

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET GROSS WIRSCHLEBEN"
GEMEINDE PLÖTZKAU, LANDKREIS BERNBURG

BEARBEITET IM AUFTRAG DER GEMEINDE PLÖTZKAU

2003/2006-05-09

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT; BRAUNSCHWEIG
MITARBEITER: DIPL.-BIOL. E. LÜDERITZ; DIPL.-ING. M. DICKS;
B. BÜSING, A. HOFFMANN, G. WINNER;
K. MÜLLER

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1.0 VORBEMERKUNG	3
1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	3
1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE	4
1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG; ZIELE, ZWECHE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	4
2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG	5
2.1 BAUGEBIETE	5
2.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	6
2.3 VER- UND ENTSORGUNG	7
2.4 BRANDSCHUTZ	7
3.0 UMWELTBELANGE	8
3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE	8
3.2 BODENSCHUTZ	11
3.3 IMMISSIONSSCHUTZ	12
4.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	13
5.0 ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS	15
6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	15
7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	15

BEGRÜNDUNG

Stand: 05/2006, § 3 (2) BauGB LÜ/MÜ

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Groß Wirschleben"
der Gemeinde Plötzkau, Landkreis Bernburg

1.0 VORBEMERKUNG

1.1 LANDES- UND REGIONALPLANERISCHE ZIELVORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Gemeinde Plötzkau mit ihren Ortsteilen Plötzkau, Bründel und Groß Wirschleben war seit 1993 Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Alsleben, zu der die Stadt Alsleben und neben Plötzkau die Gemeinden Beesenlaublingen, Belleben, Schackstedt und Strenznaundorf gehörten. Sitz der Verwaltungsgemeinschaft war das Grundzentrum Alsleben. Mit Beginn des Jahres 2005 ist die Gemeinde Plötzkau verwaltungstechnisch der Verwaltungsgemeinschaft Saale-Wipper zugeordnet, die im Grundzentrum Güsten ihren Sitz hat.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt aus dem Jahre 1999 ¹⁾ trifft für das Gebiet der Gemeinde Plötzkau eine Reihe von Festlegungen. Das Gemeindegebiet wird dabei dem ländlichen Raum (3.1.3, 10. Absatz) zugeordnet. Als Vorranggebiet für Natur und Landschaft wird der Auwald bei Plötzkau festgelegt, als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz gelten die Flächen zwischen den Uferlinien sowie den Ausuferungs- und Retentionsflächen der Saale. Als Vorranggebiet für die Rohstoffgewinnung ist der Bereich Solfeld und Steinsalzlagerstätte Bernburg (untertägig) festgelegt. Im Westen der Ortslage Bründel befinden sich kleinere Teile des Gemeindegebietes innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

Die weitere Differenzierung dieser Rahmenbedingungen erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der Regionalplanung. Nach dem Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 liegt die Gemeinde im Bereich der regionalen Planungsgemeinschaft "Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg". Der regionale Entwicklungsplan ²⁾ wurde, nach Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde am 09.11.2005, am 09.02.2006 bekannt gemacht und ist damit am 10.02.2006 in Kraft getreten.

Im Regionalen Entwicklungsplan ist der Bereich des Saalelaufes insgesamt als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz festgelegt. Als weiteres Vorranggebiet, in diesem Fall für Rohstoffgewinnung, ist der Bernburger Hauptsattel festgelegt, der von Osten in das Gemeindegebiet hineinragt. Vorranggebiet für die Landwirtschaft ist der Bereich westlich der Ortslage Bründel.

Im Gemeindegebiet Plötzkau sind zudem Vorbehaltsgebietgebiete für Tourismus und Erholung und für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems im Bereich der Saaleaue festgelegt.

Das Gemeindegebiet ist Teil des ländlichen Raumes. Nach den bestehenden regionalplanerischen Vorgaben sollen "in vorwiegend ländlich strukturierten Räumen die zentralen Orte als siedlungsstrukturelle Entwicklungsschwerpunkte gefördert werden. Sie sollen mit Dienstleistungs-, öffentlichen Verkehrs- und anderen Versorgungseinrichtungen angemessen ausgestattet werden, auch wenn die Bevölkerungszahlen rückläufig sind. Auch außerhalb der Land- und Forstwirtschaft sollen ausreichende

¹⁾ Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. August 1999
²⁾ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg, 2006

und qualifizierte Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit geschaffen werden.

