



Gemeinde Schkopau

Bebauungsplan Nr. 9/27 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau- Raßnitz“

**Begründung
Vorentwurf**

Fassung vom 16.06.2022

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 2 von 29

Teil C: Begründung des Bebauungsplanentwurfes	4
1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches	5
2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika	5
2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen	6
3 Städtebauliches Konzept	7
3.1 Nutzungseignung	7
3.2 Städtebauliches Umfeld	7
3.3 Städtebauliche Konzeption	8
3.4 Verkehrstechnische Erschließung	9
3.5 Stadttechnische Erschließung	9
4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen	9
4.1 Raumordnung und Landesplanung	9
4.2 Flächennutzungsplanung	10
4.3 Weitere Planungen	11
5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	12
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	14
5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
5.1.5 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	14
5.1.6 Verkehrsflächen und -anlagen	15
5.1.7 Aufschüttungen	15
5.1.8 Festsetzungen zur Grünordnung	15
5.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
5.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren	15
5.1.11 Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen	18
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
5.2.1 Dächer	18
5.2.2 Einfriedungen	19
5.2.3 Werbeanlagen	19
5.3 Nachrichtliche Übernahmen	19
5.3.1 Wasserrechtliche Bestimmungen	19
5.3.2 Gestaltung Anschlussstelle Ortsumgehungsstraße Lochau- Raßnitz an die L 168	19
5.4 Hinweise	20
6 Umweltbelange	21
6.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Ableitung des Untersuchungsraumes	21
6.2 Ziele des Umweltschutzes	25
6.3 Schutzgut Flora/Fauna und Biodiversität	26
6.4 Schutzgut Boden/Baugrund	27
6.5 Schutzgut Wasser	27

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 3 von 29

6.6	Schutzgut Klima	27
6.7	Schutzgut Luft	27
6.8	Schutzgut Landschaft	28
6.9	Schutzgut Menschen, einschließlich menschlicher Gesundheit	28
6.10	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	28
Quellen		29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau (i. d. F. v. Juli 2018) /5/	10
Abbildung 2: Abgrenzung Untersuchungsgebiet für den Umweltbericht und Schutzgebiete	23
Abbildung 3: Lage der Immissionsorte für die Bewertung der Lärmemissionen	24

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Prüfmatrix für die Festsetzungen des Bebauungsplanes	22
Tabelle 2: Immissionsorte für die Bewertung der Lärmemissionen	24
Tabelle 3: Prüfkriterien der Schutzgutbelange und Grundlage für die Einzelflächenbewertung	25

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Geräuschkontingentierung nach DIN45691
----------	----------------------------------------

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 4 von 29

Teil C: Begründung des Bebauungsplanentwurfes**1 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung**

Die Gemeinde Schkopau verfügt mit ihrem noch unbebauten Gewerbe- und Industriegebiet Lochau- Raßnitz über gewerbliche Flächen in guter Lage im Verdichtungsraum Halle- Leipzig. Die Firma GP Günter Papenburg AG beabsichtigt das bisher unbebaute Industrie- und Gewerbegebiet zwischen den Ortsteilen Lochau und Raßnitz entsprechend den gegenwärtigen Bedürfnissen von Gewerbe- und Industriebetrieben aufzubereiten und einer Nutzung zugänglich zu machen.

Mit Beschluss vom 11. November 1993 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau- Raßnitz“ auf der Gemarkung Raßnitz eingeleitet. Anschließend wurde mit Beschluss vom 8. März 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau- Raßnitz“ auf der Gemarkung Lochau eingeleitet.

Mit Bekanntmachung der Genehmigungen sind der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau- Raßnitz“ am 5. Juni 1998 und der Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau- Raßnitz“ am 1. März 2000 in Kraft getreten.

Zu diesem Zeitpunkt gehörten die Gemarkungen Lochau und Raßnitz nicht derselben Gemeinde an, sodass zwei getrennte Verfahren durchgeführt wurden, welche jedoch inhaltlich aufeinander abgestimmt waren. Zum 1. August 2004 wurden die Gemeinden Lochau und Raßnitz zur Gemeinde Schkopau eingegliedert.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau- Raßnitz“ soll nun der bestehende Geltungsbereich um die Flächen des Bebauungsplans Nr. 4 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau- Raßnitz“ sowie um Flächen zwischen den bestehenden Bebauungsplangrenzen und der Thomas-Müntzer-Straße erweitert werden. Damit soll eine Zusammenlegung der beiden bisher getrennten Satzungen zum Bebauungsplan Nr. 9/27 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau- Raßnitz“ stattfinden.

Hierzu sollen die bisher rechtskräftigen Festsetzungen der beiden Satzungen (B-Plan Nr. 4 und B-Plan Nr. 6) zu Großteilen in den Bebauungsplan Nr. 9/27 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau- Raßnitz“ übernommen und vereinheitlicht werden. Verändern soll sich inhaltlich vor allem die Aufteilung der gewerblichen bzw. industriell genutzten Bauflächen sowie die Höhe baulicher Anlagen. Die bisher rechtskräftige, kleinteilige Strukturierung der Bauflächen entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen zukünftig ansiedelnder Unternehmen.

Die Gemeinde Schkopau beabsichtigt daher auf die geänderten Anforderungen zukünftig ansiedelnder Unternehmen zu reagieren und plant die Zusammenführung der Bebauungspläne Nr. 4 und Nr. 6 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau- Raßnitz“ im Parallelverfahren entsprechend § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB). Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die (Neu-)Ansiedlung großflächiger Unternehmen geschaffen. Durch die großzügige Ausweisung von Teilflächen für Industrie als auch besonders für Gewerbe, wird dem erhöhten Nachfragebedarf an großflächig zusammenhängenden Entwicklungsgebieten im Verdichtungsraum des Flughafens Leipzig/Halle Rechnung getragen.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 5 von 29

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird der Großteil des geplanten Geltungsbereiches bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für den südlichen Teilbereich, welcher im Flächennutzungsplan derzeit noch als Grünfläche dargestellt wird, ist im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan anzupassen.

2 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**2.1 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9/27 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau-Raßnitz“ umfasst ca. 77,5 ha und ist begrenzt durch:

- Landwirtschaftlich genutzte Flächen mit der geplanten Umgehungsstraße im Norden,
- die Trasse der Landesstraße L 168 im Osten,
- die Verkehrsflächen der Hauptstraße (Ortsteil Lochau) bzw. Thomas-Müntzer-Straße (Ortsteil Raßnitz) im Süden und
- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 5 in der Gemarkung Lochau vollständig oder in Teilen:

Vollständig	In Teilen
29/3, 166/1, 167/1, 168/1, 169/1, 171/2, 172/1, 173, 174/1, 175/1, 176/1, 177/1, 178/1, 179/1, 180, 181/1, 182/1, 184/1, 191, 194	165/3, 190, 193

Weiterhin umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke der Flur 14 in der Gemarkung Raßnitz vollständig oder in Teilen:

Vollständig	In Teilen
10/3, 10/4, 10/5, 10/8, 10/9, 10/10, 10/11, 34/9, 41/7, 41/8, 41/9, 41/10, 231/19, 354, 356, 361, 406	23/6, 131/3, 355, 357, 358, 359, 363

2.2 Lage, Höhe und topographische Charakteristika

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Gemeindefläche. Es befindet sich östlich der Ortschaft Schkopau, zwischen den Ortsteilen Lochau und Raßnitz, an der Hauptstraße (OT Lochau) beziehungsweise Thomas-Müntzer-Straße (OT Raßnitz). Der Ortsteil Lochau befindet sich westlich des Plangebietes und der Ortsteil Raßnitz östlich. Südlich befinden sich

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 6 von 29

die kanalisierte Weiße Elster sowie die beiden Tagebauseen Wallendorfer See und Raßnitzer See.

