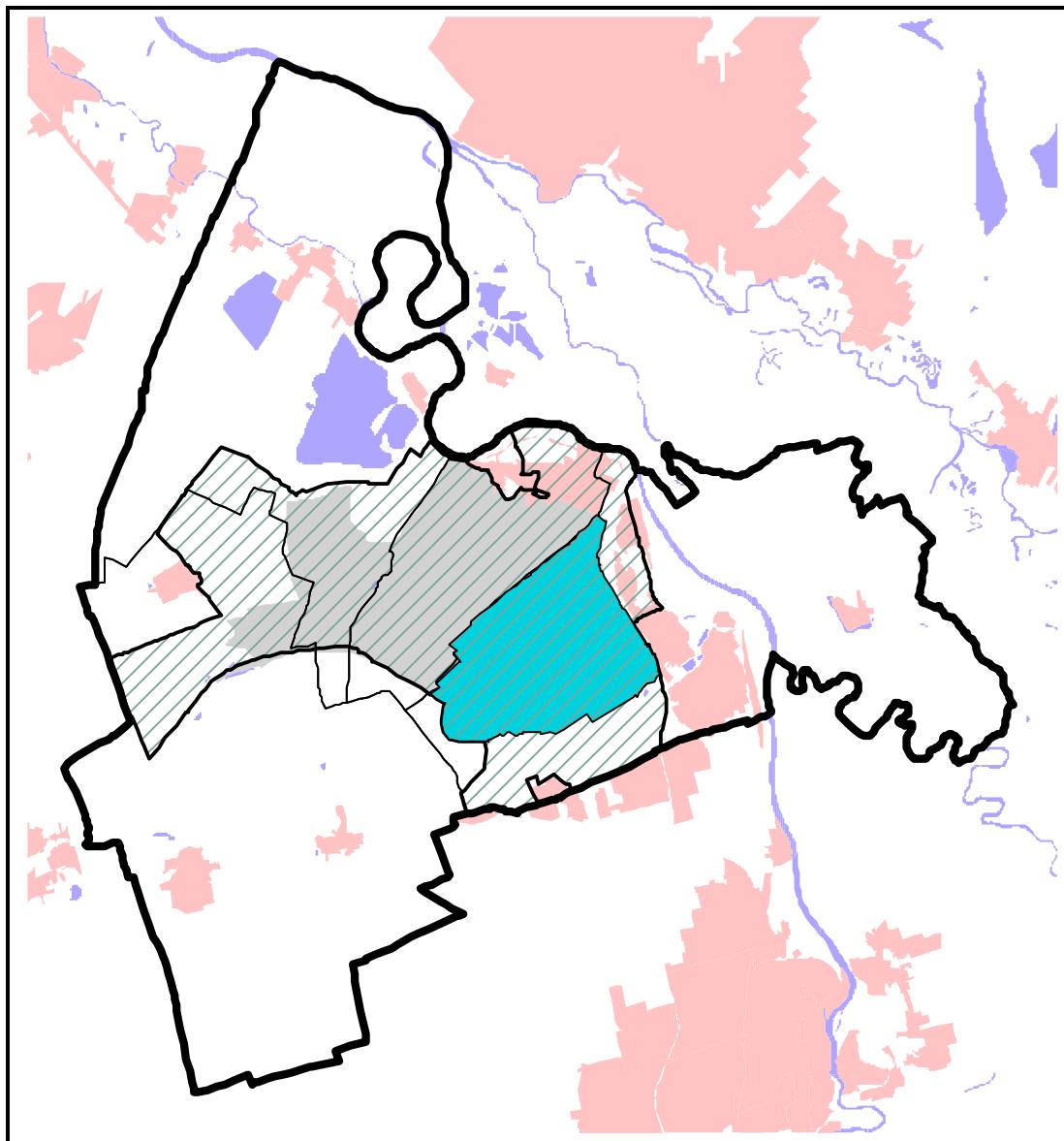


Bebauungsplan Nr. 3.1

„Industriestandort Schkopau“

der Gemeinde Schkopau, OT Schkopau

5. vereinfachte Änderung



September 2025

**Gemeinde Schkopau, OT Schkopau
Bebauungsplan Nr. 3.1 ,
„Industriestandort Schkopau“**

5. vereinfachte Änderung

Auftraggeber: Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18
06258 Schkopau

Auftragnehmer: StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR
Händelstraße 8
06114 Halle (Saale)
Tel.: (03 45) 23 97 72 - 13

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Astrid Friedewald
Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 24-561

Bearbeitungsstand: September 2025

Satzungsfassung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	6
3	Verfahren.....	7
4	Höherrangige und übergeordnete Planung.....	8
5	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderung	9
6	Planinhalte der Änderung.....	10
6.1	Allgemein	10
6.2	Speziell	11
6.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.3	Erschließung	11
7	Wesentliche Auswirkungen der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes	13

Anlage 1: Fortgeltende textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung

Anlage 2: Fortgeltende Hinweise auf der Planzeichnung

Anlage 3: Übersichtsplan zur Lage des Änderungsbereichs

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Schkopau“ der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Schkopau

5. vereinfachte Änderung für einen Teilbereich

1 Rechtsgrundlagen

Die 5. vereinfachte Änderung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 3.1 der Gemeinde Schkopau vom November 2003 entwickelt, der am 18. Dezember 2003 in Kraft getreten ist. Seither sind vier Planänderungen erfolgt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 1. Juli 2006 Rechtskraft. Sie betraf den gesamten Geltungsbereich und erfolgte lediglich bezüglich der Schallkontingente im Rahmen der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Mit der 1. Änderung wurde für das gesamte Gebiet eine neue Planzeichnung erstellt.

