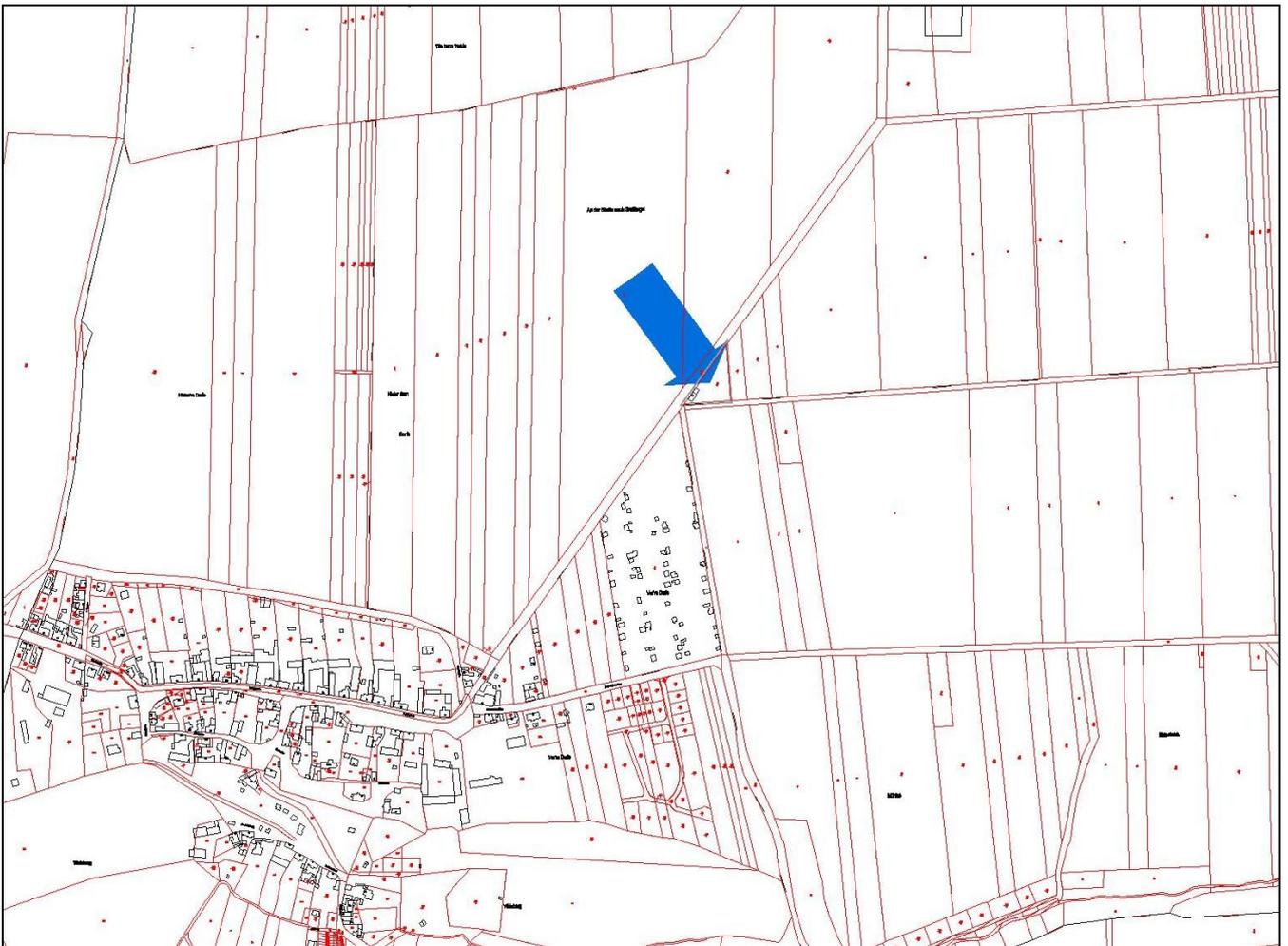


Bebauungsplan Nr. 10/3 „An der Straße nach Großkugel“ Gemeinde Schkopau, OT Röglitz



Planfassung für den Satzungsbeschluss

Januar 2017

**Gemeinde Schkopau, OT Röglitz
Bebauungsplan Nr. 10/3
„An der Straße nach Großkugel“**

Auftraggeber: Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18

06258 Schkopau

Auftragnehmer: StadtLandGrün GbR
Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Tel. (0345) 239 772 13
Fax. (0345) 239 772 22

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Astrid Friedewald

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

Vorhaben-Nr.: 16-224

Bearbeitungsstand: **Planfassung für den Satzungsbeschluss**

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl

Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Astrid Friedewald

INHALTSVERZEICHNIS

A. Begründung

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG | 5 |
| 2 | LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES, GELTUNGSBEREICH | 5 |
| 3 | ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION | 6 |
| 3.1 | Übergeordnete Planungen | 6 |
| 3.1.1 | Landesentwicklungsplan | 6 |
| 3.1.2 | Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) | 7 |
| 3.1.3 | Flächennutzungsplan | 9 |
| 3.2 | Planungsrechtliche Situation | 9 |
| 3.3 | Verfahren | 10 |
| 4 | BESTANDSAUFNAHME | 11 |
| 4.1 | Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse | 11 |
| 4.2 | Baubestand/aktuelle Nutzung | 11 |
| 4.3 | Verkehrliche Erschließung | 11 |
| 4.4 | Stadttechnische Erschließung | 12 |
| 5 | PLANUNGSKONZEPT | 12 |
| 5.1 | Art, Maß und Umfang der Nutzungen | 12 |
| 5.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 5.1.2 | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 5.1.3 | Bauweise | 14 |
| 5.1.4 | Überbaubare Grundstücksfläche | 14 |
| 5.2 | Grünordnerisches Maßnahmenkonzept | 14 |
| 6 | VERKEHRSERSCHLIEÖUNG | 16 |
| 7 | IMMISSIONSSCHUTZ | 16 |
| 8 | NACHRICHTLICHE WIEDERGABEN UND HINWEISE | 17 |
| 8.1 | Altlasten/Altlastverdachtsflächen | 17 |
| 8.2 | Kampfmittelverdachtsflächen | 17 |
| 8.3 | Ver- und Entsorgungsleitungen | 18 |
| 8.4 | Artenschutz | 18 |
| 9 | STADTTECHNISCHE ERSCHLIEÖUNG | 20 |
| 9.1 | Wasserversorgung | 20 |
| 9.1.1 | Trinkwasser | 20 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 9.1.2 | Löschwasser | 20 |
| 9.2 | Entwässerung | 20 |
| 9.2.1 | Schmutzwasser | 20 |
| 9.2.2 | Regenwasser | 21 |
| 9.3 | Energieversorgung | 21 |
| 9.3.1 | Elektroenergieversorgung | 21 |
| 9.3.2 | Gasversorgung | 21 |
| 9.3.3 | Telekommunikation | 21 |
| 9.4 | Abfallentsorgung | 21 |
| 10 | FLÄCHENBILANZ | 21 |
| 11 | PLANVERWIRKLICHUNG | 22 |
| 11.1 | Maßnahmen zur Bodenordnung | 22 |
| 11.2 | Kostenschätzung / Kostentragung | 22 |
| 12 | WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 22 |
| 12.1 | Natur und Landschaft | 22 |
| 12.2 | Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde | 22 |
| 12.3 | Verkehr | 22 |
| 12.4 | Belange der Bevölkerung im Plangebiet | 22 |
| B | UMWELTBERICHT | |
| 1 | EINLEITUNG | 24 |
| 1.1 | Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans | 24 |
| 1.2 | Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung | 24 |
| 2 | BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 25 |
| 2.1 | Schutzgut Mensch | 25 |
| 2.2 | Schutzgut Pflanzen und Tiere | 25 |
| 2.3 | Schutzgut Boden | 26 |
| 2.4 | Schutzgut Wasser | 27 |
| 2.5 | Schutzgut Klima/Luft | 27 |
| 2.6 | Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung | 28 |
| 2.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 28 |
| 2.8 | Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes | 29 |
| 2.9 | Zusammengefasste Umweltauswirkungen | 29 |
| 3 | PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES | 30 |
| 3.1 | Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 30 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 3.2 | Prognose bei Nichtdurchführung der Planung | 30 |
| 4 | MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 30 |
| 4.1 | Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung | 30 |
| 4.2 | Schutzgut Pflanzen und Tiere | 31 |
| 4.3 | Schutzgut Boden | 31 |
| 4.4 | Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung | 31 |
| 5 | ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN | 32 |
| 6 | ZUSÄTZLICHE ANGABEN | 33 |
| 6.1 | Technische Verfahren der Umweltprüfung | 33 |
| 6.3 | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung | 33 |
| 7 | ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG | 34 |

Anlagen:

Anlage 1: Bestandsplan

Begründung - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

zum Bebauungsplan Nr. 10/3 der Gemeinde Schkopau, OT Röglitz Gebietsbezeichnung „An der Straße nach Großkugel“

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage von Röglitz nordöstlich einer Kleingartenanlage.

