Hochwasserschutzdeiches gelegenen Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Elster-Luppe-Aue“, Abgrenzung siehe Begründung Pkt. 7.5.9. Bei der Herstellung des Radweges sind die Verbote der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Abbildung 3: FNP Gemeinde Schkopau, Naturschutzfachlicher Beiplan (Auszug) (Stand Juli 2018)



8 Stadttechnische Erschließung (Ver- und Entsorgung)

8.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Entlang der L 170 von Döllnitz nach Lochau liegt südlich der Straße etwa in 8,0 m Abstand eine Trinkwasserleitung DN 300. In der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans wird festgestellt, dass von dieser Leitung die erforderliche Trinkwassermenge zur Versorgung des Plangebietes abgegeben werden kann.

Löschwasser

Der Richtwert für den Löschwasserbedarf von Gewerbegebieten mit mehr als einem Geschoss (festgesetzte Gebäudehöhe 12 m) beträgt laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 96 m³/h bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung und 192 m³/h bei mittlerer und großer Gefahr der Brandausbreitung. Das Löschwasser soll für einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

Da das Plangebiet unmittelbar an die Hochwasserschutzdeiche der Weißen Elster angrenzt, ist davon auszugehen, dass das Löschwasser bei Bedarf sowohl aus dem Trinkwassernetz als auch aus der Weißen Elster entnommen werden kann.

8.2 Entwässerung

Schmutzwasser

Für die Ableitung des Schmutzwassers kann an den in der Hauptstraße (L 170) vorhandenen Sammler angebunden werden.

Die Einleitung der Abwässer erfolgt in die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Elster-Kabelsketal in Raßnitz. Damit ist die Entwässerung für das Plangebiet gesichert.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser setzt sich laut Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Anfall des Plangebietes und dem des ca. 3 ha großen Wohngebietes nördlich der L 170 zusammen. Zwischenzeitlich ist die Ableitung des Regenwassers des nördlichen Wohngebietes realisiert, so dass nur das Regenwasser des Plangebietes selbst abgeleitet werden muss.

Der Regenwasseranfall aus dem Plangebiet beträgt nach überschlägigen Berechnungen bei Ansatz des jährlichen 15-Min-Regens ca. 715 l/s (Annahme: 80%ige Versiegelung der Straßenverkehrsflächen und der Gewerbeflächen).

Das anfallende Regenwasser soll im Bereich der Grünflächen versickert werden (Maßnahmefläche, Pflanz- und Erhaltungsgebote, Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche auf den jeweiligen privaten Grundstücken). Das derzeit vorliegende Baugrundgutachten verweist zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf in- Situ- Versuche (Versickerungsversuche) oder auf die Einplanung von Probeabnahmen mittels Rammkernsondierungen und anschließenden erdstoffphysikalischen Laboranalysen.

Aufgrund dessen wird zunächst auf eine gesammelte Ableitung des Niederschlagswassers verzichtet, so dass die gesetzlichen Regelungen zum Niederschlagswasser entsprechend der §§ 54 und 55 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) greifen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Insofern ist zunächst von einer Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen privaten Grundstücken auszugehen.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind Regenrückhaltemaßnahmen zu realisieren, die in Form von Regenrückhaltebecken, Zisternen, Rigolen oder ähnlichem die verzögerte Versickerung innerhalb des Plangebietes gewährleisten. Je nach Einzelfall kann auch die Einleitung in ein Gewässer geprüft und von den jeweiligen Grundstückseigentümern beantragt werden, wobei der Erlaubnisvorbehalt des § 58 WHG greift.

Im Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren ist die gesicherte Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers nachzuweisen.

8.3 Energieversorgung

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage eines Auftrages zum Netzanschluss. Die Versorgung kann von der Hauptstraße (L 170) aus erfolgen.

Gasversorgung

Die gastechnische Versorgung des Plangebietes ist möglich.

8.4 Telekommunikation

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes ist eine Erweiterung des bestehenden Netzes erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind möglichst 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

8.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung in Döllnitz erfolgt über eine vom Saalekreis gebundene Entsorgungsfirma. Für Hausmüll sind die entsprechenden Abfalltonnen zu nutzen und auf dem Grundstück unterzubringen.

9 Flächenbilanz

Die innerhalb des Plangebietes sind die Nutzungsarten wie folgt festgesetzt:

Nutzungsart		Fläche
Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO davon: mit Pflanzgeboten	1,32 ha	6,44 ha
öffentliche Straßenverkehrsfläche davon: öffentlicher Radweg	0,56 ha	1,57 ha
öffentliche Grünfläche davon: Maßnahmenflächen	2,79 ha	3,49 ha
Gesamtfläche		11,50 ha

10 Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung der Grundstücke zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht nötig.

10.2 Kostenschätzung/ Kostentragung

Die Gemeinde trägt die Kosten für die städtebauliche Planung. Die Maßnahmen zur inneren Erschließung des Plangebietes sind von den potentiellen Investoren zu tragen.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Natur und Landschaft

Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich, da im vorliegenden Fall gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG mit der Umsetzung des Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Diese sind durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope auszugleichen, werden sowohl Maßnahmeflächen als auch Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt. Damit kann ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes erreicht werden. Zudem ist als Ersatz für die Waldumwandlung im Zuge des geplanten Radweges eine Ersatzaufforstung notwendig. Diese Maßnahme wird dem Bebauungsplan zugeordnet.

Hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Landschaftsbild sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, da das Plangebiet an zwei Seiten unmittelbar an die bebaute Ortslage von Lochau angrenzt und auf der Westseite vom Bahndamm der Kohlenbahn begrenzt wird.

Um die Durchlüftung zu gewährleisten, wurde das Plangebiet in Teilflächen gegliedert. Die dazwischen liegenden Pflanz- und Verkehrsflächen gewährleisten eine ausreichende Durchlüftung. Das angrenzende Landschaftsschutzgebiet wurde durch die Beschränkung der Gebäudehöhen berücksichtigt.

Für das Schutzgut Wasser ist festzustellen, dass sich das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsbereichs der Weißen Elster befindet, jedoch ist es noch dem überschwemmungsgefährdeten Bereich zuzuordnen. Da das anfallende Regenwasser überwiegend im Bereich der Grünflächen versickert werden soll, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

Negative städtebauliche Impulse für die Gemeinde sind durch die Planung nicht gegeben, da mit ihr eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht wird.

11.3 Verkehr

Sowohl die L 170 als auch die L 183 sind schon jetzt relativ stark befahren, sodass durch das höhere Verkehrsaufkommen keine relevanten Auswirkungen auf die Gesamtverkehrsbelastung zu erwarten sind.

Der geplante straßenbegleitende Radweg entlang der L 183 ist für den zielorientierten Alltagsverkehr zwischen den Ortslagen unerlässlich. Auch aus touristischer Sicht ist die Notwendigkeit der geplanten Radverkehrsanlage herauszustellen.

11.4 Belange der Bevölkerung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden neue Arbeitsplätze im Gemeindegebiet entstehen, die zu einer Verbesserung der Beschäftigungssituation beitragen.

Der geplante Radweg entlang der L 183 zwischen Lochau und Burgliebenau dient der Sicherheit der Radfahrer auf der viel befahrenen Landesstraße.

12 Umweltbericht

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 2 und 6 des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst zum einen im Wesentlichen den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans und wird zum anderen um die Trasse eines geplanten Radweges entlang der L 183 zwischen Lochau und Burgliebenau erweitert. Für diesen Radweg sind im Rahmen der Genehmigungsplanung landschaftsplanerische Leitungen (Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen, artenschutzrechtliche Prüfung) erbracht worden, deren Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen. Es wird daher, sofern notwendig, zwischen dem Ausgangsbebauungsplan (nachfolgend als Plangebiet bezeichnet) und dem Radweg differenziert.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine überwiegend derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der geplante Radweg verläuft parallel zur Straße in einem Bereich, der überwiegend als Wald eingestuft ist.

Derzeit ist das Plangebiet nach § 30 BauGB zu beurteilen, da ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorliegt. Im Plangebiet wurde auf dieser Grundlage ein Verbrauchermarkt errichtet.