Das Gelände neigt sich geringfügig in Richtung Süden von beginnend rund 97 m ü. NHN an der geplanten Ortsumgehung Lochau- Raßnitz auf ca. 91 m ü. NHN kurz vor der Thomas- Müntzer- Straße. Auf der westlichen Fläche, mit Photovoltaikanlagen als Zwischennutzung, ist das Gelände etwas erhöht. Von 95 m ü. NHN am angrenzenden Betonwerk im Süden steigt es auf 98 m ü. NHN bis zur geplanten Ortsumgehung Lochau- Raßnitz im Norden.

Das Plangebiet wird aufgrund seiner Vornutzung für den Bergbau von gegenwärtig ca. 91 m bis 95 m ü. NHN auf 98 m ü. NHN aufgefüllt. Damit wird auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens deutlich verbessert.

2.3 Vorhandene und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet wird gegenwärtig zu großen Teilen für Photovoltaikanlagen genutzt. Bei diesen handelt es sich um eine Zwischennutzung der Fläche. Als weitere Zwischennutzung bestehen Flächen für Recyclinganlagen der Firma Papenburg. Von diesen befindet sich eine kleinere im Norden des Plangebietes und eine größere im Südosten, angrenzend an das Betonsteinwerk. Die verbleibenden Flächen im Osten dienen weiterhin der oben beschriebenen Auffüllung oder sind in landwirtschaftlicher Nutzung. Parallel zu den Verkehrsflächen besteht hauptsächlich Grünland.

Das Umfeld des Plangebietes ist sehr heterogen. Im Norden bestehen gegenwärtig landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf diesen bestehen Planungen für eine Ortsumfahrung für Lochau- Raßnitz. Im Osten schließt sich unmittelbar die von Nord nach Süd verlaufende Trasse der Landesstraße L 168 an. An diese grenzt ein Gebiet mit Gewerbeeinheiten und der Jugendanstalt Raßnitz. Die städtebauliche Struktur in diesem Gebiet wird durch Gebäude mit einer Höhe von sechs bis sieben Meter geprägt sowie durch Flachdächer und sehr gering geneigte Satteldächer.

Im Südosten und Süden schließen sich Siedlungsflächen des Ortsteiles Raßnitz mit der Hauptfunktion Wohnen an. Deren städtebauliches Erscheinungsbild wird durch freistehende zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit Satteldächern dominiert. Die Höhe der Gebäude variiert vor allem zwischen fünf und zehn Meter.

Entlang der unmittelbar im Süden angrenzenden Thomas- Müntzer- Straße beziehungsweise Hauptstraße grenzen von Ost nach West zunächst Wohngebäude, dann ein Betonsteinwerk und im Anschluss Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich der Thomas-Müntzer-Straße befindet sich die stark kanalisierte Weiße Elster.

An Grünflächen und landwirtschaftlich genutzter Fläche im Südwesten schließen sich die Siedlungsflächen des Ortsteiles Lochau an. Diese Siedlungsflächen werden sowohl für Gewerbe als auch für Wohnen genutzt.

Westlich des Geltungsbereiches befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Nordwesten schließen sich Waldflächen an.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 7 von 29

Im Flächennutzungsplan ist ein Großteil der Flächen des Plangebietes bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Lediglich im Süden des Geltungsbereiches sind bisher Grünflächen dargestellt.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Nutzungseignung

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Lochau und Raßnitz, unmittelbar an der Landesstraße L 168, die den Anschluss an das Fernverkehrsnetz ermöglicht. Die Fläche ist bisher teilweise über die ausgebaute Anschlussstelle für die geplante Ortsumfahrung Lochau-Raßnitz erschlossen und wird gegenwärtig auf den westlichen Teilflächen durch eine Photovoltaikanlage zwischengenutzt.

Ziel ist es, die Fläche aufgrund ihrer sehr guten verkehrlichen Lage einer bedarfsgerechten sowie zukunftsorientierten Nutzung zuzuführen. Durch die großzügige Ausweisung von Teilflächen für Industrie als auch besonders für Gewerbe wird dem erhöhten Nachfragebedarf an großflächig zusammenhängenden Entwicklungsgebieten im Verdichtungsraum des Flughafens Halle-Leipzig Rechnung getragen.

Um Konflikten aus den geplanten Festsetzungen in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen vorzubeugen, sind die Belange des Immissionsschutzes besonders zu würdigen. Deshalb werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Schallimmissionen gutachterlich geprüft.

3.2 Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Ortsteilen Lochau und Raßnitz. Beide Ortsteile sind ursprünglich durch die Landwirtschaft geprägt worden. Bebauungen aus den vergangenen Jahren und Jahrzehnten haben den ursprünglich dörflichen Charakter aufgelockert, sodass das städtebauliche Erscheinungsbild der Ortsteile durch eine vielseitige Wohnbebauung mit vereinzelt gewerblichen Einrichtungen geprägt ist. Es gibt sowohl Zwei- bis Vier-Seiten-Höfe als auch Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Ein angenehmes Ortsbild wird in beiden Ortsteilen durch das Satteldach als einheitliche Dachform gewährleistet.

Beide Ortsteile verfügen über bebaute gewerbliche Flächen, die sich in ihrer städtebaulichen Charakteristik von den Bereichen mit Wohnbebauung deutlich unterscheiden. Dabei handelt es sich um große bauliche Anlagen mit Flachdächern oder sehr gering geneigten Satteldächern. Diese gewerblichen Flächen befinden sich jeweils an den Ortsteilrändern und sind dem Plangebiet zugewandt.

Die unbebauten Flächen, welche zwischen dem Plangebiet und den bebauten Ortsteilen liegen, stehen für verschiedene landwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung, sind Wald- oder Grünflächen.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 8 von 29

3.3 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, ein Gewerbe- und Industriegebiet umzusetzen, was den gegenwärtigen und zukünftigen Ansprüchen dieser Nutzungsformen gerecht wird. Dafür ist die Festsetzung von Industriegebieten im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen und von Gewerbegebieten auf den östlichen und südlichen Teilflächen. Mit dieser Aufteilung wird den Ansprüchen an den Schallschutz gegenüber der naheliegenden Wohnbebauung des Ortsteiles Raßnitz entsprochen.

Für die baulichen Umsetzungen werden große Teilflächen mit zulässigen maximalen Gebäudehöhen von 10 m, 16 m und 22 m über dem Bezugspunkt festgesetzt, um den modernen gewerblichen und industriellen Ansprüchen an Hallen, Betriebsbauten und internen Verkehrswegen zu genügen. Darüber hinaus wird durch die großzügige Ausweisung von Teilflächen für Industrie als auch besonders für Gewerbe, dem erhöhten Nachfragebedarf an großflächig zusammenhängenden Entwicklungsgebieten im Verdichtungsraum des Flughafens Leipzig/ Halle Rechnung getragen.

Ein begrünter Wall an der östlichen Grenze des Plangebietes sorgt für eine harmonische Integration der geplanten Baukörper in das Landschaftsbild und zum anderen für einen Schallschutz in Richtung der bestehenden Wohnbebauung und der Jugendanstalt Raßnitz.

Erschlossen wird das Plangebiet zukünftig über eine Stichstraße, die von der Ortsumgehung Lochau- Raßnitz geradlinig in das Gebiet führt. Somit wird ein kurzer Erschließungsweg zu allen Gewerbeflächen ermöglicht.

Boden

Das Plangebiet ist von seiner Geologie her zweigeteilt. Im westlichen Bereich handelt es sich um künstliche Aufschüttungen, während der östliche Bereich eine Grundmoräne (gQS) ist. Südlich befindet sich ein schmaler Streifen der Mittelterrassen.

Bei dem Boden handelt es sich überwiegend um Kippböden aus humosem, sandigem Lehm (Sandlöss). Gegebenenfalls sind am westlichen Rand des Gebietes Kippböden aus Kalklehm oder Kalkieslehm zu erwarten.

