

# Gemeinde Schkopau, OT Ermlitz

## Bebauungsplan Nr. 3/8

„Gewerbegebiet an der Schkeuditzer Straße“



**Überarbeiteter Entwurf**

**März 2012**

**Gemeinde Schkopau  
Bebauungsplan Nr. 3/8  
„Gewerbegebiet an der Schkeuditzer Straße“**

**Auftraggeber:** Gemeinde Schkopau  
Schulstraße 18  
06258 Schkopau

**Auftragnehmer:** StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung  
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR  
Am Kirchtor 10  
06108 Halle  
  
Tel.: (03 45) 23 97 72-13  
Fax: (03 45) 23 97 72-22

**Autoren:** Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Astrid Friedewald  
Stadtplanung  
  
Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung  
  
Dipl.-Agraring.  
Anke Strehl  
Grünordnung/Umweltbericht

**Vorhaben- Nr.:** 11-052

**Bearbeitungsstand:** **überarbeiteter Entwurf**

Dipl.-Agraring. Anke Strehl  
Landschaftsplaner

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald  
Stadtplaner

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Sonstige Planungen	9
3.3	Planungsrechtliche Situation	9
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>10</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse	10
4.2	Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)	10
4.3	Verkehrliche Erschließung	10
4.3.1	Individualverkehr	10
4.3.2	Schienenverkehr	11
4.3.3	Nicht schienengebundener Personennahverkehr	11
4.4	Stadttechnische Erschließung	11
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>12</b>
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	12
5.2	Verkehrskonzept	12
5.2.1	ÖPNV	12
5.2.2	Individualverkehr	13
<b>6</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	13

6.2	Verkehrerschließung	17
6.2.1	Öffentlicher Personenverkehr	17
6.2.2	Individualverkehr	17
6.2.3	Fußgänger und Radverkehr	17
6.2.4	Ruhender Verkehr	17
6.3	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	18
6.3.1	Baugrund/Bodenbelastungen	18
6.3.2	Grundwasserverhältnisse/ hydrologische Situation	18
6.3.3	Archäologische Kulturdenkmale	18
6.3.4	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	18
<b>7</b>	<b>STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>	<b>18</b>
7.1	Wasserversorgung	18
7.2	Entwässerung	19
7.3	Energieversorgung	19
7.4	Telekommunikation	19
7.5	Abfallentsorgung	19
<b>8</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>20</b>
<b>9</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>20</b>
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	20
9.2	Kostenschätzung/Kostentragung	20
9.3	Städtebaulicher Vertrag	20
<b>10</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>20</b>
<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>22</b>
<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>22</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	22

1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	22
2	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	23
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	23
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	23
2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	33
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	33
2.2.2	Konfliktanalyse	33
2.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	34
2.3.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz	37
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	41
<b>3</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>42</b>
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	42
3.1.1	Methodik	42
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	42
3.1.3	Quellen	43
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	43
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	43

**Anlagen:**

Anlage 1 Bestandsplan

## **A Begründung**

### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Bei dem Plangebiet, das im Westen des Ortsteils Ermlitz der Gemeinde Schkopau liegt, handelt es sich um eine Gewerbefläche, auf der die Herstellung von Transportbeton durch die KANN- Industrie GmbH & Co. KG erfolgt ist. Diese Nutzung wurde im Jahr 2002 aufgegeben.

Auf Grund der Bedarfsentwicklung für Transportbeton ist eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche nicht gegeben. Entsprechend den Festsetzungen im rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan sind andere Nutzungen jedoch nicht zulässig. Um das Gebiet einer anderen Nutzung zuzuführen, ist eine Überplanung notwendig.

Die Gemeinde Schkopau beabsichtigt, für das Plangebiet der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens soll gleichzeitig die rechtswirksame 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans aufgehoben werden.

Zielstellung der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Durch die beabsichtigten Festsetzungen soll der Gewerbestandort revitalisiert und langfristig lebensfähig sowie wettbewerbsfähig erhalten werden.

Selbst wenn sie rechtlich in Betracht käme – würde eine dauerhafte Realisierung von Bauvorhaben in dem Plangebiet auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB nicht die Einflussmöglichkeiten der Kommune eröffnen, die notwendig sind, um zu einer Besiedlung des Areals zu gelangen, die auch ihren berechtigten Interessen Rechnung trägt.

Im Weiteren wird durch die Bebauungsplanung und die damit angestrebte Gewerbesiedlung bezweckt, zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung des zu betrachtenden Bebauungsplanes 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.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ermlitz nördlich der Schkeuditzer Straße. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 500 m.

Das Gebiet ist durch die geringe Entfernung zur Autobahn BAB 9 Nürnberg - Berlin, die über Schkeuditzer Straße (L 170), Ermlitzer Straße (S 8) und Hallesche Straße/Am Roßberg zu erreichen ist, gut erschlossen (Entfernung Luftlinie zur BAB 9 Anschlussstelle Großkugel ca. 2 km).

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 3/8 umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha. Es wird im Süden begrenzt durch die Schkeuditzer Straße und im Osten durch ein Wegeflurstück (Flurstück 78/1). Der Anbindebereich an die Schkeuditzer Straße wurde in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen (Teilfläche des Flurstücks 78/1, Flur 5).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit die Flurstücke 2/1 (Flur 2), 78/1 (teilweise) 80/3 und 100/81 (alle Flur 5) der Gemarkung Ermlitz.



Lage und Begrenzung des Plangebietes sind aus dem Übersichtsplan M 1 : 10.000 und der Planzeichnung M 1 : 500 zu entnehmen.

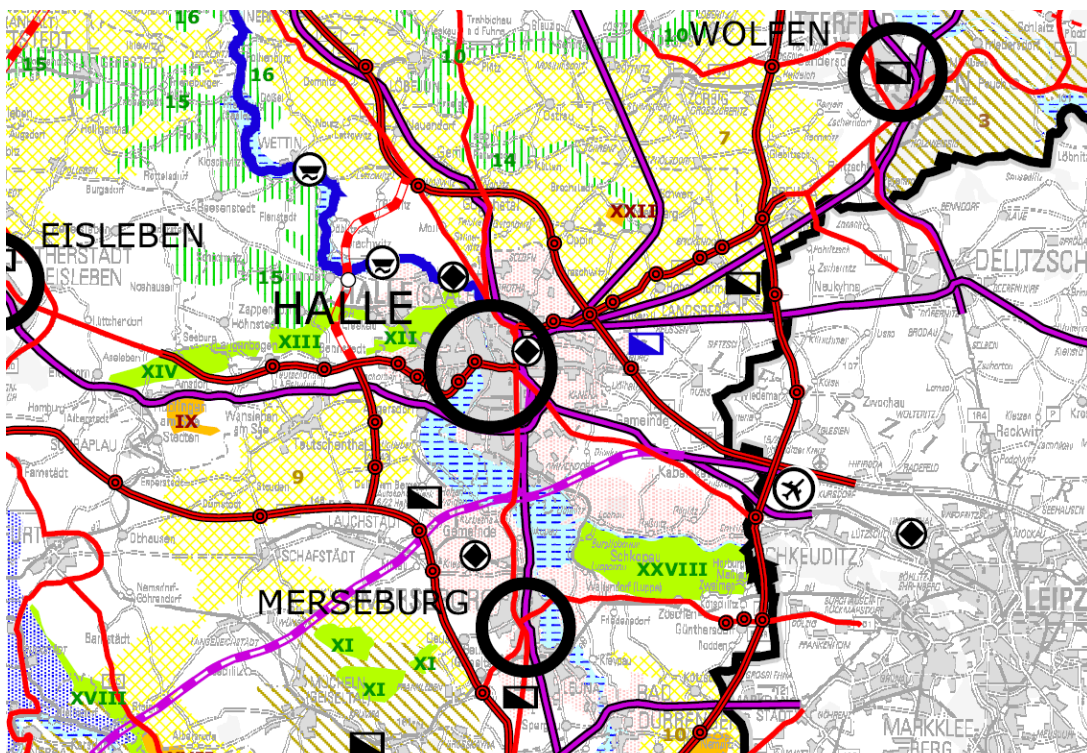
### 3 Übergeordnete und sonstige Planungen

#### 3.1 Übergeordnete Planungen

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2617). In ihm werden Aufgaben und Leitvorstellungen sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze, die sie durch eigene ergänzen können, unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

#### **Landes- und Regionalplanung**

Nach der Herstellung des Einvernehmens mit dem Landtag hat die Landesregierung am 14. Dezember 2010 die Verordnung zum Landesentwicklungsplan beschlossen. Das Dokument ist nach Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 in Kraft getreten.



Landesentwicklungsplan 2010, Auszug aus der zeichnerischen Darstellung

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

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

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

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

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

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

- Im System zentraler Orte nimmt Halle/Saale die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Merseburg;
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft XXVIII. Elster – Luppe – Aue (Z 120);  
Erhaltung der großflächigen und in Teilbereichen sehr naturnahen Auenlandschaft mit Fließ- und Stillgewässern, Wiesen, Sümpfen, Auenwäldern und Gehölzen zum Schutz der typischen Tier- und Pflanzenwelt. Schutz der vielfältigen autotypischen Lebensgemeinschaften einschließlich der Alters- und Zerfallsphasen der Wälder und Sicherung von störungsarmen Habitaten für Brut-, Rast- und Zugvögel, auch im Bereich der großen Wasserflächen der ehemaligen Tagebaue;
- Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Z 124) – Überschwemmungsbereiche an der Weißen Elster;
- B 6 als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße;
- Autobahn A9 als bestehende Bundesautobahn.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der *Regionalplanungsebene* konkretisiert.

Neben grundsätzlichen werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Das zuständige Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt hat den beschlossenen Regionalen Entwicklungsplan mit Bescheid vom 20. Juli 2010, abgeändert durch Bescheid vom 04. Oktober 2010, unter Beifügung von Auflagen genehmigt.

Den Auflagen ist die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle mit Beschluss III/202-2010 vom 26. Oktober beigetreten,

Des Weiteren wurden mit Beschluss III/203-2010 die Schlussvorschriften des Regionalen Entwicklungsplanes (REP) geändert und mit Bescheid vom 18. November 2010 durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr genehmigt.

Die Konformität der Umsetzung der Auflagen durch den vorgenannten Beitrittsbeschluss vom 26. Oktober 2010 wurde ebenfalls bestätigt.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle ist am 21.12.2010 in Kraft getreten. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.



Folgende Ausweisungen betreffen das Plangebiet bzw. angrenzende Bereiche:

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

Vorranggebiet für Natur und Landschaft ist die südlich der Ortslage gelegene Elster-Luppe-Aue (5.3.1.3 Z, XXXII). Das „Auengebiet an Elster und Luppe“ ist auch unter 5.7.3.4 (13) als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems benannt.

Bezüglich des Straßenverkehrs wird das Gemeindegebiet Schkopau und speziell der OT Ermlitz in den östlichen Randbereichen von der BAB 9 Nürnberg - Berlin tangiert. (5.9.3.2 Z) Der betreffende Abschnitt wurde bereits ausgebaut.

Die L 170 (hier: Schkeuditzer Straße) ist kartographisch als Straße mit regionaler Bedeutung im Plan enthalten. Sie ist so auszubauen, dass Gefahrenstellen und Kapazitätsengpässe vermieden werden. (5.9.3.9 Z)

Nördlich des Plangebietes ist ein Siedlungsbeschränkungsgebiet im Bereich von Flugplätzen dargestellt.