Ziel der Planänderung ist es, die Flächenaufteilung innerhalb des Gewerbegebietes (GE) unter Berücksichtigung der begonnenen und geplanten Bauvorhaben zu modifizieren. Es soll des Weiteren eine Vereinfachung der Festsetzungen (z. B. keine Festsetzungen zur Querschnittsgestaltung der Verkehrsflächen) erfolgen.

Die Grundflächenzahl wird für das Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von der Hauptstraße (L 170) aus. Diese tangiert das Plangebiet auf dessen Nordostseite.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *GE*: Innerhalb der Teilgebiete 1 bis 4 sind die Bauflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt.
- *Verkehrsflächen*: Es werden Stichstraßen zur Erschließung der Gewerbeflächen festgesetzt jeweils einschließlich der zugehörigen Nebenflächen.
- *Maß der baulichen Nutzung*: Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche (mittels Baugrenze), die GRZ (0,6) sowie die Höhe baulicher Anlagen (max. 12,0 m) geregelt.
- *Grünordnerische Festsetzungen*: Es werden Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Entwicklung von Grünflächen getroffen.
- *Artenschutz*: Es werden Festsetzungen zum Schutz von Brutvögeln, Zauneidechsen und Amphibien getroffen.

Des Weiteren wird der geplante Radweg als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 7 der vorliegenden Begründung, Teil A sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Der Bedarf an Grund und Boden ist unter Pkt. 9 der Begründung Teil A aufgelistet.

12.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form des **Landschaftsrahmenplans Saalkreis (1996)** und der **Landschaftspläne** für die früheren **Gemeinden Döllnitz** (1997) und **Lochau** (1995), wobei für die vorliegende Planung der Landschaftsplan Döllnitz beachtlich ist.

Im Landschaftsrahmenplan wird ausgeführt, dass die Kulturlandschaft „Aue“ entlang der Weißen Elster im Vergleich zu anderen Nutzungstypen noch nahezu intakt ist. Kleinräumige Strukturen von Restbeständen der Weich- und Hartholzaue wechseln mit Wiesen, Weiden und Ackerflächen. Zum Plangebiet selbst werden keine näheren Aussagen getroffen.

In der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans Döllnitz ist der Bereich zwischen den Deichen der Weißen Elster als temporäre Flutrinne/ temporäres Gewässer dargestellt sowie als Fläche mit Wasserschutzfunktion. Entlang der Hauptstraße wird eine Immissionsschutzpflanzung vorgeschlagen. Diesen Zielen des Landschaftsplans wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Laut Landschaftsplan liegt der westliche Teil des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet. Dies entspricht nicht der Schutzgebietsausweisung. Insofern ist auch der daraus resultierende Vorschlag des Landschaftsplans zur ökologisch notwendigen Abgrenzung von Bauflächen nicht zwingend, da das Landschaftsschutzgebiet westlich des Bahndamms beginnt und der Bahndamm eine klare Zäsur bildet.

Des Weiteren ist die **ökologische Verbundplanung** [3] zu beachten. Demnach ist im Bereich des Plangebietes die ökologische Verbundachse „Aue der Weißen Elster“ ausgewiesen. Innerhalb dieser Verbundeinheit ist die Aue, die ein hohes Entwicklungspotenzial für Auwald und Grünland aufweist, zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere Fachplanungen, die für das Plangebiet relevant sind, sind nicht bekannt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind nicht vorhanden.

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt.

Aus der folgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus, auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider. Je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, umso geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

12.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen (Basisszenario)

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich westlich des Ortskerns von Lochau. Es wird im Norden von der Landesstraße L 170 (Hauptstraße), im Osten von der Landesstraße L 183, im Süden von der Weißen Elster bzw. dem Hochwasserschutzdeich und im Westen von einer Gleistrasse begrenzt.

Der Standort wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Bereich hat bereits eine Bebauung begonnen. Hier ist ein Verbrauchermarkt entstanden. Der Geltungsbereich umfasst im Norden und Osten teilweise die L 170 und L 183 jeweils mit dem bereits hergestellten Radweg.

Der im Osten bzw. Südosten im Zuge der 2. Änderung integrierte Radweg verläuft entlang der L 183. Er ist bereits zwischen der Hauptstraße (L 170) und der Elsterbrücke hergestellt. Im weiteren Verlauf bis nach Burgliebenau wird er jedoch auf der L 183 geführt. An die Straße grenzt hier beidseitig Auwald an. Der Ortseingang von Burgliebenau wird durch Einfamilienhäuser und Gärten gebildet.

Für das Plangebiet liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Umweltprüfung erfolgte jedoch, da der Bebauungsplan bislang nicht umgesetzt worden ist, auf der Grundlage des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft. Diesem Vorgehen hat die untere Naturschutzbehörde in der Stellungnahme vom 30.10.2009 zugestimmt. Der inzwischen eröffnete Lebensmittelmarkt wurde zwar auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans genehmigt, berücksichtigt aber die Festsetzungen des Änderungsplans. Von daher wird weiterhin auf den derzeit noch vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft abgestellt.

12.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Die zu betrachtenden Ortschaften Döllnitz, Lochau und Burgliebenau weisen eine gemischte Wirtschaftsstruktur auf, bei der neben landwirtschaftlichen Betrieben auch Handwerks-, Gewerbe- und industrielle Nutzungen eine entscheidende Rolle spielen. Die Ortschaft Döllnitz befindet sich nordwestlich des Plangebietes. Durch die das Plangebiet tangierende Gleistrasse erfolgt jedoch eine Zäsur zur Ortslage. Lochau erstreckt sich nördlich und östlich der auch das Plangebiet begrenzenden Straßen L 170 und L 183. Burgliebenau liegt südlich,

wird im Hinblick auf das Gewerbegebiet nicht wirksam. Die Weiße Elster und der Auwald stellen hier eine Zäsur dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine Ackerfläche und teilweise um eine intensiv genutzte Wiese. Auf dem Flurstück 771 ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes erfolgt. Für das Flurstück 772 ist eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Apotheke und eines Cafés erteilt worden.

Dagegen weist der südlich angrenzende freie Landschaftsraum der Elster-Luppe-Aue eine hohe Erholungseignung für die naturnahe Erholung auf (Radfahren, Wandern).

Das Plangebiet ist geprägt durch die jahrzehntelange Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche. Für das Schutzgut Mensch sind damit vorrangig wirtschaftliche Aspekte verbunden. Der Bereich befindet sich am Ortsrand von Lochau. Für die Bewohner der angrenzenden Wohnbereiche ist demnach ein überwiegend freier, unverbauter Blick auf den Deich und den dahinterliegenden Landschaftsraum gegeben. Erholungsausstattungen sind zwar im Plangebiet nicht vorhanden, diese grenzen aber unmittelbar an.

Das Schutzgut Mensch wird im Umfeld des Plangebietes allerdings auch beeinträchtigt durch das hohe Verkehrsaufkommen der tangierenden Landesstraßen und die damit im Zusammenhang stehenden Luftschadstoffemissionen sowie durch den Flugverkehr des benachbarten Flughafens Leipzig/ Halle. Mit der geplanten Ansiedlung wird das Verkehrsaufkommen steigen (Quell- und Zielverkehr des Plangebietes). Da die Landesstraßen jedoch derzeit bereits eine hohe Belegung aufweisen, ist die durch die Planung verursachte Zusatzbelastung verhältnismäßig gering und wird nicht zu einer erheblichen Zunahme der Belastungen führen.

Geruchsbelästigungen können von der nördlich des Plangebietes gelegenen Deponie Halle-Lochau ausgehen, die seit 1990 von der Abfallwirtschaft GmbH Halle-Lochau, einem kommunalen Unternehmen der Stadt Halle, betrieben wird. Sie liegt anteilig in den Ortschaften Dieskau (Gemeinde Kabelsketal), Döllnitz und Lochau.

Eingerichtet wurde der Deponiebetrieb im Jahr 1976 im Restloch eines ehemaligen Braunkohlentagebaus. Seit Juni 2005 befindet sich die Deponie im Stilllegungsbetrieb. Das Deponiegelände ist insgesamt 305 ha groß. Von dieser Fläche wurden ca. 80 ha im so genannten Ostschlauch des Tagebaurestloches zur Siedlungsabfallablagerung genutzt.