Ländlich strukturierte Räume sollen als Standort der land- und forstwirtschaftlichen Produktion, als Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie als naturnahe Erholungsgebiete gesichert und verbessert werden." ³⁾

Ungeachtet der Tatsache, daß ein zentraler Ort im Bereich Plötzkau im Regionalen Entwicklungsplan nicht ausgewiesen ist – die nächsten Orte mit zentraler Bedeutung sind die Kreisstadt Bernburg im Norden als Mittelzentrum und die Stadt Alsleben im Süden als Grundzentrum – nimmt die Ortslage Plötzkau teilweise Aufgaben zur Deckung des täglichen Grundbedarfs der Bevölkerung im Gemeindegebiet wahr.

Die Ortslagen im Gemeindegebiet sind allesamt von besonderen regionalplanerischen Vorgaben frei. Gemäß LEP (Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt) ist in nicht zentralen Orten die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse zuzuschneiden.

Die Gemeinde Plötzkau hat z. Zt. rd. 1.600 Einwohner. Die Einbindung des Gemeindegebietes in das überregionale Verkehrsnetz ist über die Landesstraßen L 65 und L 74 sowie die Kreisstraße K 2108 sowie den im Bereich der Ortschaft Bründel vorhandenen Anschluß an die das Gemeindegebiet durchquerende Autobahn A 14 in ausreichendem Maße gegeben.

1.2 ENTWICKLUNG DES PLANS/ RECHTSLAGE

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Plötzkau, der am 17.12.1997 wirksam wurde, sah für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft vor. Um hier dem Entwicklungsgebot Rechnung tragen zu können, wurde im Rahmen einer 1. Änderung der Flächennutzungsplan entsprechend an die aktuellen Belange angepaßt. Diese parallel betriebene 1. Änderung wurde am 17.01.2006 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt

Die geänderten Darstellungen sehen nunmehr für die überplante Fläche eine gewerbliche Baufläche (G) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung vor, so daß der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

Betroffen ist eine Fläche am Nordostrand der Ortschaft Groß Wirschleben.

1.3 NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG; ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Anlaß für die vorliegende Planung ist die Tatsache, daß ein im Bereich der Gemeinde Plötzkau beheimateter Gewerbebetrieb an seinem derzeitigen Betriebsstandort keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr besitzt. Er befindet sich z. Zt. innerhalb der Ortslage Plötzkau und kann sowohl im Hinblick auf mögliche Immissionen als auch im Hinblick auf den zur Verfügung stehenden Freiraum nicht mehr sinnvoll entwickelt werden. Um ein Abwandern des Betriebes zu verhindern, wurde von der Gemeinde nach Möglichkeiten gesucht, hier aktuell günstigere Betriebsstandorte zur Verfügung zu

³⁾ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, 2006

stellen. Dies gilt bei entsprechendem Bedarf auch für andere Betriebe im Gemeindegebiet.

Die jetzt überplante Fläche weist entsprechende Standortvorteile auf. Sie liegt innerhalb des Plötzkauer Gemeindegebietes und ist darüber hinaus auch bedingt durch ihre Lage entwicklungsfähig. Es handelt sich um einen ehemaligen Betriebsstandort der Agrargenossenschaft Plötzkau, die hier am nordwestlichen Ortsrand von Groß Wirschleben eine große Stallanlage betrieben hat. Dieser Betrieb ist nunmehr seit einiger Zeit eingestellt und das Areal somit verfügbar. Hierbei geht die Gemeinde davon aus, daß eine "Revitalisierung" dieses ehemaligen Betriebsstandortes einem zusätzlichen "Verbrauch" bisher nicht versiegelter Flächen im Außenbereich vorzuziehen ist. So sind hier teilweise noch nutzbare Gebäude bzw. Grundflächen vorhanden und der überwiegende Teil der Freiflächen ist, bedingt durch die ursprüngliche Nutzung, bereits versiegelt.

Grundsätzlich gilt, daß die Ansiedlung größerer Gewerbeflächen innerhalb des Gemeindegebietes im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung, die eine Beschränkung auf den örtlichen Bedarf fordert, stehen würde. Aufgrund der Kleinteiligkeit der jetzt überplanten Fläche und der vorhandenen Vorbelastungen ist jedoch hier in jedem Fall die Reduzierung auf den örtlichen Bedarf gegeben.

Mit der vorliegenden Planung wird daher die Möglichkeit geschaffen, einem in der Gemeinde bereits ansässigen Betrieb entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen und somit das Abwandern von Wirtschaftskraft und damit auch Arbeitsplätzen aus dem Gemeindegebiet zu verhindern. Gleichzeitig wird ein gewerblich/ industriell geprägter Altstandort (Stallanlagen) widerbelebt und eine entsprechende Flächenversiegelung an anderer Stelle vermieden. Für den Fall, daß der jetzt an der Ansiedelung interessierte Betrieb zukünftig die Flächen ev. doch nicht in Anspruch nehmen sollte, wird die Planung soweit als möglich für alle Nutzungen gewerblicher Art offen gehalten.