Die Zulassung des Vorhabens kann aufgrund der Lage im Außenbereich und der damit nicht unmittelbar gesicherten Erschließung nur auf der Grundlage eines Bebauungsplans erfolgen, da nur so die Wirkungen und Auswirkungen der neuen Bebauung rechtlich ordnungsgemäß und für alle Beteiligten hinreichend sicher bewältigt werden können.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau in der Fassung der Ergänzung und 1. Änderung nicht als gewerbliche Baufläche ausgewiesen [1]. Momentan wird der Flächennutzungsplan erneut ergänzt und geändert (2. Ergänzung und 2. Änderung). Im vorliegenden Entwurf vom März 2016 ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird somit im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt (vgl. hierzu Pkt. 3.2).

Mit der Fortführung des im Jahr 2008 abgebrochenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10/3 der Gemeinde Schkopau, OT Röglitz sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, die es dem ansässigen Handwerksbetrieb ermöglichen, sein Gewerbe in dem Plangebiet gesichert zu betreiben.

Eine dauerhafte Realisierung von Bauvorhaben in dem Plangebiet - selbst wenn sie rechtlich in Betracht käme - auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB würde nicht die Einflussmöglichkeiten der Kommune eröffnen, die notwendig sind, um zu einer Besiedlung des Areals zu gelangen, die auch ihren berechtigten Interessen Rechnung trägt. Dabei geht es vor allem um die Vermeidung von Nutzungskonflikten bzw. ihre Reduzierung auf ein zumutbares Maß.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen soll die Funktion des Ortsteils Röglitz als dörfliche Siedlung gestärkt werden. Dabei sollen auch die Interessen der Bewohner von Röglitz und der Pächter der angrenzenden Grundstücke der Kleingartenanlage berücksichtigt werden.

2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Die Gemeinde Schkopau liegt im Bundesland Sachsen-Anhalt. Das Stadtzentrum von Halle/Saale befindet sich etwa 10 km nordwestlich des Ortsteils Röglitz, in dem das Plangebiet liegt. Die Entfernung zur Innenstadt von Leipzig (Freistaat Sachsen) beträgt ca. 20 km. Die Gemeinde gliedert sich in die Ortsteile Burgliebenau, Döllnitz, Ermlitz, Hohenweiden, Knapendorf, Korbetha, Lochau, Luppenau, Raßnitz, Röglitz, Schkopau und Wallendorf mit Sitz der Verwaltung in Schkopau.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Schkopau umfasst eine Fläche von 9.974 ha. Schkopau hatte am 31.12.2015 11.183 Einwohner (Quelle: Einwohnermeldeamt Schkopau).

Administrativ gehört Schkopau zum Saalekreis und nimmt einen Flächenanteil von knapp 7,0 % des Landkreises ein; der Anteil der Einwohner liegt bei ca. 5,8 %. An das Gemeindegebiet Schkopaus grenzen folgende Gemeinden 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.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 10/3 liegt am nordöstlichen Rand von Röglitz nordöstlich der Kleingartenanlage. Umfasst ist ein Areal mit einer Größe von ca. 0,56 ha.

Auf dem Grundstück befinden sich eine Kfz-Werkstatt mit zugehörigen Wohnhäusern der Inhaber sowie Nebengebäude (Schuppen, Lager, ...). Auf dem Areal soll ein weiteres Werkstattgebäude mit Stellplätzen errichtet werden.

Das Plangebiet liegt in den Fluren 2 und 3 der Gemarkung Röglitz. Es umfasst die Flurstücke 45/1, 45/2 (Flur 2) und 117 (Flur 3) vollständig sowie das Flurstück 1 (Flur 3) anteilig. Seine Grenze wird wie folgt gebildet:

im Nordwesten durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 111 (Flur 2, K 2146 - Straße nach Großkugel),

im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 45/1 und im Bereich des Flurstücks 117 durch die östliche Grenze des Flurstücks 117,

im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 117 (Flur 3, sog. Mittelplanweg).

Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sind aus dem Übersichtsplan (s. Deckblatt) sowie aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu ersehen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Der vorliegende Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2016 (BGBl. I
S. 1474),
- das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)
vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015), am 01. Juli 2015 in Kraft getreten,
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes
Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011),
am 12. März 2011 in Kraft getreten und
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP)
genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli
2010, 4. Oktober 2010 und 18. November 2010, am 21. Dezember 2010 in Kraft
getreten.

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Der *Landesentwicklungsplan* des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen

ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Folgende, das Plangebiet explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans sind zu beachten:

Raumstrukturell ist die Gemeinde Schkopau und damit der Ortsteil Röglitz dem Ordnungsraum Halle zuzuordnen. Der Ordnungsraum setzt sich gemäß Pkt. 1.3 LEP-LSA aus dem Verdichtungsraum und dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zusammen.

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.“*

Die Gemeinde Schkopau mit dem Ortsteil Röglitz befindet sich im engeren Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle und ist somit dem Verdichtungsraum Halle zuzuordnen. Die Gemeinde Schkopau mit dem Ortsteil Röglitz weist sowohl wirtschaftliche, infrastrukturelle als auch touristische und kulturelle Verflechtungsbeziehungen zum Oberzentrum Halle auf.

Des Weiteren befindet sich die Gemeinde Schkopau mit dem Ortsteil Röglitz innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung, die in östlicher Richtung über Leipzig und Dresden bis hin zu südost-/ osteuropäischen Metropolen reicht.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Die Planung steht im Einklang mit diesen allgemeinen Vorgaben der Landesplanung.

Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen sowie die Regionalen Teilgebietsentwicklungspläne fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)

Unter Pkt. 5.1 Raumstruktur und Planungsregion Halle werden im rechtswirksamen REP Halle folgende Zuordnungen für die Gemeinde Schkopau getroffen:

- 5.1.2.1. Z:
Das Gemeindegebiet Schkopau mit dem Ortsteil Raßnitz ist dem Ordnungsraum Halle zuzuordnen (Schkopau ist dem Verdichtungsraum Halle zugeordnet). Der Ordnungsraum Halle aggregiert mit dem unmittelbar angrenzenden Verdichtungsraum Leipzig zu einer Metropolregion mit europäischer Bedeutung.
- 5.1.2.2. Z:
In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demografischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des Verdichtungsprozesses anzustreben. Dabei sind Rückbau- und Abrissmaßnahmen zu beachten. Eine dynamische Wirtschaftsentwicklung unter Sicherstellung gesunder räumlicher Strukturen trotz Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten ist anzustreben.

- 5.1.2.3. G:
Die siedlungsstrukturelle Entwicklung, die Freiflächensicherung sowie Ziele und Maßnahmen der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur sind im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung interkommunal und interregional abzustimmen.

Weiterhin sind entsprechend der Regelungen des Regionalen Entwicklungsplans für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zu beachten:

- 5.9.7.4 Z Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete sowie die Errichtung schutzwürdiger Einrichtungen unzulässig.

Von weiteren übergeordneten Vorgaben des REP wird die Planung nicht berührt.

Da im Plangebiet die Festsetzung eines Gewerbegebietes beabsichtigt ist, ist die Planung mit der Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet vereinbar.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle erfolgte für den Saalekreis am 19. April 2012 im Amtsblatt Nr. 10/2012.

Am 1. Juni 2016 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle mit Beschluss-Nr. IV/02-2016 den Entwurf zur Änderung des REP Halle einschließlich Umweltbericht vom 10. Mai 2016 gebilligt und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Die öffentliche Beteiligung ist in der Zeit vom 8. August 2016 bis 4. Oktober 2016 erfolgt.

Am 22. April 2014 hat die Regionalversammlung beschlossen, die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans Halle entsprechend Kapitel 2 des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) mittels des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle durchzuführen (Beschluss-Nr. III/04-2014). Das Planverfahren wurde gemäß § 7 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG LSA) mit der Bekanntgabe der Allgemeinen Planungsabsicht zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans eingeleitet.

Mit Beschluss-Nr. IV/11-2015 vom 17. Dezember 2015 hat die Regionalversammlung den Entwurf des Sachlichen Teilplans „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ vom 30. Oktober 2015 in der Planungsregion Halle mit Umweltbericht als Grundlage für das weitere Aufstellungsverfahren gebilligt und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung freigegeben.

In gleicher Sitzung hat die Regionalversammlung beschlossen, den Entwurf für die Dauer von acht Wochen öffentlich auszulegen (Beschluss-Nr. IV/12-2015). Die öffentliche Auslegung des Entwurfs ist im Zeitraum vom 25. April 2016 bis 20. Juni 2016 durchgeführt worden.

