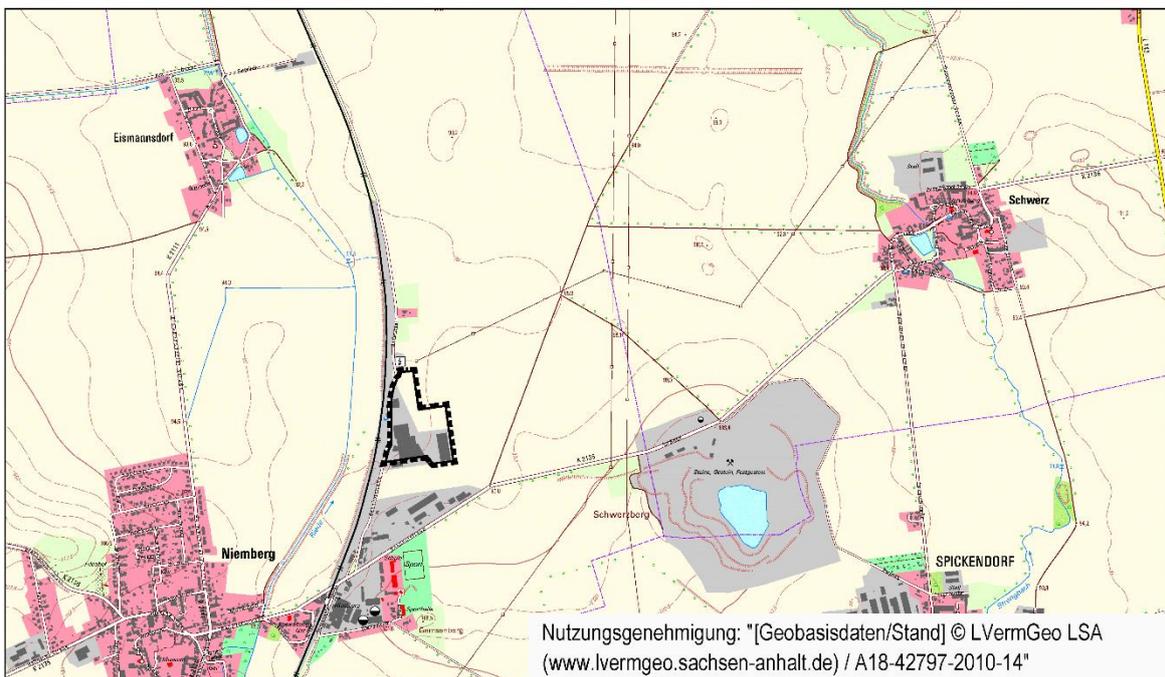


Stadt Landsberg

Bebauungsplan Nr. 4 – BP 11 „Gewerbegebiet Niemberg-Ost“ OT Niemberg



Begründung Satzung

August 2024

Stadt Landsberg
Bebauungsplan Nr. 4 - BP 11
„Gewerbegebiet Niemberg-Ost“
OT Niemberg

Gemeinde:	Stadt Landsberg Köthener Str. 2 06188 Landsberg
Vorhabenträger:	Holzimport Enno Roggemann GmbH & Co. KG Ahrensstraße 4, 28197 Bremen Brüninghoff GmbH Co. KG Industriestraße 14 46359 Heiden
Auftragnehmer:	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäume und Astrid Friedewald GbR Händelstraße 8 06114 Halle (Saale) Tel. (0345) 239 772 15
Autoren:	Dipl.-Geograf Christine Freckmann Dipl.-Agraring. Anke Bäume CAD-Zeichnung Yvette Trebel
Vorhaben-Nr.:	21-447
Bearbeitungsstand:	Satzung August 2024

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
1 Erfordernis der Planaufstellung	4
2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	4
3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	5
3.1 Übergeordnete Planungen	5
3.1.1 Landesentwicklungsplan	5
3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)	7
3.1.3 Flächennutzungsplan	8
3.2 Planungsrechtliche Situation	8
3.3 Verfahren	9
4 Bestandsaufnahme	9
4.1 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse	9
4.2 Baubestand/ aktuelle Nutzung	9
4.3 Verkehrliche Erschließung	10
4.4 Stadttechnische Erschließung und Entwässerung anfallender Oberflächenwässer	10
4.5 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	10
4.6 Kampfmittel	10
4.7 Natur und Landschaft	11
4.8 Gewässer	11
4.9 Archäologie/Denkmalschutz	11
4.10 Bergbau	11
5 Planungskonzept	11
5.1 Städtebauliches Konzept	11
5.2 Verkehrskonzept	11
5.3 Konzept zur technischen Erschließung (Ver- und Entsorgung)	12
5.4 Planungsalternativen	12
6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen	13
6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)	13
6.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)	13
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)	13
6.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)	14
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)	14
6.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a) + b) BauGB)	15
6.5 Hinweise	16
6.5.1 Altlasten	16
6.5.2 Archäologie und Denkmalschutz	16

6.5.3	Kampfmittel	16
7	Flächenbilanz	17
8	Planverwirklichung	17
8.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	17
8.2	Kostentragung	17
9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
9.1	Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde	17
9.2	Natur und Landschaft	17
9.3	Belange der Wirtschaft	18
9.4	Belange der Bevölkerung	18
Teil B – Umweltbericht		19
10	Einleitung	19
10.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	19
10.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	19
10.2.1	Rechtliche Grundlagen	19
10.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung	20
10.2.3	Fachplanungen	20
11	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	20
11.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	20
11.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	20
11.1.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
11.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)	25
11.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	25
11.2.2	Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB	25
11.2.3	Planungsprognose	27
11.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase	29
11.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	29
11.3.2	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz	30
11.3.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz	30
11.3.4	Sonstige Maßnahmen	31
11.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
11.5	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle	

	oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen	31
12	Zusätzliche Angaben	31
12.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	31
12.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)	31
12.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	31
12.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	31
12.2.1	Absicherung der Maßnahmen	31
12.2.2	Monitoringkonzept	32
12.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	32
12.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung	32

Anlagen:

- Anlage 1 Bestandsplan, Stand: Mai 2024
Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, habit.art Guido Mundt, Stand März 2023

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Erfordernis der Planaufstellung

Für den östlich der Straße Am Güterbahnhof gelegenen Bereich liegt der Bebauungsplan Nr. 7 für das Gewerbegebiet „Niemberg-Ost“, 1. BA vor. Der Bebauungsplan erlangte keine Rechtskraft.

Zwei ortsansässige Firmen (Vorhabenträger: Am Güterbahnhof 10/11 und 12) wollen sich erweitern. Zur langfristigen Sicherung und weiteren Entwicklung des Gewerbestandortes in Niemberg ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, dessen Geltungsbereich das bereits bestehende Gewerbegebiet sowie eine geringfügige Erweiterung in östliche Richtung umfasst.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg ist die Fläche bereits überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Erweiterungsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Seitens der Stadt Landsberg wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 07. Oktober 2021 das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Dieses Verfahren umfasst u.a. auch die Änderung der Fläche der gewerblichen Gebietserweiterung.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 5,16 ha befindet sich im Ortsteil Niemberg der Stadt Landsberg, östlich der Gemeindestraße Am Güterbahnhof.