Mit der 2. vereinfachten Änderung, die am 25. April 2012 in Kraft getreten ist, wurde innerhalb des Teilgebietes 20a im südöstlichen Randbereich die überbaubare Fläche geringfügig durch Verschiebung der Baugrenze erweitert sowie die Grundflächenzahl mäßig erhöht. Die Änderung war aufgrund eines Vorhabens der hier ansässigen Philippine GmbH & Co Dämmstoffsysteme KG erforderlich.

Im Rahmen der 3. Änderung, die am 24. April 2013 in Kraft getreten ist, wurde südlich des innerhalb der privaten Bahnanlagen gelegenen Gebäudes A 103a im Bereich der bis dahin als Trittsteinbiotop T 3 festgesetzten Fläche eine Bebauung ermöglicht; dass heißt, die Fläche wurde in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen und das Trittsteinbiotop wurde im Teilgebiet TG 19 neu eingeordnet.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurden durch den Landkreis im Zusammenhang mit Bauvorhaben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. Um in diesen Bereichen die geänderte Rechtslage darzustellen, wurden im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens die entsprechenden Anpassungen hinsichtlich der Lage der Trittsteinbiotope bzw. Erhaltungsflächen entsprechend den erteilten Befreiungen vorgenommen.

Im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung wurde innerhalb des Teilgebietes TG 20a die südliche Baugrenze teilweise nach Süden verschoben werden, um in diesem Bereich den Neubau einer Lagerhalle zu ermöglichen. Die 4. vereinfachte Änderung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 24. Mai 2017 in Kraft getreten.

Im Rahmen dieser 5. Änderung soll das innerhalb des Teilgebietes TG 10 festgesetzte Trittsteinbiotop T 7 nach Osten in das Teilgebiet TG 11 verschoben werden, um auf der bisher mit einem Pflanzgebot belegten Fläche die Erweiterung einer bestehenden Produktionsstätte nach Norden zu ermöglichen und dort eine Produktions- und Lagerhalle errichten zu können.

Bei der 5. Änderung handelt es sich um eine unselbstständige Planänderung, die nur gemeinsam mit dem rechtskräftigen Ausgangsplan und den bisherigen Änderungen gilt (vgl. hierzu Ausführungen zur Darstellungsform).

Entworfen und aufgestellt wird die 5. vereinfachte Änderung nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bilden

- der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 5. vereinfachten Änderung vom 15. Oktober 2024 (GR 04/045/2024)
- der Entwurfsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 5. vereinfachten Änderung vom 29. April 2025 (GR 08/094/2025) und
- der Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 5. vereinfachten Änderung vom 11. November 2025

Planungsrechtliche Situation betreffend den zugrunde liegenden Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau ist in der Fassung seiner 2. Ergänzung und 2. Änderung seit dem 19. Dezember 2018 rechtswirksam.

Sowohl der in Kraft getretene Ausgangsbebauungsplan Nr. 3.1 „Industriestandort Schkopau“ (in der Fassung der 4. vereinfachten Änderung) als auch seine hier vorliegende 5. vereinfachte Änderung entsprechen inhaltlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriestandort Schkopau“ im Kernbereich ein Industriegebiet (betrifft das Teilgebiet TG 10) sowie in den Randbereichen gewerbliche Bauflächen (betrifft das Teilgebiet TG 11) dargestellt, und zwar insgesamt mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen.

Darstellungsform des Bebauungsplanes in der Fassung der 5. vereinfachten Änderung

Die Kartengrundlage wurde im Zusammenhang mit der 3. vereinfachten Änderung an den aktuellen Stand angepasst. Die Anpassung betrifft sowohl den in der Zwischenzeit errichteten Gebäudebestand als auch das Kataster. Als Kartengrundlage dienen die ALK-Daten¹. Die Gemeinde Schkopau nutzt als Planungsträger die Geodaten im öffentlich-rechtlichen Planungsverfahren. Die verwendeten Geobasisdaten aus dem Geoleistungspaket werden auf der Planzeichnung mit dem Quellenvermerk „ALK Stand 2011 © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2011/A18-8022769-2011-8“ (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) deutlich sichtbar gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich der 5. vereinfachten Änderung wurde in der Planzeichnung abgegrenzt. Die Nutzungsschablonen für die betroffenen Teilgebiete wurden in die Planzeichnung zur Änderung übernommen.