Die Fortschreibung des REP Halle betrifft das Plangebiet lediglich hinsichtlich der

geänderten Abgrenzung des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig/Halle, in dem es weiterhin liegt.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Gemeinde Schkopau verfügt über einen Flächennutzungsplan, der seit dem 1. Dezember 2009 rechtswirksam ist (Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schkopau) [1].

Die Fläche des Plangebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau als Fläche für Landwirtschaft überplant. Momentan wird der Flächennutzungsplan erneut ergänzt und geändert (2. Ergänzung und 2. Änderung). Im vorliegenden Entwurf vom März 2016 ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es handelt es sich somit bei der Aufstellung des Bebauungsplans um ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Das Gebiet wird von keinen weiteren übergeordneten Planungen berührt.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau vom 19. Juni 2006 (Beschluss-Nr. GR 17/ 129/ 06).

Wie bereits dargelegt, wird der Bebauungsplan im Rechtssinne im Parallelverfahren zur 2. Änderung und 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schkopau aufgestellt (§ 8 Abs. 3 BauGB). Dabei ist es möglich, den Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt zu machen, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Davon ist auszugehen, da der Entwurf des Flächennutzungsplans bereits gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen hat und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt ist. Im Rahmen dieser Beteiligung gab es keine Einwände gegen die Ausweisung eines Gewerbegebietes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10/3.

Im Plangebiet sind durch den Grundstückseigentümer Investitionen vorgesehen. Damit diese nicht ungeordnet verlaufen, eine optimale Ausnutzung der Flächen gegeben ist und auch die erforderlichen Ausgleichsregelungen nach § 1a Abs. 3 BauGB getroffen werden können, ist eine verbindliche übergeordnete öffentlich-rechtliche Planung in Form eines Bebauungsplans erforderlich.

Wegen der Notwendigkeit der alsbaldigen Verwirklichung der Bauabsichten im Plangebiet ist es nicht möglich, die Rechtskraft des geänderten Flächennutzungsplans abzuwarten.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden außerdem Festsetzungen zu treffen sein, die dem öffentlichen Interesse des Schutzes der Bevölkerung der benachbarten Wohnbebauung sowie der Pächter der angrenzenden Kleingartenanlage dienen. Zu nennen sind insbesondere Maßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung des zu betrachtenden Bebauungsplans einer strukturierten baulichen Entwicklung des Plangebietes dient und somit ein

öffentliches Interesse an einer baldmöglichen Planaufstellung besteht. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist für das Plangebiet eine städtebauliche Planung erforderlich.

Die im Aufstellungsbeschluss niedergelegten Ziele – Förderung einer geordneten gewerblichen Nutzung im Plangebiet – müssen planungsrechtlich abgesichert werden, da Investitionsentscheidungen für den Standort baldmöglichst getroffen werden sollen. Wenn die Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplans bis zum Inkrafttreten des Flächennutzungsplans warten würde, würden weitere ungeordnete Ansiedlungsmaßnahmen ohne den verbindlichen übergeordneten Rahmen letztendlich zu Nachteilen für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schkopau und insbesondere des Ortsteils Röglitz führen. Diese Nachteile sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren vermieden werden.

Ergänzend ist auszuführen, dass die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung nicht im Widerspruch zum Planvorhaben stehen.

3.3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2006 beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen (GR 17/129/06).

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger ist im Rahmen einer Bürgerinformation per Aushang in den Anschlagtafeln der Gemeinde Schkopau ab 26. Juni 2006 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30. August 2006 beteiligt und gleichzeitig gebeten worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 des BauGB zu äußern (frühzeitige Behördenbeteiligung).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 7. Mai 2007 die Entwurfsoffenlage (GR 26/176/07) beschlossen. Der Entwurf einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen lag nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 21. Mai 2007 bis zum 21. Juni 2007 im Bauamt der Gemeinde Schkopau aus.

Der Offenlagebeschluss wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurde der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 9. Mai 2007 mit der Bitte um Stellungnahme übergeben.

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch den Gemeinderat am 7. Mai 2007. In der Sitzung vom 26. Februar 2008 wurde der Abwägungsbeschluss zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

In der Gemeinderatssitzung am 26. Februar 2008 wurde des Weiteren der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans gebilligt (GR 32/221/08). Er wurde den von der Überarbeitung des Entwurfs berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27. Februar 2008 zur erneuten Stellungnahme übergeben.

Der Satzungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat am 17. Juni 2008 gefasst (GR35/249/08). Der Plan hat jedoch keine Rechtskraft erlangt.

Anknüpfend an die Satzungsfassung vom April 2008 ist nunmehr das Planverfahren mit einem größeren Geltungsbereich fortgeführt worden. Der Beschluss zur Wiederaufnahme des Verfahrens und zur Erweiterung des Plangebiets, wurde am 30. Juni 2015 vom Gemeinderat Schkopau gefasst (GR 10/094/2015).

In seiner Sitzung am 1. November 2016 hat der Gemeinderat den 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom September 2016 gebilligt und ihn zur Offenlage bestimmt. Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans ist vom 21. November 2016 bis einschließlich 23. Dezember 2016 erfolgt.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 3. November 2016 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Die Flurstücke 45/1, 45/2 (Flur 2), 89/3 und 117 (Flur 3) befinden sich in privatem Eigentum; das Flurstück 1 ist kommunal.

4.2 Baubestand/aktuelle Nutzung

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen und Erfassungen im August 2016.

Das Plangebiet liegt ca. 350 m vom nordöstlichen Ortsrand von Röglitz. Zwischen dem Ortsrand und dem Plangebiet befindet sich eine Kleingartenanlage, an die das Plangebiet unmittelbar angrenzt.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße K 2146, die nach Großkugel führt. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet ist relativ eben; es fällt zur Ortslage Röglitz leicht ab. Die Geländehöhen bewegen sich etwa bei 125 m ü. NN.

Der westliche Teil des Plangebietes ist mit einer Kfz-Werkstatt mit zugehörigen Wohnhäusern der Inhaber sowie Nebengebäuden (Schuppen, Lager, ...) bebaut. Im Südosten befinden sich Stellflächen für Fahrzeuge. Der nördliche Teil des Flurstücks 45/2 wird überwiegend als Garten genutzt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Kreisstraße K 2146 erschlossen, die in Großkugel in die Bundesstraße 6 einbindet (Entfernung ca. 2 km). Über die B 6 besteht bei Großkugel Anschluss an die BAB 9 (Entfernung ca. 5 km), deren nächste Anschlussstelle in nördlicher Richtung das Schkeuditzer Kreuz ist. Damit ist auch eine Anbindung an die BAB 14 gegeben (Entfernung ca. 9 km).

Damit ist die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Röglitz ist nicht direkt an den Schienenverkehr angebunden. Die nächsten Bahnhöfe der Bahnstrecke Halle-Leipzig mit Anbindung an das überregionale Hauptnetz befinden sich in Gröbers und Großkugel.

Durch die Mitteldeutsche Verkehrsverbund GmbH (MDV) wird Röglitz über die Linie 724 (Merseburg – Ammendorf – Röglitz – Schkeuditz; verkehrt im 1 bis 2 Stunden-Takt) und die Linie 361 Beuditz – Großkugel – Gröbers – Raßnitz; verkehrt morgens und abends (Berufsverkehr), sonst als Rufbus) an das regionale und überregionale Liniennetz des Busverkehrs angeschlossen.

Der Bus-Haltepunkte befindet sich in der Ortsmitte, so dass diese in relativ kurzer Zeit fußläufig zu erreichen sind.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Die infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes ist prinzipiell gesichert.

Die *Trinkwasserversorgung* erfolgt über eine private Trinkwasserleitung (vgl. hierzu Pkt. 9.1).

Die benachbarte Kleingartensparte ist über einen Anschluss an die Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 im sog. Mittelplanweg an das öffentliche Trinkwassernetz der MIDEWA angebunden. An der Übergabestelle kann eine maximale Trinkwassermenge von 10 m³/h entnommen werden.

Der Ortsteil Röglitz der Gemeinde Schkopau gehört dem *Abwasserzweckverband* „Elster-Kabelsketal“ an. Die Geschäfte wurden ebenfalls der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH über einen Betriebsversorgungsvertrag übertragen.

Das Plangebiet ist nicht an das zentrale Abwassernetz angeschlossen, sondern es verfügt über eine Kleinkläranlage mit drei Kammern. Das Regenwasser verbleibt auf dem Grundstück und wird dort genutzt.

Der Ortsteil Röglitz ist in das regionale Versorgungsnetz der *envia* Mitteldeutsche Energie Aktiengesellschaft eingebunden. Die Versorgung der Haushalte erfolgt überwiegend über Niederspannungskabel. Ein solches verläuft entlang der K 2146 und erschließt das Plangebiet (400 V/ 250 V).