Die zu überplanende Fläche umfasst folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Niemberg vollständig: 11/5, 11/6, 23/2, 23/4, 23/7, 24/1, 24/2, 327, 328, 362 sowie teilweise: 307.

Die Grenze des Geltungsbereiches wird wie folgt gebildet:

im Norden	durch ein Umspannwerk,
im Osten	durch eine Ackerfläche,
im Süden	durch eine Ackerfläche,
im Westen	durch die Straße Am Güterbahnhof.

Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans sind aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu ersehen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne, und damit der vorliegende Bebauungsplan, sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Gesetzliche Grundlagen dafür sind in der aktuell geltenden Fassung:

- das Raumordnungsgesetz (ROG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
- das Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA)
vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015), am 01. Juli 2015 in Kraft getreten,
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011),
am 12. März 2011 in Kraft getreten und
- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle 2010) vom 27. Mai 2010 / 26. Oktober 2010, rechtswirksam seit dem 21. Dezember 2010 sowie die Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22. August 2023 (PÄ REP Halle 2023), rechtswirksam seit dem 15.12.2023
- der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ (STpZO) für die Planungsregion Halle, am 28.03.2020 in Kraft getreten.

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

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

Raumstrukturell ist die Stadt Landsberg und damit der Ortsteil Niemberg der Planungsregion Halle zugeordnet. Nach Raumkategorien liegt die Stadt innerhalb des dem Verdichtungsraum der Stadt Halle (Saale) umgebenden Raum.

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.“

Nach Z 11 sind durch abgestimmte Planungen die Standortvorteile von Verdichtungsraum umgebenen Räumen, wie die Stadt Landsberg, weiter zu entwickeln und zu stärken. Die „interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten:

- Stärkung der Zentralen Orte
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume“.

Die Stadt Landsberg mit dem Ortsteil Niemberg weist sowohl wirtschaftliche, infrastrukturelle als auch touristische und kulturelle Verflechtungsbeziehungen zum Oberzentrum Halle auf.

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

Die Stadt Landsberg mit dem Ortsteil Niemberg befindet sich in einem durch den LEP SA 2010 ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Dies sind Gebiete in denen, laut Z 129 „die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt“. Nach Grundsatz G 122 wird als Vorbehaltsgebiet das „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“ festgelegt.

In der näheren Umgebung des Vorhabengebietes ist ein Vorranggebiet für die Rohstoffsicherung festgelegt, das „XXII Hartgestein Niemberg-Brachstedt“, gemäß Ziel 136.

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

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

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

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle)

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

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle sowie die Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle treffen keine die Satzungsfläche betreffenden Aussagen.

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

Das Stadtgebiet Landsberg mit dem Ortsteil Niemberg ist dem Ordnungsraum Halle zuzuordnen (Landsberg befindet sich dabei im den Verdichtungsraum umgebenden Raum LEP LSA 1.3.2.). Der Ordnungsraum Halle aggregiert mit dem unmittelbar angrenzenden Verdichtungsraum Leipzig zu einer Metropolregion mit europäischer Bedeutung (5.1.2.1. Z). Die Stadt Landsberg mit dem Ortsteil Niemberg wird als Grundzentrum ausgewiesen (5.2.19 Z).

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (5.2.18. Z).

Folgende Ziele sind zu berücksichtigen:

- 5.1.2.2. Z:
In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demografischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des Verdichtungsprozesses anzustreben. Dabei sind Rückbau- und Abrissmaßnahmen zu beachten. Eine dynamische Wirtschaftsentwicklung unter Sicherstellung gesunder räumlicher Strukturen trotz Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten ist anzustreben.
- 5.1.2.3. G:
Die siedlungsstrukturelle Entwicklung, die Freiflächensicherung sowie Ziele und Maßnahmen der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur sind im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung interkommunal und interregional abzustimmen.
- 5.7.1.3. Z:
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft (Nr. 5 Gebiete nördlich von Halle (SK)). Gemäß Grundsatz 5.7.1.4 G sind in Gebieten, in denen die Landwirtschaft aufgrund spezifischer Standortfaktoren besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung und die Gestaltung des ländlichen Raumes oder in denen die Landwirtschaft eine bedeutende Rolle zur Pflege und Erhaltung der Kulturlandschaft einnimmt, diese Funktionen bei allen raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. langfristig zu sichern.
- 5.7.6.2. Z:
Der Standort Niemberg befindet sich in der Nähe eines Vorbehaltsgebietes für Rohstoffgewinnung, welches raumordnerisch für die vorsorgliche Absicherung des regionalen Bedarfs der Industrie mit qualitativ hochwertigen Rohstoffen als Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung festgelegt ist. Zu den flächenhaften Ausweisungen zählt dabei die Hartgesteinslagerstätte Niemberg-Brachstedt-Oppin, welche das Plangebiet jedoch nur tangiert.

Die Planung wird von weiteren übergeordneten Vorgaben des REP nicht berührt.

Der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ betrifft das Plangebiet nicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

3.1.3 Flächennutzungsplan

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist in seiner rechtswirksamen Fassung für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche und anteilig (20%) Fläche für die Landwirtschaft aus.

Am 07. Oktober 2021 wurde das 1. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes Landsberg durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet und mit Fassung des Beitrittsbeschlusses am 25. April 2024 wirksam. Im Rahmen dieser 1. FNP-Änderung erfolgte die Änderung der für das Plangebiet anteilig dargestellten Nutzung von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche. Die 1. Änderung erlangt mit ortsüblicher Bekanntmachung des Beitrittsbeschlusses am 08. Mai 2024 im Amtsblatt der Stadt Landsberg „Landsberger Echo“ Nr. 07/2024 Rechtswirksamkeit. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg entwickelt.

Das Gebiet wird von keinen weiteren übergeordneten Planungen berührt.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet der § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Landsberg vom 16. Dezember 2021.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Landsberg wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung am 07. Oktober 2021 gefasst. Zielstellung der 1. Änderung besteht u.a. darin, die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche darzustellen. Gemäß Planungsstand zur Flächennutzungsplanung ist anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB durch die übergeordnete Behörde (Landkreis Saalekreis).

Die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung stehen nicht im Widerspruch zum Planvorhaben.

Seitens des Vorhabenträgers ist die Schaffung von Baurecht beabsichtigt. Die Planung und Umsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Landsberg und dem Vorhabenträger geregelt.

3.3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 – BP 11 Gewerbegebiet „Niemberg-Ost“, OT Niemberg aufzustellen (Beschluss-Nr. 113/12/2021.)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.02.2022 im Amtsblatt der Stadt Landsberg „Landsberger Echo“ Nr. 2/2022.

Der Stadtrat Landsberg hat in seiner Sitzung am 28.04.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplans bestätigt und ihn zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes im Fachbereich Wirtschaftsförderung/ Kultur und Sport der Stadt Landsberg in der Zeit vom 08.08.2022 bis einschließlich 09.09.2022 erfolgt. Die amtliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 27.07.2022 im Amtsblatt der Stadt Landsberg „Landsberger Echo“ Nr. 08/2022 erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sein könnten, wurde mit Schreiben vom 26.07.2022 der Vorentwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme übergeben. Sie wurden des Weiteren zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und die Hinweise (soweit relevant) im Entwurf berücksichtigt.