*„Für Verkehrsflughäfen und regional bedeutsame Landesplätze sind Siedlungsbeschränkungsgebiete festzulegen, soweit die hierfür maßgebenden Lärmwerte sich auch außerhalb der jeweiligen Flughafen- und Landesplatzfläche erheblich auswirken können. (LEP-LSA 3.6.6.4.)*

*Bis zur Festlegung der Siedlungsbeschränkungsgebiete in Regionalen Entwicklungsplänen oder Regionalen Teilgebietsentwicklungsplänen sind entsprechende, von der zuständigen Landesbehörde ermittelte Fluglärmbereiche Grundlage für die Beurteilung der Zulässigkeit neuer Baugebiete. (LEP-LSA 3.6.6.7.)*

*Für die Planungsregion Halle wird das Siedlungsbeschränkungsgebiet für den Flughafen Leipzig/Halle gemäß kartographischer Darstellung festgelegt. (5.9.7.6. Z)*

*Für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle im Freistaat Sachsen wird in der Planungsregion Halle ein Siedlungsbeschränkungsgebiet unter Bezug auf § 2 Abs. 2 Nr. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Lärm vom 30.10.2007 (BGBl. I S. 2550) festgelegt. Dieses umfasst den räumlichen Bereich der Fluglärmkontur A und ist in der Raumnutzungskarte dargestellt. (5.9.7.3. Z)*

*Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Flughafen Leipzig/Halle ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete unzulässig. Es dürfen außerdem keine Wohnungen und schutzwürdigen Einrichtungen errichtet werden. (5.9.7.4. Z)“*

Den vorstehenden Ausführungen ist zu entnehmen, dass die Planung im Einklang mit den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben erfolgt:

Für die Planung wird keine bisher unversiegelte Fläche neu in Anspruch genommen. Sie liegt am westlichen Rand der Ortslage Ermlitz und somit außerhalb des Vorranggebietes für Natur- und Landschaft.

Das Plangebiet gehört zum Verdichtungsraum der Stadt Halle. Die Revitalisierung des Gewerbebestandes trägt zu einem vielfältigen Arbeitsplatzangebot innerhalb des Verdichtungsraums bei.

Konflikte mit dem Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens sind ebenfalls nicht zu befürchten, da das Plangebiet einerseits außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes liegt und andererseits keine Wohnnutzung vorgesehen ist.

### 3.2 Sonstige Planungen

Momentan sind keine sonstigen Planungen bekannt, die das Plangebiet betreffen.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 14. Dezember 2010 (Beschluss-Nr. GR 11/119/2010),
- des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau vom 20.09.2011,
- des Abwägungsbeschlusses und Beschlusses zum überarbeiteten Entwurf des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau vom 24.04.2012,
- des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau vom ...

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet.

#### *Flächennutzungsplan*

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schkopau sieht im Flächennutzungsplan (Ergänzung und 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 1. Dezember 2009) für das Plangebiet die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche vor. Somit wird der Bebauungsplan, der Gewerbegebiete vorsieht, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Bösch-Beton GmbH“ vor (genehmigt am 11. März 1994, Az.: 25-21103/608, Satzungsbeschluss zur 1. Änderung am 28. August 1996).

Der Vorhabenträger hat die bisherige Nutzung des Grundstücks als Fläche zur Herstellung von Transportbeton mit den zugehörigen Nebenanlagen aufgegeben. Entsprechend den Festsetzungen im rechtswirksamen Vorhaben- und Erschließungsplan sind andere Nutzungen hier nicht zulässig.

Aus vg. Gründen beabsichtigt die Gemeinde Schkopau, den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben. Das Aufhebungsverfahren wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

## **4 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Eigentümer der innerhalb des Plangebietes gelegenen Grundstücke

Gemarkung: Ermlitz

Flure: 2, 5

Flurstücke: 2/1; 80/3 und 100/81

ist die KANN- Industrie GmbH & Co. KG.

Das Wegeflurstück 78/1 (Flur 5) befindet sich in Rechtsträgerschaft der Gemeinde Schkopau.

### **4.2 Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer ehemaligen Sandgrube, die bereits in einer älteren topographischen Karte von 1851 verzeichnet ist [5]. Über die Tiefe der Grube bzw. über mögliche Verfüllungen liegen beim Landesamt für Geologie und Bergwesen keine Angaben vor.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine seit den 1990er Jahren bestehende Gewerbefläche, auf der sich eine Betonmischanlage mit Restbetonaufbereitungsanlage, Dieseltankstelle (Container und Zapfsäule) befanden.

Die Mischanlage liegt in einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden talähnlichen Einschnitt, der im Plangebiet im Mittel 2 bis 5 m unter dem Gelände der umgebenden Flächen liegt. Zusätzlich ist im Zusammenhang mit dem Bau der Mischanlage ein künstlicher Wall angelegt worden, der eine Lärmausbreitung ausgehend von der Mischanlage in Richtung der schutzbedürftigen Nutzungen verhindern sollte.

Die Mischanlage ist zwischenzeitlich zurückgebaut. Im Einschnitt sind noch die Zuschlagstoffboxen vorhanden.

Nördlich der Firmenein- und -ausfahrt befindet sich eine nahezu rechteckige, ca. 480 m<sup>2</sup> große natürliche Teichanlage, die von im Bereich des nördlichen Teichbodens zutage tretendem Schichtenwasser gespeist wird. Die relative Konstanz des Teichpegels bewirkt der am Südrand des Gewässers gelegene Abfluss über ein Grabensystem zur L 170.

### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

#### **4.3.1 Individualverkehr**

Haupterschließungsstraße für die Ortschaft Ermlitz ist die Landesstraße L 170 (Schkeuditzer Straße), die parallel zur Weißen Elster verläuft und die Verbindung herstellt zum Oberzentrum Halle im Westen und zur Stadt Schkeuditz (Freistaat Sachsen) im Osten. Von ihr zweigt in nördliche Richtung der öffentliche Weg ab, der die Erschließung der gewerblichen Bauflächen sichert. Er wurde im südlichen Teil im Zusammenhang mit der Erschließung des Plangebietes in Schotterbauweise ausgebaut und so verbreitert, dass eine Wendemöglichkeit besteht.

Das Gebiet ist durch die ca. 2 km entfernte Autobahn BAB 9 Nürnberg - Berlin, die über Schkeuditzer Straße (L 170), Ermlitzer Straße (S 8) und Hallesche Straße/ Am Roßberg zu erreichen ist, gut erschlossen.

Die Anbindung an die Bundesstraße B 6 in Großkugel ist über die L 170 (Schkeuditzer Straße) in westlicher Richtung, die Auenstraße, die Ortslage Röglitz und die Röglitzer Landstraße gegeben.

#### 4.3.2 Schienenverkehr

Schkopau liegt an der Bahnstrecke Halle (Saale) Hbf – Hann. Münden (6343). Der Bahnhof Schkopau befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteils Schkopau und wird nur als Personenbahnhof genutzt. Im Bahnhof Schkopau ist die Güterverladung nicht möglich. Mittelfristig wird seitens der DB AG geprüft, den Bahnhof Schkopau in einen Haltepunkt umzuwandeln.

In Halle und Merseburg bestehen Übergangsmöglichkeiten zum überregionalen Bahnnetz.

Die im Bau befindliche Neubaustrecke Erfurt – Leipzig/Halle (Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8, Bahnstrecke 5919 Eltersdorf – Leipzig Hbf) betrifft auch die Gemeinde Schkopau. Die planfestgestellte Trasse führt von Osten nach Südwesten, und verläuft im Plangebiet nördlich der Ortslage Döllnitz, quert die B 91 zwischen Ammendorf und Schkopau und anschließend südlich des großen Rattmannsdorfer Kiessees (Saale-Elster-Talbrücke). Für die Erschließung des Planungsraumes ist sie von untergeordneter Bedeutung, sie führt aber zu einer wesentlich besseren Erreichbarkeit des mitteldeutschen Ballungsraumes.

#### 4.3.3 Nicht schienengebundener Personennahverkehr

Der Ortsteil Ermlitz der Gemeinde Schkopau ist über die Buslinie

**724** Merseburg – Ammendorf – (Döllnitz – Lochau – Raßnitz) - Röglitz – (Oberthau – Ermlitz) - Schkeuditz

an das Linienbusnetz angebunden. Die Busse verkehren außerhalb der Hauptverkehrszeiten etwa stündlich.

#### 4.4 Stadttechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist prinzipiell gesichert. Zu den einzelnen Medien ist Folgendes festzustellen:

Die *Trinkwasserversorgung* erfolgt für die Ortschaft Ermlitz durch die MIDEWA. Das örtliche Versorgungsnetz wird aus dem Netz der Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH gespeist.

In der Schkeuditzer Straße verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 200, über die die Trinkwasserversorgung des Plangebietes prinzipiell gesichert ist. Sie erfolgt bisher zum einen über einen auf dem Firmengelände gelegenen Brunnen und zum anderen über einen Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz. Der Netzanschluss wurde jedoch nach Aufgabe der Nutzung stillgelegt.

Auch die *Löschwasserversorgung* ist prinzipiell gesichert, da sich im Flurstücks 80/3 ein Teich mit einem Volumen von ca. 500 bis 700 m<sup>3</sup> befindet, der von Oberflächen- und Schichten-

wasser gespeist wird und der als Löschwasserreservoir dienen kann. Der Schichtenwasserzufluss liegt laut Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan bei 15 bis 20 l/s (1.300 bis 1.400 m<sup>3</sup>/Tag). Der Wasserspiegel des Teichs ist relativ konstant, da er auf der Südseite über einen Abfluss verfügt, der über ein Grabensystem zur L 170 entwässert.

Die *Abwasserbeseitigungspflicht* im Gemeindegebiet liegt in Anlehnung an die Gesetzesvorschrift des § 78 (1) Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der Gemeinde Schkopau selbst.

Die Ortschaft Ermlitz ist Mitglied des Abwasserzweckverbandes Merseburg. Die Abwasserableitung von Ermlitz erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt zur Kläranlage Leipzig Rosental (Betreiber: Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH).

In der Schkeuditzer Straße wird derzeit durch den AZV Merseburg die zentrale öffentliche Abwasseranlage zur Schmutzwasserbeseitigung hergestellt. Die Herstellung eines Grundstücksanschlusses für das Plangebiet erfolgt dabei nicht. Die Inbetriebnahme des zentralen Schmutzwassernetzes, die für das II. Quartal 2011 vorgesehen ist, ist die Schmutzwasserbeseitigung für das Plangebiet dauerhaft gesichert.

Das Plangebiet ist nicht an das zentrale Abwassernetz angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist bisher über eine geschlossene Klärgrube erfolgt.

Das *Oberflächenwasser* der befestigten Flächen der Mischanlage wird über Straßeneinläufe mit Sandfang und ein entsprechend dimensioniertes Rohrleitungsnetz mit Absetzbecken in die mit einem natürlichen Überlauf versehene Teichanlage geleitet.

Die *Stromversorgung* des Plangebietes ist gesichert. Sie erfolgt über eine auf dem südlichen Firmengelände vorhandene Trafostation mittels 10 kV- Einschleifung.

## **5 Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Areal, dass seit ca. 20 Jahren gewerblich genutzt wurde, dessen Nutzung jedoch aufgrund einer veränderten Marktsituation aufgegeben wurde.