Unter Berücksichtigung der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Nutzungen wurde im Vorfeld der jetzt vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um sicherzustellen, daß eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft nicht stattfindet. Das Ergebnis dieser Untersuchungen hat ergeben, daß eine gewerbliche Nutzung, wie angestrebt, an diesem Standort als nicht problematisch anzusehen ist. Insoweit wird es in der Folge der Planung zu keinen negativen Auswirkungen auf die Ortslage Groß Wirschleben kommen.

2.0 PLANINHALT/ BEGRÜNDUNG

2.1 BAUGEBIETE

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Plötzkau wurde aktuell im Rahmen einer 1. Änderung an das angestrebte Nutzungskonzept angepaßt. Für diese Planung wurde der Feststellungsbeschluß gefaßt und das Genehmigungsverfahren eingeleitet.

Aus der dort erfolgten Darstellung einer gewerblichen Baufläche wird die jetzt vorgesehene Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

- eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)

Für das gesamte Plangebiet wird, entwickelt aus den Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, ein Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die Einschränkung besteht in einer Gliederung gem. § 1 Abs. 4 BauNVO, die eine Einschränkung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO bezüglich der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel vornimmt. Aufgrund der Tatsache, daß die festgesetzten Werte, die sich aus dem schalltechnischen Gutachten ergeben, über den Werten der DIN 18005 für Gewerbegebiete liegen bzw. diese aufgreifen, ist eine weitere Einschränkung der gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe vorgegeben. Die Grundflächenzahl wird dabei mit einem Wert von 0,6 festgesetzt. Dieses wird damit begründet, daß zum einen aufgrund des zu erwartenden Nutzungscharakters die Nutzung der Flächen überwiegend durch Gebäude und versiegelte Freiflächen erfolgen wird, wie dies bereits durch die ursprüngliche Nutzung der Fall war. Hierzu ist ein möglichst großer Ausnutzungsfaktor vorzuhalten, um die Entwicklung des zukünftig anzusiedelnden Betriebes in ausreichendem Maße zu gewährleisten. Gleichzeitig wird jedoch durch die gewählte Grundflächenzahl auch dem Umstand Sorge getragen, daß hier am Ortsrand eine über das bisher vorhandene Maß hinausgehende zusätzliche Versiegelung nicht stattfinden kann. Diesem Ziel dient auch die im vorliegenden Fall festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe. Diese Festsetzung entspricht dem zukünftig zu erwartenden industriell/ gewerblichen Charakter des Gebietes. Gleichzeitig wird jedoch durch die Obergrenze der Höhenentwicklung gewährleistet, daß im Hinblick auf die angrenzende freie Landschaft eine übermäßige Höhenentwicklung nicht stattfindet. Auch innerhalb dieser Gebäudehöhen ist es grundsätzlich möglich, bei Bedarf die für Büroräume oder ähnlichen Nutzungen erforderliche Einteilung in mehrere Geschosse vorzunehmen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, daß in aller Regel gewerblich genutzte Bereiche sehr verschiedene Gebäudetypen aufweisen, wovon der überwiegende Teil auch eine Länge von über 50 m erreicht. Im vorliegenden Plangebiet ist das bereits durch die bestehenden Gebäude gegeben. Im Sinne der Gewährleistung ausreichender Entwicklungsmöglichkeiten für die zukünftig anzusiedelnden Betriebe soll daher eine Einschränkung diesbezüglich nicht erfolgen. Mit der gleichen Begründung wird auch auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen verzichtet.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an dem bisher auf dem Gelände vorhandenen Gebäudebestand, um hier die Schaffung einer über das bisherige Maß hinausgehenden Baumasse im Hinblick auf die Ortsrandlage nicht zuzulassen.

Das Gewerbegebiet ist, wie bereits eingangs ausgeführt, in schalltechnischer Hinsicht durch flächenbezogene Schalleistungspegel eingeschränkt. Ausführungen hierzu siehe unter Punkt 3.3 – Immissionsschutz.

2.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

Am Ostrand des Plangeltungsbereiches wird eine vorhandene Wegefläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Nutzung durch die Anlieger festgesetzt. Diese Wegeparzelle ist bereits in der Örtlichkeit vorhanden und dient zum einen zur Erschließung des ehemaligen Standortes der Agrargenossenschaft (Plangebiet) und zum anderen der Erschließung der östlich und nördlich gelegenen Flurstücke, die

teilweise als Ackerflächen, teilweise als Grünland/ Gartenfläche genutzt werden. Um hier auch zukünftig für die Anlieger die Erreichbarkeit ihrer Grundstücke planungsrechtlich sicherzustellen, wird die entsprechende Festsetzung vorgenommen.