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat in seiner Sitzung vom 30.05.2024 den Entwurf in der Fassung Mai 2024 gebilligt und die Entwurfsoffenlage (Beschluss-Nr. **SR 69/05/2024.**) beschlossen. Der Entwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen/Stellungnahmen lag nach § 3 Abs. 2 BauGB im Fachbereich Wirtschaftsförderung/ Kultur und Sport der Stadt Landsberg in der Zeit vom 08.07.2024 bis einschließlich 09.08.2024 aus.

Die amtliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist am 03.07.2024 im Amtsblatt der Stadt Landsberg „Landsberger Echo“ Nr. 9/2024 erfolgt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurde der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.06.2024 mit der Bitte um Stellungnahme übergeben.

Die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Landsberg am mit der Fassung des Abwägungsbeschlusses (Beschluss-Nr.).

Der Satzungsbeschluss wurde durch den Stadtrat der Stadt Landsberg am gefasst (Beschluss-Nr.).

4 Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger.

4.2 Baubestand/ aktuelle Nutzung

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Siedlungskerns Niemberg, östlich der Bahnlinie Halle-Köthen-Magdeburg und der Straße Am Güterbahnhof. Es ist umgeben von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Einen baulichen Zusammenhang zur nächstgelegenen Bebauung bzw. zum Siedlungskern besteht nicht. Südlich des Plangebietes befindet sich mit ca. 100 m Luftlinie

eine gemischte Baufläche, die vorrangig gewerblich und nur zu einem geringen Anteil als Wohnbaufläche genutzt wird.

Das Plangebiet wird bereits zum überwiegenden Anteil (70%) gewerblich (bestehendes Gewerbegebiet „Niemberg-Ost“) genutzt. Neben Gewerbe- und Lagerhallen sind die Freiflächen größtenteils versiegelt und dienen den innerbetrieblichen Produktionsabläufen (Freilager, Be-/Entladung, Erschließung, Abstellfläche für Produkte und Fahrzeuge).

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes einzelne Löschwasserbecken und Versickerungsmulden.

Die im nordöstlichen Bereich befindliche Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Niemberg-Ost“ wird aktuell landwirtschaftlich (Acker) genutzt.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Alte Zollstraße (K 2135) und der von östlich des Bahnüberganges nach Norden abzweigenden Gemeindestraße Am Güterbahnhof erschlossen.

Über die K 2134, K 2135, K 2136 sowie die L 141, L 143 und die B 100 ist eine direkte Anbindung an die BAB 14 (Anschlussstelle 16 Halle-Tornau und Anschlussstelle 17 Halle-Peißen) sowie an die BAB 9 (Anschlussstelle 13 Halle-Saale) und damit die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben.

4.4 Stadttechnische Erschließung und Entwässerung anfallender Oberflächenwässer

Innerhalb des Plangebietes liegen bereits die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien an.

Die Oberflächenentwässerung der bereits bebauten Flächen erfolgt über die Sammlung der anfallenden Oberflächenwässer durch ein Kanalsystem und Sammlung des Niederschlagswassers in Feuerlöschteichen. Der westlich gelegene Feuerlöschteich besitzt einen Überlauf und Anschluss an die Vorflut.

4.5 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Der Landkreis Saalekreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen vor.

4.6 Kampfmittel

Im gesamten Stadtgebiet Landsberg sind Kampfmittelverdachtsflächen (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) bekannt. Damit kann das Auffinden von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Der Hinweis unter Pkt. 6.5.3 der vorliegenden Begründung ist deshalb zu beachten.

4.7 Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das Gewerbegebiet „Niemberg-Ost“. Unbebaute Flächen werden überwiegend als Scherrasen genutzt.

Im nordöstlichen Bereich wird intensivgenutzte Ackerfläche in den Geltungsbereich einbezogen.

Innerhalb sowie im direkten Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz sowie Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt verordnet.

4.8 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in seinem näheren Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Riede (Gewässer 2. Ordnung) verläuft westlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 150 m.

4.9 Archäologie/Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG bekannt.

4.10 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG) erteilten Bergbauberechtigungen.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Für die Fläche ist die Sicherung der gewerblichen Nutzung sowie die Erweiterung bzw. Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes „Niemberg-Ost“ vorgesehen. Aufgrund der Lage des Plangebietes abseits der Ortslage sowie der bereits verfestigten gewerblichen Nutzung soll dem Standort eine Entwicklungsmöglichkeit durch eine geringfügige Flächenerweiterung zugestanden werden.

Die Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden so getroffen, dass für die bereits ansässigen mittelständischen Gewerbebetriebe eine möglichst vielfältige Nutzung sowie ein Entwicklungsspielraum für das gesamte Gewerbegebiet gegeben sind.

5.2 Verkehrskonzept

Die **verkehrliche Erschließung** des Plangebietes erfolgt von Süden über die Straße Am Güterbahnhof. Von dieser Straße führen die Zufahrten in die einzelnen Teilflächen des „Gewerbegebietes Niemberg-Ost“, um diese zu erschließen.

Die Lage der Einfahrtsbereiche sowie die innere Erschließung des Plangebietes sind im Rahmen der Vorhaben- und Ausführungsplanung festzulegen. In diesem Zusammenhang erfolgen auch Festlegungen bezüglich des Ausbaus des Mündungsbereiches der Ein- und Ausfahrten unter Berücksichtigung der Sicherstellung der Ein- und Ausfahrt für 3-achsige Fahrzeuge mit einem äußeren Wendekreisradius von 10,25 m (u.a. Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge).

Die nach § 48 BauO LSA notwendigen **Stellplätze** sind innerhalb des Gewerbegebietes herzustellen. Das schließt neben Kunden-/ Besucher- und Mitarbeiterparkplätzen auch die Stellflächen für Lastverkehr (LKW) ein. Die Grundstücksgröße ermöglicht eine Unterbringung auf dem Grundstück. Damit ist der Stellplatzbedarf grundsätzlich als gedeckt anzusehen.

5.3 Konzept zur technischen Erschließung (Ver- und Entsorgung)

In der Straße Am Güterbahnhof liegen bereits die verschiedensten **Ver- und Entsorgungsleitungen** an, die zur Erschließung des Gewerbegebietes erforderlich sind. Im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung sowie der -umsetzung wird auf die Einhaltung der Vorschriften und Regelungen (u.a. Einhaltung von Schutzabständen) der einzelnen Ver- und Entsorgungsmedien hingewiesen.

Für die Beseitigung des **Niederschlagswassers** ist nach § 79 b Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet. Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes zu belassen. Dabei hat der Grundstückseigentümer das anfallende Oberflächenwasser so zu beseitigen, dass keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit erfolgt.