Mit der Beendigung der Abfallablagerungsphase sind auch hier die Anforderungen an die Deponiestilllegung und die -nachsorge umzusetzen. Dabei bestehen für die Deponie Halle-Lochau Besonderheiten, da diese Entsorgungsanlage im Restloch eines ehemaligen Braunkohlentagebaus unter Nutzung technischer Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung betrieben wird.

Ab dem Jahr 2002 wurden durch den Deponiebetreiber im Rahmen eines Forschungsvorhabens Maßnahmen zur umweltgerechten und nachhaltigen Stilllegung und zur effektiven Gestaltung der Nachsorge für die Deponie Halle-Lochau entwickelt.

Es ist diesbezüglich keine Vorbelastung in Bezug auf das Plangebiet festzustellen.

12.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die potentiell natürliche Vegetation der Elsteraue wird auf den heute noch überfluteten Standorten vom Hartholzauenwald in seiner typischen und in Senken und Flutrinnen feuchten Ausbildung eingenommen. Dabei kennzeichnet den Unterlauf eine planarsubkontinentale Ausbildung mit Winter-Linde (Tilia cordata), Feld-Ahorn (Acer campestre) und Schlangen-Lauch (Allium scorodoprasum).

Die eingedeichten Auen werden von Eschen-Stieleichen-Hainbuchenwäldern auf den trockeneren Vegastandorten und Flatterulmen-Erlen-Eschenwäldern in den Senken eingenommen.

Die Elster-Luppe-Aue wird durch einen hohen Ausstattungsgrad an Gehölzen gekennzeichnet. Auenwaldreste als Ausläufer der großen Auenwaldkomplexe des sächsischen Abschnittes der Elster-Luppe-Aue reichen bis nach Sachsen-Anhalt.

Große Bereiche der zentralen Elster-Luppe-Aue werden ackerbaulich genutzt. Grünlandflächen sind weitgehend auf die Randbereiche von Luppe und Weißer Elster beschränkt und bilden hier mit Gehölzen ein abwechslungsreiches Mosaik.

Heute ist die Aue der Weißen Elster gekennzeichnet durch anthropogen bestimmte Pflanzengemeinschaften der Wälder und Gebüsche, überwiegend durch die intensive Nutzung geprägte artenärmere Fettwiesen nasser bis frischer Ausbildung, nitrophytische Hoch- bzw. Uferstaudenfluren und Ruderalgesellschaften sowie kleinflächige Wasser- bzw. Röhrichtgesellschaften.

Das *Plangebiet* ist durch den Hochwasserschutzdeich vor periodischen Überflutungen geschützt, so dass die derzeitige Flächennutzung von Nutzungsansprüchen bestimmt wird.

Es können entsprechend der derzeitigen Flächennutzung und der ökologischen Wertigkeit versiegelte/ teilversiegelte sowie unversiegelte Flächen abgegrenzt werden.

Zur Erfassung der Ausgangssituation stand ein Orthofoto des Plangebietes zur Verfügung. Ergänzend fanden eigene Begehungen im April 2009, im November 2011, im September 2013 sowie im März 2019 statt.

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend ungegliederte Ackerfläche dar. Östlich des Zufahrtswegs zum Hochwasserschutzdeich ist eine Wiesenfläche vorhanden, auf der sich in den Übergangsbereichen zur L 170 sowie zum Deich Einzelgehölze sukzessiv entwickelt haben. In den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Nutzungen (Straßen, Bahndamm, Deich) haben sich Ackerrandstreifen, z. T. mit Einzelgehölzen, ausgebildet. Naturnahe und insbesondere auentypische Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist zwischenzeitlich ein Lebensmittelmarkt errichtet worden. Für eine Apotheke und ein Café liegt eine Baugenehmigung vor. Diese Flächen werden daher im Bestandplan aktualisiert.

Die Bestandskartierungen für den *Radweg* erfolgten im April 2020 [7]. Es wird hier eine Zusammenfassung der Ergebnisse, soweit sie für den Bebauungsplan relevant sind, wiedergegeben. Demnach wird für den geplanten Radweg überwiegend Wald, der aus Laubholzmischbestand mit heimischen Arten gebildet wird, in Anspruch genommen. Vorherrschende Baumarten sind Gewöhnliche Esche, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Feld-Ahorn und Hainbuche. Nur vereinzelt haben sich in den Randbereichen Robinien als Neophyt angesiedelt.

Größere Flächenanteile werden zudem von Ruderalfluren unterschiedlicher Ausprägung eingenommen, wobei dieser Biotoptyp jeweils nur auf kleinen Einzelflächen vorkommt. Dominante Arten sind Gewöhnlicher Glatthafer, Gewöhnliche Wegwarte, Knaulgras, Wiesen-Labkraut, Große Brennnessel, Gänseblümchen, Gewöhnlicher Löwenzahn, Beifuß und Spitzwegerich.

Die Bedeutung weiterer Biotoptypen ist aufgrund der geringen Größen zu vernachlässigen.

Hinsichtlich der Fauna ist im Rahmen dieses Umweltberichtes keine gezielte Erfassung erfolgt. Es haben sich bei den Begehungen des Plangebietes auch keine Hinweise ergeben, die eine Kartierung bedingen.

Im Rahmen der Planung für den Radweg sind Kartierungen zu besonders geschützte Arten durchgeführt worden, die Ergebnisse werden in Pkt. 12.2.3 dargestellt.

12.2.3 Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig ist. Artenschutzbetrachtungen sind ergänzend zum Bebauungsplan vorzunehmen, um bei einer möglichen Betroffenheit im Bebauungsplan entsprechende Regelungen treffen zu können.

Für das Plangebiet liegen keine Angaben zu einem Vorkommen geschützter oder streng geschützter Arten vor. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans haben, auch weil es keine Hinweise gab, keine Kartierungen der vorkommenden Pflanzen bzw. ausgewählter Tierartengruppen stattgefunden.

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen (Acker-)Nutzung des Plangebietes kann ein Vorkommen geschützter Pflanzen ausgeschlossen werden. Im Hinblick auf die Fauna ist die Eignung des Plangebietes als Lebensraum für die Fauna auch sehr eingeschränkt. Es ist Nahrungsraum für nach Kleinsäugern jagende **Greifvögel**, jedoch kein Bruthabitat für diese Vögel. Es fehlen geeignete Horstbäume. Auch **gehölzbrütende** Vogelarten können ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Gehölze dafür nur bedingt geeignet sind.

Jedoch ist das Plangebiet potenzieller Lebensraum für bodenbrütende Arten wie z.B. **Feldlerchen** (*Alauda arvensis*). Als heimischer Brutvogel ist die Art besonders geschützt nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie. Feldlerchen sind darüber hinaus gemäß Roter Liste Deutschland als gefährdet eingestuft. Auf der Roten Liste Sachsen-Anhalt sind sie auf der Vorwarnliste verzeichnet. Feldlerchen brüten in allen Arten von offener, weiträumiger Landschaft, vor allem auf Acker- und Weideland, niedrig bewachsenen Feldern und Feuchtwiesen. Sie sind überall häufig. Es liegen keine Erkenntnisse zur Nutzung der betroffenen Ackerfläche vor.

Auf ackerbaulich genutzten Flächen in Mitteldeutschland ist auch der **Feldhamster** (*Cricetus cricetus*) verbreitet. Als streng geschützte Art nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 b BNatSchG i.V.m. Anhang IV der FFH-Richtlinie ist der Feldhamster vom Aussterben bedroht (Kat. 1 RL D und RL LSA). Für das Plangebiet kann ein Vorkommen jedoch ausgeschlossen werden, da die Ackerfläche aufgrund des hochanstehenden Grundwassers als Lebensraum ungeeignet ist.

Eine Eignung für **Zauneidechsen** ist nur bedingt gegeben. Die Ackerflächen, der Verbrauchermarkt und auch die Wiesenfläche stellen keine Lebensräume für Zauneidechsen dar. Eine Besiedlung kann für den Straßen- bzw. Ackerrandstreifen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Auch der im westlichen Bereich querende, unbefestigte Weg kann als Sonnenplatz dienen. Mit den Randstrukturen und insbesondere den Gehölzen sind auch Schattenplätze und Versteckmöglichkeiten vorhanden.