Nutzung

Innerhalb des Plangebietes sollen Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete umgesetzt werden. Die einzelnen Teilflächen werden dafür großzügig gefasst, um auch Betrieben mit einem hohen Flächenanspruch die Möglichkeit zum Ansiedeln zu geben.

In Abhängigkeit der zu erwartenden Schallimmissionen werden die Teilflächen verschiedenen Nutzungen zugeteilt. Die vier nördlichen Teilflächen, die sich am weitesten entfernt von der umgebenden Wohnbebauung befinden, werden als Industriegebiet ausgewiesen. Somit können dort Betriebe mit deutlich erhöhten Schallimmissionen angesiedelt werden. Die fünf südlichen Teilflächen sind deutlich näher an der Wohnbebauung des Ortsteiles Raßnitz und sind daher als gewerbliche Flächen vorgesehen. Die Teilfläche 9, welche sich unmittelbar an

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 9 von 29

der Thomas-Müntzer-Straße und gegenüber einer Wohnbebauung befindet, ist ausschließlich für nicht störendes Gewerbe.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Bestehende Erschließung

Das Plangebiet wird bisher über unbefestigte Straßen sowohl von Süden, als auch von Norden her erschlossen.

Geplante Erschließung

Das Planvorhaben sieht eine zentrale Erschließung des Gebietes über die geplante Ortsumfahrung Lochau- Raßnitz vor, die in die Landesstraße L 168 nördlich der Jugendanstalt mündet.

Die Erschließungsstraße des Plangebietes wird als private Stichstraße realisiert. Sie mündet als Sackgasse in einem Wendekreis. Ein verkehrstechnischer Anschluss an die südlich gelegene Thomas-Müntzer-Straße wird ausgeschlossen, um den Lkw-Verkehr aus den Siedlungsgebieten auf die großen Umgehungsstraßen zu konzentrieren.

Die notwendigen Stellplätze für die Mitarbeiter der einzelnen Betriebe werden auf den jeweiligen Betriebsgeländen realisiert.

3.5 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet kann ver- und entsorgungstechnisch nur als äußerlich, über die Landesstraße L 168 und die Thomas- Müntzer- Straße, erschlossen betrachtet werden. Im weiteren Verfahrensverlauf sind die Stellungnahmen der zuständigen Versorgungsträger zwingend erforderlich, da in den zugrundeliegenden Bebauungsplänen keine abschließende Regelung getroffen wurde. Somit muss auch die ausreichende Dimensionierung der bestehenden Ver- und Entsorgung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens begutachtet werden.

Weiterhin verläuft am westlichen Rand des Plangebietes eine Fernwärmeleitung. Die darüber befindlichen Flächen werden mit Leitungsrechten gesichert.

Die Befahrung der Stichstraße durch ein dreiaxsiges Müllfahrzeug wird im Zuge des Planvorhabens gemäß den Vorgaben der RAST 06 gewährleistet.

4 Übergeordnete Planungen und weitere rechtliche Bindungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) wird die Gemeinde Schkopau als Verdichtungsraum zwischen den Oberzentren Halle und Leipzig eingestuft. Südlich des Plangebietes befindet sich mit den Tagebauseen Raßnitzer See und Wallendorfer See ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. /3/

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 10 von 29

Im Regionalplan Halle aus dem Jahr 2010 sowie in dessen Fortschreibung, mit Stand 2017 sowie Teiländerungen von 2021, wird das Plangebiet als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe außerhalb des Oberzentrums Halle geführt. (Vgl. Z 5.5.1.3 REP) Das heißt, dass Industrie- und Gewerbeansiedlungen möglich sind, die in ihrer Bedeutung über den örtlichen Bereich hinausgehen. Weiterhin befindet es sich in einem Siedlungsbeschränkungsgebiet aufgrund des Einflusses des Flughafens Halle-Leipzig. /4/, /5/

4.2 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan weist für den überwiegenden Teil des Plangebietes gewerbliche Flächen aus. Ergänzt werden Sie umlaufend von Nord nach Süd sowie im Nordwesten durch ein schmales Band an Grünflächen. Im Süden erweitern sich diese zu einer größeren Fläche.

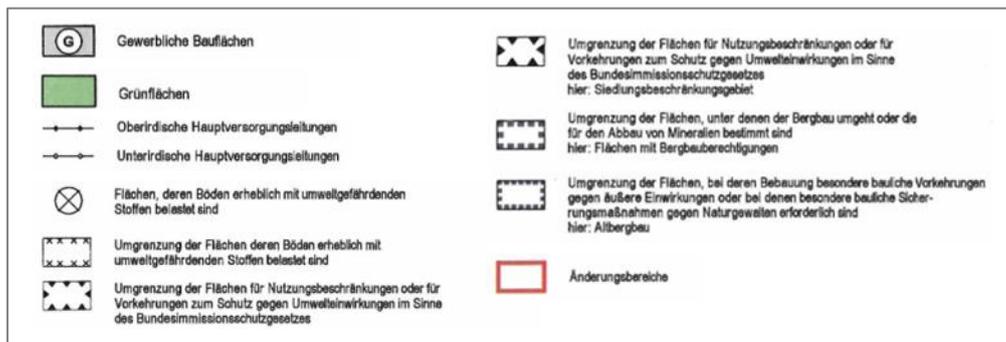


Abbildung 1: Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau (i. d. F. v. Juli 2018) /6/

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 11 von 29

Die gewerblichen Flächen sind als Flächen mit Nutzungsbeschränkung aufgrund der Bestimmungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgelegt. Weiterhin sind sie zusammen mit den unmittelbar angrenzenden Flächen als Böden gekennzeichnet, die erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Insgesamt ist damit das gesamte Plangebiet davon betroffen (s.

Abbildung 1).

Diagonal von Nord nach Ost und im Westen von Süd nach Nordwest überschneidet sich das Areal mit Flächen, die vom Bergbau geprägt worden sind.

Im Westen wird das Plangebiet von Süd nach Nord von einer unterirdischen Fernwärmeleitung gekreuzt.

Da der gültige Flächennutzungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebietes gewerbliche Flächen ausweist wird der Bebauungsplan weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Für den südlichen Teilbereich, welcher im Flächennutzungsplan derzeit noch als Grünfläche dargestellt wird, ist im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan anzupassen.

4.3 Weitere Planungen

Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau-Raßnitz“

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau-Raßnitz“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches, im Ortsteil Lochau und ist am 5. Juni 1998 in Kraft getreten.

Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau-Raßnitz“

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau-Raßnitz“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches, im Ortsteil Raßnitz und ist am 1. März 2000 in Kraft getreten.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Betonsteinwerk Lochau“

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet steht der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 des Betonsteinwerkes Lochau, welcher am 6. April 1994 genehmigt wurde.

Auf den Bauflächen befinden sich eine Produktionshalle, zwei Aushärtegerüste, eine Mischanlage, eine Tankstelle, ein Bürogebäude und ein Silo. Weiterhin sind große Lagerflächen für Baustoffe ausgewiesen sowie Reserveflächen. Das Areal weist damit bauliche Anlagen von sehr unterschiedlicher Höhe auf. Weiterhin ist es durch einen hohen Versiegelungsgrad charakterisiert, der durch einen umlaufenden Grünstreifen gemildert wird. Angrenzend im Osten befindet sich eine Böschung.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 12 von 29

5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte**5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen****5.1.1 Art der baulichen Nutzung**Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen, Anlagen mit ausschließlicher Geschossfläche für den Einzelhandel, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Eingeschränkte Gewerbegebiete

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und nicht wesentlich störende öffentliche Betriebe sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Industriegebiete

In den Industriegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Tankstellen, Anlagen mit ausschließlicher Geschossfläche für den Einzelhandel, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Das Plangebiet wird überwiegend aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt und als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Die südliche Teilfläche (Teilfläche 9, eingeschränktes Gewerbegebiet) im Geltungsbereich, welche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche festgelegt ist, ist im Parallelverfahren gemäß der Festsetzungen des Bauleitplanes zu ändern.