Für die textlichen Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen. Zur Information werden sie jedoch ebenfalls erneut als Anlage 1 zur Begründung aufgeführt.

Als Anlage 2 werden die unveränderten allgemeinen Hinweise der Planzeichnung des Ausgangsplanes nachrichtlich aufgeführt.

Insgesamt gilt die für den Änderungsbereich erstellte Planzeichnung ausschließlich in Verbindung mit dem Ausgangsplan.

In der Begründung zur 5. vereinfachten Änderung werden nur zu den geänderten Sachverhalten Aussagen getroffen. Sie ist daher ansonsten stets nur im Zusammenhang mit der

¹ ALK – Automatisierte Liegenschaftskarte

Begründung zu dem in Kraft getretenen Bebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung (zur Schallkontingentierung) zu lesen.

Das Verfahren zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 für Teilflächen der Teilgebiete TG 10 und TG 11 wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dieser Sachverhalt trifft auf die vorliegende Änderung zu.

Laut Rechtsprechung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Somit darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird².

Das ist vorliegend der Fall, da die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unverändert beibehalten werden. Auch beschränken sich die räumlichen Auswirkungen der Änderung auf einen kleinen abgrenzbaren Bereich (vgl. hierzu auch Pkt. 7).

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Planänderung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die folgenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie durch die Änderung berührt, da lediglich ein Trittsteinbiotop lediglich in seiner Lage verschoben werden soll:

FFH-Gebiet DE 4537 301 „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“

Vogelschutzgebiet (SPA) DE 4638 401 „Saale-Elster-Aue südlich Halle“

Beide Gebiete befinden sich östlich im Abstand von mindestens 800 m zum Änderungsbereich; dazwischen liegen die B 91 sowie die Ortslage Schkopau.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfallen damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2 Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Schkopau liegt südlich der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Landkreis Saalekreis im Land Sachsen-Anhalt.

Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 9.974 ha und hat 10.929 Einwohner (alle Angaben: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31. Dezember 2023). Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der Ortschaft Schkopau.

An die Gemeinde Schkopau grenzen folgende Kommunen an:

im Osten die Stadt Schkeuditz (Sachsen)

² BVerwG, Urt. v. 04.08.2009 – 4 CN 4.08, Rn. 12

- | | |
|-----------|---|
| im Süden | die Städte Leuna und Merseburg |
| im Westen | die Goethestadt Bad Lauchstädt und die Gemeinde Teutschenthal |
| im Norden | die Stadt Halle (Saale) und die Gemeinde Kabelsketal |

Die Ortslage Schkopau liegt zentral innerhalb des Gemeindegebiets an der B 91 - hier zwischen den Städten Halle und Merseburg.

Der Ausgangsbebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Schkopau“ befindet sich westlich der Ortslage Schkopau und betrachtet eine Fläche von insgesamt 228,9 ha. Er liegt im südöstlichen Teil des Industrieareals des Dow-Konzerns und umfasst den industriellen Kern des Werkes sowie dessen südliche Erweiterung.

Der von der Bauleitplanung insgesamt erfasste Betriebsstandort Schkopau des Dow-Konzerns liegt insgesamt im Gebiet der Gemeinde Schkopau.

Der Änderungsbereich befindet sich im nordöstlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3.1 in den Teilgebieten TG 10 und TG 11 südlich der Werkstraße F und östlich der Werkstraße 4. Er hat eine Größe von ca. 2,77 ha.

Betroffen ist innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Schkopau das Flurstück 423 (teilweise, vormals Flurstück 214). Die innerhalb der Änderungsbereiche gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Dow Olefinverbund GmbH.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------------|--|
| im Nordwesten | durch die Werkstraße F |
| im Nordosten | durch den südwestlich der Gebäude F 919 und E 18 gelegenen Pkw-Parkplatz |
| im Südosten | durch die nordwestliche Kante der dort vorhandenen Straße bzw. die Verlängerung dieser Kante in südwestliche Richtung bis zu der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für private Bahnanlagen sowie entlang der nordwestlichen Seite der genannten Fläche für private Bahnanlagen |
| im Südwesten | durch die Werkstraße 4 |

Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der Planzeichnung - Teil A - im Maßstab 1 : 2.000 zu entnehmen.

3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 15. Oktober 2024 den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriestandort Schkopau“ gefasst. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 49/2024 der Gemeinde Schkopau vom 23. Oktober 2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Korrektur der amtlichen Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriestandort Schkopau“ ist im Amtsblatt Nr. 19/2025 der Gemeinde Schkopau vom 7. Mai 2025 erfolgt.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Demnach kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB

und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, da sich die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 29. April 2025 den Entwurf zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriestandort Schkopau“ gebilligt und ihn zur Veröffentlichung bestimmt.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung ist in der Zeit vom 12. Mai 2025 bis einschließlich 11. Juni 2025 erfolgt. Die öffentliche Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfs zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist am 7. Mai 2025 im Amtsblatt Nr. 19/2025 der Gemeinde Schkopau erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 6. Mai 2025 gebeten, eine Stellungnahme zum Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans abzugeben.