Für weitere Tierartengruppen (z.B. Amphibien) fehlen aufgrund der intensiven Ackernutzung entsprechende Habitatausstattungen. Das Plangebiet ist kein Landlebensraum für **Amphibien**. Die Weiße Elster ist ein Fließgewässer in einem künstlichen Gewässerbett. Es gibt keine Mäander mit ggf. stehenden Bereichen oder Altarmen, so dass die Weiße Elster keine Eignung als Laichgewässer aufweist. Der das Plangebiet begrenzende Deich stellt auch aufgrund fehlender Versteckmöglichkeiten eine Wanderungsbarriere dar.

Im Hinblick auf den geplanten Radweg sind Brutvögel, Reptilien, Amphibien und xylobionte Käfer untersucht worden. [7]

Mit den faunistischen Untersuchungen wurden **13 Vogelarten** zumindest mit Brutverdacht nachgewiesen. Alle Arten gehören zur Gilde der gehölzbewohnenden Arten. Es sind erfasst:

Amsel, Blaumeise, Buchfink, Eichelhäher, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Kleiber, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Star, Trauerschnäpper und Zilpzalp. Des Weiteren wurde westlich der L 183 ein besetzter Rotmilanhorst sowie ein Horst des Waldkauzes nachgewiesen. Im Ortskern von Burgliebenau in ca. 400 m befindet sich ein Storchennest, eine Brut ist zuletzt 2019 dokumentiert.

Durch den Fachgutachter wird aufgrund fehlender geeigneter Habitatflächen ein Vorkommen von **Zauneidechsen** ausgeschlossen.

Bei den Begehungen wurde lediglich der Kleine Wasserfrosch als **Amphibienart** nachgewiesen. Diese Art nutzt die Altarmstrukturen in den Waldflächen als Laichhabitat und den Wald als Landlebensraum.

Die Bäume und Sträucher im Bereich des geplanten Radweges weisen noch ein geringes Alter auf und sind vital. Es wurden aufgrund dessen keine Nachweise für **xylobionte Käfer** erbracht. Auch wird eine zeitnahe Besiedlung ausgeschlossen.

In Bezug auf eine *Betroffenheit* der Artengruppe, die bei Umsetzung des Bebauungsplanes eintreten könnte, wird folgendes festgestellt.

Eine Betroffenheit der mobilen Artengruppe der Brutvögel außerhalb von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Ziffer 1 BNatSchG) kann ausgeschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche wird auch das Störungsverbot, auch nicht in Bezug auf den Erhaltungszustand der jeweiligen Art, nicht ausgelöst. Gleichwohl können Fortpflanzungsstätten durch Entnahme der Gehölze geschädigt werden.

Es haben sich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung keine Konflikte in Bezug auf Feldhamster, xylobionte Käfer sowie Brutvögel, die als Brutplatz Horste oder Höhlen nutzen, ergeben.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten, sind im Bebauungsplan Maßnahmen festzusetzen.

12.2.4 Schutzgüter Boden/ Fläche

Mit dem Bebauungsplan wird eine bislang überwiegend unversiegelte Fläche überplant. Jedoch ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich, so dass mit der vorliegenden 2. Änderung keine neue Fläche in Anspruch genommen wird. Die Bodenverhältnisse innerhalb der Gemarkung Döllnitz und somit auch innerhalb des Plangebietes sind weitestgehend durch die geologischen Verhältnisse bestimmt, wobei großflächig anthropogene Überprägungen dominieren.

Die Aue der Weißen Elster zeichnet sich hinsichtlich der Bodenverhältnisse deutlich vom umgebenden Landschaftsraum ab. In diesem Bereich sind Auenlehm-Standorte (Auenlehm-Vegas) ausgebildet. Auenlehm-Vegas sind braune, humose, teilweise grundwasserbeeinflusste Böden aus Auenlehm bis Auenschluff. Sie sind mäßig frisch bis grundfrisch und weisen ein sehr hohes Ertragspotential, eine sehr hohe Austauschkapazität sowie ein sehr hohes Bindungsvermögen für Schadstoffe auf.

Der Bergbau hat mit dem Tagebau Merseburg-Ost tief in die Aue eingegriffen.

Das Plangebiet umfasst, wie bereits ausgeführt, überwiegend Ackerflächen und anteilig Wiesenflächen. Da der Boden sehr nährstoffreich ist, wird die Fläche überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Sie bietet ein hohes landwirtschaftliches Ertragspotential. Auf den Ackerflächen sind die Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen in der obersten Bodenschicht überprägt.

Versiegelungen sind, wie bereits ausgeführt, bislang nur in Form des Wirtschaftsweges im westlichen Bereich des Plangebietes vorhanden sowie durch die Realisierung des Lebensmittelmarktes einschließlich der dafür notwendigen Verkehrsflächen.

Der Radweg wird im Randbereich der Landesstraße L 183 festgesetzt. Es wird dabei davon ausgegangen, dass der Boden auf den Teilflächen, die unmittelbar an die Straße angrenzen, insbesondere die vorhandenen Böschungen sowie die von der L 183 abzweigenden Wege im Zuge der Herstellung der Böschungen und Wege bereits überformt ist.

Im Hinblick auf die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist auf die Erfassung eines archäologischen Kulturdenkmales zu verweisen (vgl. Punkt 12.2.7).

Der Boden erfüllt im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) natürliche Funktionen als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

sowie Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Der Boden im Plangebiet weist gemäß Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt ein überwiegend hohes Konfliktpotential auf, beruhend auf dem hohen Wasserhaushaltspotential. Das Lebensraumpotenzial und das Biotische Ertragspotential wird als mittel bewertet.

Aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen hohen Durchlässigkeit des Bodens besteht allerdings eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Bebauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

Demnach erfüllt der Boden im Plangebiet, da der rechtskräftige Bebauungsplan bislang nur auf Teilflächen umgesetzt ist, derzeit noch überwiegend seine Funktion als Lebensgrundlage für den Menschen und als Standort für eine landwirtschaftliche Nutzung. Letztgenannte Teilfunktion ist aufgrund der guten Bodenfruchtbarkeit und der sich daraus ergebenen Ertragsfähigkeit als hoch einzuschätzen.

Eine große Bedeutung hat das Plangebiet auch in Bezug auf die Archivfunktion. Auch wenn es sich dabei nur um einen Einzelfund handelt, können weitere Funde im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

12.2.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Die Hydrologie eines Gebietes wird neben den meteorologischen Parametern Niederschlag und Verdunstung im Wesentlichen auch von den geologischen Verhältnissen bestimmt. Entscheidend dabei ist wiederum die Ausprägung der Deckgebirgsverhältnisse. Das Betrachtungsgebiet ist mehrmals von den pleistozänen Eiszeiten überformt worden, so dass Lockersedimente wie Ton, Schluff, Lehm, Sand, Kies und Geschiebe abgelagert wurden. Grundwasserstauer sind dabei Substrate mit kleinen Porenvolumina (Ton, Schluff und Lehm),

Grundwasserleiter weisen hingegen einen größeren Porendurchmesser auf (Schotter, Kies und Sand). Sowohl im tertiären als auch im pleistozänen Schichtenverband wechseln mehrfach wasserundurchlässige tonige bis lehmige Bildungen mit mehr oder weniger leicht wasserdurchlässigen sandigen und kiesigen Ablagerungen. Bedingt durch die Wechsellagerung dieser Schichten konnten sich mehrere Grundwasserstockwerke ausbilden.

Das Betrachtungsgebiet befindet sich in der Grundwasserlandschaft „Saale-Elster-Sandsteinplatte“, in der die Grundwasserführung und –neubildung in Abhängigkeit von Bedeckung und Gesteinsklüftigkeit des Deckgebirges mit mäßig bis gut eingeschätzt wird.