Innerhalb des Plangebiet wird im südlichen Teil des Geländes auf den Gewerbeflächen ein Teilbereich zur Errichtung von Stellplätzen festgesetzt. Hiermit soll erreicht werden, daß der zu erwartende Stellplatzbetrieb und Fahrverkehr auf die Flächen direkt hinter der zukünftig zu errichtenden Lärmschutzanlage konzentriert wird und so eine Beeinträchtigung der südlich angrenzend vorhandenen Bebauung durch "Verkehrslärm" weitgehend ausgeschlossen wird. Innerhalb dieser Flächen sind damit auch die für den Gewerbebetrieb erforderlichen Stellplätze problemlos nachzuweisen.

2.3 VER- UND ENTSORGUNG

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist zukünftig die Nutzung der bereits vorhandenen und ggf. auszubauenden Systeme vorgesehen. Dabei ist davon auszugehen, daß aufgrund der vorgesehenen Nutzungsart innerhalb des Plangebietes, ebenso wie durch die bisherige Nutzung, zusätzliche Verschmutzungen des Oberflächenwassers auftreten können. Hierzu sind zusätzliche Reinigungsanlagen zu installieren. Das nicht verunreinigte Oberflächenwasser soll zukünftig, soweit dies möglich ist, in den festgesetzten Pflanzstreifen und Gehölzpflanzungen versickert werden. Soweit dies nicht möglich ist, ist eine Ableitung in den vorhandenen Vorfluter vorgesehen. Dabei ist davon auszugehen, daß gegenüber der durch die ursprüngliche Nutzung angefallenen Wassermenge eher eine Reduzierung eintreten wird.

Die Ableitung des anfallenden Abwassers erfolgt – ggf. unter Zwischenschaltung entsprechender Reinigungsanlagen – über eine Einleitung in den in der Schulstraße vorhandenen Abwasserkanal.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und elektrischer Energie ist bereits vorhanden. Soweit hier Ergänzungen oder Erweiterungen erforderlich werden, sind diese durch den zukünftig anzusiedelnden Betrieb herzustellen bzw. zu beantragen.

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch die beauftragte Entsorgungsfirma. Anfallender Sondermüll ist unter Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften auf die dafür besonders vorgesehenen Deponien zu verbringen.

2.4 BRANDSCHUTZ

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.

Die Leistungsfähigkeit der erforderlichen Löschwasserhydranten ist so auszulegen, daß die nach dem Arbeitsblatt W 405 für Gewerbe- und Industriegebiete erforderliche Wassermenge von mindestens 96 m³/ h für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden bereitgehalten werden kann. Die Anordnung ggf. neu zu erstellender Hydranten muß gemäß den technischen Regeln "Arbeitsblatt W 331" des DVGW erfolgen. Eventuell erforderliche zusätzliche Maßnahmen sind mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Bernburg und der Freiwilligen Feuerwehr Plötzkau abzustimmen und festzulegen.

3.0 UMWELTBELANGE

3.1 GRÜNORDNUNG UND LANDESPFLEGE

- Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden, da das Vorhaben unterhalb der Prüfgrenze von max. 2 ha gem. § 19 (2) BauNVO versiegelbarer Grundfläche liegt und somit gem. § 3 b Satz 1 UVPG nicht in den Anwendungsbe-
reich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) fällt. Gemäß der
Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt die versiegelbare Fläche nur rd. 1,41 ha.

- Grünordnung und Landespflge

Am nordwestlichen Ortsrand von Groß Wirschleben soll im rd. 1,92 ha großen Plan-
gebiet auf einer Fläche von rd. 1,77 ha ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die aus der Planung resultierenden erheblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des
Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind zu ermitteln und zu bilanzieren sowie
durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

a) Bestand

Alle Schutzgüter, in die aufgrund des Vorhabens eingegriffen werden kann, sind nach
Bedarf zu erfassen und darzustellen. Betrachtet werden hierbei die Schutzgüter "Ar-
ten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und "Landschaftsbild".

Die vorliegende Bestandserfassung legt eigene Erhebungen zugrunde.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Groß Wirschleben.
Unmittelbar südlich angrenzend schließt die bebaute Ortslage an. Östlich und nörd-
lich des Plangebietes grenzt die offene Feldflur an. Diese Flächen werden landwirt-
schaftlich in Form von Ackerbau intensiv genutzt.