Auf Grund der Bedarfsentwicklung für Transportbeton ist eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche nicht mehr gegeben. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan keine andere Nutzung zulässt, ist eine Überplanung notwendig. Dieser Prozess wird seitens der Gemeinde Schkopau unterstützt. Das Ziel besteht darin, das Gebiet neu zu ordnen und dabei die vorhandenen Anlagen soweit möglich und erforderlich zu berücksichtigen.

Durch die zu treffenden Festsetzungen soll den potentiellen Investoren ein möglichst großer Entwicklungsspielraum eingeräumt werden, der jedoch die berechtigten Schutzansprüche der benachbarten Wohnbevölkerung berücksichtigt.

Mit der Wiedernutzung einer vorhandenen Gewerbefläche wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden entsprochen. Die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen wird vermieden.

### **5.2 Verkehrskonzept**

#### **5.2.1 ÖPNV**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Buslinie (vgl. hierzu Pkt. 4.3).

### 5.2.2 Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die vorhandene Anbindung ausgehend von der Schkeuditzer Straße über den vorhandenen befestigten Weg.

Detaillierte Ausführung zur Verkehrserschließung finden sich unter Pkt. 6.2.

## 6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung.

Die Fläche des Geltungsbereiches wurde in die Teilgebiete TG 1 und TG 2 mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen untergliedert, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden.

Ein Teilgebiet endet jeweils dort, wo die Abgrenzung zum nächsten Teilgebiet mittels „Knötellinie“ erfolgt.

### 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- a) *Die Teilgebiete 1 und 2 werden als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt (§ 8 BauNVO) (s. textliche Festsetzung 1.1)*

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht der gemeindlichen Absicht, das ehemalige „Bösch Beton“- Gelände als Gewerbestandort langfristig zu sichern und weiter zu entwickeln.

Um eine auch in Zukunft flexible und auf die jeweiligen Anforderungen der ansiedlungswilligen Firmen zugeschnittene Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, wird das Gewerbegebiet ohne von vornherein erfolgende Einschränkungen auf bestimmte, in den textlichen Festsetzungen aufgezählte Gewerbebezüge festgesetzt. Damit wird die Ansiedlung von Betrieben in einer breiten Palette ermöglicht. Dieses dient der Sicherung und Stärkung des Gewerbestandortes. Die Maßnahme trägt zur wirtschaftlichen Belebung der Region und zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

- b) *Nicht zulässig sind:*

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO). (s. Textliche Festsetzung 1.2)

Da zu den zulässigen Betrieben in einem Gewerbegebiet als „Gewerbebetriebe aller Art“ u.a. auch Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich nur in einem für sie bestimmten Sondergebiet zulässig sind, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten grundsätzlich zulässig sind, sie aber nicht in dem hier festgesetzten Gebiet angesiedelt werden sollen, mussten sie über § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss dient der Sicherung der eigentlichen Funktion des Gewerbestandortes. Dabei ist Publikumsverkehr, der mit den wie vorgenannt ausgeschlossenen Anlagen zwangsläufig in größerem Umfang verbunden wäre, auf das



unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Von dem Ausschluss nicht betroffen sind Verkäufe von Nahrungsmitteln in betrieblichen Einrichtungen, etwa Betriebskantinen. Sie fallen nicht unter diese Regelung, sondern gehören zu den Gewerbebetrieben selbst.

Weiterer Regelungen diesbezüglich bedurfte es nicht, zumal eine Veränderung der festgesetzten Eigenart des Baugebietes durch die Errichtung baulicher Anlagen, mit denen der verfolgten Zweckbestimmung des Gebietes zuwider gehandelt würde, im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlichenfalls über Maßnahmen nach § 15 BauNVO begegnet werden kann und muss.

c) - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

*sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO). (s. Textliche Festsetzung 1.3)*

Aus den vorgenannten besonderen städtebaulichen Gründen, nämlich insbesondere dem Belang des Schutzes der Nutzer vor Gefährdungen, erfolgt auch der Ausschluss der gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO überwiegend nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet auf Grund seiner Topographie und seiner Lage innerhalb des Dorfes nicht für die vorgenannten Nutzungen geeignet ist. Die Fläche ist tief in das Gelände eingeschnitten und liegt am äußersten Ortsrand von Ermlitz.

d) *In den Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission das Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nicht überschreitet, das in der Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Wert für die Tagzeit, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 vom Mai 1987. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.*

*Dabei berechnen sich die zulässigen Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten mit ihren jeweiligen Immissionshöhen entsprechend DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ vom Oktober 1999. (s. Textliche Festsetzung 1.4)*

In der textlichen Festsetzung 1.4 wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet nur solche Nutzungen zulässig sind, deren gesamte Schallemission das Emissionskontingent entsprechend Festsetzung in der Nutzungsschablone nicht überschreitet, d. h. für das Gebiet wird der zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festgelegt.

Ein sogenanntes „Emissionskontingent“ ist das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle (oder Teilen davon) je Flächeneinheit abgestrahlte Schalleistung ist (DIN 18005, Teil I, Nr. 3.7, Juli 2002).

Die Festsetzung ist erforderlich, da beachtet werden muss, dass von den Gewerbeflächen Auswirkungen auf die südöstlich bzw. östlich gelegenen Wohnnutzungen in Wohn- und Mischgebieten ausgehen (Schkeuditzer Straße, Von- Haake- Straße). Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde deshalb eine Schallimmissionsprognose erstellt [6]. Für das Plangebiet wurden im Gutachten die im Bebauungsplan festgesetzten Pegel ausgewiesen. Methodik und Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden unter Pkt. 2.3.2 des Umweltberichts dargestellt.

Durch die Festsetzung 1.4 ist sichergestellt, dass im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte (nach DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung") sowohl tags als auch nachts an allen Immissionspunkten eingehalten werden.

Damit ist einerseits ein Entwicklungsspielraum für die gewerbliche Nutzung gegeben, andererseits können die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Wohnbebauung und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet werden.

### **Maß der baulichen Nutzung**

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

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept für die insgesamt zu beplanende Fläche darin, die gewerblich genutzte Fläche so zu nutzen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen weitgehend erhalten werden können.

Durch die Wiedernutzung des ehemaligen Industriestandortes wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verringert.

### **Grundflächenzahl**

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

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

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

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

Die Gemeinde Schkopau hat sich in diesem speziellen Fall im Rahmen der gemeindlichen Abwägung für die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entschieden. Damit wird der konkreten Situation am Standort Rechnung getragen, der gekennzeichnet ist durch eine Vielzahl von Böschungen, die mit Gehölzen dicht bewachsen sind.

Die planerische Absicht der Gemeinde ist es, die bereits versiegelten Flächen wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen dabei im Wesentlichen erhalten werden.

### **Höhe baulicher Anlagen**

In allen Teilgebieten wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt.

- a) *Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der Geländeoberkante festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen jeweils auf die erschließende Straße, unabhängig davon, ob es sich*

*um eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche oder um eine sonstige Erschließungsstraße handelt.*

*Im gesamten Plangebiet sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 20 % der Grundfläche des Teilgebietes nicht überschreitet (s. textliche Festsetzung 2.1).*

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den üblichen Gebäudehöhen für gewerbliche Bauten. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der dörflichen, überwiegend kleinteiligen Bebauung von Ermlitz und dem benachbarten Oberthau wird damit aus Sicht der Gemeinde ein angemessener Spielraum für eine gewerbliche Entwicklung eingeräumt.

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Anlagen für Be- und Entlüftung und sonstige technische Anlagen überschritten werden. Die Beschränkung dieser Ausnahmenregelung auf maximal 20 % der Grundfläche resultiert aus Erfahrungswerten bei anderen Industrie- und Gewerbestandorten bezogen auf bisher realisierte Anlagen, bei denen für technologisch erforderliche hohe Anlagen ein entsprechender Flächenanteil benötigt wurde. Dadurch wird eine zu strikte Begrenzung in den Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Anlagen vermieden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll den potentiellen Bauherren mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden.

### **Baumassenzahl**

Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl wird generell verzichtet. Damit wird potentiellen Ansiedlern ein möglichst großes Maß an Freiheit gewährt sowie eine effektive Nutzung der Flächen gesichert.

### **Bauweise**

In den Teilgebieten wird des Weiteren auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Als Begründung gilt das vorgenannte.

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie 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 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. Bestehende Gebäude verfügen über Bestandsschutz.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Ihr Verlauf orientiert sich an der vorgefundenen Bestandssituation. Sie sind, sofern sie nicht entlang einer Flurstücksgrenze verlaufen, entsprechend vermaßt.

*Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen sowie Hinweisschilder. (s. textliche Festsetzung 3.1)*

*Im Plangebiet sind aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Bereich zwischen der südlichen Baugrenze des TG 2 und der Schkeuditzer Straße. (s. textliche Festsetzung 3.2)*

Die Gemeinde Schkopau macht mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 von der Ausschlussmöglichkeit, die § 23 Absatz 5 BauNVO für Nebenanlagen im Sinne von § 14 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bietet, Gebrauch.

Das geschieht mit der Absicht, Eingriffe in den Naturhaushalt weitgehend zu vermeiden.

Bei der Abgrenzung der Baufenster hat die Gemeinde den vorhandenen dichten Gehölzbestand in den Böschungsbereichen berücksichtigt. Die außerhalb der Baufenster gelegenen Flächen sind überwiegend gehölzbestanden (vgl. Anlage 1). Demzufolge wären Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche fast zwangsläufig mit einem Eingriff in den Gehölzbestand verbunden, was mit der Festsetzung Nr. 3.1 vermieden wird.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig, weil ihre Einordnung oft von technischen Erfordernissen abhängt. Sie sind damit jedoch nicht automatisch zulässig, sondern unterliegen der Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Einzelvorhabens. Damit kann im konkreten Fall entschieden werden, ob die Anlage möglicherweise den im B-Plan formulierten Zielen entgegensteht.

## **6.2 Verkehrserschließung**

### **6.2.1 Öffentlicher Personenverkehr**

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

### **6.2.2 Individualverkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes wurde unter Pkt. 4.3 und 5.2 erörtert.

Die Erschließung erfolgt in der bisherigen Form über im Bereich des Flurstücks 78/1 vorhandenen Weg mit Wendemöglichkeit. Die bestehende Verkehrsfläche wurde in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Es ist vorgesehen, den Anbindebereich an die L 170 bis zur Einfahrt des Gewerbegebietes bituminös zu befestigen.

### **6.2.3 Fußgänger und Radverkehr**

Entlang der Schkeuditzer Straße sind Gehwege vorhanden. Der Schotterweg ist als gemischte Verkehrsfläche ausgebildet. Rad- und Gehwege sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens nicht erforderlich.

### **6.2.4 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr ist komplett auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

## **6.3 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise**

### **6.3.1 Baugrund/Bodenbelastungen**

Geologisch wurde der Raum Schkopau durch die Saale- und Elster-Kaltzeit geprägt. Die Verbreitung von Geschiebemergel der saalekaltzeitlichen Grundmoränen unter einer geringmächtigen Sandlößdecke und fluviatilen Ablagerungen wie Sand und Kies sind im Betrachtungsraum vorherrschend.

Für das Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. Im Plangebiet ist gewachsener Boden vorherrschend.

Laut Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau sind im Bereich des Plangebietes keine Bodenbelastungen bekannt.