Die für die bestehende Bebauung vorhandene Regenentwässerungsanlage wird beibehalten. Das auf der Erweiterungsfläche anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert bzw. weitgehend gesammelt einem geplanten Löschteich mit daran angebundene Retentions- und Verdunstungsbecken zugeleitet werden (ggf. wird alternativ eine Lösung über Zisternen, unterirdisches Rigolensystem vorgesehen – Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der konkrete Umgang mit den anfallenden Niederschlagswassern nachzuweisen). Für den Bedarfsfall (z.B. bei Starkniederschlagsereignissen) soll ein Anschluss der Erweiterungsfläche durch einen Überlauf an die bestehende Anlage hergestellt und damit eine bedarfsmäßige, temporäre Ableitung der anfallenden Niederschlagswässer in die Vorflut erfolgen. Im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung werden konkrete Festlegungen bezüglich der technischen Umsetzung getroffen.

Gemäß Tabelle „Richtwerte für den **Löschwasserbedarf** (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ des Arbeitsblattes W 405 sowie der Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau (IndbauRL) ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h zu Grunde zu legen. Bei einer Löschzeit von 2 h ergibt sich ein erforderliches Löschwasservolumen von 192 m³.

Der Löschwasserbereich erfasst gemäß Arbeitsblatt W 405 sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes wurden bereits Löschwasserteiche zur Löschwasserbevorratung errichtet. Der konkrete Nachweis zur Sicherung des Löschwasserbedarfes erfolgt im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung bzw. wird im Bauantragsverfahren erbracht.

5.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich um eine bereits gewerblich genutzte Fläche.

Mit dem Bebauungsplan wird die Nutzung planungsrechtlich gesichert und eine Erweiterung des Gewerbebestandes im Rahmen der Abgrenzung des Geltungsbereiches ermöglicht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Standort bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Erweiterung des Standortes wird planungsrechtlich im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufstellungsbeschluss vom 07. Oktober 2021) vorbereitet.

Die Erweiterungsfläche befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Bei dem

Vorhaben handelt es sich um die Sicherung und Festigung eines Gewerbestandortes. Die hier langjährig ortsansässigen Gewerbebetriebe streben eine räumliche Erweiterung zur Sicherung und zeitgemäßen Anpassung ihrer Produktionsbedingungen und -abläufe an. Eine Standortverlagerung ist aufgrund der bereits bestehenden Unternehmensansiedlung und der damit verbundenen Auslastung (70% des Geltungsbereiches bereits in Nutzung) im Verhältnis zur Erweiterungsfläche nicht wirtschaftlich. Darüber hinaus wird mit dem Vorhaben im Sinne des § 2 Abs. 2 BBodSchG durch die Verringerung der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß entsprochen. Dem Belang der gewerblichen Entwicklung wird gegenüber der Landwirtschaft das höhere Gewicht beigemessen, da es sich um eine maßvolle Erweiterung zur Standortsicherung handelt.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4 – BP 11 wird ein Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt.

TF 1.1 Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes soll die gewerbliche Entwicklung Vorrang besitzen.

TF 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht zulässig.

Durch den Ausschluss der sehr flächenintensiven Nutzung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen soll der Gebietscharakter der gewerblichen Baufläche gewahrt bleiben. Die Errichtung von Solarthermie-/ Photovoltaikanlagen auf Dachflächen/ Fassaden oder Zäunen oder Anlagen zur Einfriedung ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

TF 2.1 Für das Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

Damit wird die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft und eine optimale Ausnutzung der Fläche möglich.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Dabei wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Normalnull (über NN – Höhensystem: DHHN 2016) als Höchstmaß festgesetzt.

Für das Plangebiet ist eine maximale Gebäudehöhe von bis zu 13,50 Meter zulässig, um genügend Flexibilität für die späteren Nutzungen zu gewährleisten sowie das Plangebiet verträglich in die Umgebung einzubinden.

Das Gelände des Plangebietes ist im natürlichen Relief weitgehend eben mit flacher Geländeneigung in westliche bis nordwestliche Richtung. Die Geländehöhen schwanken zwischen 94 m über NN im Norden bis 97 m über NN im Süden des Plangebietes (Höhensystem DHHN 2016) [Quelle: Lageplan zum Bauvorhaben Erweiterung Produktionshalle durch 2 Anbauten und Nutzungsänderung Am Güterbahnhof 12 in

Landsberg, OT Niemberg vom 04.09.2020 sowie IHU – geotechnischer Bericht vom 20.10.2020]. Es wird eine mittlere Geländehöhe von 95,5 m über NN - Höhensystem DHHN 2016 zu Grunde gelegt.

Per Eintrag in die Nutzungsschablone wird eine Oberkante baulicher Anlagen von 109,00 m über NN (Höhensystem DHHN 2016) als Höchstmaß festgesetzt.

TF 2.2 Die maximale zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Angabe in Metern über Normalnull (109,00 m ü. NHN – Höhensystem DHHN 2016) in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben.

Damit erfolgt eine verträgliche Einordnung in die Bestandssituation.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist, je nach gewerblicher Ausrichtung, auch die Errichtung technischer bzw. baulicher Anlagen der Gebäudeausrüstung und Ver-/ Entsorgungstechnik (z.B. Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen und sonstige technische Anlagen) entsprechend aktuell gültiger Bestimmungen und Anforderungen erforderlich. Damit liegen bestimmte Anlagen funktionsbedingt über der Gebäudeoberkante.

TF 2.3 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf das in der Nutzungsschablone festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen und sonstige technische Anlagen überschritten werden.

6.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt.

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

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenze regelt die Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Jedoch werden dadurch die Forderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierte Bebauungsplan) nicht erfüllt und der aufzustellende Bebauungsplan ist als einfacher Bebauungsplan zu behandeln. Damit würde sich die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 oder § 35 BauGB richten.

Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zur Grenze des Geltungsbereiches geführt.

Da auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zukünftig Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Stellplätze, Löschteich, Versickerungsanlage, ...) zugelassen werden sollen, wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Mit diesen Festsetzungen (Baugrenze und TF 3.1) erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes. Des Weiteren wird mit der Festsetzung den geltenden Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt entsprochen.

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

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Artenschutzfachbeitrag (Anlage 2) dargestellt sind. Die darin bei Notwendigkeit hergeleiteten Vermeidungsmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Belange des Artenschutzes

Im Ergebnis der Artenschutzrechtlichen Prüfung konnte eine Betroffenheit von Feldhamster und Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind daher nachfolgend aufgeführte Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.

TF 4.1 Zum Schutz des Feldhamsters ist während der letzten Aktivitätsperiode der Art unmittelbar vor Baubeginn eine Untersuchung der Fläche auf Feldhamster-vorkommen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Die Kontrolle ist zu dokumentieren und das Protokoll der unteren Naturschutzbehörde vor einem Beginn erdeingreifender Maßnahmen zu übergeben. Wird ein Vorkommen nachgewiesen, ist eine Umsiedlung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

TF 4.2 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar und ein Entfernen des Oberbodens nur in der Zeit von September bis Februar zulässig.