Im Rahmen der Bestandserfassung im Sommer 2003 wurden folgende Biotoptypen
festgestellt:

Bei dem Gelände selbst handelt es sich um ein aufgelassenes Betriebsgelände einer
ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft. Geprägt wird das Areal
durch großflächige Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen wie Wege,
Plätze usw.. In Folge der Aufgabe der Nutzung konnte sich in Randbereichen der
versiegelten Flächen eine ruderaler Gras- und Staudenflur entwickeln. Am Nordwest-
rand des Geltungsbereichs stockt eine lockere, lückige Baumreihe aus Ahorn, Esche
und Wildkirsche. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eben-
falls ein Gehölzbestand. Dieser setzt sich aus Sträuchern wie Feldahorn, Weißdorn
und Holunder zusammen.

- | | |
|---|-------------|
| • Baumreihe (HRal), | rd. 0,02 ha |
| • Gehölzhecke (HHdl) | rd. 0,09 ha |
| • Gras- und Staudenflur (KSm) | rd. 0,11 ha |
| • Bebauter Bereich und Nebenanlagen (BSil), | rd. 1,70 ha |

Die Feldbegehungen im Sommer 2003 haben darüber hinaus ergeben, daß keine Hinweise auf Vorkommen gefährdeter oder streng geschützter Arten vorhanden sind.

b) Bewertung

Gegenstand der Bewertung sind die Schutzgüter des Naturschutzes "Arten und Lebensgemeinschaften", "Boden", "Wasser", "Luft" und das „Landschaftsbild“. Sie basiert auf dem NLO-Modell ⁴⁾, wonach jeder Biotoptyp getrennt nach den Schutzgütern einer von drei möglichen Wertstufen zugeordnet wird. Die Wertigkeit des Biotoptyps wird hierbei durch die folgenden drei Wertstufen ausgedrückt:

- Wertstufe 1: Bereich mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 2: Bereich mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz

An diese Wertstufen knüpfen sich die Entscheidungen über die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die durch ein Vorhaben entstehen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Standortverhältnisse im gesamten Plangebiet stark verändert. Natürliche Arten und Lebensgemeinschaften sind dort eben so wenig anzutreffen wie gefährdete oder vom Aussterben bedrohte Arten. Naturnähere Elemente befinden sich in den Randbereichen des Plangebietes.

Für das Schutzgut ist das Plangebiet im Bereich der Bebauung und der Nebenanlagen nur von **geringer Bedeutung = Wertstufe 3**. Im Bereich der Gehölze und Staudenfluren besitzt das Plangebiet eine **allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2**

Boden

Der Boden im gesamten Plangebiet ist durch kulturtechnische und baubedingte Maßnahmen (Pflügen, Nivellierung, Gebäude, Erschließung) bis in den Untergrund überprägt, was eine Zerstörung des natürlichen Bodenprofils und der Bodeneigenschaften (chemisches, physikalisches Bodenleben) zur Folge hat. Es handelt sich hierbei um einen stark überprägten Naturboden der im Bereich der Versiegelungen eine **geringe Bedeutung = Wertstufe 3** und in den bewachsenen Bereichen **allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2** für das Schutzgut besitzt.

Wasser

Das Schutzgut gliedert sich in die zwei Teilaspekte Oberflächengewässer und Grundwasser.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwassersituation ist aufgrund der intensiven Bodenbewirtschaftung, der fehlenden Vegetation und der Versiegelungen beeinträchtigt. Hier besteht darüber hinaus ein mittleres Stoffeintragsrisiko durch die Auswaschung von Düngemitteln, Nitraten etc. Für das Schutzgut Wasser besitzt das Plangebiet im Bereich der Versiegelungen eine **geringe Bedeutung = Wertstufe 3** und in den bewachsenen Bereichen **allgemeine Bedeutung = Wertstufe 2**.

Luft

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist das Plangebiet durch den damit verbundenen hohen Anteil wärmespeichernder Oberflächen erheblich Vorbelastet. Für das Schutzgut Luft besitzt das vorliegende Plangebiet eine **geringe Bedeutung = Wertstufe 3**.

⁴⁾ Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLO), 1994

Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bebauten Bereich mit nur wenigen natürlichen und strukturgebenden Elementen. Durch die langjährige Brache sind die Gebäude z. T. eingefallen bzw. baufällig. Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit ist weitestgehend überformt. Das gesamte Plangebiet besitzt nur eine **geringe Bedeutung = Wertstufe 3** für das Schutzgut.

c) Planungsmaßnahme und ihre Auswirkungen

Die Darstellung der geplanten Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Durch die Planung soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden, welches durch randliche Begrünungsmaßnahmen in die umgebende Landschaft eingebunden wird. Aus diesem Grund werden im rd. 1,92 ha großen Plangebiet neben einem rd. 1,77 großen Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einem rd. 0,10 ha umfassenden Erschließungsweg Anpflanzungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB im Umfang von insgesamt 0,33 ha festgesetzt.