Röglitz ist an das *Fernmeldenetz* angebunden. Nordwestlich der Straße nach Großkugel verläuft eine Telekommunikationslinie, die das Plangebiet erschließt. Die fernmelde-technische Versorgung des Plangebietes ist somit gegeben.

Das Plangebiet verfügt nicht über eine Versorgung mit Erdgas.

5 Planungskonzept

5.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Bestand vorhandenen und geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation, die durch den Bebauungsplan weiterentwickelt werden soll. Damit wird die Weiterentwicklung von „nicht erheblich belästigenden“ gewerblichen Nutzungen im Plangebiet ermöglicht.

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet zur Verfügung stehenden Flächen werden darüber hinaus Einschränkungen getroffen.

Für das GE-Teilgebiet TG 1 werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 *Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO*

1.1.1 *In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nrn. 3 BauNVO*

– *Tankstellen*

nicht zulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt aufgrund der geringen Größe des Plangebietes. Diese soll für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen.

1.1.2 In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO

- *Anlagen für kirchliche Zwecke und*
- *Vergnügungsstätten*

nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

Anlagen für kirchliche Zwecke werden vor allem aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Ortszentrums ausgeschlossen.

Bei den hier ausgeschlossenen Vergnügungsstätten handelt es sich insbesondere um Diskotheken, Spielhallen und -casinos, Automatenhallen, Nachtbars, Großstadtvarietés und einschlägige Nonstopkinos. In Kerngebieten sind diese Einrichtungen allgemein zulässig. Mit dem Ausschluss im Plangebiet wird der Lage des Plangebietes außerhalb eines zentralen Ortes Rechnung getragen.

Damit sind innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (sowie ihrer Angehörigen), die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Ebenso können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

1.1.3 In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission das Emissionskontingent L_{EK} nicht überschreitet, der in der Nutzungsschablone angegeben ist.

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht unzumutbaren Lärmbelastungen ausgesetzt sind. Als nächstgelegene schutzbedürftige Nutzungen sind dabei die benachbarte Kleingartenanlage sowie eine mögliche Wohnbebauung am Ortseingang anzusehen (weitere Ausführungen hierzu werden unter Pkt. 7 sowie in der Schalltechnischen Beurteilung zum Bebauungsplan getroffen [2]).

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für das Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Damit wird die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, nicht voll ausgeschöpft. Mit dieser Einschränkung wird der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Röglitz Rechnung getragen.

5.1.3 Bauweise

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Das ist folgendermaßen zu begründen:

Zum einen ist durch die Grundstücksgröße und die querende Hochspannungsleitung sichergestellt, dass die Gebäudeabmessungen insbesondere entlang der Straße nach Großkugel eine ortsbildverträgliche Dimension nicht überschreiten.

Zum anderen ist die Durchlüftung des Gebietes durch die umgebenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen gewährleistet.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise soll eine flexible Grundstücksnutzung möglichst wenig eingeschränkt werden. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes sind nicht zu befürchten, da die Bauweise mittelbar durch die Baugrenzen festgesetzt wurde. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenze regelt die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar.

Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Die festgesetzte Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden. Gebäude und Gebäudeteile können aber hinter der Baugrenze zurückbleiben.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen klar definiert. Mit der festgesetzten Baugrenze wird das planerische Ziel verfolgt, den bisher un bebauten nördlichen Teil des Grundstückes auch zukünftig von Bebauung freizuhalten und die bauliche Entwicklung im südlichen Teil zu konzentrieren.

Das Plangebiet wird von einer 110-kV-Leitung gequert (vgl. hierzu Pkt. 8.2). Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt den Schutzstreifen der Hochspannungsleitung. Nach Rücksprache mit dem Anlagenbetreiber ist die Errichtung von niedrigen Gebäuden und Anlagen (z. B. Garagen und Carports) im Schutzstreifen der Freileitung in Absprache mit der enviaM prinzipiell möglich. Gegebenenfalls ist dazu eine Unterbauungsvereinbarung abzuschließen.

Aus genannten Gründen wird die nachfolgende Festsetzung getroffen:

- 3.1 *Sofern eine Zustimmung des Versorgungsträgers vorliegt, ist eine Unterbauung der Hochspannungsfreileitung mit Garagen, Carports und sonstigen Nebenlagen ausnahmsweise zulässig.*

5.2 Grünordnerisches Maßnahmenkonzept

Die grünordnerischen Maßnahmen im Planbereich basieren auf den im Pkt. 4.1 des Umweltberichtes genannten Entwicklungszielen. Die Ziele sollen verwirklicht werden durch Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Nr. 25 b) BauGB), die auf dem Baugrundstück sowie auf dem Flurstück 89/3 festgesetzt werden.

5.0 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

5.1 *Den Eingriffen innerhalb des Plangebietes wird auf dem Flurstück 89/3 der Flur 3 der Gemarkung Röglitz folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet:*

Die Versiegelungen im nördlichen Bereich des Flurstückes sind auf einer Fläche von insgesamt 100 m² zurückzubauen. Diese Fläche ist anschließend mit einer Rasenansaat zu begrünen

Weiterhin sind auf diesem Flurstück drei Obstbäume zu pflanzen.

Artenwahl: heimische, standortgerechte Obstgehölze

Pflanzqualität: Halbstamm StU mind. 10-12 cm

Darüber hinaus ist auf 360 m² ein Gehölz anzupflanzen und als Feldgehölz zu entwickeln. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zulässig.

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mindestens 100-150 cm (Bäume); verplanter Strauch, Höhe 60-100 cm (Sträucher)

Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Da sich eingriffsnah ein Grundstück im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, wird der Ausgleich dort erbracht. Der ökologische Wert dieser externen Ausgleichsmaßnahme liegt im Besonderen darin, dass auf diesem Flurstück noch ein Gebäude vorhanden ist. Mit der festgesetzten Maßnahme wird diese Versiegelung zurückgebaut. Da im Plangebiet offene Bodenflächen überbaut werden, dient die externe Fläche dem Ausgleich in das Schutzgut Boden, obgleich kein vollständiger funktionsbezogener Ausgleich umgesetzt wird.

Darüber hinaus sind auf dem Flurstück zur Aufwertung auch Gehölzanzpflanzungen vorzunehmen. Da über diese Fläche eine Hochspannungsfreileitung verläuft, sind diesbezüglich Schutzstreifen einzuhalten. Daher wird weder die Feldgehölz- noch die Obstbaumpflanzung verortet. Es steht aber ausreichend Fläche auf dem Flurstück zur Verfügung. Zur Gliederung des Landschaftsbildes und der Ackerflur wäre eine Einordnung dieser Anpflanzungen im Osten des Flurstückes wünschenswert. Da diese Maßnahmen dem Ausgleich dienen, sind nur heimische Gehölzarten zu verwenden. Das festgesetzte Pflanzraster ist im Hinblick auf die Entwicklung eines stabilen Feldgehölzes mit angemessenen Wuchsräumen der Pflanzen ausreichend.

Der Bilanzierung (Pkt. 4.4 des Umweltberichtes) ist jedoch zu entnehmen, dass mit der vorgeschlagenen Maßnahme die Eingriffe vollständig kompensiert werden.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über eine Reallasteintragung im Grundbuch des Flurstücks 89/3.

6.0 *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Nr. 25 b) BauGB)*

6.1 *Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.*

Mit dieser Maßnahme soll die Gestaltung der Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche und deren Versiegelung und sonstige Inanspruchnahme (z.B. als Lagerplatz) geregelt werden. Darüber hinaus dient sie dem Ausgleich der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe.

6.2 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

Diese Bäume tragen durch ihr Alter und ihre Erscheinungsform zur Durchgrünung des Plangebietes bei.

6 Verkehrserschließung

Es ist geplant, dass die Verkehrserschließung wie bisher über das Flurstück 117 (Flur 3) zur Kreisstraße K 2146 erfolgt. Deshalb wurde das Grundstück - soweit es zur Erschließung des Plangebiets erforderlich ist - in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die nach § 48 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Das schließt auch Kunden- und Besucherparkplätze ein. Die Grundstücksgröße ermöglicht eine Unterbringung auf dem Grundstück. Damit ist der Stellplatzbedarf grundsätzlich als gedeckt anzusehen.

Eine Festsetzung zur Anordnung von Garagen/Carports wurde bewusst nicht getroffen. Sie können beispielsweise in die Hauptgebäude integriert werden.

7 Immissionsschutz

Für das B-Plangebiet war zu untersuchen, ob die lärmrelevanten Schallquellen auf dem Bebauungsplangelände die zulässigen Orientierungswerte einhalten. Die Beurteilung wird nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorgenommen.