Bei ungestörten hydrogeologischen Verhältnissen stellen die Auegebiete Entlastungsbereiche hochsalinarer Tiefenwässer dar. Dieser Einfluss ist durch die bergbaubedingte Druckminderung im Zechsteingrundwasserleiter zurückgegangen, künftig wird er sich aber wieder verschärfen.

In den Auegebieten folgt der Grundwasserstrom unter natürlichen Bedingungen der Abströmrichtung der Vorfluter (Elster-Luppe-Aue). Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des ehemaligen Tagebaus Merseburg-Ost. Hier ist mit Einstellen der Grundwasserregulierung sowie der erfolgten Flutung ein Ansteigen der Grundwasserstände zu verzeichnen. Jedoch unterliegen sie noch Schwankungen. In diesem Bereich sind Grundwassermessstellen vorhanden, um den Wiederanstieg bzw. die Schwankungen zu beobachten sowie das hydrogeologische Modell ständig zu präzisieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine besonderen Empfindlichkeiten z.B. hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des Bodens oder Vorbelastungen durch Altablagerungen gegeben.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich grenzt jedoch der Hochwasserschutzdeich der Weißen Elster an. Das Plangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Öffnen oder Versagen des Deiches überschwemmt werden kann.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem die natürlichen Wasserverhältnisse, insbesondere die Grundwasserverhältnisse, durch die frühere bergbauliche Tätigkeit weiträumig gestört sind.

Bei Hochwasserereignissen der angrenzenden Weißen Elster ist das Plangebiet durch bindige Auelehmdeckschichten gegen den Aufstieg von Qualmwasser relativ geschützt. Zudem ist es durch Hochwasser nicht unmittelbar gefährdet, da der angrenzende Deich als Schutz dient. Der Schöpfwerksgraben sammelt auftretendes Sickerwasser und führt es zum Schöpfwerk Lochau ab.

12.2.6 Schutzgut Klima/ Luft

Klimatisch ist das Gemeindegebietes dem subkontinental getönten Klima des Binnenbecken- und Binnenhügellandes unterhalb der Mittelgebirge zuzurechnen, wobei sich die Elster-Luppe-Aue im Übergangsbereich zur Leipziger Tieflandsbucht befindet. Im Bereich des Binnenlandklimas stehen dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber.

Der wärmste Monat ist der Juli mit überwiegend >18 °C, der kälteste der Januar mit -1 bis 0 °C. Vorwiegend sind es West- bis Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen. Die Jahresniederschläge liegen im Mittel der Messstationen zwischen 500 und 550 mm. Aufgrund der Lage im Regenschatten des Harzes zählt der Raum noch zum Mitteldeutschen Trockengebiet. Die Dauer einer Vegetationsperiode wird mit 220 bis 225 Tagen pro Jahr angegeben.

Innerhalb der ausgedehnten Auen bilden sich bei starker nächtlicher Ausstrahlung Kaltluftseen mit erhöhter Nebelhäufigkeit.

Ackerflächen ohne Bewuchs sind den Ein- und Ausstrahlungsprozessen unmittelbar ausgesetzt. Dieser Klimatyp wird durch hohe Temperaturschwankungen und fehlende Filterwirkung gegenüber Luftströmungen sowie eine hohe nächtliche Kaltluftproduktionsrate charakterisiert. Temperaturdifferenzen zwischen Flächen unterschiedlicher Klimatypen bewirken die Ausbildung lokaler Windsysteme, sog. Ausgleichsströmungen. In der Ebene lagern diese Kaltluftmassen stabil am Boden, in Hangbereichen hingegen fließen sie rasch ab. Das Luftaustauschpotential dieser Fläche ist daher sehr hoch.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist von untergeordneter Bedeutung. Das ist auf die Lage des Plangebietes am Ortsrand von Lochau zurückzuführen, dessen Bebauung schließt es an zwei Seiten ein. Auf der Westseite bildet der Bahndamm der Kohlenbahn ein Strömungshindernis und auf der Südseite der Hochwasserschutzdeich.

Die Waldfläche hingegen, die durch den geplanten Radweg in Anspruch genommen wird, hat eine hohe klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Der Wald insgesamt hat die Funktion eines regionalen Klimaschutzwaldes sowie eines lokalen Immissionsschutzwaldes.

Hinsichtlich der Emissionen sind Ausführungen dem Schutzgut Mensch zu entnehmen.

12.2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Das Landschaftsbild wird maßgeblich von der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft bestimmt. Unterstützt werden diese Eigenschaften noch durch die prägenden Faktoren Relief, Vegetation sowie stehende und fließende Gewässer. Die Wirkung aller dieser Faktoren wird stark durch den Einfluss des Menschen und daraus entstehender Überformungen der Ursprünglichkeit der Landschaft bestimmt.

Ein attraktives Landschaftsbild und der damit verbundene Erholungswert hängen maßgeblich von der abwechslungsreichen Strukturierung und Vielfalt der Landschaft ab. Dieses Erscheinungsbild wird noch gestärkt, wenn durch Kleinstrukturen verschiedenartige Lebensräume vorhanden sind.

Die Weiße-Elster-Aue wird insbesondere im Bereich der noch weitgehend ursprünglichen Luppeaue bzw. der in ihrem ursprünglichen Bett verlaufenden Abschnitte der Weißen Elster durch einen hohen Ausstattungsgrad an Gehölzen gekennzeichnet. Auenwaldreste als Ausläufer der großen Auenwaldkomplexe des sächsischen Abschnittes reichen bis nach Sachsen-Anhalt. Jedoch werden auch große Bereiche ackerbaulich genutzt. Grünlandbereiche sind in den Randbereichen anzutreffen. In den begradigten Abschnitten sind zudem Gewässerreste des Altlaufes der Weißen Elster vorhanden, die mit den sie umgebenden Auwaldresten hier das Landschaftsbild prägen. Die Elster-Flutrinne mit Einheitsböschungen und Regelprofil weist hingegen einen funktionellen und naturfernen Charakter auf. Die Siedlungen liegen am Rande der Aue und sind durch den Hochwasserschutzdeich optisch von der Aue abgegrenzt.

Das Plangebiet selbst stellt sich überwiegend als Ackerfläche dar, die durch die den Wirtschaftsweg begleitende Wiesenfläche gegliedert ist. Der bestehende Lebensmittelmarkt ist eingeschossig und fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Die Wiesenfläche weist einen so geringen Gehölzanteil auf, dass er nicht landschaftsbildwirksam wird.

Der Blick in den umgebenden Landschaftsraum ist aufgrund der angrenzenden Bebauung und der im Süden und Westen vorhandenen Dämme (Hochwasserschutzdeich, Bahndamm) begrenzt. Landschaftsbildprägend sind vor allem der Hochwasserschutzdeich und die Elsterflutrinne.

Schutzwürdige, der Erholung dienende Ausstattungselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ausgenommen von dieser Einschätzung wird der bereits hergestellte Radweg im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Jedoch endet dieser südlich der Elsterbrücke, so dass keine gute Erreichbarkeit des Erholungsraumes am Wallendorfer See besteht.

Das Landschaftsbild ist durch die intensive Nutzung des Standortes und die Errichtung des Deichs bereits überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Von daher ist eine Schutzwürdigkeit nicht mehr erkennbar. Insofern ist hinsichtlich des Landschaftsbildes bereits von einer hohen Vorbelastung auszugehen.

12.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Das Schutzziel besteht daher in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteilen.

Dem Denkmalschutz unterliegen Kulturdenkmale als Zeugnisse und Quellen menschlicher Geschichte, die Bestandteile der Kulturlandschaft sind. Kulturdenkmale sind Baudenkmale und Denkmalbereiche, archäologische Kulturdenkmale und Flächendenkmale sowie bewegliche und Kleindenkmale.

Innerhalb des Plangebietes ist eine archäologische Fundstelle vorhanden, die allerdings außerhalb der Baufelder liegt (Einzelfund aus der Jungsteinzeit, vgl. hierzu Pkt. 7.5).

Das Plangebiet zählt zu den Altsiedelgebieten, was der Einzelfund belegt. Insofern besitzt es eine Bedeutung für die Siedlungs- und Kulturgeschichte des Landschaftsraumes. Auch wenn der Einzelfund außerhalb des Geltungsbereiches liegt, können weitere Funde im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

12.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die intensive Nutzung des Bodens wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden. Es sind lediglich an die Nutzung angepasste Arten anzutreffen.