Eingriffsregelung

Die Planung bereitet einen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft im Sinne der §§ 18 - 21 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a BauGB auf einer Fläche von rd. 1,87 ha vor. Durch die geplante Nutzung kommt es nicht zur Beseitigung und zum Umbau von Freiflächen. Die folgende Tabelle stellt auf der Basis des Berechnungsmodells des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie die Wertigkeit der bestehenden Biotoptypen mit der Wertigkeit der geplanten Maßnahmen in Bezug.

Schutzgut	Biotoptypen/ Wertigkeit					
	Bestand	Planung				
	Gebäude/ Weg/ Plätze rd. 1,70 ha	Baumreihe/ Gehölzhecke rd. 0,11 ha	Staudenflur rd. 0,11 ha	Gewerbe- gebiet rd. 1,77 ha	Verkehrs- fläche rd. 0,10 ha	Anpflan- zungs- flächen rd. 0,33 ha
Arten und Lebensge- meinschaften	3	2	2	3	3	2
Boden	3	2	2	3	3	2
Wasser	3	2	2	3	3	2
Luft	3	2	2	3	3	2
Landschafts- bild	3	3	3	3	3	3

In der Vorher- Nachher- Betrachtung kann festgestellt werden, daß im Bereich des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften" keine erheblichen Beeinträchtigungen planerisch vorbereitet werden. Im Bestand besitzen rd. 0,22 ha die Wertstufe 2, in der Planung hingegen sind es 0,33 ha. Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wird durch die Planungsmaßnahme in ihrer Wertigkeit aufgrund der geringen Bedeutung der Ausgangssituation nicht verschlechtert. Im Gewerbegebiet wird aufgrund der vorgegebenen Grundflächenzahl von 0,6 inklusive der Überschreitungsmöglichkeit eine

Versiegelung von rd. 1,42 ha planerisch vorbereitet. Im Vergleich zur bestehenden rd. 1,7 ha umfassenden Versiegelung bedeutet dies eine Entsiegelung im Umfang von rd. 0,28 ha. Hierdurch wird im Bereich der Schutzgüter "Boden", "Wasser" und "Luft" eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes planerisch vorbereitet.

Bilanz

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planungsmaßnahmen ergibt, daß im Plangebiet aufgrund der Verringerung des Versiegelungsgrades und der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes planerisch vorbereitet werden. Ein weiterer Ausgleichsbedarf besteht nicht.

3.2 BODENSCHUTZ

Grundsätzlich gilt, daß durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muß, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Das Plangebiet bzw. die hier vorhandenen ehemaligen Stallanlagen sind beim Landesamt für Umweltschutz in Halle als Altstandort für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten registriert. Gefährdungsabschätzungen bezüglich Altlasten oder Kontaminationsverdacht liegen im Dezernat Kreislaufwirtschaft/ Bodenschutz des Regierungspräsidiums Dessau derzeit nicht vor. Von dort wurde jedoch empfohlen, für den Fall, dass eine Nutzungsänderung hinsichtlich einer sensibleren Nutzung als bisher vorgesehen ist, die Abklärung des Gefahrenpotentials im Grundwasser und im Boden vorzunehmen. Insbesondere sollten organische Parameter, z. B. Nitrat, Nitrit u. a. abgeklärt werden.

Vorsorglich wurde planbegleitend eine Altlastenuntersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass trotz geringer organoleptischer Auffälligkeiten „weder der Boden noch die Bauwerkssubstanz als belastet anzusehen sind.“ Die ermittelten Konzentrationen werden als geringfügig eingestuft da sie der für landwirtschaftlich genutzte Flächen üblichen Hintergrundkonzentration entsprechen.

Für den Wirkungspfad **Boden-Mensch** ist keine Gefährdung zu besorgen, da die Stoffe im Untersuchungsbereich nicht in umweltrelevanten Mengen vorliegen. Auch für den Wirkungspfad **Boden-Grundwasser** besteht aufgrund der geringen Stoffkonzentrationen nicht die Gefahr einer Belastung des Grundwassers.

Bodenaushub im Bereich von Altanlagen ist grundsätzlich ordnungsgemäß zu entsorgen. Dabei ist die zukünftige Nutzungsart zu berücksichtigen. Die Entsorgung ist nachzuweisen. Die Vorschriften der LAGA, Merkblatt M 20 sind einzuhalten. Der Gutachter empfiehlt, im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen Deklarationsanalysen für die Bauwerkssubstanz und den anfallenden Bodenaushub zur Klärung des Entsorgungs- oder Verwertungsweges zu veranlassen.