Die Ausweisung der industriellen und gewerblichen Nutzung wird durch den räumlichen Abstand zur umgebenden Wohnbebauung sowie dem Anschluss an das Fernverkehrsnetz begründet. Darüber hinaus wird durch die großzügige Ausweisung von Teilflächen für Industrie als auch besonders für Gewerbe dem erhöhten Nachfragebedarf an großflächig zusammenhängenden Entwicklungsgebieten im Verdichtungsraum des Flughafens Leipzig/Halle Rechnung getragen.

Für die Umsetzung der Eigenart eines Gewerbe- und Industriegebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches alle baulichen Anlagen und Nebenanlagen zum Betrieb gewerblicher und industrieller Anlagen zulässig.

Ausgeschlossen werden Tankstellen und Anlagen mit ausschließlicher Geschossfläche für den Einzelhandel sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Für das Gewerbegebiet sind weiterhin Vergnügungsstätten unzulässig. Damit wird

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 13 von 29

gewährleistet, dass sich die Nutzungen des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes an der Eigenart der umgebenden Gewerbeflächen orientiert.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höchstmaß.

Es werden maximale Gebäudehöhen Oberkante Attika festgesetzt. Dabei erfolgt eine Staffelung der Höhen von 10 m im Süden, über 16 m, auf 22 m im Norden. Die Höhen orientieren sich damit an Maßen, die für eine zukunftsorientierte und flexible Ansiedlung von entsprechenden Unternehmen erforderlich sind.

Bezugspunkte für Höhenfestsetzungen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnmitte im Kreuzungsbereich der L 168 und der geplanten Umgehungsstraße. Der Bezugshöhenpunkt beträgt 98,60 m ü. NHN.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung gilt die Fahrbahnmitte im Kreuzungsbereich der Landesstraße L 168 und der geplanten Umgehungsstraße. Der Bezugshöhenpunkt beträgt 98,60 m ü. NHN und fungiert als sichere, dokumentierte Bezugsgröße.

Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe

Die in der Planzeichnung angegebenen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien bis zu einer Höhe um max. 2 m überschritten werden, wenn diese mindestens um ihre Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt sind.

Fördertürme, Silos und andere technisch bedingte Anlagen- und Bauteile können ausnahmsweise zugelassen werden.

Da bei gewerblich genutzten Gebäuden häufig mit technischen Aufbauten zu rechnen ist, kann oberhalb der festgesetzten Oberkanten die Maximalhöhe für technische Aufbauten wie z. B. Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien bis zu einer Höhe um max. 2 m überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die Bauteile allseits um mindestens das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurücktreten. Das Zurücktreten der Dachaufbauten vermeidet, dass sie optisch dominant wirken und sorgt für ein optimiertes Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude.

Ebenfalls die festgesetzte Höhe überschreiten dürfen Fördertürme, Silos und technisch bedingte Anlagen. Das ermöglicht die Nutzung der Teilflächen für Gewerbe und Industrie durch eine Vielzahl an Unternehmen und garantiert die vollständige Auslastung der ausgewiesenen Flächen.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 14 von 29

5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare GrundstücksflächeBauweise

Als Bauweise ist gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichneten sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, nach der über 50 m lange Gebäude in offener Bauweise errichtet werden dürfen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden können. Die Erweiterung der baulichen Länge ermöglicht die Errichtung von mehr als 50 m langen zusammenhängenden Baukörpern, was den Ansprüchen an gegenwärtige gewerbliche und industrielle Produktionsanlagen entspricht.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden große zusammenhängende Baufenster ausgewiesen, welche für die geplante gewerbliche und industrielle Entwicklung die notwendigen baulichen Entwicklungsspielräume zulassen.

5.1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Pkw- Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sowie ggf. weitere Stellplatzflächen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche herzustellen.

5.1.5 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die als Sichtdreiecke in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante von allen Sichtbehinderungen freizuhalten.

An der Einmündung der Ortsumfahrung Lochau-Raßnitz in die Landesstraße L 168 wird ein Sichtdreieck festgesetzt, um das gefahrlose Ein- und Ausfahren der Fahrzeuge zu ermöglichen. Die Fläche innerhalb des Sichtdreieckes ist in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante von allen Sichtbehinderungen freizuhalten. Dies ist insbesondere für den geplanten, angrenzenden Lärmschutzwall zu berücksichtigen.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 15 von 29

5.1.6 Verkehrsflächen und -anlagen

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt von der L 168, über die geplante öffentliche Ortsumgehung Lochau-Raßnitz und über eine anschließende private Verkehrsfläche.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ortsumfahrung Lochau- Raßnitz. Die innere Erschließung des Plangebietes ist über eine Stichstraße von Nord nach Süd mit anschließendem Wendekreis vorgesehen. Es sind alle Teilflächen von der Stichstraße aus erreichbar, sodass für die Verkehrsfläche ein minimaler Flächenaufwand besteht.

5.1.7 Aufschüttungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes können die durch früheren Abbau von Kies tiefer liegenden Bereiche bis zu einer Höhe von 98,00 m ü. NHN aufgefüllt werden.

Innerhalb des Plangebietes können die durch früheren Abbau von Kies tiefer liegenden Bereiche bis zu einer Höhe von 98,00 m ü. NHN aufgefüllt werden, sodass u. a. die Versickerungsfähigkeit des Bodens verbessert wird.

5.1.8 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren, nach der frühzeitigen Beteiligung, erstellt.

5.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit „L“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für Leitungsrechte darf nicht überbaut sowie nicht mit Bäumen und großen Sträuchern bepflanzt werden. Sie ist vor Lasteintragung zu schützen.

Der Bebauungsplan setzt im westlichen Bereich ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers, der im Boden befindlichen Fernwärmetrasse, fest. Diese Flächen sind von einer Überbauung und von der Bepflanzung mit Bäumen und Gehölzen freizuhalten.

5.1.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen GefahrenFlächenbezogener Schalleistungspegel

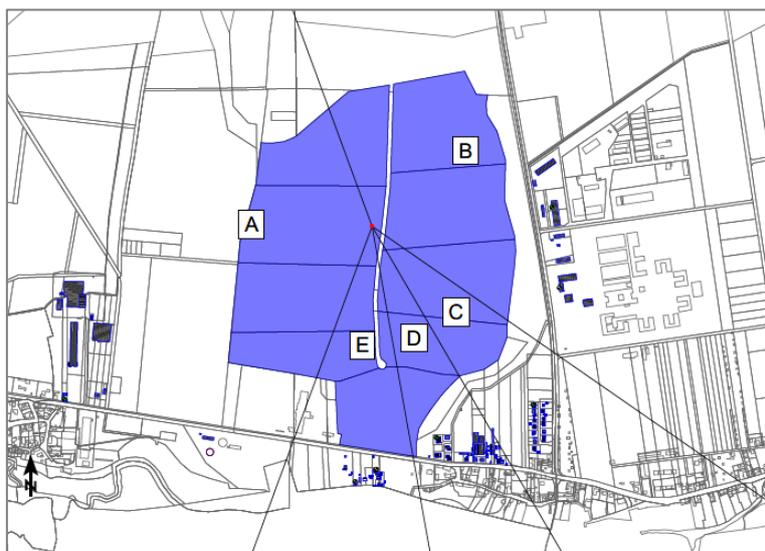
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschreiten.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
TF 1	65	45
TF 2	65	40
TF 3	60	35
TF 4	55	30
TF 5	65	45
TF 6	65	40
TF 7	60	35
TF 8	55	30
TF 9	52	0

Für in den im nachfolgenden Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent $L\{EK\}$ der einzelnen Teilflächen durch $L\{EK\}+L\{EK,zus\}$ ersetzt werden.