Im Hinblick auf die Festsetzung 4.2 wird darauf hingewiesen, dass, sollte der festgesetzte Zeitraum für ein Entfernen des Oberbodens nicht einzuhalten ist, alternativ ein Vergrämen der Feldlerche möglich ist. Diese Maßnahme wäre in der dem Baubeginn vorauslaufenden Aktivitätsperiode der Feldlerche wie folgt umzusetzen:

TF 4.3 Zum Schutz der Feldlerche ist während der letzten Aktivitätsperiode der Art im Zeitraum vom 15. März bis 15. August eine Vergrämnungsmaßnahme umzusetzen:

Aufstellen von ca. 2 m hohen Absperrstangen mit daran befestigten und im Wind flatternden Absperrbändern (ca. 1,5 m lang) bis spätestens 15. März, jeweils an der nördlichen Grenze des geplanten Baufeldes

Abstand zwischen den Stangen ca. 10 m

Wöchentliche Kontrolle der Funktionsfähigkeit der Stangen

Unmittelbar vor Baubeginn Kontrolle der Fläche auf Brutansiedlung, bei ausgebliebenen Nachweisen können die Stangen entfernt werden, der Oberboden ist zeitnah zu entfernen

Durchführung der Kontrollen durch einen Fachgutachter

Des Weiteren ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG abzuarbeiten. Ein Ausgleichserfordernis ergibt sich aus der Erweiterung des Gewerbebestandes. Für diese Erweiterung wird Ackerfläche in Anspruch genommen. Da diese ein hohes Ertragspotenzial aufweist, wird die Erweiterung

lediglich für die Bauflächen festgesetzt. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden extern umgesetzt.

Als Ausgleichsmaßnahme wird diesem Bebauungsplan die Entwicklung einer Streuobstwiese wie folgt zugeordnet:

TF 4.4 Dem Gewerbegebiet sind auf folgendem Flurstück Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet:

Gemarkung Oppin, Flur 5, Flurstücke 313/63

Maßnahmeziel: Entwicklung einer Streuobstwiese

Es handelt sich um eine Maßnahme, die bereits 2018 auf einer zuvor intensiv als Acker genutzten Fläche umgesetzt wurde. Die damit einhergehende ökologische Aufwertung der Fläche ist vom Saalekreis als Ökokontomaßnahme anerkannt und in das Kompensationsverzeichnis aufgenommen worden. Aus diesem Ökokonto wird der gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelte Ausgleichsbedarf zugeordnet. Mit der Festsetzung der Maßnahme sowie einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt und dem Ökokontoinhaber ist der dauerhafte Erhalt der Maßnahme gesichert.

Darüber hinaus besteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

6.5 Hinweise

6.5.1 Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten/Altlastenverdachtsflächen vor.

Sollten sich im Rahmen der Flächenentwicklung Anhaltspunkte für das Vorhandensein einer Altlast oder schädliche Bodenveränderung ergeben oder Hinweise auf eine Verunreinigung des Bodenaushubs oder des Untergrundes mit Schadstoffen bestehen, ist die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Saalekreis unverzüglich und vor der Verfüllung der Baugrube zu informieren.

6.5.2 Archäologie und Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kulturdenkmalen gem. § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bekannt.

Da trotzdem jederzeit unerwartet archäologische Funde oder Befunde freigelegt werden können, sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht zu belehren. Nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

6.5.3 Kampfmittel

Da sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches befindet, das als Kampfmittelverdachtsfläche (ehemaliges Bombenabwurfgebiet) eingestuft ist, ist folgender Hinweis zu beachten:

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs. 1 der KampfM-GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Integrierte Leitstelle Saalekreis (ILS) oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4-BP 11 umfasst eine Fläche von **ca. 5,16 ha**, wovon im Einzelnen ausmachen:

Gewerbegebiet	51.600 m ²
<i>davon überbaubar (GRZ 0,8)</i>	<i>41.280 m²</i>

8 Planverwirklichung

8.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung ergeben sich innerhalb des Plangebietes nicht.

8.2 Kostentragung

Zwischen der Stadt Landsberg und den Vorhabenträgern wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 – BP 11 entstehenden oder verursachten Kosten durch den Vorhabenträger. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen und die notwendigen Fachgutachten.

Darüber hinaus ist zwischen der Stadt Landsberg und den Vorhabenträgern auch ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenerstattung für den Erwerb der „Ökopunkte“ geschlossen worden.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde

Negative städtebauliche Impulse für die Gemeinde sind durch die Planung nicht gegeben. Vielmehr erfolgt eine städtebauliche Sicherung eines bestehenden und verfestigten gewerblichen Standortes im Ortsteil Niemberg.

Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb des Siedlungskernes jedoch in unmittelbarer Nähe zu bereits bestehenden gewerblichen Ansiedlungen an der Straße Am Güterbahnhof sowie südlich an der Alten Zollstraße sind keine negativen Auswirkungen auf den Siedlungskörper Niemberg zu erwarten. Vielmehr erfolgt die Verfestigung des bestehenden Gewerbegebietes „Niemberg-Ost“. Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird aufgrund der geringen Erweiterung des Standortes nicht erwartet.

9.2 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Siedlungskörpers und wird derzeit bereits größtenteils gewerblich genutzt.

Mit dem Bebauungsplan wird eine gewerbliche Ansiedlung gesichert und eine geringfügige Erweiterung vorbereitet. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die durch ein Maßnahmenkonzept auszugleichen sind.

Im Hinblick auf die Belange des besonderen Artenschutzes erfolgten parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Erfassungen ausgewählter Tierartengruppen und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan übernommen.

9.3 Belange der Wirtschaft

Mit dem Bebauungsplan wird ein vorhandener Gewerbestandort und die hier ansässigen zwei mittelständischen Unternehmen in ihrem Bestand gefestigt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Basis der Stadt Landsberg geleistet.

Mit der Sicherung und geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebietes werden qualitätsvolle Arbeitsplätze und -bedingungen gesichert und neu geschaffen.

9.4 Belange der Bevölkerung

Infolge der Sicherung und Entwicklung des Gewerbegebietes „Niemberg-Ost“ werden regionale und wohnortnahe Arbeitsplätze vorgehalten und gesichert.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens zur Entwicklung des Gewerbegebietes „Niemberg-Ost“ wurden bereits immissionsschutzrechtliche Vorgaben festgelegt, die einzuhalten waren und sind. Bezüglich der Erweiterung der Produktionsstätten werden Festlegungen bzw. immissionsschutzrechtliche Vorgaben im Rahmen des Bauantragsverfahrens getroffen.

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes außerhalb des Siedlungskörpers Niemberg auf einer Fläche, die bereits intensiv gewerblich genutzt wird, werden die Belange der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt.

9.5 Belange der Landwirtschaft

Mit dem Bebauungsplan wird ein vorhandener Gewerbestandort und die hier ansässigen zwei mittelständischen Unternehmen in ihrem Bestand gefestigt. Jedoch geht die geplante Standorterweiterung zu Lasten der ackerbaulichen Nutzfläche. Durch das Vorhaben werden ca. 1,4 ha landwirtschaftliche Fläche in gewerbliche Fläche umgenutzt und gehen damit als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren.

Damit ist der landwirtschaftliche gegenüber dem wirtschaftlichen Belang abzuwägen. Dem wirtschaftlichen Belang wird aufgrund des bereits verfestigten und zu erweiternden Gewerbestandortes der Vorrang gegeben. Die Erweiterung erfolgt nur im Umfang der bestehenden Entwicklungsabsichten der ansässigen Unternehmen.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass es sich in Bezug auf den Ausgangsbauungsplan um eine behutsame Ergänzung handelt, die zudem keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen verursacht.