Die offene Bodenfläche führt zu einer Kaltluftproduktion, jedoch kann die Frischluft aufgrund der Reliefausprägung sowie der begrenzenden Dämme (Bahndamm, Deich) nicht abfließen.

Die Lebensqualität des Menschen hängt entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Ortsbild und Pflanzen ab. Diese sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes überprägt.

12.2.10 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Entwicklung würde das Plangebiet weiterhin als Ackerland genutzt werden. Das hohe Ertragspotential des Bodens liefert dafür die wirtschaftliche Grundlage. Die Beeinflussungen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bleiben für die Bodenstruktur erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und die Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten.

Mit der Weiternutzung des Plangebietes als Ackerfläche sind jedoch auch zeitweilige Beeinträchtigungen der gegenüberliegenden schutzbedürftigen Bebauung (Alten-wohnzentrum, Wohnhäuser) durch Staub- und Geruchsemissionen verbunden.

Allerdings könnte dann auch die gemeindliche Absicht, ortsansässigen Unternehmen eine Standortalternative zu den bisherigen Standorten in den Dörfern mit den damit verbundenen Problemen (fehlende Erweiterungsmöglichkeiten, Emissionen) aufzuzeigen, nicht umgesetzt werden.

Im Hinblick auf den geplanten Radweg würde die Erholungseignung des Raumes nicht verbessert werden, das Potenzial insbesondere an den Seen nicht ausgeschöpft werden.

12.2.11 Europa- oder nationalrechtliche Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der nördliche Elsterdeich bildet jedoch die nördliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Elsteraue, sodass das Plangebiet zwar unmittelbar an das LSG angrenzt. Das Plangebiet umfasst aber insbesondere keine Erholungsfunktionen.

Die im Westen verlaufende Kohlebahn bildet die Grenze für das SPA „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ (DE 4638-401) und für das FFH-Gebiet „Saale-Elster-Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“ (DE 4537-301). Es sind aus dem Heranrücken einer baulichen Nutzung an diese Schutzgebiete keine Beeinträchtigungen der Schutzziele abzuleiten. Die Flächen im Plangebiet weisen keine den Schutzzielen dienende Funktionen auf.

Der geplante Radweg befindet sich im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elster-Luppe-Aue“.

Es sind keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NatSchG LSA vorhanden.

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

12.3.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans soll im Wesentlichen im Plangebiet ein Gewerbe-gebiet entwickelt werden. Dabei werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans insofern geändert, dass die Gliederung der Baufläche den bereits erfolgten Ansiedlungen und Bebauungsabsichten angepasst wird. Darüber hinaus wird der geplante Radweg als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, der entlang der Landesstraße der Verbindung zwischen den Ortsteilen dient.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Strukturierung des Plangebietes durch Hecken in den Randbereichen der Baufelder,

- Schaffung von Grünflächen im Übergangsbereich zur Auenlandschaft,
- Entwicklung von Waldersatzflächen,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

12.3.2 Prognose möglicher erheblicher Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt sind zu differenzieren in bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Dieser Aspekt wird regelmäßig in Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierungen nach dem Naturschutzgesetz untersucht (vgl. hierzu Pkt. 12.4.8). Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst. Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

Auswirkungen des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen dazu, dass im Plangebiet ein Gewerbegebiet entwickelt sowie innerhalb der Verkehrsfläche ein Radweg hergestellt werden kann. In der Bauphase sind baubedingt Lärm- und Abgasemissionen zu verzeichnen, die im Wesentlichen auf den Baustellenverkehr und die Bautätigkeit zurückzuführen sind. Mit der Umsetzung sind keine Abrissarbeiten verbunden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (angrenzende Wohnbebauung) in der Bauphase sind zu vermeiden, in dem die Ruhezeiten eingehalten werden. Mit der Erweiterung des Gewerbes ist auch eine Zunahme des Verkehrs und des Gewerbelärms verbunden. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass die Schallimmissionen an der Wohnbebauung zunehmen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet ist eine Zunahme der Überbauung von Bodenflächen verbunden. Es sind künftig ca. 4,27 ha Fläche versiegelbar. Gegenüber dem Ausgangswert (ca. 0,63 ha) ergibt sich damit eine Zunahme der zulässigen Versiegelung um ca. 40 %. Mit der Herstellung des Radweges werden ca. 1.150 m² Bodenfläche zusätzlich befestigt.

Bezüglich des Schutzgutes Wasser ist auf die Ausführungen zur Versickerung zu verweisen. Es sind keine Oberflächengewässer von der Planung berührt.

Es sind aus der Erhöhung des Versiegelungsgrades keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.

Auswirkungen auf Flora und Fauna sind dahingehend zu ermitteln, dass bislang unversiegelte Flächen überbaut werden können und somit als Lebensraum verloren gehen. Es werden aber im Hinblick auf die Ackerfläche keine wertvollen Vegetationsstrukturen überplant. Die Überplanung von ca. 0,3 ha Wald ist erheblich.

Zudem gehen diese Flächen als Lebensraum insbesondere für Brutvögel verloren.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird sich die Planänderung nicht erheblich auswirken.

Kultur- oder Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht unmittelbar berührt, da der archäologisch relevante Fundpunkt außerhalb der Bauflächen liegt. Jedoch können im Umfeld

dieses Fundpunktes weitere Funde und somit eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden.

Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es werden ca. 4,64 ha Fläche in Anspruch genommen und somit bislang unversiegelte Bodenfläche überbaut.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Emissionen in der Bauphase werden durch Verkehr hervorgerufen, der der Andienung von Baustoffen dient. Weitere Emissionen sind von Baumaschinen zu erwarten.

Der Bebauungsplan wurde als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Daher wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen, der Regelungen zu den zulässigen Vorhaben trifft. Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt.

Es werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Für die Teilgebiete wird eine Einschränkung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen vorgenommen, um den Schutzanspruch der benachbarten Wohnbebauung zu berücksichtigen. Es werden nur Nutzungen zugelassen, die hinsichtlich des Störgrades denen eines Mischgebietes entsprechen.

Die weiteren genannten Emissionen sind in Bezug auf das Gewerbegebiet nicht relevant.

Anlage- und betriebsbedingt gehen vom Radweg bzw. dessen Nutzung keine Emissionen aus.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die kommunale Abfallentsorgung ist durch die Abfallentsorgungssatzung des Saalekreises geregelt. Es besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aus der Planänderung sowie der Ergänzung um den Radweg sind keine derartigen Risiken abzuleiten.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind somit keine kumulierenden Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu verzeichnen, da keine Veränderung der zulässigen Nutzungen vorgenommen wird.

Die möglichen Nutzungen sind gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht anfällig.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, sind weder eingesetzte Techniken noch Stoffe bekannt.

12.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

12.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

12.4.2 Schutzgut Mensch

Mit der Planung sind in Bezug auf das Gewerbegebiet, wie bereits dargestellt, keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu erwarten. Zudem stellt das zulässige Nutzungsartenspektrum auf Nutzungen ab, die den Schutzanspruch der angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigen. Insofern sind diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung notwendig.

Im Hinblick auf die Erholungsnutzung wird innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche als öffentliche Park- und Bewegungsfläche festgesetzt. Diese steht als Erholungsfläche u.a. für die Bewohner des Seniorendomizils auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptstraße zur Verfügung.

Schwerpunkt der Planaufstellung ist zudem die Fortsetzung des Radweges von der Elsterbrücke bis zum Ortseingang von Burgliebenau. Damit gehen insbesondere positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einher, da zum einen die Erholungseignung des Landschaftsraumes verbessert wird und zum anderen das Gefahrenpotenzial für Radfahrer und Fußgänger entlang der L 183 erheblich gemindert wird.

12.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- der Ausweisung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten,

- dem Erhalt und der Entwicklung von Grünflächen,
- der Festsetzung zur Gestaltung der Flächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden, und
- der Zuordnung einer Aufforstungsfläche als Waldersatz- und Ausgleichsmaßnahme.