Im Plangebiet befinden sich diverse Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen. Hinsichtlich des Lärmschutzes ist die zu erweiternde Nutzung als „Auto-Werkstatt“ maßgebend.

Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} wird der vorhandene Betrieb gesichert und aufgezeigt, welche gewerblichen Nutzungen in dem geplanten Gewerbegebiet [GE] unter Beachtung schalltechnischer Grenzwerte zukünftig möglich sind.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung liegt südwestlich des Plangebietes. Es wurden zwei Immissionspunkte für die Berechnung festgelegt:

IP 1 – Kleingartenanlage (nächstgelegenes Grundstück); Entfernung ca. 40 m

IP 2 – nächstgelegene mögliche Wohnbebauung [Annahme: WA – Allgemeines Wohngebiet]; Entfernung ca. 200 m

Im Ergebnis der Optimierungsberechnung ist die Festsetzung eines L_{EK} für die Tag- und für die Nachtzeit erfolgt (vgl. hierzu Planzeichnung sowie Pkt. 5.1.1 der Begründung)

Tab. 1: Berechnung der Orientierungswerte ausgehend von dem Flächenschallpegel im Gewerbegebiet

| Bezeichnung | Pegel Lr | | Orientierungswert DIN 18005 | | Höhe (m) |
|------------------------------------|----------|-------|--------------------------------|-------|-------------|
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht | |
| | (dBA) | (dBA) | (dBA) | (dBA) | |
| IP 1 Kleingartenanlage | 47,0 | 34,5 | 55,0 | - | 2,00 |
| IP 2 mgl. Wohnbebauung [WA] | 33,6 | 21,1 | 55,0 | 40,0 | 4,00 |

Im Ergebnis der Schallausbreitungsrechnung nach DIN 18005 wurden an den ungünstigsten Immissionspunkten keine Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt [2]. Mit dem L_{EK} von 60,0 dB(A)/m² tags und 47,5 dB(A)/m² nachts wird die vorhandene und zukünftige Nutzung (z. B. Erweiterung Werkstatt) abgesichert. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist für die zulässige Nutzung im Sinne eines Gewerbegebietes weiterer Entwicklungsspielraum vorhanden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ausgehend von der das Plangebiet tangierenden Straße nach Großkugel und vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet sind bei der Errichtung oder wesentlichen Änderungen von Gebäuden innerhalb des Bebauungsplangebietes die Anforderungen an die Schalldämmung der Gebäudehülle in Abhängigkeit von der Nutzung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.

Hinzuweisen ist auch auf den Flughafen Leipzig/Halle, in dessen Einflussbereich die Ortslage Röglitz liegt. Der zugehörige Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der südlichen Start- und Landebahn wurde am 4. November 2004 gefasst. Der zugehörige Änderungsbeschluss datiert vom 9. Dezember 2005.

Röglitz liegt innerhalb der Nachtschutzzone des Flughafens. Dort darf der Schlaf der Menschen nicht durch Fluglärm beeinträchtigt werden. Nach Einzelfallprüfungen werden Schallschutzmaßnahmen für Wohnräume erfolgen.

8 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

8.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Laut Auskunft des Sachgebietes Abfall und Bodenschutz des Saalekreises wurde informiert, dass im Planungsbereich eine Altlastenverdachtsfläche (Altablagerung) in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) des Landes Sachsen-Anhalt unter der Reg.-Nr. 10571 „Hausmülldeponie nördlich Röglitz“ erfasst ist.

Im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplans Schkopau konnte die Altablagerung im Gelände nicht ermittelt werden. Oberflächige Ablagerungen konnten nicht festgestellt werden. Es liegen keine Kenntnisse über die genaue Lage und Abgrenzung im Gelände vor. Aus diesem Grund wurde die Archivierung der Altablagerung in der DSBA veranlasst und im Flächennutzungsplan so vermerkt.

Unabhängig davon ist bei Tiefbauarbeiten oder erdeingreifenden Maßnahmen auf dem Gelände ist Folgendes zu beachten:

Ist durch Aussehen, Geruch oder andere Hinweise eine Verunreinigung des Bodenaushubs oder des Untergrundes mit Schadstoffen nicht auszuschließen oder werden Altablagerungen im Boden angetroffen, ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich und vor der Verfüllung der Baugrube zu informieren.

8.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Die Fläche des Plangebietes wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Der Bereich ist größtenteils als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft.

Die Fläche ist deshalb vor Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen auf das Vorhandensein von Kampfmitteln zu untersuchen. Ein entsprechender Antrag ist ca. 12 Wochen vor Beginn der Arbeiten beim SG Katastrophenschutz/Rettungsdienst einzureichen, damit das Tech-

nische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt, Kampfmittelbeseitigungsdienst, die entsprechenden Tätigkeiten im Rahmen der Amtshilfe durchführen kann. Alternativ kann eine private Kampfmittelräumfirma beauftragt werden. Der Nachweis über die kampfmittelfreie Baufläche ist der Sicherheitsbehörde vorzulegen.

8.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet wird von einer Hochspannungsleitung (110-kV-Freileitung Halle/Ost – Reinsdorf) der **enviaM** GmbH gequert. Für die Leitung gilt an der betreffenden Stelle ein Schutzstreifen von 38 m (d. h. jeweils 19 m links und rechts der Leitungssachse), in dem eventuell Einschränkungen für Baumaßnahmen bzw. Bepflanzungen zu erwarten sind. Einer Unterbauung der Leitung wird ggf. nur im Ausnahmefall und mit Auflagen zugestimmt (vgl. hierzu textliche Festsetzung Nr. 3.1 und Pkt. 5.1.4 der Begründung). Der genaue Leitungsverlauf wurde nachrichtlich in der Planzeichnung wiedergegeben.

Unmittelbar an der nordwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft eine 20 kV-Leitung der **envia** Verteilnetz GmbH. Diese wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Bereich der Freileitung gelten Nutzungsbeschränkungen.

Im Bereich des sog. Mittelplanwegs verläuft ein Niederspannungskabel, dessen genaue Lage der enviaM unbekannt ist. Das Kabel wurde entsprechend den übergebenen Bestandsunterlagen in die Planzeichnung übernommen. Für Niederspannungsanlagen sind die Abstände nach DIN VDE 0100 einzuhalten.

Nordwestlich der Straße nach Großkugel verläuft eine Telekommunikationslinie, die das Plangebiet erschließt. Sie wurde zur Information in der Planzeichnung wiedergegeben.

8.4 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 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. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Insofern ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Hindernisse im späteren Baugenehmigungs- oder Anzeigeverfahren gelöst werden können. Es kann die Darstellung der Sachlage in der Begründung zum Bebauungsplan, die ggf. mit einem Hinweis auf der Planzeichnung ergänzt wird, ausreichend sein. Andererseits kann es angezeigt sein, im Bebauungsplan vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festzusetzen, weil die erforderlichen Fristen zur Herstellung des Ausgleichs im Baugenehmigungsverfahren nicht eingehalten werden können oder die benötigten Flächen nicht zur Verfügung stehen.

Abgeleitet aus den vorhandenen Habitatstrukturen sind Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten und deren Betroffenheiten im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplans zu prüfen.

Im Umweltbericht Pkt. 2.2 wird hergeleitet, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans lediglich Brutvögel betroffen sein können. Daher wird der Hinweis gegeben, dass für *Gehölzrodungen* die gesetzlich vorgegebenen Fristen einzuhalten sind. Gemäß § 39 Abs. 5

Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, Bäume in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September zu roden. Auf der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis aufgebracht.

Im Hinblick auf die *Ackerfläche* wird davon ausgegangen, dass diese nicht in der Vegetationszeit in Anspruch genommen wird. Entweder wird die Ernte abgeschlossen oder das Feld bis zum Baubeginn nicht wieder bestellt. Insofern wird eine Beeinträchtigung von Brutvögeln der Feldflur verhindert.

Ein Vorkommen des *Feldhamsters* kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher sind, um Verbotstatbestände zu vermeiden, folgende Maßnahmen vor Baubeginn umzusetzen:

Die von den Bauarbeiten direkt betroffenen Ackerflächen sowie die anschließenden Flächen bis zu einem Abstand von 10 m um die Bauflächen sind nach folgenden Maßgaben vor Baubeginn durch wiederholtes Grubbern vollständig von Vegetationsaufwuchs freizuhalten:

- *liegt der Baubeginn für die betreffenden Flächen im Zeitraum vom 01.09 bis zum 31.05. des Folgejahres, sind die Flächen ab dem 01.08. bis zur Baudurchführung ununterbrochen von Vegetationsaufwuchs freizuhalten.*
- *liegt der Baubeginn für die betreffenden Flächen im Zeitraum vom 01.06. bis 31.08., sind die Flächen ab dem 01.05. bis zur Baudurchführung ununterbrochen von Vegetationsaufwuchs freizuhalten;*

Der Einsatz chemischer Mittel zur Aufwuchsbekämpfung ist unzulässig.