Für die in den dargestellten Richtungssektoren A bis E liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent $L\{EK\}$ der einzelnen Teilflächen durch $L\{EK\}+L\{EK,zus\}$ ersetzt werden.

Referenzpunkt

X	Y
714353,34	5698651,52

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 17 von 29

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	200,0	340,0	4	17
B	340,0	125,0	7	15
C	125,0	150,0	1	8
D	150,0	170,0	0	0
E	170,0	200,0	5	6

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der ermittelte Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Zum Schutz der umliegenden Wohngebiete ist das Plangebiet in seinen Nutzungsmöglichkeiten unterteilt. Für die vier nördlichen Teilflächen, die die größte Entfernung zur umliegenden Wohnbebauung aufweisen, ist eine industrielle Nutzung mit höheren Schallimmissionen zulässig. Die Festsetzungen für die südlichen Teilflächen sehen eine gewerbliche Nutzung, mit geringeren Schallimmissionen vor. Aufgrund der ermittelten Geräuschkontingente wird die südliche Teilfläche (TF 9) als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Passiver Lärmschutz

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist ein durchgehender Lärmschutzwall mit einer Höhe der Oberkante von 4 m zu errichten, beidseitig zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen. Der Höhenbezugspunkt ist die Fahrbahnmitte der L 168. Dieser liegt bei 98,60 m über NHN. Die Neigung des Lärmschutzwalls ist im Verhältnis 1:1,5 oder 1:2 herzustellen.

Die Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind von der Bebauung freizuhalten.

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen im Plangebiet ist sowohl am Tag als auch in der Nacht von zum Teil erheblichen Lärmemissionen auszugehen. Ein aktiver Lärmschutz ist für die einzelnen Betriebe nur eingeschränkt möglich. Daher wird zum Schutz der nächstgelegenen Wohngebiete, die sich östlich im Ortsteil Raßnitz befinden, ein Lärmschutzwall an der Grenze des Plangebietes errichtet.

Es handelt sich um einen von Nord nach Süd durchgehenden, beidseitig begrünenden Lärmschutzwall. Er wird entlang der östlichen Grenze des Plangebietes realisiert mit einer Höhe der Oberkante von ca. 4 m und einer Neigung im Verhältnis 1:1,5 oder 1:2. Der Höhenbezugspunkt ist die Fahrbahnmitte des Kreuzungsbereiches der Landesstraße L 168 und der geplanten Ortsumfahrung. Dieser liegt bei 98,60 m über NHN.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 18 von 29

Der Lärmschutzwall ist beidseitig zu begrünen und bei Abgang nachzupflanzen, sodass dauerhaft ein hochwertiges, sich in die Umgebungslandschaft integrierendes Erscheinungsbild gewahrt wird. Es sind daher auch keine baulichen Anlagen auf dem Lärmschutzwall zulässig.

Neben der Schallabsorption fungiert der Lärmschutzwall als Gestaltungselement. Sein begrüntes Erscheinungsbild fügt sich in die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen ein und dient auch der Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser der geplanten östlichen Gewerbe- und Industriebetriebe.

5.1.11 Flächen mit besonderen baulichen Vorkehrungen

Bei der Überbauung der gekennzeichneten Flächen ist zu berücksichtigen, dass diese Bereiche durch frühere bergbauliche Aktivitäten vorbelastet sind. Durch Gründungsgutachten bzw. geeignete Fundamentausbildung ist zu gewährleisten, dass keine Schäden an den Bauwerken eintreten können.

Die Flächen des Plangebietes sind durch die vormalige bergbauliche Tätigkeit, den Kiesabbau, gekennzeichnet. Diese Vorbelastung der Böden ist bei der Überbauung zu berücksichtigen. Durch Gründungsgutachten sowie eine geeignete Fundamentausbildung ist zu gewährleisten, dass keine Schäden an den Bauwerken auftreten.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung und Gewährleistung der Sicherheit werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 85 BauO LSA bauordnungsrechtliche Festsetzungen für das Plangebiet getroffen.

5.2.1 Dächer

Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 Grad zulässig. Oberhalb einer Wandhöhe von 10 m sind nur Flachdächer zulässig.

Die Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt sieht einen rücksichtsvollen Umgang der baulichen Anlagen mit ihrem Umfeld vor. Ziel dabei ist eine Eingliederung in die bestehende Bebauung. Aufgrund dessen werden in Anlehnung der umgebenden Flachdächer und flachen Satteldächer für das Planungsgebiet Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° festgesetzt. Ab einer Wandhöhe von 10 m sind ausschließlich Flachdächer zulässig, um die Gestaltung der bestehenden Hallen aufzunehmen und weiter zu führen.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 19 von 29

5.2.2 Einfriedungen

Zur Umgrenzung des Betriebsgeländes sind bis zu 2 m hohe Einfriedungen zulässig.

Für die Umgrenzung der einzelnen Teilflächen des Plangebietes sind Einfriedungen von bis zu 2 m zulässig. Sie sollen gewährleisten, dass die einzelnen Betriebsgelände nicht durch die Öffentlichkeit genutzt werden und somit Unfällen vorgebeugt wird. Für die Ausführung der Einfriedung ist eine unauffällige Form zu wählen, sodass sie sich gegenüber den baulichen Anlagen und den umgebenden Grünbereichen zurücknimmt.

5.2.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen zulässig.

Werbeanlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem Licht (Lichtstärke und Lichtfarbe) sind unzulässig.

Es ist nur eine weiße oder indirekt anstrahlende Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Streulicht ist unzulässig. Bewegliche Werbeträger (z. B. sich drehende Werbeanlagen) und Werbeprojektionen sind unzulässig.

Es sind ausschließlich Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig. Somit wird sichergestellt, dass es sich um Eigenwerbung und nicht um Fremdwerbung handelt. Letztere ist im Plangebiet aus gestalterischen Gründen nicht zugelassen. Weiterhin wird damit vermieden, dass das Plangebiet als Werbeträger für Produkte dient, die nicht im Zusammenhang mit der vorhandenen Nutzung stehen.

Für die Werbeanlagen kann eine dezente, nicht störende Beleuchtung verwendet werden. Bewegliche Werbeträger und Werbeprojektionen sind nicht zulässig, um eine Irritation von Verkehrsteilnehmern bei Dämmerung und Dunkelheit zu vermeiden. Zusätzlich wird die Lichtverschmutzung auf ein verträgliches Maß reduziert.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

5.3.1 Wasserrechtliche Bestimmungen

Gemäß § 79b WG LSA ist das im Plangebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser soweit möglich durch geeignete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen zu verwerten oder, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, zu versickern.

5.3.2 Gestaltung Anschlussstelle Ortsumgehungsstraße Lochau- Raßnitz an die L 168

Gemäß den Vorschriften der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) sind die Maße für ein Sichtdreieck an der Kreuzung L 168 mit der geplanten Ortsumgehung Lochau- Raßnitz einzuhalten.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 20 von 29

5.4 Hinweise

Im Textteil des Bebauungsplans werden für die weitere Planung und Realisierung des Baugebietes Hinweise zu Altlasten, zur Kampfmittelbelastung, zu archäologischen Bodenfunden, zum Artenschutz, zu den Belangen des Vermessungswesen, zur natürlichen Radioaktivität, zur Baugrunderkundung, zur Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht sowie zum Flugverkehr gegeben.

Die Hinweise dienen der umfassenden Information des Bauherren.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 21 von 29

6 Umweltbelange

Für den Bebauungsplan Nr. 9/27 „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau- Raßnitz“ ergibt sich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die frühzeitige Behördenbeteiligung soll insbesondere dazu dienen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen.