4 Höherrangige und übergeordnete Planung

Bauleitpläne sind an die Ziele 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 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 23. April 2015 erlassen (GVBl. LSA S. 170). Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

Als Regionale Planungsgemeinschaft ist im LPIG die Planungsregion Halle – zu der auch der Saalekreis gehört – benannt.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft. Darin sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert:

Schkopau liegt im Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle und gehört zu ihrem Verdichtungsraum. Im System zentraler Orte nimmt Halle (Saale) die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Merseburg.

Als **Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbegebäuden** an bereits vorhandenen Standorten wird Schkopau (Knapendorf, Schkopau, Korbetha) benannt. (Z 58)

Hinsichtlich der Entwicklung der Standortpotentiale wird unter Punkt 3.1. Wirtschaft weiter ausgeführt:

„Alle bestehenden Industrie- und Gewerbegebäuden, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. (Z 59)

Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. (Z 60)“

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat am 8. März 2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen.

Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Im Zeitraum vom 29. Januar 2024 bis einschließlich 12. April 2024 wurde sowohl Bürgerinnen und Bürgern als auch berührten öffentlichen Stellen Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Aus dem vorliegenden 1. Entwurf ergeben sich für das Plangebiet keine Änderungen der übergeordneten landesplanerischen Vorgaben.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den **Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle** (REP Halle) fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet.

Im Zuge der Planänderung wurden einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt. Mit Bescheid vom 27. November 2023 wurde die Planänderung des REP Halle 2010 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde, das Ministerium für Infrastruktur und Digitales, genehmigt. Die Planänderung ist mit Bekanntmachung vom 15. Dezember 2023 in Kraft getreten.

Folgende Ausweisungen des REP Halle betreffen das Plangebiet bzw. angrenzende Bereiche:

Im System zentraler Orte nimmt Halle die Funktion eines Oberzentrums ein; Mittelzentrum ist Merseburg. Der Gemeinde Schkopau wird keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Das Industriegebiet Schkopau ist unter Ziel Z 3.1.2-1 als landesbedeutsamer Industriestandort VI. Schkopau (Knapendorf, Schkopau, Korbetha) (SK) festgelegt.

Die Bundesstraße B 91 im Osten des Industriestandortes ist als bestehende überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung dargestellt.

Südlich des Plangebietes der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist innerhalb des Industriestandortes eine Fläche für ein bimodales Terminal des kombinierten Verkehrs gesichert (Z 88 LEP und Pkt. 3.3.4 REP).

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die Planung im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen erfolgt.

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderung

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Schkopau“ wurde erforderlich, um die Festsetzungen des rechtskräftigen Planes in einem Teilbereich an die zwischenzeitliche Entwicklung eines ansässigen Unternehmens anzupassen.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die Möglichkeit zu schaffen, eine bestehende Produktionsstätte am Industriestandort Schkopau zu erweitern. Die Erweiterung soll mittels Neubau einer Produktions- und Lagerhalle erfolgen. Der Neubau soll hierbei im räumlichen Zusammenhang zur bereits errichteten Produktionsstätte stehen.

Um die Erweiterung der bestehenden Produktionsstätte nach Norden zu ermöglichen, ist die Verlegung des dort festgesetzten Trittsteinbiotopes T 7 sowie der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erforderlich. Das geplante Trittsteinbiotop mit einer Fläche von mindestens 1.500 m² sowie die Fläche u. a. zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollen nicht ersetztlos entfallen, sondern im östlichen Nachbargebiet entstehen.

Der Bebauungsplan wird somit in einem Teilbereich, der jeweils anteilig in den Teilgebieten TG 10 und TG 11 liegt, geringfügig an ein konkretes Vorhaben angepasst. Die Änderung dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens am Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeblächen.

Für die Gemeinde Schkopau dient die Änderung des Bebauungsplanes insbesondere der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Der Ausgangsbebauungsplan soll insgesamt mit seinen Festsetzungen beibehalten und beachtet werden, da dieser unter Abwägung aller in die Planung einzustellender Belange u.a. auch auf der Grundlage verschiedener Gutachten aufgestellt wurde.

Diesbezüglich möchte die Gemeinde Schkopau sicherstellen, dass auch weiterhin die Festsetzungen hieraus eingehalten werden und nicht durch Erteilung von Befreiungen aufgeweicht werden und sich hieraus eine nicht abgestimmte Änderung der Gesamt-konzeption ergibt.

6 Planinhalte der Änderung

6.1 Allgemein

Der Änderungsbereich (Teilbereiche der Teilgebiete TG 10 und 11, vgl. Planzeichnung) des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Schkopau“ der Gemeinde Schkopau liegt im Osten des Dow-Werkes südlich der als private Straßenverkehrsfläche festgesetzten Werkstraße F.

Für den Änderungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ebenso wie für die angrenzenden Bauflächen ein Industriegebiet fest. Die industrielle Nutzung in dem zu betrachtenden Bereich des Teilgebietes TG 10 ist u. a. durch die anteilige Festsetzung als Trittsteinbiotop, die im Teilgebiet 11 durch die Lage außerhalb der sog. Störfallzone eingeschränkt. Für beide Teilgebiete sind flächenbezogene Schallkontingente festgesetzt.