Für das Plangebiet ist zum einen ein grünordnerisches Konzept und zum anderen für den Radweg ein Landschaftspflegerischer Begleitplan [7] erarbeitet worden, um die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe auszugleichen. Die grünordnerischen Maßnahmen basieren auf den genannten Entwicklungszielen.

Das grünordnerische Konzept baut auf vorhandene Strukturen auf und definiert Maßnahmen, um diese Strukturen zu ergänzen und aufzuwerten. Es weist eine Randeingrünung des Plangebietes aus, um das Plangebiet in den umgebenden Landschaftsraum einzubinden. Diese erfolgt mittels Hecken. Auch die innere Durchgrünung und Strukturierung erfolgt durch Strauchhecken, die entlang der erschließenden Straßen sowie zwischen den Baufeldern angeordnet werden.

Ergänzend wird auch eine Festsetzung zur Gestaltung der Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche getroffen. Ziel der Ausweisung der Pflanzgebote ist es, die für den Ausgleich notwendigen Maßnahmen in einen größeren Zusammenhang zu stellen und damit die Wirksamkeit zu erhöhen.

Im südlichen Bereich wird eine Grünfläche festgesetzt, die extensiv als Wiese genutzt werden soll. Es handelt sich dabei zudem um einen Bereich der gemäß § 97 Abs. 2 WG LSA von einer Bebauung freizuhalten ist. Auf dieser Fläche soll eine Wiese entwickelt werden, die mit Einzelgehölzen strukturiert wird. Um den ökologischen Ansatz dieser Fläche zu unterstreichen, wird diese Fläche als Maßnahmefläche festgesetzt.

Aufgrund der Nähe zur Weißen Elster und da die Flächen insgesamt in das Ausgleichskonzept eingehen, sind nur heimische und standortgerechte Arten zulässig. Der Anteil der nichtheimischen Arten auf den Baugrundstücken wird diesbezüglich begrenzt.

Mit der Herstellung des Radweges ist eine Waldumwandlung verbunden, die über eine Waldersatzmaßnahme zu kompensieren ist.

Auf die Festsetzungen wird detailliert unter Punkt 7.2.3 eingegangen.

Belange des besonderen Artenschutzes

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Angebots-Bebauungsplan aufgestellt. Das bedeutet auch, dass der Umsetzungszeitraum nicht abzusehen ist. Dennoch war zu prüfen, ob Belange des Artenschutzes im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG einer späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Eine Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten konnte für Brutvögel, Zauneidechsen und Amphibien nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher werden im Bebauungsplan Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese umfassen zum einen eine bauzeitliche Regelung sowie die Entwicklung von Ersatzlebensräumen (Brutvögel) und zum anderen eine Umsiedlung einschließlich Anlegen von Ersatzhabitaten (Zauneidechsen). Des Weiteren sind zum Schutz der Amphibien Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Näheres ist Punkt 7.2.4 zu entnehmen.

12.4.4 Schutzgut Boden

Auf das mit der Bodenversiegelung verbundene Kompensationserfordernis sollte der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken, reagieren:

- Beschränkung der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen
- Einschränkung der Grundflächenzahl auf 0,6.

Aufgrund der mit dem B-Plan möglichen Versiegelung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche ist der Kompensationsbedarf hoch. Er kann jedoch durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden. Dieses Maßnahmenkonzept ist nur bedingt mit bodenverbessernden oder –schützenden Maßnahmen verbunden; diese haben jedoch einen sehr großen ökologischen Wert für den Naturhaushalt und werden insofern auch als Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden angerechnet. Ein vollständiger Ausgleich kann damit zwar nicht erfolgen, jedoch ist der Umfang dem Grunde nach als angemessen zu betrachten.

12.4.5 Schutzgut Wasser

Im gesamten Plangebiet wird im Hochwasserfall der Aufstieg von Qualmwasser durch die bindigen Auelehmdeckschichten gemindert oder sogar verhindert. Eine Durchörterung der Auelehmschicht würde den Qualmwasseranstieg im Hochwasserfall beschleunigen und durch die Verbindung zur Weißen Elster über den obersten Grundwasserleiter ggf. zu einer Steigerung der Hochwassergefahr führen.

Um das zu verhindern, wurde im Bebauungsplan unter Berücksichtigung von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB festgesetzt, dass im Plangebiet keine Gebäude mit Unter- bzw. Kellergeschossen zulässig sind.

12.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, da durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die begonnene Bebauung bereits eine Vorprägung des Standortes zu verzeichnen ist.

Dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um das Plangebiet zu strukturieren. So werden die Baufelder durch Heckenstrukturen gegliedert. Aber auch die Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche mit Bäumen und Sträuchern wird zur Aufwertung des Plangebietes beitragen.

Hinsichtlich der Erholungseignung im Gewerbegebiet ist aufgrund der Vorprägung nicht von einer diesbezüglichen Nutzung auszugehen.

Allerdings wird mit der Herstellung des Radweges die Erholungseignung des Landschaftraumes verbessert.

12.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Kulturgüter ist durch das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG) gesichert. Das Einzeldenkmal (archäologische Fundstelle) liegt außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen. Da jedoch mit dem Auffinden weiterer Kulturdenkmale zu rechnen ist, sind diese vor der Bebauung der Fläche zu

sichern. Der Erhalt der Sachgüter wird über die getroffenen Festsetzungen gesichert. Damit sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

12.4.8 Eingriffs – Ausgleichs - Bilanzierung

Um die im Umweltbericht vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplans abgestellt, denn nur diese sind rechtsverbindlich. Für den geplanten Radweg wird auf die entsprechenden Betrachtungen in [7] verwiesen.

Ergänzend zu den vorstehenden Darstellungen der Bestandssituation, den zu erwartenden Eingriffen und den geplanten Kompensationsmaßnahmen ergibt eine ökologische Bilanzierung als „Kontrollrechnung“ das nachfolgend aufgeführte Ergebnis.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m^2 zu.

Mit dem Entwurf erfolgte eine Aktualisierung des Bestandes, so dass auch die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung fortgeschrieben worden ist. Im Bestandsplan werden, da die Bauvorhaben noch nicht vollständig abgeschlossen sind, die Flächen insgesamt als Bauflächen dargestellt. In die Bilanzierung gehen sie gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans ein (GRZ, Pflanzgebot usw.), da davon ausgegangen wird, dass diese eingehalten werden.

Die Eingriffs- Ausgleichs- Bilanzierung für das Plangebiet ergab ein ausgeglichenes Ergebnis. Es ist ein rechnerischer Biotopmehrwert von 40.000 Biotopwertpunkten ermittelt worden. Dieser Überschuss resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung der Baufläche und der Festsetzung einer Maßnahmenfläche. Der Überschuss ist insbesondere vor dem Hintergrund der Versiegelung einer Ackerfläche angemessen.

Dem Eingriff, der durch den geplanten Radweg hervorgerufen wird, wird eine Waldersatzmaßnahme zugeordnet, die auch in die Bilanzierung eingeht. Auch dafür erfolgt eine vollständige Kompensation.