Grundsätzlich gilt für die Entsorgung anfallenden Bodenaushubs bzw. Oberbodens das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Dabei ist anfallender Überschußboden als Abfall im Sinne des § 3 dieses Gesetzes nach den Grundsätzen "Vermeidung vor

Verwertung" und "Verwertung vor Beseitigung" zu entsorgen. Die Verwertung muß dabei ordnungsgemäß und schadlos sein.

Grundsätzlich gilt, daß gemäß § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu behalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

3.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Grundsätzlich ist das Plangebiet durch die agrarindustrielle Vornutzung bereits gewerblich geprägt. Ungeachtet dessen wurde im Vorfeld der Planung eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um sicherzustellen, daß die südlich und östlich angrenzend vorhandene Bebauung durch mögliche Gewerbenutzungen zukünftig nicht beeinträchtigt wird.

Dabei kommt das Gutachten ⁵⁾ zu dem Ergebnis, daß durch die Nutzung als uneingeschränktes Gewerbegebiet mit den hierfür gebietstypischen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts an der am stärksten betroffenen Nachbarbebauung eine deutliche Unterschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu erwarten ist. Tatsächlich sind an der am stärksten betroffenen Nachbarbebauung die Werte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts durch eine übliche Nutzung eingehalten. Soweit bestehen hier für die Nutzung des Gebietes innerhalb der Tageszeit in gewissem Umfang "Lärmreserven". Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, daß in dem der vorhandenen Bebauung abgewandten Teil des Plangebietes geringfügig höhere flächenbezogene Schalleistungspegel zugelassen werden, um hier den Spielraum für einen zukünftig anzusiedelnden Betrieb zu erhöhen. Auch in diesem Fall werden ohne zusätzliche Lärminderungsmaßnahmen die Werte der DIN 18005 für Mischgebiete sicher eingehalten und die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete bis auf eine Ausnahme nur um 0,3 bis 0,9 dB(A) überschritten. Derartige Überschreitungen sind in der Regel jedoch als nicht wahrnehmbar anzusehen und daher unbedenklich.

Im Rahmen der Berechnungen wurde dabei unberücksichtigt gelassen, daß der vorliegende Bebauungsplan am Südrand des Gewerbegebietes eine Fläche für eine Lärmschutzanlage festsetzt, innerhalb derer ein 3,50 m hoher Lärmschutzwall zu errichten ist. Da direkt hinter dieser Wallanlage der überwiegende Teil des Fahrverkehrs und Stellplatzverkehrs stattfinden wird, ist davon auszugehen, daß die Beeinträchtigung der Nachbarbebauung aufgrund der Lage der Abschränkeinrichtung nochmals deutlich gesenkt wird und somit letztendlich auch in den kritischen Bereichen (s.o.) die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten werden. Dies trifft insbesondere auf die Erdgeschoß- und Freiflächennutzung zu, was im wesentlichen innerhalb der Tagesstunden von Bedeutung ist.

⁵⁾ Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Groß Wirschleben", Bonk, Maire, Hoppmann, Garbsen, 10/2003

Unter Berücksichtigung der ermittelten Daten und der Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel, ist davon auszugehen, daß die angestrebte Nutzung in der jetzt vorgesehenen Form grundsätzlich ohne zusätzliche Belastungen der vorhandenen Nachbarschaften durchzuführen ist. Hierbei ist bisher auch nicht berücksichtigt, daß durch bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (z. B. durch Anordnung von Gebäuden oder Hallen) die Abschirmwirkung gegenüber der betroffenen Wohnbebauung deutlich erhöht und so entweder die Belastungen noch weiter reduziert oder aber die Ausnutzbarkeit des Geländes entsprechend verbessert werden kann. Dieser Umstand ist im Rahmen der textlichen Festsetzung Ziff. 1 des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4.0 NACHRICHTLICHE HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

-Wasserwirtschaft

mit Schreiben vom 03.05.2004 gibt die **Untere Wasserbehörde** des Landkreises Bernburg folgende Hinweise:

Die abwassertechnische Erschließung des Gewerbegebietes ist gemäß § 151 Abs. 1 WG LSA ⁶⁾ i. V. mit § 45 BauO LSA ⁷⁾ mit dem Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethe" zu regeln. Für den Anschluss und Benutzung der öffentlichen Anlagen – vorhandenes Trennsystem – gelten die satzungsrechtlichen Bestimmungen.