Hierfür werden nachfolgend die Grundlagen geschaffen, in dem die wesentlichen relevanten Wirkungspfade des Vorhabens und mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter dargelegt werden. Für die Untersuchung der potenziellen Auswirkungen auf die Umwelt müssen formal zunächst alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a und c BauGB beziehungsweise § 2 UVPG in Betracht gezogen werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind auf die entscheidungserheblichen Sachverhalte zu konzentrieren. Abzusichern ist dabei eine, im Hinblick auf den Zustand der Umwelt vor Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, ausreichende Beweissicherung. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die bereits vorliegenden bauordnerischen Festsetzungen für die Flächen als Referenzzustand für die Bewertung möglicher Veränderungen einfließen.

Für die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist die Aktualisierung folgender Fachbeiträge vorgesehen:

- Grünordnungsplan im Plangebiet (s. Kap. 5.1.8)
- Schalltechnisches Fachgutachten (s. auch Kap. 5.1.10).

Grundlage der Eingriffsbewertung ist ein Bestands- und Konfliktplan, der die Bestandsituation (Biotoptypen, derzeitige Nutzung) mit darüber liegender Planung der bestehenden Bebauungspläne und des geplanten Bebauungsplanes darstellt. Aufgrund der Veränderung des Eingriffes ist die Eingriffs-Ausgleich-Bilanz zu aktualisieren.

6.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes und Ableitung des Untersuchungsraumes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9/27 für das Gebiet „Gewerbe- und Industriegebiet Lochau-Raßnitz“ wird planungsrechtlich die Entwicklung des Standortes für gewerbliche beziehungsweise industrielle Ansiedlungen gesichert. Die Planung besteht aus industriellen und gewerblichen Bauflächen als Angebotsplanung. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 77,5 ha. Über diese Flächen hinaus kann nicht ausgeschlossen werden, dass externe Flächen für Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden.

Für die Umweltprüfung werden die bauordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit potenziell erheblichen Umweltauswirkungen, durch Wirkfaktoren untersetzt, welche einen Aufschluss über die Intensität der möglichen Beeinflussung und damit möglichen Konfliktsituation geben. Diese werden in der nachfolgenden Tabelle 1 zusammengefasst.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 22 von 29

Tabelle 1: Prüfmatrix für die Festsetzungen des Bebauungsplanes

Umweltbereich (Schutzgut) Wirkfaktor	Boden / Fläche	Grundwasser	Oberflächenwasser	Fauna/ Flora, Biodiversität	Mensch, menschliche Gesundheit	Klima	Luft	Kulturelles Erbe- & Sachgüter	Landschaft & Erholung
Flächeninanspruchnahme	x	o	o	x		x	x		o
Errichtung Baukörper									x
Zerschneidung, Barrierewirkung				x					x
Schadstoffemission	o			o	x		x		
Schallemission				x	x				x
Visuell wirksame Umweltveränderung						x	x		x
Veränderung Wasserhaushalt (WH)		x	x						
Verdrängungseffekt/ Scheuchwirkung				x					



Einwirkung sehr gering



Einwirkung gering oder von untergeordneter Bedeutung, kein Untersuchungsbedarf



Potenzielle Einwirkungen mit wesentlichem Wirkungsfaktor, weitere Betrachtungen unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit / Schutzgutbelange erforderlich

Aus der Analyse der voraussichtlich relevanten Wirkfaktoren wird deutlich, dass zwei unterschiedliche Einwirkungsbereiche mit jeweils anderen dominierenden Wirkfaktoren abgeleitet werden können:

Wirkbereich 1: Plangebiet

Dominierende Wirkfaktoren:

- Flächenverbrauch,-inanspruchnahme.

Die Diskussion bezüglich dieser Wirkfaktoren kann räumlich auf das Plangebiet beziehungsweise dessen unmittelbare Umgebung begrenzt werden. Zusätzlich werden angrenzende Fläche für potenzielle Ausgleichsmaßnahmen betrachtet.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 23 von 29

Wirkbereich 2: Untersuchungsgebiet

Dominierende Wirkfaktoren:

- Emissionen von Lärm, Abwasser/ Niederschlagswasser, Baukörper und Verkehr, Errichtung Baukörper.

Für die weitreichendste Auswirkung (Lärmemissionen) werden maßgebliche Immissionsorte der nächstgelegenen Wohnbebauung mit höchster zu erwartender Belastung ausgewählt. Das Untersuchungsgebiet wird mit einem Umkreis von 500 m um das Plangebiet festgelegt. In diesem Bereich wird eine an die Art der Wirkfaktoren angepasste Schutzgutanalyse durchgeführt. Eine flächendeckende Kartierung von Biotopen oder speziellen Arten ist im Untersuchungsgebiet nicht erforderlich.

Die Abgrenzung des vorgeschlagenen Untersuchungsgebietes ist der nachfolgenden Abbildung 2 zu entnehmen.

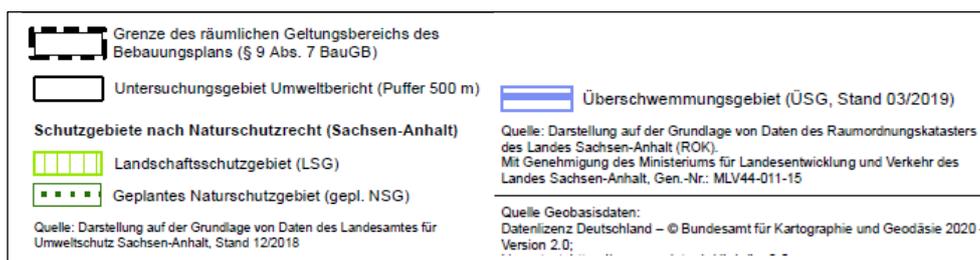
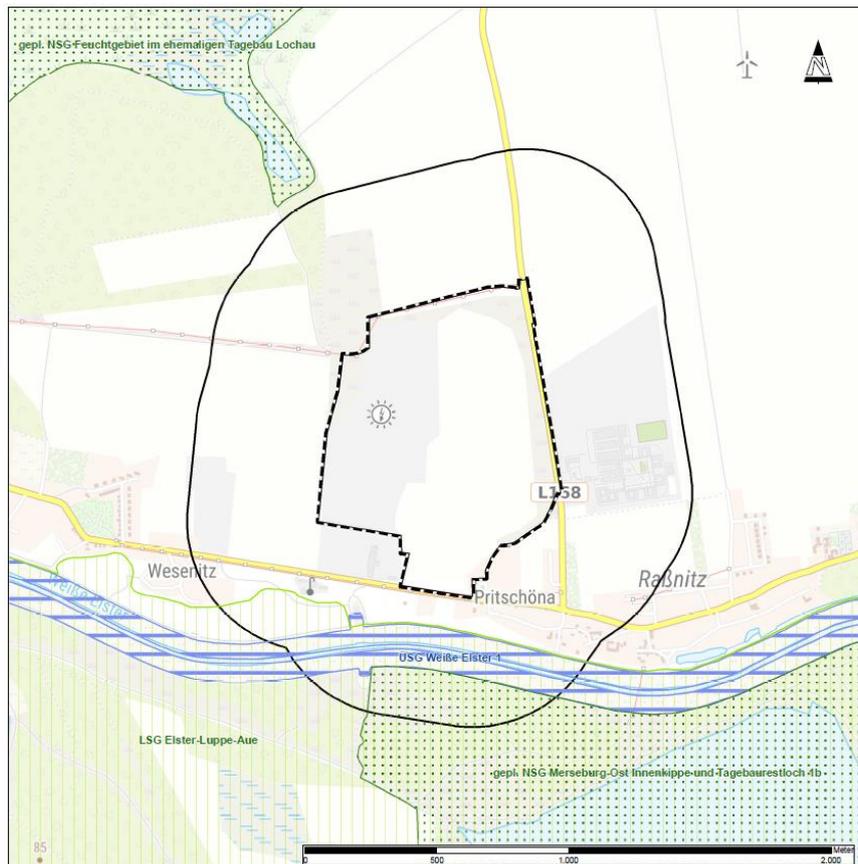


Abbildung 2: Abgrenzung Untersuchungsgebiet für den Umweltbericht und Schutzgebiete

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 24 von 29

Die maßgeblichen Immissionsorte für die Bewertung der Lärmemissionen sind in der nachfolgenden Abbildung 3 dargestellt und werden in der nachfolgenden Tabelle 2 zusammengefasst.