Die textlich im Ausgangsplan getroffenen Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** gelten unverändert weiter.

Allerdings erfolgt die Verschiebung des Trittsteinbiotops von einer Fläche, in der Anlagen nach der 12. BlmSchV (sog. Störfallanalgen) zulässig sind (im Plan mit StörfallVO gekennzeichnet), in eine Fläche, in der sowohl Anlagen, die der 12. BlmSchV unterliegen als auch Anlagen, die der 4. BlmSchV unterliegen (im Plan mit Zone 2 gekennzeichnet) unzulässig sind.

Ebenso sind die Schallkontingente im Nachzeitraum auf der Fläche, in die das Trittsteinbiotop verschoben wird, geringer als auf der bisherigen.

Das bedeutet, dass das Trittsteinbiotop aus einer Zone mit geringen Nutzungsbeschränkungen für die industrielle Nutzung in eine Zone verschoben wird, in der aufgrund des geringeren Abstandes zur Ortslage Schkopau größere Einschränkungen bestehen.

Der Flächenverlust in der Zone 2 mit einem geringeren Schallkontingent für den Nachtzeitraum (49 dB(A)) bzw. der Flächengewinn in der StörfallVO-Zone mit einem größeren Schallkontingent erweitert die Möglichkeiten künftiger Ansiedlungen in diesem Teil des Bebauungsplans Nr. 3.1 (Teilgebiet TG 10).

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im rechtskräftigen Plan für die im Osten des Industrieareals gelegenen Teilgebiete TG 10 und 11 durch die Festsetzung einer Oberkante baulicher Anlagen begrenzt, die unterhalb dem für Industriegebiete üblichen Maß liegt. Damit ist die planerische Absicht verbunden, die Höhen vom Werkskern zum östlich angrenzenden Ort Schkopau abzustufen. Zur Anordnung der Gebäude innerhalb der Baufläche wird eine Baugrenze festgesetzt, die eine großflächige Bebauung ermöglicht.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich eine Verschiebung des Trittsteinbiotops T 7 von TG 10 in das TG 11. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ansonsten, wie alle anderen Festsetzungen des Ausgangsplanes, unverändert bestehen.

Mit der Verschiebung des Trittsteinbiotops und der damit möglichen Erweiterung einer bestehenden Produktionsstätte kann die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Schkopau weiter gefestigt und damit Arbeitsplätze gesichert bzw. mittelfristig neue geschaffen werden.

6.2 Speziell

6.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Da die Trittsteinbiotope innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt werden, wird die überbaubare Grundstücksfläche in beiden Teilgebieten unverändert beibehalten.

6.3 Erschließung

Weder die **verkehrstechnische** noch die **technische Erschließung** sind von der Änderung betroffen. Die Erschließung der Teilgebiete TG 10 und 11 erfolgt aus nördlicher Richtung über die als private Straßenverkehrsfläche festgesetzte Werkstraße F.

6.4 Grünplanung

Wie bereits mehrfach erwähnt, ist innerhalb des Änderungsbereiches im TG 10 ein Trittsteinbiotop festgesetzt (T 7).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen zeichnerisch nur getroffen, um die Lage der Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zu definieren. Darüber hinaus ist mit der Ausgangsplanung für den gesamten Industriestandort ein grünordnerisches Ausgleichskonzept erarbeitet worden, in dem insgesamt der erforderliche Ausgleich in Bezug auf den erfolgenden Eingriff festgelegt wurde. Der Ausgleich ist über einen städtebaulichen Vertrag zwischen den ehemals selbstständigen Gemeinden und Dow³ gesichert.

Für das Trittsteinbiotop T 7 wird in Anlage 2 des genannten Vertrages die nachfolgend wiedergegebene Festsetzung getroffen:

„Trittsteinbiotope

³ Vertrag über landschaftspflegerische Eingriffs-Ausgleichsregelungen im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nrn. 6.1 und 6.2 der Gemeinde Hohenweiden, Nr. 3.1 der Gemeinde Knapendorf, Nrn. 1.1, 1.2.2 und 1.3 der Gemeinde Korbetha, Nrn. 3.1 und 3.3 der Gemeinde Schkopau gemäß § 1 a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

Zur Schaffung von Trittsteinbiotopen sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufeldern auf einer zusammenhängenden Fläche von mind. 1.500 m² (T 2, T 4 - T 9) und mind. 800 m² (T 1) sowie 3.000 m² (T 3) die nachfolgenden Vegetationsstrukturen anzulegen:

T 7

Wildblumenwiese 25%
Sukzession 25%
Strauchpflanzungen/
Baumpflanzungen 50%

Die festgesetzten Flächenanteile stellen Annäherungswerte dar und können um maximal 5% unter- oder überschritten werden.