Teil B – Umweltbericht

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

10 Einleitung

10.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Es ist beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet Niemberg-Ost planungsrechtlich zu sichern sowie zu erweitern.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Siedlungskernes Niemberg und östlich an der Straße Am Güterbahnhof.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art der baulichen Nutzung:	Gewerbegebiet
Maß der baulichen Nutzung:	Grundflächenzahl 0,8 Höhe baulicher Anlagen von max. 13,5 m

Nähere Ausführung zu diesen Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie Pkt. 6 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden wird auf Pkt. 7 der Begründung, Teil A verwiesen.

10.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

10.2.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind aufgrund seiner besonderen räumlichen Lage auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird gleichfalls in die Umweltprüfung eingestellt.

10.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad wird ein Scoping in Form der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Es wird auf der Grundlage vorhandener Unterlagen bzw. der derzeit vorhandenen Nutzungen im Plangebiet davon ausgegangen, dass insbesondere folgende Aspekte in die Umweltprüfung einzustellen sind:

- Belange des Artenschutzes (besonders: Brutvögel, Zauneidechsen, Feldhamster)

10.2.3 Fachplanungen

Aus der übergeordneten Regionalplanung (vgl. Pkt. 3 der Begründung, Teil A) ergeben sich für den Geltungsbereich keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes.

Gemäß den Ausweisungen im Regionalplan für die Planungsregion Halle sind für das Plangebiet bzw. das Umfeld relevant:

- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft: Gebiete nördlich von Halle (SK)
- Vorbehaltsgebiet für Rohstoffgewinnung: Hartgesteinslagerstätte Niemberg-Brachstedt-Oppin

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Landsberg ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

11 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

11.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

11.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet umfasst einen bereits gewerblich genutzten Standort, der im nordöstlichen Bereich erweitert werden soll. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden	durch ein Umspannwerk,
im Osten	durch Ackerfläche,
im Süden	durch Ackerfläche,
im Westen	durch die Straße Am Güterbahnhof.

Die Straße Am Güterbahnhof bindet im Süden an die Alte Zollstraße (K 2135) ein, über die das Plangebiet an den (über)regionalen Verkehr (L 141, 143, B 100, BAB 14 und BAB 9) angebunden ist. An die Straße Am Güterbahnhof grenzt westlich die Bahnstrecke Halle-Magdeburg an.

Aufgrund seiner bereits bestehenden gewerblichen Nutzung ist das Plangebiet überwiegend bebaut bzw. versiegelt (vgl. Anlage 1). Lediglich die nordöstliche Erweiterungsfläche ist noch unbebaut und wird ackerbaulich genutzt.

11.1.2 Berücksichtigung der 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, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

11.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Auf der Grundlage des BNatSchG und des NatSchG LSA 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.

Pflanzen

Erfassungen zur Aufnahme der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen erfolgten im März 2022.

Innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes sind auf unbebauten Flächen im Wesentlichen Scherrasen angelegt. Auf einer kleinen Teilfläche hat sich ein Gebüsch aus überwiegend heimischen Arten entwickelt.

Die Erweiterungsfläche wird derzeit als Intensivacker genutzt.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung und des damit verbundenen hohen Bebauungs-/Versiegelungsgrades als sehr gering einzuschätzen.

Tiere

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Plangebiet, abgeleitet aus den vorhandenen Vegetationsstrukturen, hinsichtlich vorkommender Arten eingeschätzt. Es wurden folgende Arten bzw. Artengruppen erfasst

- Brutvögel,
- Zauneidechsen und
- Feldhamster.

Die Ergebnisse der Erfassungen sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen (Anlage 2) und werden hier zusammengefasst wiedergegeben:

Brutvögel

Bei den Erfassungen ist ein Brutpaar der Feldlerche auf der Ackerfläche nachgewiesen. Im Norden grenzt an das Plangebiet eine Heckenstruktur, in der Amsel und Mönchsgrasmücke brüteten. Auf den bereits gewerblich genutzten Flächen konnten lediglich mit Hausrotschwanz und Ringeltaube zwei Brutvogelarten erfasst werden.

Im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie wird keine Art geführt. Die Feldlerche ist auf den Roten Listen Deutschlands und Sachsen-Anhalts jeweils als gefährdet (Kategorie 3) verzeichnet.

Zauneidechsen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Zauneidechsen nachgewiesen worden. Im Plangebiet sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden.

Feldhamster

Im Rahmen der Begehungen konnten keine Nachweise von Feldhamster erbracht werden. Das ist ursächlich auf den Anbau von Mais im Erfassungsjahr zurückzuführen. Um ein Potenzial abzuschätzen sind Angaben des Landesamtes für Umweltschutz herangezogen worden. Demnach gibt es in einem Radius von 2.000 m um das Plangebiet Altnachweise aus den Jahren 1999 und 2004, im Radius von 5.000 m jedoch Einträge aus dem Jahr 2013.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Porphyrkuppen Burgstetten bei Niemberg“ (DE 4438 302) in einer Entfernung von ca. 1.500 m westlich des Plangebietes. Aufgrund der geplanten Nutzung im Plangebiet und insbesondere unter Berücksichtigung des Abstandes sind Beeinträchtigungen der Schutzziele nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgebiete

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (§ 22 ff BNatSchG) verordnet. Im Plangebiet befinden sich auch keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

11.1.2.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine bereits intensiv gewerblich genutzte Fläche. Die gewerbliche Nutzung soll im nordöstlichen Bereich auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche erweitert werden.

11.1.2.3 Boden

Für eine Teilfläche des Plangebietes liegt ein geotechnischer Bericht [3] vor. Diesem sind folgende Informationen bezüglich des Bodenaufbaus zu entnehmen:

Die oberste Bodenschicht wird durch Auffüllungen und Mutterboden gebildet. Diese stehen in einer Mächtigkeit von ca. 0,0 bis 1,5 m an. Darunter wird der Baugrund durch saalekaltzeitlichen Geschiebemergel (durchsetzt mit Sandlagen und sandigen Rinnenfüllungen) gebildet. Die Schichtunterkante des Geschiebemergels war in der Endteufe der Bohrungen von max. 5,45 m nicht erreicht.

Der mittlere, geschlossene Grundwasserdruckspiegel liegt bei ca. 2-4 m unter Flur.

Der anstehende Mutterboden ist als mäßig durchlässig zu bewerten. Die rolligen Auffüllungen, die innerhalb der gewerblichen Baufläche zur Profilierung und als Verkehrsflächenoberbau aufgebracht wurden, sind hydraulisch bis mäßig gut leitfähig.

Witterungsbedingte Schichtwasseransammlungen oberhalb des allgemeinen Grundwasserdruckspiegelniveaus sind bei anhaltend feuchter Witterung möglich.

Im Bereich der Ackerfläche steht natürlich gewachsener Boden an.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu

bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

In Bezug auf die natürlichen Funktionen des Bodens ist festzustellen, dass das Plangebiet differenziert zu bewerten ist. Im Bereich der Ackerfläche steht natürlich gewachsener Boden mit einer hohen Bodenfruchtbarkeit an. Es ist hier eine Ackerzahl von 80 verzeichnet.