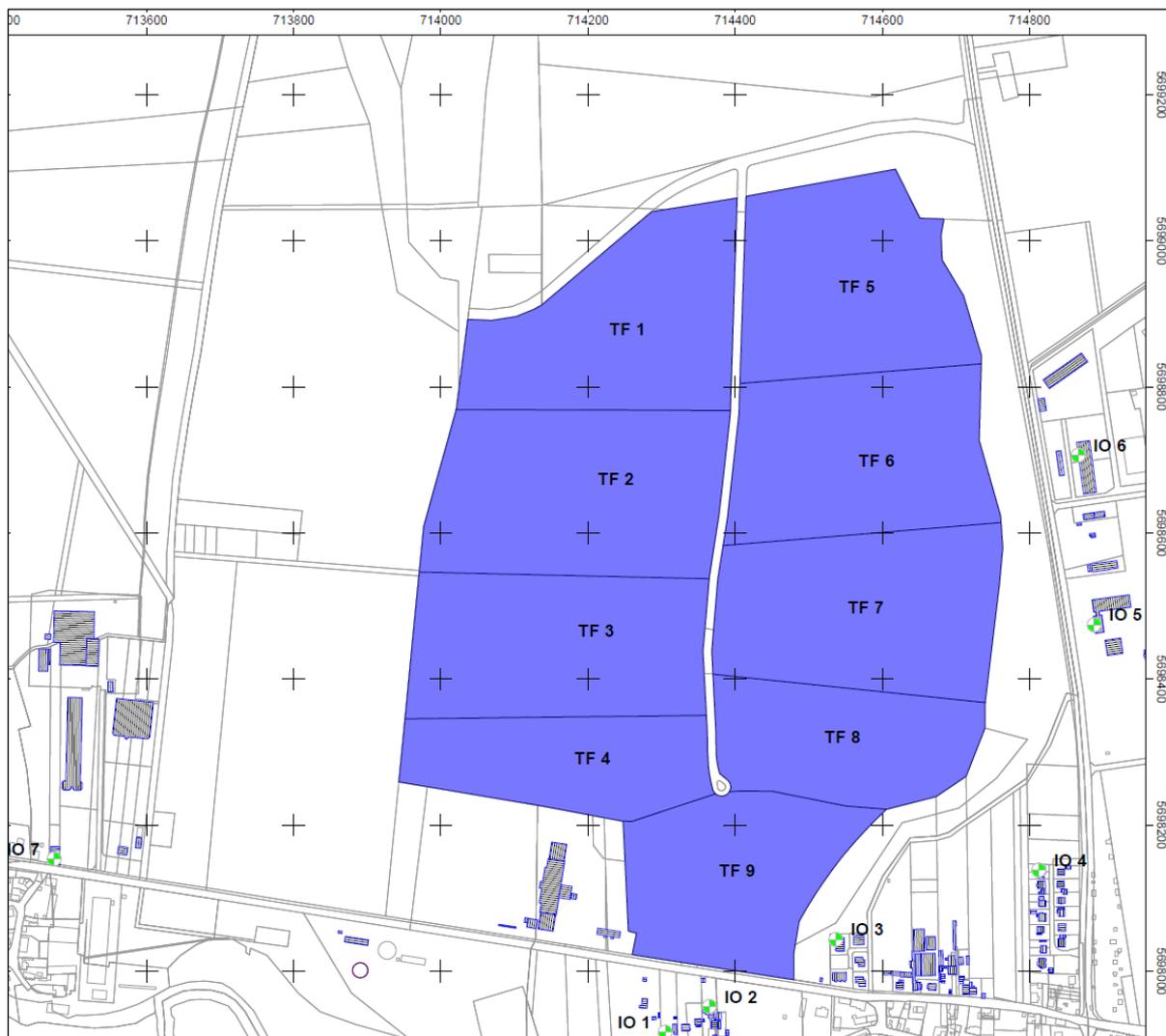


Abbildung 3: Lage der Immissionsorte für die Bewertung der Lärmemissionen

Tabelle 2: Immissionsorte für die Bewertung der Lärmemissionen

Immissionsort	Nutzung	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)
IO 01 Raßnitz, Thomas-Müntzer-Str. 1	MI	60	45
IO 02 Raßnitz, Thomas-Müntzer-Str. 2a	MI	60	45
IO 03 Raßnitz, Pritschöner Weg 9	WA	55	40
IO 04 Raßnitz, Gröberssche Str. 23	WA	55	40
IO 05 Raßnitz, Gröberssche Str. 1	GE	65	50
IO 06 Raßnitz, Gröberssche Str. 24	GE	65	50
IO 07 Lochau, Hauptstr. 59	MI	60	45

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 25 von 29

6.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Berücksichtigung der für den Bebauungsplan und das Plangebiet bedeutsamen Umweltziele ist integraler Bestandteil und notwendige Grundlage des Planungs- und Bewertungsprozesses im Umweltbericht. Dabei dienen die Umweltziele zum einen einer von vornherein auf die Umweltbelange optimierten Planung und zum anderen als Maßstab für die erforderliche Bewertung der Umweltauswirkungen.

Im Umweltbericht werden, orientiert an den in § 2 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgütern, die maßgebenden Umweltziele sowohl in ihrem konkreten Schutzgutbezug als auch in ihrem schutzgutübergreifenden Bezug berücksichtigt. Dabei bilden die rechtlichen Vorgaben der Fachgesetze und der Fachpläne die Grundlage zur Ableitung der Umweltziele.

Die für die Bewertung der Bestandssituation herangezogenen Prüfkriterien werden in der nachfolgenden Tabelle 3 zusammengefasst.

Tabelle 3: Prüfkriterien der Schutzgutbelange und Grundlage für die Einzelflächenbewertung

Schutzgut	Prüfkriterium aus Umweltzielen		Grundlage der Bestandserfassung (Bewertungsgrundlage)
Mensch, menschliche Gesundheit	Me1	Lärmbelastung	Topografische Karte, bestehende Nutzungen, Vor-Ort-Begehung
	Me2	Schadstoffbelastung (Geruch/ Luftschadstoffe)	Immissionsjahresberichte/ Immissionskataster Daten des Messnetzes zur Luftgüte in Sachsen-Anhalt
Luft	L1	Schadstoffbelastung	s. Schutzgut Mensch
Klima	K1	Lokalklimatische Ausgleichsfunktion	Freiflächensicherungsbedarf/ Frischluftbahnen
	K2	Schutz vor Klimawandel	Vulnerabilität gegenüber Klimaentwicklung
Landschaft	La1	Erlebnisqualität des Landschaftsbildes	Verbale Beschreibung, Vor-Ort-Begehung
	La2	Erholungseignung/ Unzerschnittene Freiräume	Verbale Beschreibung, Vor-Ort-Begehung
Flora/Fauna, Biodiversität	FFB1	Biotoptypen und Lebensräume	Naturschutzfachdaten, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Luftbilder und Vor-Ort-Begehung
	FFB2	Geschützte Arten	Naturschutzfachdaten, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Datenportal Sachsen-Anhalt
	FFB3	Biotopverbund	Luftbilder und Vor-Ort-Begehung
	FFB4	Schutzgebiete	Naturschutzfachdaten, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 26 von 29