Alternativ kann durch einen Fachgutachter über eine Feinbaukartierung im August und September untersucht werden, ob die geplanten Bauflächen aktuell vom Feldhamster besiedelt sind. Wird gutachterlich schlüssig und zweifelsfrei nachgewiesen, dass die Flächen im Herbst nicht besiedelt sind, können die bauvorbereitenden Arbeiten bis zum 31.03. des Folgejahres ohne weitere Vorkehrungen zum Schutz des Feldhamsters durchgeführt werden.

Die Ergebnisse sind jeweils zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

Die extern umzusetzende Maßnahme umfasst auch den Abriss eines Gebäudes. Grundsätzlich können Gebäude *Fledermäusen* als Sommer- oder Winterquartier dienen. Eine Nutzung des Gebäudes als Winterquartier kann aufgrund fehlender Habitateignung ausgeschlossen werden (Frostsicherheit, gleichbleibende Temperatur). Daher sollte der Abriss im Winter erfolgen. Damit wird auch vermieden, dass ggf. am Gebäude brütende Vögel in der Brutzeit gestört werden. Auf der Planzeichnung wird daher folgender Hinweis aufgebracht:

Der Abriss des Gebäudes auf dem Flurstück 89/3, Flur 3 hat nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Damit werden Beeinträchtigungen von Fledermäusen in der Wochenstubenzeit vermieden und § 44 Abs. 1 Ziffer 3 BNatSchG beachtet.

9 Stadttechnische Erschließung

9.1 Wasserversorgung

9.1.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Eine Versorgungsleitung in Rechtsträgerschaft der MIDEWA befindet sich im sog. Mittelplanweg. Der Übergabeschacht befindet sich in Höhe der Kleingartenanlage. Zwischen dem Übergabeschacht und dem Plangebiet ist eine private Versorgungsleitung verlegt worden.

Größere Erhöhungen des Bedarfs sind nicht zu erwarten, da voraussichtlich lediglich ein Werkstattgebäude mit zugehörigen Nebenanlagen neu entsteht.

9.1.2 Löschwasser

Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs wird von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen. Das erfordert entsprechende Maßnahmen für die Bebauung (z. B. harte Bedachungen). Nach Arbeitsblatt W 405 ist für Gewerbegebiete bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung und weniger als bzw. gleich drei Vollgeschossen sowie einer Geschossflächenzahl zwischen 0,3 und 0,7 eine Löschwassermenge von 48 m³/h (13,3 l/s) für eine Löschzeit von zwei Stunden bereitzustellen.

Aufgrund der jetzigen und auch zukünftig vorgesehenen Nutzung als Kfz-Werkstatt, und somit vergleichsweise als mischgebietsverträglicher Nutzung, ist davon auszugehen, dass die Bereitstellung von 48 m³/h ausreichend ist.

Darüber hinaus steht im Punkt 5 „Grundschatz“ des Arbeitsblattes W 405, dass bei kleinen, ländlichen Ansiedlungen von 2 bis 10 Anwesen und Wochenendhausgebieten der Löschwasserbedarf – ungeachtet der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit 48 m³/h anzusetzen ist.

Zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfs ist im nördlichen Teil des Grundstücks ein Löschwasserteich vorgesehen. Dieser wurde in der Planzeichnung mittels Piktogramm festgesetzt und die erforderliche Größe vermerkt. Zur Befüllung und Aufrechterhaltung des Wasservolumens, kann der Teich zukünftig zunächst mit gesammeltem Regen- und Brunnenwasser versorgt werden. Die Anforderungen an die DIN 14210 „Löschwasserteiche“ ist bei der Herstellung einzuhalten.

Die Sicherung des Löschwasserteiches erfolgt über eine persönlich beschränkte Grundbucheintragung.

9.2 Entwässerung

9.2.1 Schmutzwasser

Zuständig für die Abwasserentsorgung ist die Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS). Entsprechend dem Abwasserbeseitigungskonzept der HWS, 2. Fortschreibung 2016 sollen die Grundstücke des Plangebietes auch zukünftig nicht an öffentliche Abwasserentsorgungsanlagen angeschlossen werden.

Es ist daher beabsichtigt, das Schmutzwasser zukünftig in der vorhandenen vollbiologischen Kläranlage zu reinigen.

9.2.2 Regenwasser

Das Regenwasser verbleibt auch zukünftig auf dem Grundstück und wird dort genutzt.

9.3 Energieversorgung

9.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie wird in der bisherigen Form beibehalten.

9.3.2 Gasversorgung

Eine Erdgasversorgung des Plangebietes ist nicht beabsichtigt.

9.3.3 Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes wird in der bisherigen Form beibehalten. Sollten Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, ist ihr Beginn und Ablauf möglichst 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

9.4 Abfallentsorgung

Anfallende Abfälle sind nach Maßgabe der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Saalekreis (Abfallentsorgungssatzung-AbfS v. 31. August 2016), welche am 1. Januar 2017 in Kraft tritt, zu entsorgen. Die Müllentsorgung im Ortsteil Röglitz erfolgt über eine im Auftrag des Saalekreises gebundene Entsorgungsfirma. Für Hausmüll sind die entsprechenden Tonnen zu nutzen und auf dem Grundstück unterzubringen.

Zusätzliche Wertstoffsammelplätze sind auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nicht erforderlich.

10 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10/3 umfasst eine Fläche von **0,56 ha**, wovon im Einzelnen ausmachen:

| | | |
|--|---------|----------------|
| Bauflächen | | 0,45 ha |
| davon maximal überbaubare Fläche (GRZ 0,6) | 0,27 ha | |
| innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung | 0,19 ha | |
| Verkehrsflächen | | 0,11 ha |

11 Planverwirklichung

11.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung der Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans nicht notwendig.

11.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Der Vorhabenträger hat die Kosten für die städtebauliche Planung vollständig übernommen. Kostenübernahme und Realisierung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ist durch den städtebaulichen Vertrag vom 26.08/ 02.09.2016 zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Schkopau gesichert.

12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

12.1 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 einhergehen. Diese sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Um die Auswirkungen in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Biotope auszugleichen, werden Pflanzbindungen festgesetzt. Damit, sowie mit der Gestaltung der Gartenflächen, kann der Ausgleich erreicht werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Klima und Landschaftsbild sind mit der Umsetzung des Vorhabens keine Auswirkungen zu erwarten, da es sich bei dem Standort um eine bereits anteilig bebaute Fläche handelt. Darüber hinaus ist auch die Größe des Plangebietes zu berücksichtigen.

12.2 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

Negative städtebauliche Impulse für die Gemeinde sind durch die Planung nicht gegeben, da die Auswirkungen wegen der geringen Größe und Wirksamkeit untergeordnet sind.

12.3 Verkehr

Durch die Bebauung des Gebietes wird in geringem Umfang Verkehr erzeugt, der zusätzlich das vorhandene Straßennetz belastet. Wegen des geringen Umfangs der zusätzlich geplanten Bebauung wird sich die Zunahme in engen Grenzen halten. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz und die Wohnqualität der Umgebung zu erwarten.

12.4 Belange der Bevölkerung im Plangebiet

Mit dem Bebauungsplan wird ein vorhandenes Unternehmen in seinem Bestand gefestigt. Damit wird ein Beitrag zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Basis von Röglitz und darüber hinaus der Gemeinde Schkopau geleistet.

Weiterhin ist es angestrebtes Ziel der Landesregierung Sachsen-Anhalts, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken und jungen Unternehmern bzw. jungen Familien Perspektiven im Land zu geben. Durch die Sicherung der Investitionen und den damit

verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten des Vorhabenträgers, wird einer Abwanderung entgegengewirkt.

B. Umweltbericht

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 BauGB

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im OT Röglitz, die sich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage befindet. Die Umgebung wird durch die benachbarte Kleingartenanlage und Ackerflächen geprägt.

Innerhalb des Plangebietes sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um dem Gewerbe des bereits ansässigen Handwerksbetriebs im Plangebiet zu sichern. Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans ergibt sich aufgrund der Lage im Außenbereich und der damit nicht unmittelbar gesicherten Erschließung. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits 2008 ein Planverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans geführt wurde, das jedoch abgebrochen worden ist.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen sowie zur Grünordnung getroffen. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Ergänzt werden diese Festsetzungen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Entwicklung von Grünflächen. Nähere Ausführung zu den Festsetzungen sind auch dem Punkt 5 der Begründung zu entnehmen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Zum Bebauungsplan wurde eine Immissionsschutzprognose erarbeitet.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen werden folgende Vorgaben in den Umweltbericht eingestellt.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der Landschaftsplanung [3]. Durch grünordnerische Maßnahmen ist insbesondere das Orts- und Landschaftsbild aufzuwerten. Hinsichtlich des unmittelbaren Umfeldes des Plangebietes werden folgende Maßnahmen zur Schaffung eines Biotopverbundes und zur Verbesserung des Landschaftsbildes die Entwicklung von straßenbegleitenden Bäumen und von Feldgehölzen empfohlen.

Südlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 2 der Flur 3 eine Kompensationsfläche für die planfestgestellte Flugplatzenerweiterung Leipzig/Halle. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden 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, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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.

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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich außerhalb der Ortslage Röglitz, der im südwestlichen Teil bereits bebaut ist. Die vorhandene Bebauung wird zum Wohnen und als Werkstatt genutzt. Im Osten wird eine bislang als Acker genutzte Fläche in das Plangebiet einbezogen. Das Plangebiet wird, wie bereits dargestellt, von Ackerflächen und im Südwesten von einer Kleingartenanlage umgeben. Im Nordwesten tangiert die Straße nach Großkugel (K 2146) das Plangebiet.

Bewertung

Das Plangebiet unterliegt bereits einer Vorbelastung durch Lärm, der durch den Flugplatz und die Kreisstraße verursacht wird. Auch das bereits vorhandene Gewerbe ist mit Lärm verbunden, der aus dem damit verbundenen Verkehr sowie dem Gewerbe resultiert. Dieser wiederum führt zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Kleingartenanlage.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Das Plangebiet gliederte sich in einen bebauten Bereich und eine Ackerfläche. Die Lage und Ausdehnung der Flächennutzungen ist dem Bestandsplan zu entnehmen.

Auf dem derzeit bereits genutzten Grundstück sind im nördlichen Teil Scherrasenflächen ausgebildet. Zudem sind Thuja-Hecken vorhanden. Außerdem stehen im Südwesten des Plangebietes zwei Mirabellen.

Hinsichtlich der Fauna ist keine gezielte Erfassung erfolgt. Aufgrund der Lage innerhalb der Ackerflur sind vermutlich zahlreiche Vogelarten anzutreffen, die das Plangebiet als Nahrungshabitat nutzen. Als Brutplatz ist das Plangebiet eher ungeeignet. Auf der Ackerfläche könnten beispielsweise Bodenbrüter vorkommen. Im Plangebiet sind keine Hinweise auf Gebäudebrüter erfasst.

Die Ackerfläche könnte zudem Lebensraum für Feldhamster sein. Auf eine Besiedlung in diesem Bereich gibt es keine Hinweise. Es ist aber nicht vollständig auszuschließen.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen wird ausgeschlossen. Eine Eignung weist lediglich der sog. Mittelplanweg auf. Dieser wird jedoch seitens der Nutzer der Kleingartenanlage bzw. Kunden der Werkstatt intensiv befahren, so dass das hohe Störpotenzial ein Vorkommen unterbindet.

Der externe Ausgleich soll außerhalb des Geltungsbereichs auf dem Flurstück 89/3 der Flur 3 erfolgen. Hier befindet sich ein Gebäude, das als Lager genutzt wird. Dieses kann Sommerquartier für Fledermäuse sein. Eine Quartiernutzung im Winter kann aufgrund fehlender Habitatsignung (keine Frostsicherheit, keine ausgeglichene Temperatur, fehlende Spalten) ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden durch die Planung nicht berührt. Der Abstand zum nächstgelegenen Schutzgebiet beträgt mind. 1,5 km. Nordwestlich der Plangebietsgrenze verläuft entlang der Nordseite der Straße nach Großkugel ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA geschütztes Feldgehölz (Registrier-Nr. der UNB 140/29).

Bewertung

Aufgrund der Vornutzung des Standortes haben sich innerhalb des Plangebietes keine schutzwürdigen Bereiche entwickelt. Das Arteninventar setzt sich aus siedlungstoleranten Arten zusammen, naturnahe Ausprägungen sind nicht mehr vorhanden. Im Hinblick auf Pflanzen und Tiere ist von einer Vorbelastung auszugehen, die für die bereits bebaute Grundstücksfläche als hoch und für den Acker als mittel einzustufen ist.

2.3 Schutzgut Boden

Hinsichtlich der Bodenverhältnisse im Plangebiet liegen keine Angaben vor. Da es sich jedoch um ein Grundstück handelt, das anteilig bereits bebaut und ansonsten überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, ist davon auszugehen, dass natürlich gewachsener Boden nur im Bereich der Ackerfläche ansteht.

Bewertung

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung auch die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. Relevant im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind die Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung ist eine Differenzierung in Ackerfläche und Gewerbe vorzunehmen. Der Boden dient nur noch eingeschränkt als Standort für Pflanzen. Der Boden weist im Bereich der Ackerflächen eine natürliche Bodenfruchtbarkeit auf. Er ist hier Standort

für Pflanzen und übt die Funktionen für den Natur- und Wasserhaushalt aus. Insofern ist das Konfliktpotential bei einer Überbauung dieser Fläche hoch, die Ertragsfähigkeit geht überwiegend dauerhaft verloren.

Für die bereits überbauten Flächen sind keine natürlichen Bodenfunktionen mehr zu ermitteln. Der Boden ist hier vollständig überprägt. Das Konfliktpotenzial sowie das Wasserhaushaltspotenzial sind nur noch sehr gering.

2.4 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Auf der Ackerfläche ist von einer vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auszugehen.

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

Bewertung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit geringen Grundwasserflurabständen. Aufgrund der sandigen bis kiesigen Deckschichten ist das Grundwasser flächenhaft gegenüber eindringenden Schadstoffen geschützt. Somit ist eine geringe Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers zu verzeichnen.

2.5 Schutzgut Klima/Luft

Regionalklimatisch ist der Raum dem mitteldeutschen Binnenklima zuzuordnen. Es handelt sich dabei um eine warmgemäßigte Klimazone kontinentaler Ausprägung, die sich durch relativ kalte Winter und warme Sommer auszeichnet. Generell sind für das Gebiet geringes Niederschlagsdargebot, hohe Verdunstungsrate und niedriger Grundwasserabfluss charakteristisch. Der Jahresdurchschnitt der Temperatur liegt bei 8,5 ° Celsius.

Das Klima wird wesentlich durch die Lage des Gebietes im Regenschatten des Harzes bestimmt. Mit einem Jahresniederschlag von 480 – 510 mm zählt es zu einer der trockensten Regionen Deutschlands.

Die mittlere Häufigkeit der Windrichtung wird durch großräumige und stabile Westwindwetterlagen gekennzeichnet. Etwa die Hälfte der Winde wehen aus südwestlicher Richtung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortslage Röglitz. Für das Plangebiet ist daher von einem Klimatyp der Ackerflächen auszugehen. Dieser Klimatyp wird durch hohe Temperaturschwankungen und fehlende Filterwirkung gegenüber Luftströmungen charakterisiert.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes wird durch die Lage im freien Landschaftsraum geprägt. Die klimatische Ausgleichsfunktion nimmt mit dem Übergang zum freien Landschaftsraum zu. Vom Plangebiet selbst gehen aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung Vorbelastungen aus.

2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst.

Prägend für das Plangebiet ist der umgebende freie Landschaftsraum, der im Wesentlichen durch die umgebenden großen Ackerflächen bestimmt ist. Gliedernde Elemente bilden die angrenzende Kleingartenanlage, die geschützten Feldgehölze – insbesondere das an der Straße nach Großkugel. In der Ferne dominieren die Alleebäume an der Bundesstraße 6 sowie die Hausgärten am Ortsrand von Röglitz.

Die Eignung einer Fläche für die Erholungsnutzung ist abhängig von Landschaftsbild, Vielfalt der Flora und Fauna, Gewässer- und Luftverhältnissen und den Flächennutzungen. Je vielfältiger ein Gebiet strukturiert ist, um so größer ist das Freizeit- und Erholungspotential dieser Flächen.

Das Plangebiet besitzt kein Erholungspotential. Jedoch grenzt in Süden eine Kleingartenanlage an.

Bewertung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetische Qualität diese Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich sie ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt.

Das Planungsgebiet besitzt aufgrund der Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft) keine Bedeutung für die Erholungseignung. Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Bereichen besonderer landschaftlicher Schönheit existieren nicht.

Der Standort ist gewerblich vorgeprägt. Die naturräumliche Eigenart des Landschaftsraumes setzt sich auch im Plangebiet fort. Das Plangebiet wird insbesondere im östlichen Bereich von einer Hochspannungsleitung überspannt.

Lediglich die Kleingartenanlage weist eine große Bedeutung für die Erholungsnutzung im Landschaftsraum aus.

2.7 Schutzgut 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.

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Objekte vorhanden. Auch im Umfeld des Plangebietes sind keine Bau- und Kulturdenkmale gekennzeichnet, deren Umgebung und Ausstrahlung in das Plangebiet reicht.