Überwiegend ist der Boden jedoch durch eine Versiegelung anthropogen überprägt. Im Bereich der Versiegelungen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden. Auf Splitter- bzw. Restflächen wachsen zwar Pflanzen, der Boden ist im Zuge der vorangegangenen Bautätigkeit aber auch überformt.

Es liegen keine Hinweise vor, dass auf der Fläche Funktionen der Natur- und Kulturgeschichte erfüllt werden.

Im Hinblick auf die Nutzungsfunktionen sind für das Plangebiet die wirtschaftliche Nutzung auf der Gewerbegebiets- und die landwirtschaftliche Nutzung auf der Ackerfläche zu verzeichnen.

11.1.2.4 Wasser

Grundwasser

Für eine Teilfläche des Plangebietes liegt ein geotechnischer Bericht [3] vor, dem entnommen werden kann, dass der mittlere Grundwasserspiegel bei ca. 92 m NN und somit 2 – 5 m unter Geländeoberkante zu erwarten ist. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordosten gerichtet.

Im Geltungsbereich bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Landschaftsraum entwässert in die westlich fließende Riede. Die Riede ist ein Gewässer 2. Ordnung und entwässert großräumig in Richtung Nordost in die Fuhne.

11.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend für das Plangebiet ist die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Das Klima im Plangebiet wird durch die umgebende Ackerflur bestimmt. Diese stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass ein Frischluftaustausch erfolgt und somit keine klimatische Vorbelastung innerhalb des Gewerbegebietes zu verzeichnen ist.

Es sind auch keine Vorbelastungen durch Immissionen weiterer Gewerbestandorte oder durch Verkehrsstrassen zu ermitteln.

11.1.2.6 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- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage östlich der Bahnlinie, nordöstlich des geschlossenen Siedlungskörpers und der umgebenden Ackerflächen geprägt. Da die Ackerflächen überwiegend ungegliedert sind, eröffnen sich weite Sichtbeziehungen. Gliedernde Elemente stellen die Gehölze entlang der Riede im Westen sowie entlang des östlich verlaufenden Feldweges dar.

Das Plangebiet weist aufgrund der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung keinen Erholungswert auf. Auch die angrenzende Ackerflur weist keine Erholungsfunktionen auf.

11.1.2.7 Mensch Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

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.

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Siedlungskerns Niemberg und weist keinen städtebaulichen Zusammenhang mit dem Siedlungskern auf. Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 100 m Entfernung ein Mischgebiet mit nach Norden ausgerichteten Gewerbe und nur zu einem geringen Anteil Wohnen im Südwesten. Der Abstand zu dieser Wohnnutzung beträgt ca. 310 m.

Das Plangebiet weist keine Wohnfunktionen auf.

Es ist, wie bereits ausgeführt, keine Erholungseignung bzw. -nutzung im Plangebiet und im Umfeld vorhanden.

11.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Im Plangebiet sind keine archäologischen oder Bodendenkmale bekannt sowie keine Baudenkmäler vorhanden.

11.1.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

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.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus gehenden Wirkungen zu ermitteln.

Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

11.1.2.10 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Derzeit wird das Plangebiet bereits größtenteils als Gewerbebestandort genutzt. Lediglich eine Teilfläche wird ackerbaulich genutzt. Eine Einbeziehung der Ackerfläche in den Gewerbebestandort wäre nicht möglich. Insofern könnten die vorhandenen Nutzungen fortgeführt werden, der Status quo im Hinblick auf die Schutzgüter bleibt bestehen.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

11.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

11.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, das bestehende Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern und zu erweitern. Diese Erweiterung ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die zu kompensieren sind.

Vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme von Acker für die Gewerbegebietserweiterung ist eine intensive bauliche Nutzung anzustreben. Ausgleichsmaßnahmen sollen mit einem großen ökologischen Neuwert diesem Bebauungsplan zugeordnet werden.

Anfallendes Niederschlagswasser sollte zurückgehalten und beispielsweise als Löschwasser gespeichert werden.

11.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

11.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können auf der Grundlage der Festsetzungen Gewerbebauten sowie Verkehrs- und Lagerflächen errichtet werden. Damit sind Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie das Landschaftsbild verbunden.

Im Plangebiet ist bereits eine Bebauung vorhanden, die weiterhin gewerblich genutzt werden soll. Ein Rückbau bzw. Neubau der Gebäudesubstanz ist nicht vorgesehen.

11.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

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

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine derzeit größtenteils bebaute und versiegelte Fläche. Die nordöstliche Teilfläche ist derzeit noch unversiegelt, so dass eine bauliche Nutzung mit einer Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen verbunden ist.

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

Mit dem Bebauungsplan werden zum einen bestehende Nutzungen gesichert und zum anderen weitere gewerbliche Nutzungen vorbereitet.

Die zulässigen Nutzungen sind mit Verkehr und den damit einhergehenden Emissionen verbunden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen wird eine Erweiterung des Gewerbes nicht zu erheblichen Mehrbelastungen führen, die Orientierungswerte oder Schwellenwerte überschreiten. Weitere Emissionen sind nicht zu erwarten.

Angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet bzw. in dessen Umfeld sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden.

11.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Es wird Gewerbemüll anfallen. Zur Menge und zur Art liegen keine Angaben vor.

11.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

11.2.2.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

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

Es können aus der Planaufstellung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden.

11.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, so dass keine Einschätzung erfolgen kann.

11.2.3 Planungsprognose

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst.

11.2.3.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Pflanzen

Bei einer Inanspruchnahme der Ackerfläche wird baubedingt die ggf. vorhandene Vegetation vollständig beseitigt. Anlagebedingt ist darüber hinaus keine weitere Beseitigung von Vegetationsstrukturen möglich. Es ist demnach ein Verlust an potenzieller Vegetationsfläche von ca. 13.610 m² zu verzeichnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen sind nicht zu ermitteln.

Tiere

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans gehen bau- und anlagebedingt Lebensräume für Tiere verloren. Eine Einschätzung zu betroffenen Arten ist im Ergebnis der Erfassungen möglich. Die Ausführungen werden im Entwurf ergänzt.

Biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird aufgrund der Ackernutzung im Bereich der Erweiterung keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt haben.

Mit der geplanten Entwicklung und Erweiterung des Gewerbegebietes sind keine Wirkungen verbunden, die wesentlich über die Geltungsbereichsgrenze hinausgehen werden. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

11.2.3.2 Fläche

Mit dem Bebauungsplan soll der vorhandene Gewerbestandort erweitert werden. Diese Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 13.610 m². Für das vorhandene Gewerbe wird mit dem Bebauungsplan keine Erweiterung innerhalb der Betriebsflächen vorbereitet.

11.2.3.3 Boden

Mit der Erweiterung des Gewerbestandortes werden ca. 13.610 m² bislang unversiegelte Bodenfläche überplant. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 beträgt die zusätzliche Versiegelung demnach ca. 10.900 m². Jedoch werden die natürlichen Bodenstrukturen auch auf den verbleibenden Flächen baubedingt gestört.