### **6.3.2 Grundwasserverhältnisse/ hydrologische Situation**

Der Hauptgrundwasserleiter wird *im Bereich des Plangebietes* durch Festgestein gebildet. Sandsteine und Sandstein-Schluffstein-Wechselfolgen des Mesozoikums stellen die wasserführende Schicht dar. Die generelle Fließrichtung des Grundwassers ist im Buntsandsteinaquifer nach Nord/Nordwesten gerichtet und unterströmt die Saale. Das Grundwasser ist in diesem Bereich weitgehend gering geschützt.

Bei den Gründungsarbeiten für die Betonmischanlage wurde das Grundwasser ca. 2,50 bis 3,00 m unter Gelände angetroffen.

### **6.3.3 Archäologische Kulturdenkmale**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem archäologische Kulturdenkmale bekannt sind (urgeschichtliche Siedlung). Daher bedürfen Erdarbeiten jeweils denkmalrechtlicher Genehmigungen (vgl. entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung).

### **6.3.4 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Schutzgebiete noch Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts, jedoch grenzt das Landschaftsschutzgebiet Elster-Luppe-Aue (LSG 045 MQ) im Westen unmittelbar an das Plangebiet.

## **7 Stadttechnische Erschließung**

### **7.1 Wasserversorgung**

#### *Trinkwasser*

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist prinzipiell gesichert. Sie kann wie bisher über einen auf dem Firmengelände gelegenen Brunnen und den bestehenden Anschluss an das Trinkwassernetz erfolgen. Da der Netzanschluss stillgelegt wurde, ist dieser zu reaktivieren.

#### *Löschwasser*

Der Löschwasserbedarf für Industrie- und Gewerbebetriebe beträgt lt. Arbeitsblatt W 405 96 m<sup>3</sup>/h bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung und 192 m<sup>3</sup>/h bei mittlerer und großer Gefahr der Brandausbreitung.

Die Versorgung des Standortes mit Löschwasser ist prinzipiell als gesichert anzusehen, da sich auf dem Flurstück 80/3 ein Teich mit einer Kapazität von 500 bis 700 m<sup>3</sup> befindet, das

für Löschwasserzwecke genutzt werden kann.

Einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der Nutzung des Beckens als Löschwasserreservoir wird seitens des Eigentümers KANN- Industrie GmbH & Co. KG zugestimmt. Eine diesbezügliche vertragliche Regelung ist vor Satzungsbeschluss erforderlich.

Der Teich wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

## 7.2 Entwässerung

Das *Oberflächenwasser* der befestigten Flächen der Mischanlage wird über Straßeneinläufe mit Sandfang und ein entsprechend dimensioniertes Rohrleitungsnetz mit Absetzbecken in die mit einem natürlichen Überlauf versehene Teichanlage geleitet.

Das *Schmutzwasser* ist bisher in einer abflusslosen Grube gesammelt worden. Alles innerhalb des Plangebietes zukünftig anfallende Schmutzwasser ist der zentralen öffentlichen Abwasseranlage des AZV Merseburg zur Schmutzwasserbeseitigung über einen nachträglich durch den AZV Merseburg herzustellenden Grundstücksanschluss zuzuführen. Die Herstellung des Grundstücksanschlusses sowie die Abwasserbeseitigung von dem Plangebiet sind rechtzeitig mit einem Entwässerungsantrag durch den Grundstückseigentümer beim AZV Merseburg zu beantragen.

## 7.3 Energieversorgung

### *Stromversorgung*

Die *Stromversorgung* des Plangebietes ist gesichert. Sie erfolgt über eine auf dem südlichen Firmengelände vorhandene Trafostation mittels 10 kV- Einschleifung.

### *Gasversorgung*

In der Schkeuditzer Straße verlaufen Versorgungsleitungen der MITGAS. Eine Gasversorgung des Plangebietes ist somit möglich.

### *Wärmeversorgung*

Eine separate Wärmeversorgung (Fernwärme) ist nicht vorgesehen.

## 7.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden.

Zur Versorgung des Gewerbegebietes ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Schkeuditzer Straße aus. Dafür sind in allen Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

## 7.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung der Gemeinde Schkopau erfolgt in Verantwortung des Landkreises Saalekreis durch vertraglich gebundene Unternehmen.

Restmüll, Bioabfall, Altpapier und Sperrmüll werden von der Fa. Merseburger Entsorgungsgesellschaft mbH aus Beuna entsorgt. Die gelbe Tonne wird von der Fa. Abfall-Logistik



Leipzig GmbH abgeholt.

## 8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,43 ha, die sich wie folgt gliedert:

### **Gewerbliche Bauflächen**

davon:	Gewerbegebiete		1,32 ha
	TG 1		1,00 ha
	davon mit Erhaltungsgebot	0,48 ha	
	TG 2		0,32 ha
	davon mit Erhaltungsgebot	0,02 ha	

**öffentliche Verkehrsflächen** 0,06 ha

**Flächen für Versorgungsanlagen** 0,05 ha

## 9 Planverwirklichung

### 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Nach jetzigem Erkenntnisstand sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

### 9.2 Kostenschätzung/ Kostentragung

Die KANN- Industrie GmbH & Co. KG trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich des Umweltberichtes und der Verfahrensführung.

### 9.3 Städtebaulicher Vertrag

Mit der KANN- Industrie GmbH & Co. KG wurde vor dem Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Übernahme der Planungskosten regelt.

## 10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird dazu beigetragen, das seit mehreren Jahren ungenutzte Areal der Betonmischanlage neuen Nutzungen zuzuführen.

Die städtebauliche Neuordnung des Areals des stillgelegten Betonwerks trägt außerdem im Sinne des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dazu bei, die Bebauung natürlicher Böden im Außenbereich zu vermeiden.

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Auf Grund der Geländesituation sind vor allem unzumutbare Lärmemissionen auszuschließen, da durch den vorhandenen Einschnitt und die zusätzlich angelegten Wälle eine sehr gute

Schallabschirmung gewährleistet ist.

Im Rahmen des Umweltberichtes war zu untersuchen, inwieweit diese Auswirkungen auf die Schutzgüter erheblich sein werden. In diese Bewertung war insbesondere die Vorbelastung des Standortes durch die frühere gewerbliche Nutzung einzustellen. Die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere sind, wie bereits ausgeführt, großflächig anthropogen überprägt.

Für die Bewohner der benachbarten Siedlungsbereiche (Schkeuditzer Straße) ist durch die Revitalisierung des Areals mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und zusätzlichem Verkehrslärm zu rechnen. Die damit verbundene Zusatzbelastung der L 170 ist jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes vermutlich unerheblich.

Für den Standort Schkopau können sich durch die beabsichtigte Verbesserung der Qualität des Gewerbestandes und die Ansiedlung weiterer Nutzungen Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung ergeben.

<b>B Umweltbericht</b>
------------------------

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 4 des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich vor allem aus der beabsichtigten Wiedernutzung des Areals durch den Grundstückseigentümer KANN-Industrie GmbH & Co. KG.

Die gewerbliche Nutzung des Standortes soll wieder aufgenommen werden. Die Bauflächen werden daher als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Es ist beabsichtigt, Nutzungen die im Gewerbegebiet einen eigenen Schutzanspruch entfalten könnten, weitgehend auszuschließen (vgl. hierzu Pkt. 6.1.1 der Begründung). Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt.

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen ist von dem bestehenden Weg aus (Flurstück 78/1) über die Schkeuditzer Straße gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *GE*: Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bauflächen als Gewerbegebiete festgesetzt.
- *Maß der baulichen Nutzung*: Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt. Im Plangebiet sind eine GRZ von 0,4 sowie eine zulässige Höhe von 15 m bzw. 8 m vorgesehen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 6 der vorliegenden Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

#### **Städtebauliche Werte**

Nettobauland	1,32 ha
Bruttobauland	1,43 ha

### 1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2617)) i.V.m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zu beachten.

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

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der **Landschaftsplanung**. Im Landschaftsplanes der Gemeinde Schkopau, OT Ermlitz wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Begleitend zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Neubau einer Betonmischanlage“ in der Gemeinde Ermlitz war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schallemissionen der vorhandenen (Vorbelastung) und der geplanten Gewerbeansiedlungen

(Zusatzbelastung) in Summe die zulässigen Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung nicht überschritten werden. Deshalb wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet [3].

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht 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. Biootyp) 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 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Ermlitz. Die Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 500 m.

Im Osten grenzt eine weitere gewerbliche Baufläche an, an die sich dann die Wohnbebauung anschließt. Im Süden befindet sich die Schkeuditzer Straße und südlich dieser die Feuerwehr. Im Westen befinden sich ausgedehnte Ackerfluren. Im Norden setzen sich die Gehölzflächen entlang des Feldweges fort bzw. nordöstlich befindet sich Wohnbebauung. Diese Wohnbebauung liegt jedoch wesentlich höher als die versiegelten Flächen des Plangebietes. Dieser Niveauunterschied ist darüber hinaus durch einen Wall noch verstärkt worden.

Das Gebiet ist durch die geringe Entfernung zur Autobahn BAB 9 Nürnberg - Berlin, die über Schkeuditzer Straße (L 170), Ermlitzer Straße (S 8) und Hallesche Straße/Am Roßberg zu erreichen ist, gut erschlossen (Entfernung Luftlinie zur BAB 9 Anschlussstelle Großkugel ca. 2 km).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine seit den 1990er Jahren bestehende Gewerbefläche, auf der sich eine Betonmischanlage mit Restbetonaufbereitungsanlage, Dieseltankstelle (Container und Zapfsäule) befanden.

Die Mischanlage liegt in einem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden talähnlichen Einschnitt, der im Plangebiet im Mittel 2 bis 5 m unter dem Gelände der umgebenden Flächen liegt. Zusätzlich ist im Zusammenhang mit dem Bau der Mischanlage ein künstlicher Wall angelegt worden, der eine Lärmausbreitung ausgehend von der Mischanlage in Richtung der schutzbedürftigen Nutzungen verhindern sollte.

Die Mischanlage ist zwischenzeitlich zurückgebaut. Im Einschnitt sind noch die Zuschlagstoffboxen vorhanden.

Nördlich der Firmenein- und -ausfahrt befindet sich eine nahezu rechteckige, ca. 480 m<sup>2</sup> große

natürliche Teichanlage, die von im Bereich des nördlichen Teichbodens zutage tretendem Schichtenwasser gespeist wird. Die relative Konstanz des Teichpegels bewirkt der am Südrand des Gewässers gelegene Abfluss über ein Grabensystem zur L 170.

## **2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

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.

Bei der Bestandsaufnahme ist auch zu berücksichtigen, dass das Bebauungsplangebiet überwiegend bebaut und versiegelt ist. Auch die neu in Anspruch zu nehmenden Flächen sind bereits überprägt.

### **2.1.2.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt**

#### *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.

Unter der potentiell natürlichen Vegetation wird die Vegetation verstanden, welche sich unter den gegenwärtigen spezifischen standörtlichen Bedingungen ohne weitere anthropogene Einflussnahme entwickeln würde (LAU, Landschaftsprogramm Stand 2001).

Aus der Kenntnis über die potentiell natürliche Vegetation werden Rückschlüsse auf die im Planungsgebiet vorherrschenden Standortverhältnisse möglich. Weiterhin liefert sie Hinweise darauf, mit welcher ökologischen Zielsetzung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, beispielsweise in Form von Neupflanzungen, durchzuführen sind. Die eigentliche potentiell natürliche Vegetation des Untersuchungsraumes wurde durch die Bergbautätigkeit nachhaltig verändert.