-Abfallwirtschaft/Altlasten

mit Schreiben vom 03.05.2004 gibt die **Untere Abfallbehörde** des Landkreises Bernburg folgende Hinweise:

Im Rahmen von Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind nach den Bestimmungen des ist umgehend KrW-AbfG ⁸⁾ und der zu diesem Gesetz erlassenen Verordnungen zu entsorgen. Verwertbare Abfälle sind einer Recyclinganlage zuzuführen. Der anfallende Erdaushub ist zu verwerten bzw. bei Verunreinigungen zu entsorgen (BBodSchG ⁹⁾).

Auf dem Plangebiet befindet sich eine Fläche, die im Altlastverdachtskataster des Landkreises Bernburg (ALVF Nr. 1409) wegen der Art der wirtschaftlichen Tätigkeit erfasst ist. Es besteht ein Verdacht auf Umweltbelastung. Detaillierte Angaben liegen nicht vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind durch den Träger der Bauleitplanung Art und Umfang der Altlasten sowie deren Gefahrenpotenzial zu ermitteln. Die Ergebnisse sind unmittelbar nach Erstellung der untere Abfallbehörde mitzuteilen. Werden bei der Durchführung zukünftiger Baumaßnahmen Belastungen

⁶⁾ Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 16. Juli 2003 (GVBl. LSA S. 158, 164)

⁷⁾ Bauordnung Sachsen-Anhalt vom 9. Febr. 2001 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 16. Juli 2003 (GVBl. LSA S. 158, 161)

⁸⁾ Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz) vom 27. Sept. 1994 (BGBl. S. 2705), Art. 2 des Gesetzes vom 25. Jan. 2004 (BGBl. I S. 82)

⁹⁾ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 9. Sept. 2001 (BGBl. I S. 2331)

mit umweltgefährdenden Stoffen festgestellt (erkennbar durch z. B. auffällige Bodenfärbung, Ölverunreinigungen, stechenden Geruch, untypische Bodenbestandteile wie Abfälle usw.), sind die Arbeiten einzustellen und das Umwelt- und Straßenbauamt des Landkreises Bernburg zu informieren.

-Ver- und Entsorgung

die **Deutsche Telekom AG** gibt mit Schreiben vom 05.05.2004 folgende Hinweise:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich Berechtigten (Grundstückseigentümer) die Grundstückseigentümererklärung einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhandigen.
- Dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Mit Schreiben vom 28.04.2004 weist die **MEAG, Regionalbereich Anhalt** auf folgendes hin:

Für die Nutzung der Flächen erhalten Sie unsere grundsätzliche Zustimmung. Zu unseren Versorgungsleitungen sind die festgelegten Mindestabstände, entsprechend den gültigen Vorschriften, einzuhalten.

Die zur Versorgung mit Elektroenergie erforderlichen Maßnahmen können erst eingeschätzt werden, wenn entsprechende Leistungsangaben vorliegen. Um die elektroseitige Erschließung abzusichern, sind deshalb rechtzeitig Anträge zum Netzananschluss einzureichen. Gegebenenfalls sind Versorgungsstrassen und Stationsstandorte freizuhalten, die aber erst nach Vorlage der Leistungsangaben genauer angegeben werden können.

Aus dem von uns beigefügten Bestandsplan könne Sie die Lage unserer Anlagen (20-kV-Kabel, 10-kV-Freileitung und LWL-Leerrohr) entnehmen.

Gemeinde Plötzkau, Landkreis Bemburg

Wir weisen darauf hin, dass die Angaben nur zu Planungszwecken und zur Information dienen sollen. Rechtliche Grundlagen könne daraus nicht abgeleitet werden, da die Lage unsere Versorgungsleitungen bis zum Beginn der Bauausführung jederzeit Änderungen unterworfen sein können. Gleichzeitig bitten wir besonders um Beachtung, der auf dem Plan angebrachten Hinweise.

Für Leitungsauskünfte steht unser Mitarbeiter Herr Maaß (Tel. 03496/ 420-276) gern zur Verfügung.

5.0 ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS

(wird nach den Planverfahren ergänzt)

6.0 BODENORDNENDE ODER SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

Bodenordnende Maßnahmen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da das gesamte Plangebiet bereits eigentumsrechtlich geordnet und vollständig erschlossen ist.

7.0 DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Da das gesamte Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist, sind auch alle erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes bis auf die "Hausanschlüsse" bereits durchgeführt. Diese Ergänzungen im Bereich privater Grundstücke liegen in der Zuständigkeit der jeweiligen Grundstückseigentümer und belasten die Gemeinde nicht. Es wird daher auf eine Kostenberechnung im einzelnen verzichtet. Maßnahmen zur Verwirklichung sind nicht mehr durchzuführen. Eine Finanzierung von Vorhaben ist nicht vorgesehen.