Die rechnerische Bilanzierung ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächennutzung		Wert-Faktor	Flächengröße in m²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
Gewerbegebiet						
BS, VPZ	Gewerbegebiet (nach GRZ zulässig	0	6.276	51.520	0	0
VSB	versiegelte Fläche (Straße)	0	1.700	10.100	0	0
VWB	unbefestigter Weg (Schotter)	3	680	0	2.040	0
AI	Acker, intensiv genutzt	5	76.932	0	384.660	0
GIA	Grünland, intensiv genutzt	10	18.600	0	186.000	0
URB	Ruderalflur (Ackerrandstreifen)	10	1.030	0	10.300	0
PYB	sonstige Parkanlage	13	0	7.000	0	91.000
GMA	mesophiles Grünland (M 1)	16	0	27.900	0	446.400
Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche				*12.880*	0	0
HHB	davon Pflanzgebot P 1, P 2	16	520	3.420	8.320	54.720
GSB	davon Pflanzgebot P 3	7	2.535	9.745	17.745	68.215
PYY	Fläche gemäß TF 5.3 (Ziergrün)	10	1.127	0	11.270	0
Summe			**109.400**	**109.400**	**620.335**	**660.335**
	Bilanz					**40.000**
Radweg						
XQV	Mischwald Laubholz, nur heimisch	21	1.794	0	37.674	0
XQV	Mischwald Laubholz, nur heimisch	19	1.181	0	22.439	0
XQV	Mischwald Laubholz, nur heimisch	16	0	560	0	8.960
HHD	Zierhecke	7	23	0	161	0
HEX	Einzelbaum	12	10	0	120	0
GIA	Intensivgrünland	2	8	0	16	0
GIA	Intensivgrünland	9	0	4	0	36
URA	Ruderalflur, ausdauernde Arten	14	113	0	1.582	0
URA	Ruderalflur, ausdauernde Arten	12	708	0	8.496	0
URA	Ruderalflur, ausdauernde Arten	2	585	0	1.170	0
URA	Ruderalflur, ausdauernde Arten	13	0	112	0	1.456
GSB	Scherrasen	3	0	347	0	1.041
GSB	Scherrasen	7	0	1.619	0	11.333
GSB	Scherrasen	2	0	810	0	1.620
BW	Wohnbebauung	0	203	0	0	
VWA	Waldweg, unbefestigt	6	0	24	0	144
VWB	Weg, befestigt	3	70	82	210	246
VWC	Radweg, versiegelt	0	0	1.137	0	0
VSB	Straße, versiegelt	0	162	162	0	0
Summe			**4.857**	**4.857**	**71.868**	**24.836**
	Bilanz Radweg					**-47.032**
Waldersatzmaßnahme						
AI	Intensivacker	5	8.365	0	41.825	0
XQV	Mischwald Laubholz, nur heimisch	16	0	8.365	0	133.840
	Bilanz Ersatzmaßnahme					**92.015**

12.4.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Grundsätzliche Standortalternativen für das Plangebiet ergeben sich nicht, da der Standort unmittelbar an die bebaute Ortslage von Lochau angrenzt und somit seine Bebauungsstruktur sinnvoll abrundet.

Zudem ist der Standort weitgehend erschlossen, eine erste Ansiedlung ist zwischenzeitlich erfolgt. Die durch den Ersatzneubau der Elsterbrücke verbesserte verkehrstechnische Anbindung stellt eine grundlegende infrastrukturelle Voraussetzung dar, die das Plangebiet für potenzielle Investoren attraktiv macht.

Andere Entwicklungsflächen, die eine enge Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten für mittelständische Ansiedlungen mit einem Flächenbedarf – der innerhalb der bebauten Ortslagen nicht abgedeckt werden kann – ermöglichen, stehen in der Gemeinde nur in sehr eingeschränktem Umfang zur Verfügung.

Anderweitige Standortbetrachtungen sind von daher nicht angezeigt.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in direkter Nachbarschaft zur Ortslage Lochau mit angrenzenden Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.

Mit der Beibehaltung der bisher geplanten Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sind keine Konflikte mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten, da festgesetzt wurde, dass nur solche Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Festsetzung eines Mischgebietes ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Leipzig/ Halle nicht möglich.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Diese ist in § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche … zulässig sind.“

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für das gesamte Plangebiet bzw. Teile davon eine geringere GRZ festzusetzen. Sinnvoll ist eine GRZ von 0,6, da diese einerseits den potentiellen Bauherren die Möglichkeit bietet, das Grundstück in einem Maße auszunutzen, das sich bei bestehenden Gewerbegebieten als i. d. R. ausreichend erwiesen hat (Ausnahme: Logistikunternehmen). Andererseits besteht dann die Chance den Ausgleich für die durch die

Planung möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt weitgehend innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Abwägungsprozesses eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt. Dabei waren insbesondere die Lage des Plangebietes am Ortseingang von Lochau und unmittelbar an der Landesstraße L 170 sowie das gegenüber liegende Seniorendomizil zu berücksichtigen. Aus der Lage im Ortseingangsbereich ergibt sich, dass das Plangebiet aus stadtgestalterischen Gründen nicht für die Ansiedlung von flächenintensiven Gewerbebetrieben geeignet ist. Andererseits ist aber die Lage unmittelbar an der L 170 als positiver Standortfaktor zu werten.

Bei den Überlegungen berücksichtigt wurde auch der Umstand, dass sich das Plangebiet innerhalb einer Fläche der ökologischen Verbundplanung befindet. Diesem Entwicklungsziel dienen die im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen. Eine stärkere Durchgrünung des Plangebietes, die durch eine geringere GRZ ermöglicht wird, kann die Maßnahmen im südlichen Teil des Plangebietes sinnvoll ergänzen.

Aus den vorgenannten Gründen hat sich die Gemeinde Schkopau für die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entschieden.

12.4.10 Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den vorgesehenen Vorhaben bzw. zulässigen Nutzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

12.5 Zusätzliche Angaben

12.5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Die Maßnahmendefinition greift fachlich auf den Landschaftsrahmenplan Saalkreis und den Landschaftsplan Döllnitz zurück.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt nach Biotop- und Nutzungstypen. Sie wurde für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Des Weiteren wurde der Landschaftspflegerische Begleitplan für den Radweg einbezogen.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor bzw. werden erarbeitet, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen (z. B. Umweltbericht zur Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde

Schkopau). Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein werden, konnten anhand dieser Unterlagen überprüft werden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplans vorliegen.

12.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

In Ergänzung dazu sollen die Behörden die Gemeinde über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Die Gemeinde überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen zur Umwelt kontrolliert. Damit werden erhebliche Umweltauswirkungen auf den Boden durch Überbauung und die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild durch Begrünungsmaßnahmen überwacht.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz und hier die Zauneidechsen-Maßnahme ist ein dreijähriges Monitoring zur Funktionskontrolle der herzustellenden Ersatzhabitate durchzuführen (Punkt 7.2.3)

12.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur Neuaufteilung der Flächen innerhalb des bisher planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietes geschaffen werden.

Die rechtskräftige Planung soll so an die veränderten Flächen- und Nutzungsansprüche angepasst werden.

Zudem wird in den Geltungsbereich der geplante Radweg zwischen der Elsterbrücke und dem Ortseingang von Burgliebenau einbezogen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind Bodenversiegelungen, ein Verlust von potenziellen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Änderung des Bebauungsplans zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- Festsetzungen von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern,
- Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche,
- der Verzicht auf Kellergeschosse sowie
- Zuordnung einer Waldersatzmaßnahme.

Auf den Verlust der Bodenfunktionen kann durch eine Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß reagiert werden. Das kann die Pflanzgebote auf den Baufeldern sowie die Festsetzung zur Begrünung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche erfolgen. Mit den festgesetzten Maßnahmen kann der durch die Planung verursachte Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind zum einen Maßnahmen zur Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum durch eine Randeingrünung umzusetzen und zum anderen durch die Maßnahmenfläche im südlichen Teil des Plangebietes die Gestaltung des Übergangs zur Auenlandschaft vorzunehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltbelastungen durch Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

12.5.4 Referenzliste der Quellen, die für die Beschreibung und Bewertung herangezogen wurden

[1] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)

[2] Regionale Planungsgemeinschaft Halle: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (in Kraft getreten am 21. Dezember 2010), einschließlich des Änderungsverfahrens gemäß Beschluss vom 27. März 2012

[3] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen–Anhalt: Ökologisches Verbundsystem des Landes Sachsen-Anhalt - Planung von Biotopverbundsystemen im Saalkreis und der kreisfreien Stadt Halle (Saale), Stand März 2000

[4] Landschaftsrahmenplan des Landkreises Saalkreis, Oecocard/CUI, Stand 1996

[5] Werk.Plan, Architekten.Stadtplaner.Ingenieure: Landschaftsplanung Döllnitz, Stand Juni 1997

[6] Ingenieurbüro für Bauplanung und Baubetreuung Falk Scholz GmbH: L 183, Burgliebenau – Lochau, straßenbegleitender Radweg, Vorentwurf, Arbeitsstand März 2022

[7] Büro Karsten Obst Landschafts- und Freiraumplanung: L 183, Burgliebenau – Lochau, straßenbegleitender Radweg, Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand 31.05.2022