Innerhalb der Trittsteinbiotope T 1, T 3 und T 8 sind ergänzend folgende Elemente zu entwickeln: mind. eine Feuchtmulde ca. 50 m² (Tiefe bis 0,5 m) und 2 Steinhaufen (Höhe 0,5 - 1 m) bzw. 50 m² Totholzhecken (Benjes-Hecken).

Dabei sind Bäume einzeln und in Gruppen bis 20 Stück und Sträucher in Gruppen bis 50 m² anzupflanzen.

Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei Maßnahmefläche M 3 beschrieben.“

(Anmerkung: Auf die Wiederangabe der in der Festsetzung aufgeführten Flächenanteile der weiteren, von der Änderung nicht berührten Trittsteinbiotope wird verzichtet.)

Die Artenauswahl und die Pflanzqualität für Bäume und Sträucher für die Maßnahmefläche M 3, auf die in der Festsetzung für die Trittsteinbiotope Bezug genommen wird, lautet wie folgt:

Artenauswahl Bäume:

<i>Acer campestre</i>	- <i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	- <i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	- <i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	- <i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Populus tremula</i>	- <i>Zitter-Pappel</i>
<i>Pyrus pyraster</i>	- <i>Wild-Birne</i>
<i>Quercus petraea</i>	- <i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	- <i>Stiel-Eiche</i>
<i>Sorbus aria</i>	- <i>Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	- <i>Winter-Linde</i>

(Baumqualität: Hochstamm bzw. Stammbusch, mind. 3xv.)

Artenauswahl Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	- <i>Gemeine Berberitze</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	- <i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	- <i>Gemeine Haselnuß</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	- <i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	- <i>Europäisches Pfaffenbüschchen</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	- <i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus mahaleb</i>	- <i>Steinweichsel</i>
<i>Prunus padus</i>	- <i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
<i>Rhamnus catharticus</i>	- <i>Purgier-Kreuzdorn</i>
<i>Rosa arvensis</i>	- <i>Kriechende Rose (Feldrose)</i>
<i>Rosa canina</i>	- <i>Hunds-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	- <i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	- <i>Wolliger Schneeball</i>

(Strauchqualität: 2xv., mind. 3 Triebe, Rosa arvensis - wurzelecht mit Topfballen)

Ergänzend zu der festgesetzten Artenauswahl können bis zu einem Anteil von maximal 20% nicht-heimische Arten verwendet werden.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird das Trittsteinbiotop nach Osten aus dem Teilgebiet TG 10 in das Teilgebiet TG 11 verschoben. Dabei wird lediglich die Lage geändert, der Wortlaut der Festsetzung wird unverändert beibehalten.

Die neu getroffene Festsetzung ermöglicht auch, dass die auf der Fläche vorhandene Vegetation erhalten und behutsam ergänzt wird.

Die Lebensräume für potenziell vorkommende Arten (Bodenbrüter, Zauneidechse) werden somit erhalten. Es ist auch festzuhalten, dass für die Anlage des Trittsteinbiotops im TG 10 nur ca. 2 % der Fläche des Teilgebietes benötigt werden würde.

Die zeichnerisch abgegrenzte Fläche umfasst jedoch eine wesentlich größere Fläche (ca. 14.600 m²). Allerdings ist sie nur anteilig als Trittstein auszubilden (1.500 m²). Somit kann Dow entscheiden, welcher Teil des Teilgebietes als Trittsteinbiotop ausgebildet wird und welcher einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll.

An dieser Einschätzung ändert sich nichts, wenn das Trittsteinbiotop nunmehr im östlich angrenzenden Teilgebiet TG 11 neu eingeordnet wird.

Der Biotopverbund innerhalb des Werks wird durch die u. a. entlang von Straße 4 und Straße F festgesetzten Baumreihen aufrechterhalten.

7 Wesentliche Auswirkungen der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Die Grundzüge der Planung werden von der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich nicht berührt.

Es werden keine Maßnahmen vorbereitet, die als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu werten sind.

Hinsichtlich der Abgrenzung von Bauflächen sowie der zulässigen Nutzungsart innerhalb der betrachteten Industrie(Teil)gebiete ergeben sich keine Änderungen.

Bezüglich der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.1 und die insgesamt für den Dow-Standort getroffenen vertraglichen Regelungen verwiesen. Darin wurde die Ausgleichsproblematik abschließend geregelt. Aus der Verschiebung des Trittsteinbiotops bei Beibehaltung aller anderen Festsetzungen ergibt sich kein Änderungsbedarf für die Bilanz.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die 5. vereinfachte Änderung der rechtskräftigen Planung in einem Teilbereich nicht zu erwarten.

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung für die Region Halle/Merseburg und speziell für den Standort Schkopau. Es wird eine weitere kontinuierliche Entwicklung gesichert.

Bei dem jetzigen Dow-Standort handelt es sich um ein seit vielen Jahrzehnten genutztes und nach 1990 restrukturiertes Industrieareal. Mit der Nutzung von derartigen Altindustriestandorten wird der Flächenverbrauch auf der „grünen Wiese“ gestoppt und der Ansiedlungs-

druck von unbebauten Außenbereichen genommen. Im Ergebnis können ökologisch wertvolle Freiräume erhalten werden.