Laut Landschaftsplan ist das Plangebiet der Landschaftseinheit Halle-Naumburger Saale zuzuordnen. Für diese Landschaftseinheit stellen Stieleichen-Ulmen-Auwälder die potentiell natürliche Vegetation dar. In den Hanglagen geht er in einen winterlindenreichen Traubeneichen-Hainbuchen-Wald über.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt um einen überwiegend versiegelten Standort. Neben Verkehrsflächen nehmen die Zuschlagstoffboxen große Flächenanteile ein. Im Bestandsplan ist keine Differenzierung erfolgt, da unabhängig von der Nutzung der Flächen aufgrund der vollständigen Versiegelung die Funktion als Standort für Pflanzen nicht mehr vorhanden ist.

Die Böschungen sind mit einer Krautflur bewachsen, die zunehmend verbuscht. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind Bäume vorhanden, die sich als Baumgruppe bzw. Hecke entwickelt haben. Bestandsbildend ist der Spitzahorn. Am Teich sind auch Weiden vorhanden.

Der Teich ist naturnah angelegt und mit Rohrkolben bewachsen.

Angaben zu gefährdeten oder geschützten Farn- und Blütenpflanzen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Während der Ortsbegehung zur Erfassung der Biotoptypen konnten keine Nachweise von geschützten/ gefährdeten Pflanzenarten erbracht werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgte keine gezielte Erfassung der vorkommenden *Tierarten*. Es haben sich bei den Begehungen des Plangebietes auch keine Hinweise ergeben, die eine Kartierung bedingen.

### *Biologische Vielfalt (Biodiversität)*

Die Biologische Vielfalt einer Region umfasst drei Stufen:

1. Genetische Diversität
2. Artendiversität
3. Ökosystem- Diversität

Die unterste Ebene (genetische Vielfalt) ist umso größer, je größer eine Population und deren genetischer Austausch mit Nachbarpopulationen ist. Zu deren Erfassung fehlten im Rahmen dieses Umweltberichtes geeignete Methoden.

Die Artenvielfalt kann anhand der Zahl der verschiedenen Arten, Spezies und Subspezies erfasst werden. Eine komplette Inventarisierung würde jeweils den Rahmen sprengen. Hinsichtlich der Artenvielfalt wird daher überwiegend auf Rückschlüsse aus den angetroffenen Biotoptypen zurückgegriffen, da diese die Grundlage für eine mögliche Artenvielfalt darstellen.

Die dritte Ebene der Biologischen Vielfalt wird als Lebensraumvielfalt bezeichnet. Diese kann ebenfalls anhand der Biotoptypen vorgenommen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich – wie bereits ausführlich dargelegt – um einen gewerblich vorgeprägten Standort. In den Randbereichen sind insbesondere auf den Böschungsf Flächen sich sukzessiv entwickelnde Bereiche ausgebildet, deren Artenzusammensetzung sich im Zuge der Verbuschung verändert. Diese Bereiche stellen interessante Lebensräume für Kleinsäuger, Käfer und Insekten dar. Auch der Feuerlöschteich ist, da er naturnah angelegt ist, ein Lebensraum insbesondere für Amphibien. Insgesamt ist aber die Biologische Vielfalt des Plangebietes nur mittel.

Der ökologische Wert des Schutzgutes Biologische Vielfalt steht in engem Zusammenhang mit der Beurteilung der Empfindlichkeiten der einzelnen Biotoptypen. Hierbei ist zu beachten, dass die Einzelbelastungen sich zu einer Gesamtbelastung potenzieren können und insgesamt zu einer sehr viel stärkeren Empfindlichkeit führen können, als die Summe aller Einzelempfindlichkeiten. Weiterhin ist zu beachten, dass je nach Tierart und Biotyp Schwellenwerte existieren, die selbst bei minimaler Unterschreitung/ Überschreitung drastische Folgen bis hin zum vollständigen Populationsschwund haben können. Dies trifft insbesondere für die minimale Habitatgröße zu.

Mit der vorliegenden Planung sind jedoch nur marginale Inanspruchnahmen und Beeinträchtigungen biotopwirksamer Flächen vorgesehen, aufgrund derer nur geringe Schwankungen in spezifischen Einzelfällen zu verzeichnen sind.



## Bewertung

Tabelle 1: Bewertungsfaktoren Naturnähe/Strukturvielfalt/Artenvielfalt

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nur vereinzelt natürliche Strukturen</li> <li>▪ Gebiet ist überwiegend stark anthropogen überprägt</li> <li>▪ vorrangig Sekundarbiotop</li> <li>▪ Vorkommen an euryöken, artenarmen Tier- und Pflanzenarten</li> <li>▪ Keine Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten</li> </ul> <p>Wiederherstellung der Biotop in kurzer Zeit (&lt;25 Jahre) möglich</p>
mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hoher Anteil natürlicher Strukturen</li> <li>▪ Gebiet ist teilweise anthropogen überprägt</li> <li>▪ Vorkommen von Primär- und Sekundarbiotop</li> <li>▪ Vorkommen an euryöken sowie zu geringeren Anteilen stenöken Tier- und Pflanzenarten.</li> <li>▪ mögliches Artenspektrum nur unvollständig vorhanden</li> <li>▪ Teilweise Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten</li> <li>▪ Wiederherstellung der Biotop mittelfristig (25-50 Jahre) möglich</li> </ul>
hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ natürliche Lebensräume</li> <li>▪ keine anthropogene Überprägung</li> <li>▪ ausschließlich Primärbiotop</li> <li>▪ Vorkommen an euryöken sowie zu höheren Anteilen stenöken Tier- und Pflanzenarten</li> <li>▪ mögliches Artenspektrum vollständig vorhanden</li> <li>▪ Zahlreiche Vorkommen gefährdeter/geschützter Arten</li> <li>▪ Zahlreiche Biotop können nicht wiederhergestellt werden oder nur langfristig (&gt;50 Jahre)</li> </ul>

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/ Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da überwiegend starke anthropogene Überprägungen stattfanden, so dass keine Struktur- und Artenvielfalt vorherrscht.

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend versiegelt. Gehölze oder anspruchsvollere Staudenarten konnten sich lediglich in den Randbereichen etablieren, wo sie sich aber sukzessiv entwickeln können. Eine zeitliche und standörtliche Wiederherstellung vergleichbarer Biotopkomplexe ist in kurzen Zeiträumen (etwa 5 – 25 Jahre) durchaus möglich (BASTIAN/SCHREIBER, 1994).

Gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen.

Zusammenfassend lässt sich der Raum anhand des vorliegenden Datenbestandes sowie der Bewertung der Einzelkriterien hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen wird die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Biologischen Vielfalt als mittel eingeschätzt.

### Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig werden würde. In diesem Zusammenhang sind verschiedene Quellen und Literatur genutzt worden. So sind der Landschaftsplan, Rote Listen Sachsen-Anhalt und Informationen der Gemeinde Schkopau ausgewertet worden.

Da das Plangebiet durch die vorhandenen Nutzungen bereits stark vorgeprägt ist und die

vorhandenen Grünflächen mit den Vegetationsbeständen erhalten wurden, ist nicht mit Beeinträchtigungen geschützter und streng geschützter Arten zu rechnen. Auch bei der Unteren Naturschutzbehörde liegen diesbezüglich keine Erkenntnisse vor.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere bei Einhaltung der festgesetzten Baufenster nur in sehr eingeschränktem Umfang Neuversiegelungen mit einer Inanspruchnahme von bislang unversiegelten Flächen verbunden sind. Es können lediglich im Zufahrtbereich neue Flächen in Anspruch genommen werden. Diese sind jedoch mit Bäumen bestanden, so bei einer beabsichtigten teilweisen Inanspruchnahme Baumfällgenehmigungen einzuholen und hinsichtlich des Zeitraumes Einschränkungen gemäß § 39 BNatSchG gegeben sind. In der unmittelbaren Umgebung des Eingriffsbereichs befinden sich außerdem ausreichende Ersatzlebensräume mit gleichwertigen Habitatstrukturen, so dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Flächen im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Das Plangebiet ist bereits durch die frühere Nutzung voll erschlossen. Derzeit besteht keine Notwendigkeit, neue Leitungen zu verlegen, die ggf. im Bereich der Grünflächen verlaufen könnten. Der Bebauungsplan trifft zu Leistungstrassen keine Regelung. Aufgrund des dichten Baumbestandes sowie der Gestaltung mit einem Teich ist eine Leitungsführung innerhalb der wertvollen Grünbereiche auch aus technischer Sicht ausgeschlossen. Sollten dennoch Ver- oder Entsorgungsleitungen verlegt werden müssen, geht das mit Baumfällungen einher. Diese sind wiederum genehmigungspflichtig und die Belange des Artenschutzes werden über den möglichen Rodungszeitraum gemäß BNatSchG eingehalten.

Insofern wird, da Belange des Artenschutzes durch den Bebauungsplan weder mittel- noch unmittelbar berührt werden, auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu diesem Bebauungsplan verzichtet.

### 2.1.2.2 Boden

Der Planungsraum unterlag bisher einer starken Überprägung durch die gewerbliche Nutzung. Innerhalb des Plangebietes steht nur untergeordnet natürlich gewachsener Boden an, so dass natürliche Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt möglich sind. Auch die unversiegelten Flächen sind durch Bodenbewegungen im Zuge der Herstellung der Böschungen verändert.

## Bewertung

Tabelle 2: Bewertungsfaktoren Natürlichkeitsgrad Boden

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vollständig veränderter, überprägter Boden</li> <li>▪ kein natürlicher Schichtenaufbau</li> <li>▪ natürliche Bodenfunktionen sind nicht oder stark eingeschränkt möglich</li> </ul>
mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ teilweise anthropogen überprägter Boden (z.B. lokale Verdichtung)</li> <li>▪ natürlicher Schichtenaufbau ist vorhanden</li> <li>▪ Natürliche Bodenfunktionen sind, teilweise jedoch nur eingeschränkt, möglich</li> </ul>
hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boden nicht anthropogen überprägt</li> <li>▪ natürlicher Schichtenaufbau</li> <li>▪ natürliche Bodenfunktionen sind uneingeschränkt möglich</li> </ul>

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen als sehr stark anthropogen überprägt einzustufen. Die Böden werden deshalb hinsichtlich Seltenheit und Gefährdung mit der Wertstufe „gering“ bewertet.

Tabelle 3: Bewertungsfaktoren Erosionsgefährdung Boden

Wertstufe	Standortbedingungen
hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fehlende bis nur spärlich ausgeprägte Vegetationsbestockung des Bodens</li> <li>▪ großflächige, strukturlose Bereiche</li> <li>▪ fehlende windbremsende Strukturen</li> </ul>
mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ teilweise vorhandene Vegetationsbestockung des Bodens</li> <li>▪ Flächen anteilmäßig mit gliedernden Strukturen</li> <li>▪ windbremsende Strukturen teilweise vorhanden</li> </ul>
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vollständige Bedeckung des Bodens mit krautiger Vegetation</li> <li>▪ kleinflächige, strukturreiche Bereiche</li> <li>▪ windbremsende Strukturen vorhanden</li> </ul>

Die Böden der *unbebauten* Flächen unterliegen, bedingt durch die Vegetationsbestockung, und die vorhandenen windbremsenden Strukturen sowie die Kleinflächigkeit und Ebenheit des Gebietes einer geringen Gefährdung durch Winderosion.