Schutzgut	Prüfkriterium aus Umweltzielen		Grundlage der Bestandserfassung (Bewertungsgrundlage)
Boden/ Fläche	Bo1	Schutzfunktionen nach § 2 BBodSchG	Berücksichtigung besonderer Standortbedingungen (bestehende Ausweisung Fläche für Gewerbe/ Industrie und mögliche Auffüllung)
	Bo2	Empfindlichkeit gegenüber Stoffeintrag und Erosion	Berücksichtigung besonderer Standortbedingungen (Auffüllung)
Grundwasser	GW1	Grundwasserneubildung	Flächennutzungsplan/ Bestandserfassung nach WRRL für GWK
	GW2	Geschützttheit gegenüber Schadstoffeintrag	Flächennutzungsplan
	GW3	Schutzgebiete/ TWSG	Naturschutzfachdaten, Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt
Oberflächenwasser	OW1	Gewässergüte (ökol./ chem. Zustand/ Potential)	Bestandserfassung nach WRRL für Weiße Elster
	OW2	Schutzgebiete (ÜSG)	Raumordnungskataster Land Sachsen-Anhalt
Kultur- und Sachgüter	KS1	Bauliche Kultur- und Sachgüter	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen-Anhalt/ Flächennutzungsplan
	KS2	Landschaftliche Kulturgüter/ Böden mit Archivfunktion	Daten Landesamt für Archäologie/ Flächennutzungsplan

6.3 Schutzgut Flora/Fauna und Biodiversität

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete und gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

In einer Entfernung von ca. 300 m südlich des Geltungsbereiches beginnt ein geplantes Naturschutzgebiet „Merseburg-Ost Innenkippe und Tagebaurestloch 1b“. Natura 2000-Gebiete sind im Umkreis von 2 km nicht ausgewiesen (vgl. Abbildung 2).

Durch die Planung werden unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen beziehungsweise in sonstiger Weise zu kompensieren sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Grünordnungsplan aktualisiert. In diesem Plan werden unter anderem die Eingriffe bewertet und bilanziert und es werden Aussagen zu Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Weiterhin sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Hier ist jedoch von der bereits vorliegenden Planung als Referenzzustand auszugehen. Eine

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 27 von 29

gesonderte artenschutzfachlich Kartierung und Prüfung, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind, ist daher nicht vorgesehen.

Es ist gegenwärtig davon auszugehen, dass die Eingriffe auf der Fläche vollständig kompensiert werden können. Sollte das nicht möglich sein stehen auch externe Flächen zur Kompensation zur Verfügung.

6.4 Schutzgut Boden/Baugrund

Das Plangebiet ist unversiegelt und unbebaut. Der Großteil der Fläche ist jedoch bereits überplant und als gewerbliche und industrielle Fläche ausgewiesen. Die durch früheren Abbau von Kies tiefer liegenden Bereiche können aufgefüllt werden.

Die Umsetzung der Planfestlegung führt zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die zu erwartende Erweiterung der Versiegelung. Die maximale Grundflächenzahl und damit das Maß der Bebauung wird auf 0,8 festgesetzt. Die Ermittlung von erforderlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend den hierfür einschlägigen Vorschriften erfolgt im Grünordnungsplan. Es ist gegenwärtig davon auszugehen, dass die Eingriffe vollständig im Plangebiet kompensiert werden können.

6.5 Schutzgut Wasser

Auf dem Grundstück selbst befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Die Weiße Elster fließt ca. 230 m südlich des Plangebietes. In einer Entfernung von ca. 140 m liegt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (ÜSG) „Weiße Elster 1“ (vgl. Abbildung 2).

Aufgrund der Art des Untergrundes und der Auffüllungen besteht die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet. Im Umweltbericht werden umweltverträgliche Varianten betrachtet und bewertet.

Im Grünordnungsplan werden die für die Versiegelung mit Auswirkung auf das Grundwasser erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt und bilanziert.

6.6 Schutzgut Klima

Mit erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima ist durch die Realisierung der Planfestlegungen nicht zu rechnen. Relevante Kaltluftbahnen, insbesondere solche die der Versorgung von Siedlungsbereichen dienen, sind nicht betroffen.

6.7 Schutzgut Luft

Es kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass mögliche Ansiedlungen Luftschadstoffe emittieren werden. Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kann somit zu einer Beeinflussung der Luftgütesituation im Untersuchungsgebiet führen.

Als Grundlage der Bewertung ist die Erfassung der Vorbelastungssituation anhand behördlich verfügbarer Messdaten vorgesehen.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 28 von 29

Die Einhaltung der gesetzlich festgelegten Grenzwerte wird im jeweiligen nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachgewiesen. Aufgrund der Abhängigkeit der Schadstoffausbreitung von der derzeit nicht bestimmaren technischen Ausführung und Nutzung ist eine Emissionskontingentierung nicht möglich.

6.8 Schutzgut Landschaft

Durch das südwestlich angrenzende bereits in Betrieb befindliche Betonsteinwerk ist das Landschaftsbild bereits vorgeprägt. Mit der Flächeninanspruchnahme in Verbindung mit der Errichtung neuer Baukörper mit Bauhöhen von max. 22 m ist eine Veränderung des gegenwärtigen Landschaftsbildes im Plangebiet verbunden.

Die Ermittlung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (z. B. Sichtschutzpflanzungen) ist Gegenstand des Grünordnungsplanes.

6.9 Schutzgut Menschen, einschließlich menschlicher Gesundheit

Durch die Ansiedlung von Industriebetrieben ist eine Erhöhung der Lärmbelastung im näheren Umfeld des Plangebietes zu erwarten.

Im Rahmen der weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine schalltechnische Untersuchung in Form einer Schallimmissionsprognose nach DIN 45691 durchgeführt, um die vom Planvorhaben zu erwartenden Umwelteinwirkungen durch Geräusche, unter Beachtung der Vorbelastung durch bestehende Industrie-/Gewerbeanlagen, zu ermitteln und zu begrenzen. Die aus dieser Untersuchung bestimmten Emissionskontingente werden dokumentiert und als Festsetzung aufgenommen (vgl. Kap. 5.1.10).

6.10 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Eine erhebliche Gefährdung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht absehbar. Im Plangebiet sind keine Kultur- und Bodendenkmale ausgewiesen.

Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Fassung vom 16.06.2022

Seite 29 von 29

Quellen

- /1/ Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (2014): Geologische Übersichtskarte (GÜK400d), zu erreichen unter <http://webs.idu.de/lagb/lagb-default.asp?thm=guek400>, letzter Zugriff am 05.05.2020
- /2/ Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (2014): Bodenkarte Halle und Umgebung, zu erreichen unter <https://webs.idu.de/lagb/lagb-default.asp?thm=brk50&tk=Xbrk50>, letzter Zugriff am 05.05.2020
- /3/ Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt (2020): Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010, zu erreichen unter <https://mlv.sachsen-anhalt.de/themen/raumordnung-und-landesentwicklung/landesentwicklungsplan/>, letzter Zugriff am 05.05.2020
- /4/ Regionale Planungsgemeinschaft Halle (2010): Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle), zu erreichen unter [https://www.planungsregion-halle.de/seite/169976/regionalplan-halle-\(rep-halle\).html](https://www.planungsregion-halle.de/seite/169976/regionalplan-halle-(rep-halle).html), letzter Zugriff am 27.07.2022
- /5/ Regionale Planungsgemeinschaft Halle (2021): Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP Halle) – Fortschreibung, zu erreichen unter <https://www.planungsregion-halle.de/seite/175884/fortschreibung-rep-halle.html>, letzter Zugriff am 27.07.2022
- /6/ 2. Ergänzung und 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schkopau, Juli 2018
- /7/ Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Betonsteinwerkes Lochau“, genehmigt am 06.04.1994
- /8/ Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, GICON, i. d. F. v. 16.04.2020