11.2.3.4 Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Es ist vorgesehen, das auf der Erweiterungsfläche anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und zu versickern. Nur bei Starkregenereignissen soll der Überlauf der Vorflut zugeführt werden.

11.2.3.5 Klima, Luft

Die bauliche Entwicklung der Fläche wird aufgrund der Lage keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

11.2.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage der Erweiterungsfläche nicht wahrnehmbar sein.

Es sind mit dem Vorhaben keine Erholungsfunktionen betroffen.

11.2.3.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Da im Plangebiet bzw. dessen Umfeld keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind, sind keine Auswirkungen zu erwarten. Auch Erholungsfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

11.2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vorhanden.

11.2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Für das Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen werden, die über das Maß der zu den Einzelaspekten ermittelten Auswirkungen hinausgehen.

Es werden keine Schutz- und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt.

11.2.3.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Aufgrund der geringen Größe sowie der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Erweiterung bestehender Nutzungen sind keine erheblichen zusätzlichen Emissionen verbunden. Der Bebauungsplan schränkt mit den Festsetzungen die Nutzungen nicht ein, so dass der Umgang mit ggf. anfallenden Abfällen und Abwässern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln ist.

11.2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Der Bebauungsplan schließt die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen aus. Eine Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Solarstrom ist davon jedoch unberührt. Der Bebauungsplan trifft allerdings auch keine Festsetzung zur zwingenden Nutzung der Dachflächen für Solarstromerzeugung.

11.2.3.12 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden verbunden, die auf die dauerhafte Inanspruchnahme von Bodenflächen zurückzuführen sind.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sowie Wechselwirkungen sind nicht erheblich. Es sind auch keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu verzeichnen.

11.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase

11.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

Der Schutz von *Pflanzen und Tieren* als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Im weiteren Verfahren ist ein Ausgleichskonzept zu erarbeiten und in den Entwurf zum Bebauungsplan zu übernehmen. Ziel ist es den naturschutzfachlichen Ausgleich vollständig nachzuweisen.

Um Belange des besonderen *Artenschutzrechtes* in das Aufstellungsverfahren einzustellen, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die im Ergebnis abgeleiteten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Es sind Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln, insbesondere Feldlerche, sowie des Feldhamsters festgesetzt.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst.

Der nachfolgenden Tabelle ist die Bilanzierung zu entnehmen. Demnach wird die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu einem zusätzlichen Eingriff im Bereich der bereits als Gewerbegrundstücke genutzten Flächen führen. Die Bilanz für diese Teilflächen ist ausgeglichen.

Erst die Überplanung der unmittelbar angrenzenden Ackerflächen ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Um das Ausgleichserfordernis dem jeweiligen Eigentümer

zuordnen zu können, ist die Eingriffsfläche entsprechend gesplittet worden.

In der Summe ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 49.010 Biotopwertpunkten. Zur Kompensation wird die Entwicklung einer Streuobstwiese in der Gemarkung Oppin diesem Bebauungsplan zugeordnet, vgl. Festsetzung 4.4.

Mit der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme kann der Eingriff vollständig kompensiert werden.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Biotop- und Nutzungstyp		Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
			Bestand	Planung	Bestand	Planung
<u>Bestehendes Gewerbegebiet</u>						
BS	Gebäude, bauliche Anlagen	0	18.965	-	-	-
VSB	Verkehrsflächen, versiegelt	0	12.650	-	-	-
GSB	Scherrasen	7	4.830	-	33.810	-
HYA	Gebüsch frischer Standorte	20	925	-	18.500	-
(BS)	Feuerlöschteich	0	580	-	-	-
BS	bebaubar nach GRZ (0,8)	0	-	30.360	-	-
(GSB)	Fläche außerh. zul. Grundfl.	7	-	7.590	-	53.130
	<i>Summe</i>		<i>37.950</i>	<i>37.950</i>	<i>52.310</i>	<i>53.130</i>
<u>Erweiterung Brüninghoff</u>						
AI	Intensivacker	5	5.504	-	27.520	-
BS	bebaubar nach GRZ (0,8)	0	-	4.403	-	-
(GSB)	Fläche außerh. zul. Grundfl.	7	-	1.101	-	7.706
	<i>Summe Erweiterungsfläche</i>		<i>5.504</i>	<i>5.504</i>	<i>27.520</i>	<i>7.706</i>
Ausgleichsbedarf Fa. Brüninghoff						-19.814
<u>Erweiterung Roggemann</u>						
AI	Intensivacker	5	8.110	-	40.550	-
BS	bebaubar nach GRZ (0,8)	0	-	6.488	-	-
(GSB)	Fläche außerh. zul. Grundfl.	7	-	1.622	-	11.354
	<i>Summe Erweiterungsfläche</i>		<i>8.110</i>	<i>8.110</i>	<i>40.550</i>	<i>11.354</i>
Ausgleichsbedarf Fa. Roggemann						-29.196

11.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Maßnahmen für den Artenschutz werden zum Schutz von Brutvögel und des Feldhamsters im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

11.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen im Hinblick auf den Immissionsschutz notwendig.

11.3.4 Sonstige Maßnahmen

Es hat sich im Ergebnis der Umweltprüfung keine Notwendigkeit für sonstige Maßnahmen zum Umweltschutz ergeben.

11.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen, so ist bereits ausgeführt, gibt es hinsichtlich des Standortes für dieses Plangebiet nicht (vgl. hierzu Pkt. 5.4).

Daraus ergibt sich auch, dass es auch hinsichtlich der Planinhalte, hier insbesondere zur Festsetzung eines Gewerbegebietes, keine Alternative gibt.

11.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen

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

12 Zusätzliche Angaben

12.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

12.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)

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

Es erfolgten Erfassungen der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt geführt.

Des Weiteren werden vorkommende Tierarten parallel erfasst.

12.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

12.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

12.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Eine Absicherung von Maßnahmen, die im Ergebnis der Umweltprüfung einzuhalten sind, ist nicht notwendig.

12.2.2 Monitoringkonzept

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die unteren Behörden in der Kreisverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt durch die Stadtverwaltung zusammen mit dem Umweltamt des Landkreises. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

12.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst ein bereits bestehendes Gewerbegebiet sowie eine Erweiterungsfläche. Das bestehende Gewerbegebiet ist vollständig bebaut. Die Erweiterungsfläche wird bislang als Intensivacker genutzt.

Der Bebauungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, das bestehende Gewerbegebiet sowie die Erweiterung planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind nach Auswertung vorhandener Unterlagen Auswirkungen auf Pflanzen und Boden verbunden. Der Umfang dieser Beeinträchtigungen wurde ermittelt. Der Ausgleich erfolgt über eine außerhalb des Geltungsbereichs in der Gemarkung Oppin hergestellte Streuobstwiese.

Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes wurden im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen abgeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

12.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg, rechtswirksam seit 09.05.2018
- [2] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung (MBL LSA 2009, S. 250)
- [3] Ingenieurbüro für Umwelt- und Hydrogeologie GmbH (IHU): Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Neubau einer Logistikhalle in Niemberg, Stand 20.10.2020