### 2.1.2.3 Wasser

#### Grundwasser

Die Hydrologie eines Gebietes wird neben den meteorologischen Parametern Niederschlag und Verdunstung im entscheidenden Maß von den geologischen Verhältnissen bestimmt. Entscheidend dabei ist wiederum die Ausprägung der Deckgebirgsverhältnisse. Das Gemeindegebiet ist mehrmals von den pleistozänen Eiszeiten überformt worden, so dass Lockersedimente, wie Ton, Schluff, Lehm, Sand, Kies und Geschiebe, abgelagert wurden. Grundwasserstauer sind dabei Substrate mit kleinen Porenvolumen (Ton, Schluff und Lehm), Grundwasserleiter weisen hingegen einen größeren Porendurchmesser auf (Schotter, Kies und Sand). Sowohl im tertiären als auch im pleistozänen Schichtenverband wechseln mehrfach wasserundurchlässige tonige bis lehmige Bildungen mit mehr oder wenig leicht wasserdurchlässigen sandigen und kiesigen Ablagerungen. Bedingt durch die Wechsellagerung dieser Schichten konnten sich mehrere Grundwasserstockwerke ausbilden.

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

Der Hauptgrundwasserleiter wird *im Bereich des Plangebietes* durch Festgestein gebildet. Sandsteine und Sandstein-Schluffstein-Wechselfolgen des Mesozoikums stellen die wasserführende Schicht dar. Die generelle Fließrichtung des Grundwassers ist im Buntsandsteinaquifer nach Nord/Nordwesten gerichtet und unterströmt die Saale. Das Grundwasser ist in diesem Bereich weitgehend gering geschützt.

Bei den Gründungsarbeiten für die Betonmischanlage wurde das Grundwasser ca. 2,50 bis 3,00 m unter Gelände angetroffen.

Das Grundwasser fließt großräumig von Südwesten nach Nordosten. Sie wird damit – zumindest im obersten Grundwasserleiterkomplex – durch den Verlauf der Weißen Elster geprägt.

#### Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsraumes sind keine dauerhaften Fließgewässer vorhanden. Im westlichen Bereich befindet sich ein naturnaher Teich, der aus Schichtenwasser gespeist wird und zudem das anfallende Oberflächenwasser aufnimmt. Ein Abfluss erfolgt in das Grabensystem an der L 170.

## Bewertung

Tabelle 4: Bewertungsfaktoren Empfindlichkeit Grundwasserkörper

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wasserundurchlässige Bodenschichten</li> <li>▪ sehr hoher Grundwasserflurabstand</li> <li>▪ hohe Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens</li> </ul>
mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringe Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten</li> <li>▪ mittlerer Grundwasserflurabstand</li> <li>▪ mittlere Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens</li> </ul>
hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stark wasserundurchlässige Bodenschichten</li> <li>▪ geringer Grundwasserflurabstand</li> <li>▪ geringe Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens</li> </ul>

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

### 2.1.2.4 Klima/Luft

Regionalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich vom Binnenlandklima im Vorland der Mittelgebirge zur Leipziger Tieflandsbucht. Dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer stehen der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5°C. Als wärmster Monat wird der Juli mit 17,9 °C, als kältester der Januar mit -0,4 °C angegeben.

Vorwiegend sind es die West- bis Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen. Der Wind weht mit einer mittleren Windstärke von 3,0 Bft. Durch die Lage im Regenschatten des Harzes liegen die Jahresniederschläge nur etwa bei 595 mm. Damit zählt der Raum noch zum Mitteldeutschen Trockengebiet.

Insbesondere die Reliefbedingungen sowie die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen führen kleinräumig zur Modifizierung der Mesoklimaverhältnisse und bestimmen die lokalklimatischen Wirkungen (Leistungsfähigkeit). Unter klimatologischer Leistungsfähigkeit wird das Regenerationsvermögen verstanden, durch lokale Wind-/Luftaustauschprozesse klima- und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Erhalt und der Entwicklung der potentiellen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie der entsprechenden Abflussbahnen zu.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Ermlitz und ist nur sehr klein, so dass kein eigenes Mesoklima ausgebildet ist. Die klimatologische Leistungsfähigkeit ist demzufolge nur gering.

## Bewertung

Tabelle 5: Bewertungsfaktoren Klimatische Funktionen

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hoher Versiegelungsgrad</li> <li>▪ kein Gehölzbestand</li> <li>▪ Gebiet mit hohen Belastungen durch Immissionen (Abgase)</li> </ul>
mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringer Versiegelungsgrad</li> <li>▪ anteilmäßig Gehölzbestand</li> <li>▪ Gebiet mit geringen Belastungen durch Immissionen (Abgase)</li> </ul>
hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächen vollständig unversiegelt</li> <li>▪ umfangreicher Gehölzbestand</li> <li>▪ Gebiet ohne Immissionsbelastungen</li> </ul>

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu benachbarten Gebieten, insbesondere den Ackerflächen im Westen sowie der Aue der Weißen Elster im Süden von untergeordneter Bedeutung.

### 2.1.2.5 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit Halle-Naumburger-Saaletal zuzuordnen. Diese Landschaftseinheit wird durch die Saale und ihre Nebenflüsse (u.a. Weiße Elster) geprägt. Insbesondere um Ermlitz ist die Landschaft vielfältig strukturiert. Ausgedehnte Wiesenflächen, die durch Feldgehölze gegliedert werden sowie markante Hangbereiche prägen den Raum.

Das Plangebiet selbst wird durch die in den südlichen und westlichen Randbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen in den umgebenden Landschaftsraum eingefügt.

Einrichtungen bzw. Strukturen zur Erholung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## Bewertung

Tabelle 6: Bewertungsfaktoren Erholungseignung/Landschaftsbild

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fehlende Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung</li> <li>▪ keine bzw. nur vereinzelt gliedernde Grünstrukturen</li> <li>▪ hoher Grad der visuellen, akustischen und stofflichen Vorbelastungen</li> <li>▪ unzureichende Erschließungsmöglichkeiten</li> </ul>
mittel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ anteilmäßige Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung</li> <li>▪ anteilmäßig gliedernde Grünstrukturen</li> <li>▪ vereinzelte visuelle, akustische und stoffliche Vorbelastungen</li> <li>▪ teilweise Erschließungsmöglichkeiten</li> </ul>
hoch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hohe Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung</li> <li>▪ zahlreiche gliedernde Grünstrukturen</li> <li>▪ keine visuellen, akustischen und stofflichen Vorbelastungen</li> <li>▪ Gebiet voll erschlossen</li> </ul>

Das Planungsgebiet besitzt aufgrund der Nutzung (Gewerbestandort) keine Bedeutung für die Erholungseignung. Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Bereichen besonderer landschaftlicher Schönheit existieren nicht. Der Standort ist gewerblich geprägt und weist keine naturräumlichen Eigenarten auf.

#### **2.1.2.7 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.

Der Betrachtungsraum befindet sich – wie bereits mehrfach dargelegt - im Randbereich der Ortslage Ermlitz. Es handelt sich um einen seit 2002 aufgegebenen Gewerbestandort, der für eine neue Nutzung vorbereitet werden soll. Zum Schutz der sich nordöstlich befindenden Wohnbebauung sind Böschungen als Lärmschutz angelegt worden.

Erholungs- und Freizeitfunktionen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen in erster Linie darin, den Standort für weitere gewerbliche Ansiedlungen vorzubereiten.

#### **Bewertung**

Wie die Ausführungen zeigen, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Standort, der durch die gewerbliche Nutzung einer starken Vorbelastung unterliegt.

Von den Bauflächen können darüber hinaus Beeinträchtigungen durch Emissionen auftreten. Hier sind insbesondere Lärmemissionen, die durch den entsprechenden Fahrzeugverkehr sowie Produktionslärm verursacht werden, zu nennen.

#### **2.1.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem archäologische Kulturdenkmale bekannt sind (historische Siedlung).

Sachgüter sind in Form der Verkehrs- und Lagerflächen sowie Zuschlagstoffboxen vorhanden.

#### **Bewertung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Gewerbestandort mit den typischen Anlagen. Jedoch können von der Planung Kulturgüter betroffen sein. Bei Baumaßnahmen in dem ausgewiesenen Bereich ist daher eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung einzuholen. Dieser Bereich ist jedoch im Bestand vollständig versiegelt. Sollte diese Versiegelung für die Nachnutzung beibehalten werden, sind keine Beeinträchtigungen der Kulturgüter zu erwarten.

#### **2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

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

Die starke Versiegelung und die anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Landschaftsbild und Pflanzen ab. Diese sind aufgrund der gewerblichen Nutzung des Standortes beeinträchtigt.

#### **2.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete**

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auch keine gemäß FFH-Richtlinie zu schützenden Arten (Anhang I) bzw. auch keine Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang II) sowie keine in der Richtlinie genannten Tierarten festgestellt. Weiterhin liegen auch keine Hinweise auf ein Vorkommen in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführte Vögel im Untersuchungsgebiet vor.

#### **2.1.2.11 Weitere Schutzgebiete**

Im gesamten Planungsgebiet befinden sich keine nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope.

Weitere Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Westlich grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet Elster-Luppe-Aue (LSG 045 MQ) an.

#### **2.1.2.12 Zusammenfassende Bewertung**

Die im Planungsgebiet durch die gewerbliche Überprägung vorherrschenden versiegelten Flächen bedingen die nur in den Randbereichen vorhandenen Vegetationsbestände. Das Gebiet trägt dadurch nicht zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei, stellt aber aufgrund der geringen Flächengröße auch keine ausgeprägte Wärmeinsel dar. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung des Standortes hinsichtlich Natur und Landschaft keine wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden.

Für das Schutzgut Mensch müssen die gesundheitlichen Aspekte aufgrund der schutzbedürftigen Wohnfunktion benachbarter Häuser beachtet werden.

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

### 2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Neuordnung des Planungsgebietes erfolgt kein Eingriff in den Naturhaushalt (vgl. hierzu Pkt. 2.3), da sich die festzusetzenden Bauflächen an den vorhandenen Nutzungsstrukturen orientieren. Die Grünflächen in den Randbereichen werden zur Erhaltung festgesetzt.

### 2.2.2 Konfliktanalyse

#### 2.2.2.1 Planungsprognose

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen nur in sehr geringem Umfang dazu, dass offene Böden versiegelt werden, zumal auf diesen Flächen auch kein gewachsener Boden mehr angetroffen wird. Die Auswirkungen sind aufgrund der Vorprägung des Standortes somit unerheblich.

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

Tab. 7: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm</li> </ul>	●
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>geringer Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Bodenversiegelung und -verdichtung</li> </ul>	-
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>	-
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Bebauung insbesondere Hochbauten</li> </ul>	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Neustrukturierung des Landschaftsbildes</li> </ul>	-
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>	-
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>aufgrund der Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>	-

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / - nicht erheblich

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können für das Schutzgut Mensch i. V. m. Luft/Klima hinsichtlich der Immissionssituation Verbesserungen erreicht werden. Für benachbarte schutzbedürftige Nutzungen unzumutbare Schallemissionen können durch die bereits umgesetzten Schallschutzmaßnahmen vermieden werden (vgl. hierzu Pkt. 2.3.2).

Der sachgerechte Umgang mit Abwasser ist durch die beabsichtigte Einleitung in das zentrale Entsorgungssystem der Gemeinde gewährleistet (vgl. hierzu Pkt. 4.4 und 7.2). Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über eine örtliche Entsorgungsfirma, so dass auch hier ein sachgerechter Umgang gesichert ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Geltungsbereiches gesammelt, der



Teichanlage zugeführt und über den Überlauf des Teiches und Zuführung in das Grabensystem dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie können im Rahmen dieses Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen werden. Die Entscheidung über die Art der Energieversorgung obliegt dem jeweiligen Bauherren.

Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

### **2.2.2.2 Status-quo-Prognose**

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die im Bereich des Standortes bereits vorhandenen baulichen Anlagen (Straßen, Zuschlagstoffboxen, ...) nicht nachgenutzt werden, da die Nutzung dann gemäß der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Nutzung zu erfolgen hätte.

Die vorhandenen baulichen Anlagen wären Verfall und Vandalismus ausgesetzt.

Somit sind auch bei Nichtdurchführung der Planung vor allem wirtschaftliche Nachteile für den Vorhabenträger und die Gemeinde Schkopau zu erwarten.

## **2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen 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 Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die Ausführungen zur Eingriffsregelung führen zu dem Ergebnis, dass durch eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verringerung (z.B. Regenwasserrückhaltung im Bereich des Parkplatzes) und zum Ausgleich (Pflanz- und Erhaltungsgebote) der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verursachte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild i. S. der Naturschutzgesetzgebung im Vergleich zum Ausgangszustand innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden kann.

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

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

- Berücksichtigung der Lärmemissionen durch Verkehr und Gewerbe
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- Zuführung des Regenwassers in den Naturhaushalt.

### **2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung**

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bau-

ungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- der Ausweisung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die grünordnerischen Maßnahmen im Planbereich basieren auf den genannten Entwicklungszielen. Die Ziele sollen im Wesentlichen durch Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB), die auf den Baugrundstücken festgesetzt werden, verwirklicht werden.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

#### *Erhaltungsgebot*

*Innerhalb der festgesetzten Flächen sind vorhandene Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen zu erhalten. Die Flächen sollen sich sukzessiv entwickeln.*

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme soll eine vorhandene Gehölzfläche weiterentwickelt werden. Sie dient als Ausgleich für die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe, die durch die Bebauung bislang unversiegelter Bereiche verursacht werden. Die Maßnahme entspricht der im Landschaftsplan angestrebten Biotopvernetzung, da sie einen Trittstein innerhalb des angestrebten Biotopverbundes bildet.

Die heimischen Gehölze stellen für viele Vögel auch innerhalb von gewerblich geprägten Gebieten einen wertvollen Lebensraum dar. Sie sind Brut- und Nahrungsraum, aber auch als Ansitzwarte. Auch für Kleinsäuger und Insekten (z.B. Bienen) sind derartige Gehölzstrukturen wertvoll.

Um die Wartung des Löschwasserspeichers zu gewährleisten, kann ein Weg im Randbereich angelegt werden. Die Breite von 3 m ist ausreichend für ein Wartungsfahrzeug. Um dem Charakter der Fläche zu entsprechen ist ein wassergebundener Weg anzulegen, so dass das anfallende Oberflächenwasser versickern kann.

#### **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 Bebauungsplanes möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 m<sup>2</sup> zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Im Bestand ist innerhalb des Geltungsbereiches bereits ein sehr hoher Flächenanteil versiegelt. Mit Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad nicht zunehmen. Die

bereits wertvollen Bestände werden zur Erhaltung festgesetzt. Die im Bestand vorhandenen weiteren Grünflächen können aufgrund der festgesetzten GRZ nur in Anspruch genommen werden, wenn andere Flächen entsiegelt werden. Hinsichtlich der GRZ wird für das Teilgebiet 1 nur die festgesetzte GRZ (0,4) in Ansatz gebracht, da aufgrund des Bestandes die Ausnutzung der Überschreitung nicht möglich ist. Für das TG 2 wird jedoch eine Überschreitung um 50 % bis auf 0,6 angesetzt.

Im Vergleich zum Bestand ist die Umsetzung des Bebauungsplanes mit einer geringeren Versiegelung verbunden. Insofern ist eine Neuversiegelung nur mit einem Rückbau an anderer Stelle möglich. Mit der Festsetzung der Erhaltungsgebote ist der Spielraum dafür bereits sehr eingeschränkt. Im nachfolgenden Bauantragsverfahren ist jedoch die Einhaltung der GRZ nachzuweisen. Die Bilanzierung stellt daher auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

In die nachfolgende Bilanzierung wird für die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche ein Ansatz von 7 Biotopwertpunkten je m<sup>2</sup> gewählt. Diese Flächen werden demnach als Scherrasen bewertet. Es wird zur Gestaltung dieser Flächen keine Festsetzung getroffen, um dem Vorhabenträger zur Gestaltung dieser Flächen einen größtmöglichen Spielraum einzuräumen. Im Allgemeinen werden diese Flächen innerhalb von Gewerbegebieten als gebäudenaher Grünflächen nur mit Rasen angesät. Sollten niedrigwachsende Sträucher angepflanzt werden, ist dieser Ansatz dennoch gerechtfertigt.

Sowohl die verbal-argumentative als auch die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergeben ein ausgeglichenes Ergebnis.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart		Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS	Teilgebiet 1 (GRZ 0,4)	0	-	4.000	-	-
BS	Teilgebiet 2 (GRZ 0,4+50% Überschreitung)		-	1.900	-	-
VSB	versiegelte Fläche	0	7.400	600	-	-
HGA	Gehölze / Bäume	22	1.800	-	39.600	-
URB	Krautflur	10	4.600	-	46.000	-
	Löschwasserbecken, naturnah	10	500	500	5.000	5.000
	Erhaltungsgebot Gehölze /Bäume	22		1.500		33.000
	Erhaltungsgebot Krautflur	10		4.200		42.000
	sonst. Fläche außerhalb GRZ	7		1.600		11.200
<b>Summe</b>			<b>14.300</b>	<b>14.300</b>	<b>90.600</b>	<b>91.200</b>
<b>Ergebnis</b>						<b>600</b>

Auch im Vergleich mit dem aufzuhebenden Vorhaben- und Erschließungsplan wird mit dem Bebauungsplan kein erneuter Eingriff vorbereitet. Der V- + E-Plan setzt einer GRZ von 0,3 fest, schließt aber die Überschreitung nicht aus. Insofern wird im Hinblick auf den zulässigen Versiegelungsgrad eine Überschreitung um 50 % in Ansatz gebracht. Demnach wäre eine Zunahme des Versiegelungsgrades um 300 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Der ermittelte Bestand, der

Grundlage für die Festsetzung des Bebauungsplanes war, weist jedoch eine Versiegelung von 6.800 m<sup>2</sup> auf und demnach 600 m<sup>2</sup> mehr als zulässig gewesen wäre. Die Teichanlage befindet sich im V- + E-Plan in der Grünfläche, wird im Bebauungsplan aber als Versorgungsfläche festgesetzt, so dass die Planungen nicht unbedingt vergleichbar sind. Insofern ist, wenn überhaupt, nur ein rechnerischer Eingriff zu verzeichnen, der mit dem in der EAB ausgewiesenen Überschuss ausgeglichen ist.

	Festsetzung	Versiegelung
V-+E-Plan	GRZ 0,3 (+0,15)	6.200 m <sup>2</sup>
Bestand		6.800 m <sup>2</sup>
Bebauungsplan	GRZ 0,4	6.500 m <sup>2</sup>

### 2.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Der Schutz des Menschen in Gewerbegebieten bezieht sich im Wesentlichen auf die Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen innerhalb des Plangebietes sowie auf den Schutz von angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vor Emissionen aus dem Plangebiet.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

#### **Schallimmissionsschutz**

Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung der vorgenannten Werte können Immissionskonflikte sinnvoll mittels Schallschutzmaßnahmen und/ oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Gewerbestandort, der restrukturiert werden soll.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine aktuelle Schallimmissionsprognose erarbeitet [6].

Sie sollte für die gewerblichen Bauflächen mittels Festsetzung von Emissionskontingenten  $L_{EK}$  möglichst große Entwicklungsspielräume unter Berücksichtigung der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen eröffnen.

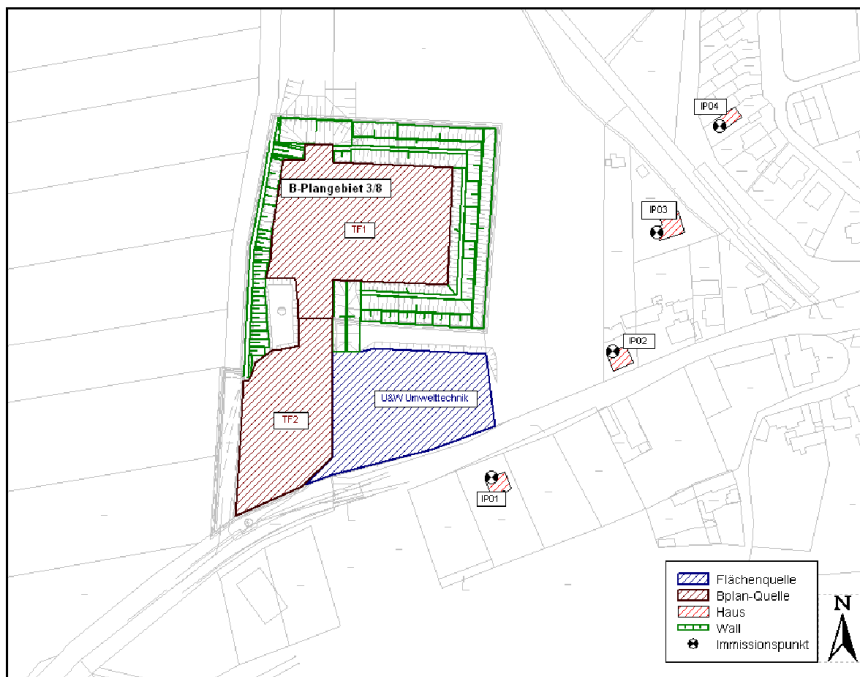
Es war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schallemissionen der vorhandenen Ansiedlungen (Vorbelastungen) zusammen mit den im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Bauflächen die Orientierungswerte der DIN 18005 an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Bei auftretenden Konflikten waren Festsetzungen/ Vorschläge zu aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen darzustellen und eventuelle schalltechnische Einschränkungen zum Plangebiet zu formulieren.

Die Berechnungen erfolgten für die maßgeblichen Immissionspunkte. Diese wurden unter Berücksichtigung der Immissionspunkte des „Schalltechnischen Gutachtens zur geplanten Erweiterung der Mischanlage für Transportbeton“ [3]. Es wurden vier Immissionspunkte in der jeweils ungünstigsten Höhe berücksichtigt, um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können:

Tab. 8: Immissionspunkte

Immissionspunkt	Beschreibung	Immissionshöhe	Gebietseinstufung
IP 1	Schkeuditzer Straße 27	2,50 m	MI
IP 2	Schkeuditzer Straße 20 (EG – 1. OG)	2,50 m - 6,00 m	MI
IP 3	Schkeuditzer Straße 17A	2,00 m	MI
IP 4	Von- Haake- Straße 21 (EG – 2. OG)	2,00 m - 8,00 m	WA

Abb.: Übersichtskarte zur Lage der Immissionspunkte



Es war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schallemissionen der vorhandenen Ansiedlungen (Vorbelastung) zusammen mit der beabsichtigten gewerblichen Nutzung des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Bei auftretenden Konflikten waren Festsetzungen/Vorschläge zu aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen darzustellen und eventuelle schalltechnische Einschränkungen zum Plangebiet zu formulieren.

Die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wurden mit dem Rechenprogramm Cadna/A berechnet, das nach den Festlegungen der E DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, der VDI 2714 und der VDI 2720 die geometrische Ausbreitung, Reflexion, Abschirmung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung berücksichtigen kann.

Den Schallimmissionsberechnungen liegen folgende Berechnungsansätze zu Grunde:

- $K_0$  (Raumwinkelmaß) wurde mit 0 dB berücksichtigt (Quelle in beliebiger Höhe über dem Boden)
- den Einzelschallquellen wurde keine Richtwirkung zugewiesen
- es wurde mit Reflexionen der 1. Ordnung gerechnet (weitere Erhöhung der Reflexionsordnungen waren für die Beurteilungspegel nicht relevant)
- die Höhe der Flächenschallquellen wurde mit 1,5 m über Boden angenommen
- die Bodendämpfung wurde für alle Quellen spektral berücksichtigt
- $c_{met}$  wurde nach den örtlichen Verhältnissen berücksichtigt
- die Temperatur wurde mit 10°C und rel. Luftfeuchte mit 70 % angesetzt

Es wurden die jeweiligen tatsächlichen Einwirkzeiten (Tag, Ruhezeiten, Nacht) der Emittenten berücksichtigt. Maßgebend für die Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Für die Berechnungen wurde das Bebauungsgebiet lage- und höhenmäßig digitalisiert und sämtliche vorhandenen Emittenten (Lage, Höhe und Größe der Emittenten) in einer Datei erfasst.

Um die Berechnungsergebnisse mit Sicherheitsreserven zu versehen, wurde die Schallausbreitung, die von den Flächenschallquellen ausgeht, ohne Berücksichtigung der Häuser und Schirme innerhalb dieser Schallquellen berechnet (freie Schallausbreitung). Die weiteren Details der Berechnungsgrundlagen sind der Schallimmissionsprognose zu entnehmen [6].

Die DIN 18005 bzw. die TA Lärm geben folgende Orientierungs- und Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden an:

Tab. 9: Orientierungs- und Immissionsrichtwerte nach Nutzungsart

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 <sup>1)</sup> Orientierungswerte	TA Lärm Immissionsricht- werte
<b>Mischgebiete (MI)</b>		
tags (6° bis 22° Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22° bis 6° Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)	45 dB(A)
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>		
tags (6° bis 22° Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22° bis 6° Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)	40 dB(A)

<sup>1)</sup> Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren Betrieben gelten.

Um bei einem Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 nachteilige Einflüsse auf die zu schützende Bebauung zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wird hier für die Berechnungen auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen. Für die Schallimmissionsberechnungen gelten die gegenüber den vereinfachten Annahmen der DIN 18005 exakteren Regelungen und Berechnungsalgorithmen der TA Lärm.

### Vorbelastung des Plangebietes

Der Standort der U & W UMWELTECHNIK und WASSERBAU GmbH, Niederlassung Schkeuditz befindet sich südöstlich des Plangebietes. Zur Nutzung der Außenlagerflächen lagen dem Gutachter keine näheren Angaben vor. Zur Berechnung der Vorbelastung wurden Schallleistungspegel für eine Gewerbefläche (60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht) angenommen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Berechnungen zeigen, dass die Vorbelastungen unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen. Für eine gewerbliche Nutzung der Teilflächen des Bebauungsplangebietes besteht aus Sicht des Schallimmissionsschutzes grundsätzlich Entwicklungspotential.

### Gesamtbelastung

Die Gesamtbelastung an den einzelnen Immissionsorten wurde unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Schallpegelkontingentierung für die gewerblichen Bauflächen ermittelt.

Sie führt zu folgenden Beurteilungspegeln:

Bezeichnung	Beurteilungspegel <sup>*)</sup>		Richtwert		Höhe
	tags	nachts	tags	nachts	
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	m
IP 1 – Schkeuditzer Str. 27	51,2	35,5	60,0	45,0	2,5
IP 2 - Schkeuditzer Str. 20, EG	46,0	31,1	60,0	45,0	2,5
IP 2 - Schkeuditzer Str. 20, 1. OG	47,2	32,4	60,0	45,0	6,0
IP 3 - Schkeuditzer Str. 17A	43,5	29,0	60,0	45,0	2,0
IP 4 – Von-Haake-Str. 21, EG	41,1	26,7	55,0	40,0	2,0
IP 4 - Von-Haake-Str. 21, 1. OG	43,0	28,5	55,0	40,0	5,0
IP 4 - Von-Haake-Str. 21, 2. OG	43,4	29,0	55,0	40,0	8,0

<sup>\*)</sup> Überschreitungen (über 0,5 dB) sind hervorgehoben

Für die Teilflächen des Plangebietes wurden unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet durch Optimierungsrechnungen flächenbezogene Schallleistungspegel (Emissionskontingente  $L_{EK}$ ) ermittelt. Diese wurden im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. hierzu Teil I der Begründung, Pkt. 6.1).

Es wurde eine ausgewogene Kontingentierung der Emissionskontingente  $L_{EK}$  unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Plangebietes und der zusätzlichen optimierten Flächenquellen des Bebauungsplans Nr. 3/8 erreicht. Wie die vorstehende Tabelle zeigt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für die Gesamtbelastung an allen Immissionspunkten für den Tages- und Nachtzeitraum eingehalten.

Damit sind zukünftige gewerbliche Betriebsansiedlungen auf den beiden Teilflächen des Bebauungsplans aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich. In zukünftigen Genehmigungsverfahren ist für die jeweilige Teilfläche des Bebauungsplanes nachzuweisen, dass die festgesetzten maximalen Emissionskontingente  $L_{EK}$  und/oder die Immissionskontingente  $L_{IK}$  eingehalten werden.

Dabei wird auf die Möglichkeiten hingewiesen, Schallkontingente zwischen benachbarten Teilgebieten zu verlagern und durch eine entsprechende Anordnung von Gebäuden (z. B.

Lagerhallen o. ä.) eine Abschirmung gegenüber schutzbedürftiger Bebauung zu erreichen.

### **Luftschadstoffemissionen**

Vom Plangebiet ausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität, die durch den motorisierten Verkehr innerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden, sind aus allgemeinen Erfahrungen heraus nicht zu erwarten.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Standort**

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine Fläche, die bereits einer gewerblichen Nutzung unterlag. Von daher sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die vollständige anthropogene Überprägung des Bodens zu nennen. Es ist kein natürlich gewachsener Boden mehr anzutreffen. Zudem ist der Standort bereits erschlossen und bebaut.

Standortalternativen wären die Neuerschließung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet. Diese stehen jedoch nur in eingeschränktem Umfang zur Verfügung.

Damit entspricht die Revitalisierung dieses Standortes dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ausweisungen auf der „Grünen Wiese“ werden mit der geplanten Entwicklung des Gebietes verhindert.

### **Planinhalte**

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet – wie bereits mehrfach dargelegt - um eine Fläche, die weitgehend erschlossen und bebaut ist.

Aufgrund der früheren Nutzung ist von erheblichen Vorbelastungen der Fläche auszugehen. Neben einer fast vollständigen Überprägung des Bodens besitzt der Standort lediglich in den Randbereichen und hier dafür eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld ist weder eine Nutzung für den Wohnungsbau noch die Entwicklung von Natur und Landschaft angezeigt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der angrenzenden Nutzungen ist eine Weiternutzung als Gewerbefläche sinnvoll.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. 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 Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Die Gemeinde Schkopau hat sich in diesem speziellen Fall im Rahmen der gemeindlichen Abwägung für die Festsetzung einer GRZ von 0,4 entschieden. Damit wird der konkreten Situation am Standort Rechnung getragen, der gekennzeichnet ist durch eine Vielzahl von Böschungen, die mit Gehölzen dicht bewachsen sind.

Die planerische Absicht der Gemeinde ist es, die bereits versiegelten Flächen wieder einer



gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die vorhandenen Grünstrukturen sollen dabei im Wesentlichen erhalten werden.

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. Bei der Abgrenzung der Baufenster hat die Gemeinde den vorhandenen dichten Gehölzbestand in den Böschungsbereichen berücksichtigt. Die außerhalb der Baufenster gelegenen Flächen sind überwiegend gehölzbestanden (vgl. Anlage 1). Demzufolge wären Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche fast zwangsläufig mit einem Eingriff in den Gehölzbestand verbunden, das wird mit der Festsetzung zur Baugrenze bzw. zu den Nebenanlagen vermieden.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

##### **3.1.1 Methodik**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Für die Aussagen zu den natürlichen Schutzgütern stand der Landschaftsplan der Gemeinde Schkopau als Grundlage zur Verfügung.

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

Die Aussagen zum Schutzgut Mensch stützen sich auf das vorliegende Schallgutachten [3].

Die Bewertung der Schutzgüter in Bestand und Planungsprognose erfolgte verbalargumentativ.

##### **3.1.2 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 das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

### 3.1.3 Quellen

Folgende Quellen standen bei der Erarbeitung des Umweltberichts zur Verfügung

- Vorhaben- und Erschließungsplan “Neubau einer Betonmischanlage in der Gemeinde Ermlitz“ nach § 7 BauGBMaßnahmenG, Begründung, 1993
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, 2009
- Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Erweiterung der Mischanlage für Transportbeton, Technischer Überwachungsverein (TÜV) Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Dezember 1992

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes 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 Bau- und Ordnungsamt 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 der Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen zur Umwelt kontrolliert. Damit werden erhebliche Umweltauswirkungen überwacht.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Plangebietes soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden. Die vorhandenen baulichen Anlagen und Böschungen sind auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans realisiert worden.

Mit dem Bebauungsplan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur weiteren gewerblichen Nutzung des Standortes geschaffen werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die Lärmemissionen und Veränderungen des Landschaftsbildes durch Hochbauten zu nennen.

Es werden nur in sehr eingeschränktem Umfang noch zusätzliche Versiegelungen möglich sein. Ein Eingriff in die vorhandenen Grünstrukturen wird durch eine Festsetzung zum Erhalt dieser Bestände verhindert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

**LITERATURVERZEICHNIS**

- [1] Vorhaben- und Erschließungsplan “Neubau einer Betonmischanlage in der Gemeinde Ermlitz“ nach § 7 BauGBMaßnahmenG, Begründung, 1993
- [2] Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, 2009
- [3] Schalltechnisches Gutachten zur geplanten Erweiterung der Mischanlage für Transportbeton, Technischer Überwachungsverein (TÜV) Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Dezember 1992
- [4] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994
- [5] Geologisches Messtischblatt 4638, Merseburg-Ost
- [6] Schallimmissionsprognose nach TA Lärm und DIN 18005 zum Bebauungsplan Nr. 3/8 der Gemeinde Schkopau „Gewerbegebiet an der Schkeuditzer Straße“, Hyder Consulting Deutschland GmbH, März 2012