Den Belangen der Wirtschaft wird auch im Rahmen der 5. vereinfachten Änderung ein den Gegebenheiten und den landesplanerischen Vorgaben entsprechendes Gewicht eingeräumt. Dem Anspruch, der sich aus der Ausweisung als Vorrangstandort für großflächige Industrieansiedlungen ergibt, wird entsprochen.

Mit der unter Pkt. 6 erläuterten Anpassung der Grundstücksnutzung wird eine angemessene Entwicklung des Standortes angestrebt, die den ansässigen Unternehmen auch künftig den erforderlichen Handlungsspielraum einräumt. Damit sind die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und von weiterem Wirtschaftsaufkommen verbunden.

Anlage 1 Textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Baugebiet wird als Industriegebiet (GI) festgesetzt (§ 9 BauNVO).
- 1.2 Nicht zulässig sind
- Einzelhandelsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO).
- 1.3 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauNVO).
- 1.4 Das Industriegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften dergestalt gegliedert, dass auf den einzelnen Teilflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten, der in der für das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone jeweils angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ist. Für jeden Betrieb und jede Anlage in dem jeweiligen Teilgebiet, für welches die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des jeweiligen Teilgebietes, für das die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, daß die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des jeweiligen Teilgebietes, für das die Festsetzung gilt, einen höheren Beurteilungspegel (nach der Technische(n) Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 2611998 S. 503)) erzeugen, als er dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexion durch Gebäude oder andere Hindernisse) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter des jeweiligen Teilgebietes, für das die Festsetzung gilt, der festgesetzte Schallschutzpegel Lw abgestrahlt würde (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).
Wird das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, an einer oder mehreren Seiten durch eine festgesetzte (private) Straßenverkehrsfläche begrenzt, so wird diese jeweils bis zu ihrer Mitte in diesem Zusammenhang als zum Teilgebiet gehörig betrachtet.
- 1.5.1 In dem in der Planzeichnung als Zone 1“ gekennzeichneten Bereich sind Anlagenarten, die im Anhang der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BlmSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1997 (BGBl. I S. 504)- insoweit wiedergeben in Anlage 1 zu diesen textlichen Festsetzungen - aufgeführt sind, unzulässig, sofern innerhalb einer Einzelanlage Gefahrstoffe und/oder deren Zubereitungen mit den Gefährlichkeitsmerkmalen (Definition und Nr. nach § 3a des Gesetzes zum Schutz vor gefährlichen Stoffen (Chemikaliengesetz - ChemG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1994 (BGBl. I S. 1703), zul. geändert durch Art. 1 der VO zur Änderung des Anhangs 1 des ChemG vom 14. Mai 1997 (BGBl. I S. 1060), - insoweit wiedergegeben in Anlage 2 zu diesen textlichen Festsetzungen -)

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| 1. explosionsgefährlich, | 9. ätzend, |
| 2. brandfördernd, | 10. reizend, |
| 3. hochentzündlich, | 11. sensibilisierend, |
| 4. leichtentzündlich, | 12. krebserzeugend, |
| 5. entzündlich, | 13. fortpflanzungsgefährdend, |
| 6. sehr giftig, | 14. erbgutverändernd oder |
| 7. giftig, | 15. umweltgefährlich |
| 8. gesundheitsschädlich, | |

gehandhabt werden und dabei eine Menge von 1 % der Mengenschwelle 1 gemäß Anhang II der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BlmSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 1991 (BGBI. I S. 1891), Anh. geändert durch Art. 3 Nr. 5 der VO zur Novellierung der GefahrstoffVO, zur Aufhebung der GefährlichkeitsmerkmaleVO und zur Änderung der ersten VO zum SprengstoffG vom 26.10.1993 (BGBI I S. 1783), - insoweit wiedergegeben in Anlage 3 zu diesen textlichen Festsetzungen - überschritten wird (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

- 1.5.2 In dem in der Planzeichnung als "Zone 2 gekennzeichneten Bereich sind Anlagenarten, die im Anhang der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BlmSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1997 (BGBI. I S. 504) - insoweit wiedergegeben in Anlage 1 zu diesen textlichen Festsetzungen - aufgeführt sind, unzulässig, sofern innerhalb einer Einzelanlage gasförmige Gefahrstoffe mit den Gefährlichkeitsmerkmälern (Definition und Nr. nach § 3a des Gesetzes zum Schutz vor gefährlichen Stoffen - Chemikaliengesetz (ChemG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1994 (BGBI. I S. 1703), zuletzt geändert durch Art. 1 der VO zur Änderung des Anhangs 1 des ChemG vom 14. Mai 1997 (BGBI. I S. 1060), - insoweit wiedergegeben in Anlage 2 zu diesen textlichen Festsetzungen -)