2.8 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. Da der Planungsraum sehr klein ist und darüber hinaus bereits sehr starken Vorbelastungen unterliegt, sind Wechselwirkungen nur sehr schwer auszumachen.

| | |
|---------------------------|--|
| Schutzgut Mensch | Gewerbegebiet mit Grün- und Freiflächen → Erholungspotential für Bewohner |
| Schutzgut Boden | anthropogene Überprägung durch Versiegelung, Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Oberflächenwasserabfluss, Luftaustausch) |
| Schutzgut Pflanze | anthropogene Überprägung der unbebauten Flächen durch Ziergarten → Vorkommen siedlungstoleranter Arten → Vorkommen daran angepasster Tierarten |
| Schutzgut Wasser | Oberflächenversiegelung → geringere Abflussraten → verringerte Grundwasserneubildungsrate |
| Schutzgut Klima | Bebauung/Versiegelung → Erwärmung → Luftaustausch notwendig |
| Schutzgut Landschaftsbild | Obstbäume → Lebensräume für Pflanzen und Tiere |

2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Umweltwirkungen liegen vor allem in der zunehmenden Versiegelung und damit dem Verlust der Bodenfunktionen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplans werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

| Schutzgut | Beurteilung der Umweltauswirkungen | Erheblichkeit |
|-----------------------|---|---------------|
| Mensch | • keine Auswirkungen zu erwarten | - |
| Pflanzen und Tiere | • Verlust von Lebensräumen | ● |
| Boden | • Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung, -bewegung und -verdichtung | ● |
| Wasser | • keine Auswirkungen zu erwarten | - |
| Luft und Klima | • Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung | - |
| Landschaft | • keine Auswirkungen zu erwarten | - |
| Kultur- und Sachgüter | • keine Auswirkungen zu erwarten | - |

| | | |
|----------------|--|---|
| Wechselwirkung | <ul style="list-style-type: none"> aufgrund der geringen Größe keine Auswirkungen zu erwarten | - |
|----------------|--|---|

- erheblich / - nicht erheblich

Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird insbesondere durch die infolge von Überbauung und Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen bestimmt und ist abhängig von der heutigen Ausprägung vor allem der biotischen Elemente. Es ist festzustellen, dass dadurch die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden betroffen sind.

Vor diesem Hintergrund bleibt festzuhalten, dass zur Verringerung dieser erheblichen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum Ausgleich zu entwickeln sind.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen zu einer weiteren Inanspruchnahme bislang offener Böden, die derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu erwarten.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Erweiterung des Gewerbes möglich sein. Die landwirtschaftliche Nutzung würde weiter auf der östlichen Teilfläche erfolgen.

Somit sind bei Nichtdurchführung der Planung vor allem wirtschaftliche Nachteile für den ansässigen Betrieb zu erwarten.

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

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. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante neue Nutzung 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.

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

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

- Sicherung von Grünflächen zur Entwicklung von Pflanzen und Tieren,
- Überbauung von Bodenflächen nur im notwendigen Umfang,

- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

Der Schutz des Naturhaushaltes und der Landschaft kann durch 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.

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- Festsetzung einer GRZ 0,6 unterhalb der Obergrenze für Gewerbegebiete (0,8)
- der Festsetzung zum Erhalt der Obstbäume sowie
- der Festsetzung zur gärtnerischen Nutzung der nicht zu bebauenden Flächen.

Darüber hinaus wird dem Eingriff eine externe Fläche zugeordnet, auf der Obstbäume und Gehölze anzupflanzen sind sowie die Fläche unter den Bäumen als Wiese zu entwickeln ist.

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind demnach sowohl rechnerisch als auch verbal-argumentativ ausgeglichen (vgl. Pkt. 4.4).

4.3 Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist die Überbauung bislang offener Bodenflächen verbunden. Ein funktionsbezogener Ausgleich wäre nur über Entsiegelungsmaßnahmen herbeizuführen. Dafür stehen nicht in ausreichendem Umfang geeignete Flächen zur Verfügung. Mit der Aufwertung innerhalb der externen Ausgleichsfläche wird diese Fläche dauerhaft einer Inanspruchnahme als Baufläche entzogen. Zudem werden Teilversiegelungen auf der Fläche zurückgebaut. Daher kann festgestellt werden, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden eingriffsnah erbracht wird.

4.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Um die im Umweltbericht vorgeschlagenen grünordnerischen 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 rechtswirksam.

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 m² zu. Für den

Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

| Flächenart | | | Wertfaktor | Flächengröße in m ² | | Biotopwert | |
|------------|--------------------------------|----------------------|------------|--------------------------------|--------------|---------------|---------------|
| | | | | Bestand | Planung | Bestand | Planung |
| BS | Gebäude | | 0 | 500 | - | - | - |
| VWA | Weg, unbefestigt | | 6 | 600 | - | | |
| VWB | Weg, teilversiegelt | | 3 | 500 | - | | |
| VSB | Verkehrsfläche, Lagerfläche | | 0 | 1.300 | 1.100 | - | - |
| BS | versiegelbar nach GRZ (0,60) | | 0 | - | 2.700 | | |
| GSB | Scherrasen | | 7 | 600 | - | 4.200 | - |
| AI | Intensivacker | | 5 | 2.100 | - | 10.500 | - |
| (GSB) | sonst. Fläche außerh. zul. GRZ | | 7 | - | 1.800 | - | 12.600 |
| | <i>Summe</i> | | | <i>5.600</i> | <i>5.600</i> | <i>14.700</i> | <i>12.600</i> |
| | | Bilanz intern | | | | | -2.100 |
| BS | Gebäude | | 0 | 100 | - | - | 0 |
| URB | Ruderalflur | | 10 | 360 | - | 3.600 | 0 |
| HEC | Obstbäume | | 5 | - | 60 | - | 300 |
| HGA | Feldhecke | | 15 | | 300 | | 4.500 |
| GMx | Grünland | | 9 | - | 100 | - | 900 |
| | <i>Summe</i> | | | <i>460</i> | <i>460</i> | <i>3.600</i> | <i>5.700</i> |
| | | Bilanz extern | | | | | 2.100 |

Im Ergebnis der Gegenüberstellung wird festgestellt, dass mit den im Bebauungsplan festgesetzten und zugeordneten Maßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich um eine anteilig bereits bebaute Fläche im Außenbereich. Da auf dem Grundstück bereits Gebäude vorhanden sind und sich die geplanten Nutzungen am Bedarf orientieren, fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die erschlossen und teilweise bebaut ist.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Industrie- und 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 Fläche und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen.

Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden aber die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Die Gemeinde Schkopau hat sich in diesem speziellen Fall im Rahmen der gemeindlichen Abwägung insbesondere vor dem Hintergrund der Kompensation für die Festsetzung einer GRZ von 0,6 entschieden. Daraus ergibt sich keine Einschränkung der vorhandenen und geplanten Nutzung des Grundstückes.

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch seitens der Gemeinde Schkopau nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Es erfolgte eine Bestandskartierung hinsichtlich der Bodennutzung und des vorhandenen Vegetationsbestandes und die Auswertung vorhandenen Kartenmaterials (z.B. von Klimakarten, geologischen Karten).

Die Bewertung der Schutzgüter in Bestand und Planungsprognose erfolgte verbalargumentativ.

6.2 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 die beabsichtigte Nutzung relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplans vorliegen.

6.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Gemeindeverwaltung als auch die gemeindlichen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die Ämter und Behörden das zuständige Amt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Dieses überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen zur Umwelt überwacht und festgeschrieben.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der ansässige Handwerksbetrieb planungsrechtlich gesichert und ihm auch Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Da das Grundstück im unbeplanten Außenbereich liegt, ist dafür die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

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

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Das sind:

- der Festsetzung zum Erhalt der Obstbäume sowie
- der Festsetzung zur gärtnerischen Nutzung der nicht zu bebauenden Flächen.

Für den vollständigen Ausgleich wird dem Bebauungsplan eine Fläche außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Darüber hinaus wurden Hinweise zum Schutz von Brutvögeln, des Feldhamsters und von Fledermäusen getroffen (vgl. hierzu Pkt. 8.4 im Teil A).

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 verbleiben werden.

LITERATURVERZEICHNIS

- [1] Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau, Ergänzung und 1. Änderung, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, rechtswirksam seit 1. Dezember 2009
- [2] Schalltechnische Beurteilung B-Plan Röglitz – Nr. 10/3 „An der Straße nach Großkugel“ der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Röglitz, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, 30. August 2006
- [3] Gemeinsamer Landschaftsplan der Gemeinden Burgliebenau, Korbetha, Röglitz und Schkopau, Acerplan Planungsgemeinschaft mbH, 1998