- | | |
|--------------------------|-------------------------------|
| 6. sehr giftig, | 11. sensibilisierend, |
| 7. giftig, | 12. krebserzeugend, |
| 8. gesundheitsschädlich, | 13. fortpflanzungsgefährdend, |
| 9. ätzend, | 14. erbgutverändernd oder |
| 10. reizend, | 15. umweltgefährlich |

und/oder deren Zubereitungen gehandhabt werden und dabei eine Menge von 10 % der Mengenschwelle 1 gemäß Anhang II der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BlmSch in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 1991 (BGBI. I S. 1891), Anh. geändert durch Art. 3 Nr.5 der VO zur Novellierung der GefahrstoffVO, zur Aufhebung der GefährlichkeitsmerkmaleVO und zur Änderung der ersten VO zum SprengstoffG vom 26. Oktober 1993 (BGBI I S. 1783), - insoweit wiedergegeben in Anlage 3 zu diesen textlichen Festsetzungen - überschritten wird (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

Teilbereiche einer Anlage, die keines der oben genannten Gefahrstoffmerkmale aufweisen, dürfen außerhalb des jeweiligen Bereiches der Zone 2 (d.h. auch in Zone 1) liegen, sofern die Kriterien der Zone 1 für diesen Teilbereich eingehalten werden.

Ist der jeweiligen Anlage ein Lagerbereich direkt zugeordnet, so darf dieser bezüglich der genannten Mengenschwellenkriterien getrennt von der verfahrenstechnischen Teilanlage (d.h. als Teilanlage Lagerbereich) bewertet werden.

- 1.5.3 Außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Zone der StörfallVO sind Anlagen, die der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-

verordnung - 12. BlmSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 1991 (BGBl. I S. 1891), Anh. geändert durch Art. 3 Nr. 5 der VO zur Novellierung der GefahrenstoffVO, zur Aufhebung der GefährlichkeitsmerkmaleVO und zur Änderung der ersten VO zum SprengstoffG vom 26.10.1993 (BGBl. I S. 1783), unterliegen und die dort definierte Mengenschwelle 1 nach Anhang II überschreiten, unzulässig.

Teilbereiche einer Anlage, die keine Gefahrstoffe beinhalten, dürfen außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Zone der Störfallverordnung liegen.

Ist der jeweiligen Anlage ein Lagerbereich direkt zugeordnet, so darf dieser bezüglich der genannten Mengenschwellenkriterien getrennt von der verfahrenstechnischen Teilanlage (d.h. als Teilanlage Lagerbereich) bewertet werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der Geländeoberkante festgesetzt, die, bezogen auf die einzelnen Teilgebiete, in der jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone jeweils angegeben ist.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen jeweils auf die erschließende Straße, unabhängig davon, ob es sich um eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche oder um eine sonstige Werksstraße handelt.

2.2 In allen Teilgebieten mit festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine sowie Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 20 % der Grundfläche des jeweiligen Baufeldes nicht überschreitet.

3.0 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem TG 20 sind Baukörper mit einer Seitenlänge von >50 m mit der längeren Seite parallel zu der in südwest-nordöstlicher-Richtung verlaufenden Baugrenze zu errichten.

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innerhalb der Baugrenzen gemäß 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bahnanlagen dürfen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB unter Freihaltung einer lichten Höhe von 4,80 m über Gleisanlage überbaut werden.

5.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

5.1 Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche

Außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche ein Baum und 50 m² Strauchfläche zu pflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur anzulegen bzw. zu entwickeln. Eine Bekiesung ist nur erlaubt, sofern dies aus sicherheitstechnischen Gründen oder technologischen Gründen unumgänglich ist.

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus petraea	- Traubeneiche

<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	- Eisbeere
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

(Baumqualität: Hochstamm bzw. Stammbusch, mindestens 3xv.)

Artenauswahl Sträucher:

<i>Amalanchier ovalis</i>	- Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	- Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	- Steinweichsel
<i>Pyrus pyraster</i>	- Holzbirne
<i>Rosa arvensis</i>	- Feldrose
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

(Strauchqualität: 2xv., mind. 3 Triebe, *Rosa arvensis* - wurzelecht mit Topfballen)

Ergänzend zu der festgesetzten Artenauswahl können bis zu einem Anteil von maximal 20% nicht-heimische Arten verwendet werden.

Anlage 2 allg. Hinweise auf der Planzeichnung der rechtskräftigen Planfassung unter
2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Auch auf anderen als den umgrenzten und gekennzeichneten Flächen sowie anderen als den gekennzeichneten Punkten können Bodenbelastungen auftreten. Insbesondere vor der Aufnahme von Bautätigkeiten sollen deshalb entsprechende Recherchen und Erkundungen durchgeführt sowie nötigenfalls Klärungen mit den zuständigen Behörden herbeigeführt werden.

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Vor Baubeginn muß die Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst begutachtet werden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist gemäß § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368) i. d. F vom 13. April 1990 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch das Erste Investitionserleichterungsgesetz vom 13. August 2002 (GVBl. LSA S. 358ff) 14 Tage vorher der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Saalkreis anzuzeigen. Gemäß § 9 Abs. 3 DSchG besteht bei auftretenden Bodenfunden eine Meldepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde.