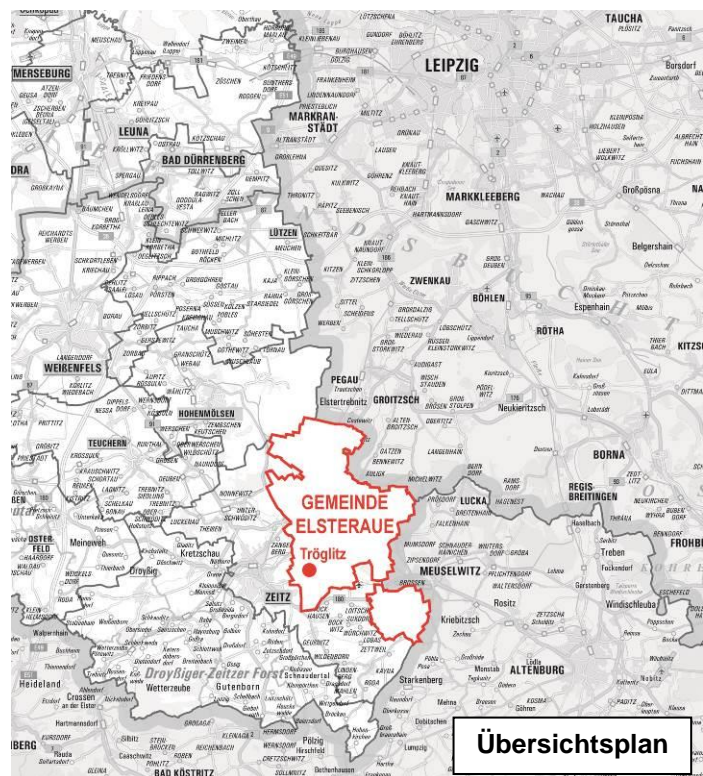


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE ELSTERAU 5. Änderung

VORENTWURF

STAND 09.04.2019

**BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT**



Bearbeitung:

WENZEL & DREHMANN
Architekten und Ingenieure

P_E_M GmbH
Planungs-
Entwicklungs-
Management GmbH

Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel. 034 43 - 28 43 90
Fax 034 43 - 28 43 99

Inhalt

1. Ausgangsbedingungen.....	5
1.1 Planungsanlass.....	5
1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren.....	5
1.3 Geltungsbereich.....	6
1.4 Ziele der Raumordnung.....	7
1.5 Bestandsbeschreibung.....	10
1.6 Planungsziele.....	12
1.7 Resümee.....	12
2. Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	12
2.1 Gemischte Baufläche.....	12
2.2 Straßenverkehrsfläche.....	13
3. Umweltbericht.....	14
3.1 Inhalt und Ziele der Planung.....	14
3.2 Bestimmung des Prüfungsumfanges (Scoping).....	14
3.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	15
3.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen.....	15
3.5 Grundlagen.....	18
3.6 Bestandsaufnahme und Bewertung / Auswirkungen der Schutzgüter.....	19
3.7 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	23
3.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
3.9 Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	24
3.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	25
3.11 allgemein verständliche Zusammenfassung.....	25
4. Ver- und Entsorgung.....	26
5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	26
5.1 Kampfmittel.....	26
5.2 Richtfunktrasse.....	26
5.3 Ferngasleitung.....	27

1. Ausgangsbedingungen

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Elsteraue verfügt nach Bekanntmachung der Genehmigung vom 10. Oktober 2007 (Az. 204-21101/BLK/130) über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Ortskern der Ortslage Burtschütz befindet sich im südlichen Bereich von Tröglitz. Die ursprünglich durch die gemeinsame Nutzung von Wohnen und Landwirtschaft geprägte, größtenteils aus Gehöften bestehende Bausubstanz soll nachhaltige Impulse durch die Etablierung zukunftsfähiger Nutzungen erhalten. Für ein konkretes Vorhaben im südlichen Bereich des Burtschützer Ortskerns zur Steuerung der Nutzungen Landwirtschaft und Wohnen sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch eine städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert werden. Hierzu ist neben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ auch die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue notwendig.

Der Gemeinderat Elsteraue hat deshalb am 6. Dezember 2018 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und im Bekanntmachungsblatt vom 05.04.2019 bekannt gemacht.

Das Planungsziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue besteht in der Änderung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in eine gemischte Baufläche sowie der Ausweisung einer Verkehrsfläche, um die sich vor Ort vollziehenden Nutzungen städtebaulich geordnet im Rahmen eines Bebauungsplanes entwickeln zu können.

**Aufstellungs-
beschluss**

Planungsziel

1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren

Die Rechtsgrundlagen für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue liegen in § 5 Abs. (1) in Verbindung mit § 1 Abs. (8) BauGB in der zum Zeitpunkt des Beschlusses der 4. FNP-Änderung geltenden Fassung.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue erfolgt im Deckblattverfahren, da die Größe des Geltungsbereiches gegenüber der Gesamtgemeinde untergeordnet ist. Geändert werden nur Darstellungen innerhalb des Änderungsbereiches. Das geänderte Deckblatt gilt nur zusammen mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für die Änderung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. (8) BauGB. Somit ist auch für die 5. Änderung des FNP eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB zu absolvieren. Das Aufstellungsverfahren ändert nicht den wirksamen FNP der Gemeinde Elsteraue außerhalb des Geltungsbereiches der 5. FNP-Änderung. Die 5. Änderung des FNP Elsteraue gilt nur zusammen mit dem Flächennutzungsplan in der wirksamen Fassung der 4. Änderung aus dem Jahr 2018.

Es wird ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. (3) BauGB durchgeführt. Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Das Parallelverfahren beinhaltet neben der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“.

Deckblattverfahren

**vollständiges
Verfahren**

Parallelverfahren

Mit der Rechtswirksamkeit der 5. FNP-Änderung wird die Voraussetzung für die Inkraftsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ geschaffen.

Entwicklungsgebot

Nach dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. (2) BauGB sind inhaltliche Abstimmungen der beiden Planungen des Parallelverfahrens vorzunehmen, da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. In diesem Zusammenhang können die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn es sich hierbei um den Übergang in eine konkretere Planstufe handelt, welche die eingetretene städtebauliche Entwicklung aufgreifen und konkretisieren. Das Parallelverfahren der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ entspricht dem Entwicklungsgebot, da genau dies zutrifft. Beispielhaft wurde dieser Sachverhalt durch den VGH Baden-Württemberg in seinem Urteil vom 20.05.1998 (3 S 2784/94) bestätigt und begründet.

Die Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue sind in diesem Zusammenhang darauf ausgelegt, das bestehende städtebauliche Gefüge auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in Form einer gemischten Baufläche und einer Sonderbaufläche zu ordnen und im Sinne der vorhandenen dorfgebietsähnlichen Struktur zu fassen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist eine weitere Ausdifferenzierung durch das festgesetzte Wohngebiet als Präzisierung eines kleineren Teilbereiches der gemischten Baufläche möglich, ohne dass der Trennungsgrundsatz der verschiedenen Nutzungen vernachlässigt wird.

Weitere Ausführungen hierzu sind in den Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ ersichtlich.

1.3 Geltungsbereich

Räumliche Einordnung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue“ ist nach außen hin wie folgt abgegrenzt:

- nördlich durch die an der Burtschützer Straße befindliche Bebauung, deren rückwärtige Gärten sowie die Gleinaer Straße;
- westlich und südlich durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche ;
- östlich durch die Burtschützer Straße, angrenzende Bebauung sowie eine privat genutzte Gartenfläche.

Planfläche

Die räumliche Einordnung des Ortes Tröglitz ist aus dem Übersichtsplan auf der Titelseite zu dieser Begründung ersichtlich.

Der gesamte Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue umfasst eine Fläche von ca. 1,77 ha.

1.4 Ziele der Raumordnung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue muss sich gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anpassen.

**Ziele der
Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung werden in Bauleitplanverfahren durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt, Referat Sicherung der Landesentwicklung, Raumbewachung, Raumordnungskataster als oberste Landesentwicklungsbehörde, durch die Untere Landesentwicklungsbehörde des Landkreises Burgenlandkreis und die Regionale Planungsgemeinschaft Halle mitgeteilt.

Im Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 I 2808, ist in § 7 Abs. 3 ROG die Hierarchie der Gebietsfestlegungen normiert.

ROG

- die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind (Vorranggebiete);
- in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (Vorbehaltsgebiete);
- in denen bestimmten raumbedeutsamen Maßnahmen oder Nutzungen, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen, wobei diese Maßnahmen oder Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind (Eignungsgebiete)

Beachtliche Ziele der Raumordnung und Landesplanung befinden sich im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010), dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen – Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170) und dem regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Halle (REP Halle) vom 21.12.2010.

Beachtung der Ziele

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt enthält die rechtlichen Grundlagen zu Organisation, Aufgaben, Verfahren und den Instrumenten der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt. Dieses Gesetz ist am 1. Juli 2015 in Kraft getreten. Gleichzeitig tritt das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466), außer Kraft.

**Landesent-
wicklungsgesetz
(LEntwG LSA)**

Am 11.03.2011 wurde die Verordnung über den LEP 2010 des LSA im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt [GVBl. LSA Nr. 6/2011, S.160] verkündet und trat am Tag nach der Verkündung in Kraft.

**Landesentwick-
lungsplan
(LEP 2010)**

Der LEP LSA stellt für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue folgende Ziele der Raumordnung dar:

Ländlicher Raum ist das gesamte Land Sachsen-Anhalt außer den Verdichtungsräumen Halle und Magdeburg.

Ländlicher Raum

Der ländliche Raum ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur gekennzeichnet.

Der ländliche Raum leistet aufgrund seines großen Flächenpotenzials insbesondere für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt. Sein Potenzial für die Regeneration von Boden, Wasser, Luft und biologischer Vielfalt ist von herausragender Bedeutung.

Z 13 Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.

Z 14 Die für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsangebote sind unter Beachtung des Demografischen Wandels, insbesondere hinsichtlich der sich abzeichnenden Entwicklungen mindestens in den Zentralen Orten vorzuhalten und, soweit erforderlich, auszubauen.

G 7 Über die land- und forstwirtschaftlichen Arbeitsplätze hinaus soll ein vielseitiges Arbeitsplatzangebot im sekundären und tertiären Bereich angestrebt werden, insbesondere auch unter Einsatz der Informations- und Kommunikationstechnologie. Darüber hinaus sollen bedarfsgerechte Forschungs- und Bildungseinrichtungen geschaffen werden.

Z 15 Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die

1. zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,
2. den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten,
3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,
4. die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte verbessern,
5. zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen,
6. den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken.

G 8 Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können, die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue ist dabei wie folgt einzuordnen:

2. Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen - Wachstumsräume

Die Entwicklung des ländlichen Raumes außerhalb der Verdichtungsräume mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art seines wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung re-

gionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben.

Die Wachstumsräume im ländlichen Raum weisen ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil auf und verfügen über dynamische Wirtschaftsstandorte. Diese Räume sind weiter zu stärken, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die Zentralen Orte im ländlichen Raum wirken hierbei als Träger der Entwicklung.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue entspricht in seiner Konzeption den Zielen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt.

Vereinbarkeit mit dem LEP LSA

Als Ziele und Grundsätze zur Entwicklung des Freiraums werden Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind in die Regionalpläne zu übernehmen und können dort konkretisiert und ergänzt werden. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue liegt im Bereich des durch den LEP LSA dargestellten Grundsatzes 122, Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 11 – Gebiet um Zeitz.

Vorbehaltsgebiet G122

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue schafft die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen der Sicherung des bestehenden gewerblichen Landwirtschaftsbetriebes durch die Darstellung der dafür benötigten Verkehrsflächen. Landwirtschaftliche Nutzfläche wird hierbei nicht in Anspruch genommen, da die entsprechende Fläche nicht ackerbaulich genutzt wird. Die Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue entsprechen somit vollumfänglich den Vorgaben eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

Vereinbarkeit mit dem LEP LSA

Der Regionale Entwicklungsplan (REP) Halle wurde durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20.07., 04.10. und 18.11.2010 genehmigt und trat am 21.12.2010 in Kraft. Er befindet sich aktuell in einem Änderungsverfahren. Der REP Halle stellt für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue folgende Ziele der Raumordnung dar:

Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Ländlicher Raum außerhalb des Verdichtungsraums mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen

Die Entwicklung ländlicher Räume außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze

5.1.3.1 Ländlicher Raum

zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben. Telematik im ländlichen Raum ist vorrangig in diesen Gebieten auszubauen. (LEP LSA 3.1.3.)

Vereinbarkeit mit dem REP Halle

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue entspricht in seiner Konzeption den Zielen des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Halle.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 27.03.2012 mit Beschluss-Nr. III/07-2012 beschlossen, gem. §§ 7 Abs. 1 Abs. 14 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA; in Kraft bis 20.06.2015) in Verbindung mit § 7 Abs. 7 Raumordnungsgesetz (ROG) den Regionalen Entwicklungsplan Halle zu ändern und das entsprechende Planänderungsverfahren einzuleiten.

Beschluss des Entwurfs

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 01.06.2016 den Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle einschließlich Umweltbericht beschlossen.

keine Anpassungen

Für den Bereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue haben sich jedoch keine Anpassungen durch die Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes (REP) Halle ergeben. Es gelten daher die im Plan von 2010 aufgeführten Ziele der Raumordnung fort.

1.5 Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet gliedert sich sowohl für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung, als auch der Bebauungsplanänderung in den nachfolgend erläuterten städtebaulichen Bestand. Es wird dabei in einen Untersuchungsradius und den Gebäudebestand unterschieden:

Untersuchungsradius

Das Plangebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue liegt im südlichen Bereich der Ortschaft Tröglitz, welche das innergemeindliche Zentrum hinsichtlich Einwohneranzahl und Versorgungsleistungen ist. Der alte Ortskern von Burtschütz bildet den südlichen Abschluss des Siedlungsbereiches von Tröglitz und ist geprägt von hauptsächlich Wohnnutzung und Gehöftstrukturen aus früherer intensiverer landwirtschaftlicher Nutzung.

Das Plangebiet beinhaltet einen flächenhaft geringen Teil der Burtschützer Ortslage und erstreckt sich weiter südlich über kleinere Grünflächen sowie einen gewerblichen Landwirtschaftsbetrieb. Begrenzt wird der Geltungsbereich durch die westlich verlaufende, neu geplante Straße, welche zur verkehrlichen und perspektivisch zur technischen Erschließung der im Geltungsbereich vorgesehenen Nutzungen dient. Westlich dieser Erschließungsstraße befindet sich landwirtschaftliche Nutzfläche. Südlich wird der Geltungsbereich ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich naturnahe Bereich inklusive des Fließgewässers Schwennigke.

Gebäudebestand

Der nachfolgend beschriebene Gebäudebestand beschränkt sich ausschließlich auf die sich zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue befindlichen bzw. genehmigten baulichen Anlagen:

Gebäudenummer	Bemerkungen
1	Gartenlaube (ca. 43 m ²)
2	Gartenlaube (ca. 43 m ²)
3	Gartenlaube (ca. 51 m ²)
4	Wohnhaus (ca. 150 m ²)
5	Mehrgenerationenhaus (447 m ²)
6	Wohnhaus (ca. 110 m ²)
7	Gartenlaube (ca. 59 m ²)
8	Gartenlaube (ca. 35 m ²)
9	Gartenlaube (ca. 26 m ²)
10	Lagergebäude (ca. 30 m ²)
11	Maschinen- und Geräteunterstand (ca. 250 m ²)
12	landwirtschaftlich genutztes Gebäude (ca. 50 m ²)
13	landwirtschaftlich genutztes Gebäude (ca. 485 m ²)



Es wird darauf hingewiesen, dass der Gebäudebestand zum einen auf der aktuell verfügbaren Datengrundlage der Liegenschaften (ALK) basiert. Darüber hinaus wurden im Rahmen einer Bestandsaufnahme¹ sowie einer vorliegenden erteilten Baugenehmigung entsprechende Ergänzungen des Gebäudebestandes in der Planzeichnung (Teil A) durchgeführt, welche nicht Bestandteil des Katasters sind. Die ergänzten Gebäude sind in der Planzeichnung (Teil A) mit einem sich vom Katasterbestand unterscheidenden Planzeichen versehen.

¹ Bestandsaufnahme durch das Büro Wenzel & Drehmann am 15.03.2017

1.6 Planungsziele

Zielstellung

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue soll die planungsrechtliche Grundlage auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes für die im Geltungsbereich bereits etablierten und geplanten Nutzungen hergestellt werden.

Die konkreten Planungsziele sind Bestandteil des parallel im Verfahren zur 1. Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“.

1.7 Resümee

In der Feststellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue werden für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche sowie eine südlich anschließende Verkehrsfläche dargestellt. Die 5. Änderung des FNP Elsteraue ist somit die notwendige, vorbereitende Bauleitplanung für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die durch die parallele 1. Änderung der verbindlichen Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“ einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt werden.

2. Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Allgemein

§ 5 Baugesetzbuch (BauGB) enthält einen abschließenden Katalog an inhaltlichen Darstellungsmöglichkeiten für Flächennutzungspläne.

Der Flächennutzungsplan stellt Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde durch die Art der Bodennutzung innerhalb des Geltungsbereiches dar. Im Folgenden werden ausschließlich die Planaussagen erläutert, welche im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue aufgeführt sind.

2.1 Gemischte Baufläche

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue erweitert die bestehende gemischte Baufläche, die bisher lediglich im Bereich des Burtschützer Ortskerns und die im Rahmen der 4. FNP-Änderung einbezogenen Flächen dargestellt war. Die aktuelle Erweiterung im Rahmen der 5. FNP-Änderung beinhaltet eine kleine Teilfläche der bisherigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und bezieht diese in die gemischte Baufläche ein.

Die gemischte Baufläche im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue schließt sich direkt an die bestehenden gemischten Bauflächen der Ortslage von Burtschütz an.

Die Erweiterung der gemischten Baufläche im Zuge der 5. Änderung des FNP Elsteraue richtet sich nach dem Planungsziel der Entwicklung eines Mehrgenerationenhauses sowie der Schaffung der Voraussetzungen für dessen Erschließung und Betrieb. In diesem Zusammenhang wird mit der 5. Änderung des FNP Elsteraue eine vorbereitende Bauleitplanung dargestellt, welche durch die parallele 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ planungsrechtlich verbindlich gesteuert wird.

2.2 Straßenverkehrsfläche

Die Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue enthalten gemäß § 5 Abs. (2) Nr. 3 BauGB Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Verkehrszüge.

Die hier dargestellte Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung des gewerblichen Landwirtschaftsbetriebes sowie der Nutzungen innerhalb der gemischten Baufläche. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue erfolgt die Einbeziehung einer weiteren Teilfläche als Straßenverkehrsfläche im südlichen Plangebiet. Dies ist als Vorbereitung notwendig, um die Fläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festsetzen zu können.

3. Umweltbericht

3.1 Inhalt und Ziele der Planung

3.1.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Grundsätze der Bauleitplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1 Abs. (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gesichert werden, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Es soll dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ebenso soll der allgemeine Klimaschutz sowie das städtebauliche Orts- und Landschaftsbild baukulturell gepflegt und entwickelt werden.

Erfordernis der Umweltprüfung

Entsprechend § 2 Abs. (4) BauGB haben Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. (6) Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen. Für die Umweltprüfung ist bei jedem Bauleitplan festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus sind vorliegende Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. (6) Nr. 7 Buchstabe g BauGB bei der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltprüfung heranzuziehen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Umweltbericht

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue ist der Begründung ein Umweltbericht beigefügt. Gemäß § 2a BauGB sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und in dem Umweltbericht nach Anlage 1 des Baugesetzbuches die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Umweltrelevante Aussagen zum Plangebiet sind in folgenden übergeordneten Planungen enthalten:

- Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt,
- Regionaler Entwicklungsplan Halle (REP),
- Landschaftsplan für die Gemeinde Elsteraue.

3.2 Bestimmung des Prüfungsumfanges (Scoping)

Parallel zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. (1) BauGB wurden die Behörden zur Äußerung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB aufgefordert.

Die Gemeinde Elsteraue legt auch aufgrund dieser Hinweise für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlungen der Belange für die Abwägung erforderlich sind.

3.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplans

3.3.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Der Umweltbericht enthält gemäß Punkt 1a der Anlage 1 zum BauGB eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue.

Die wichtigsten Ziele der 5. FNP-Änderung bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für die Umsetzung der vor Ort geplanten Nutzungen im Rahmen des Nutzungskonzeptes für den gesamten Standort. Konkret sollen Flächen für die bauliche Nutzung durch Neben- und Erschließungsanlagen planungsrechtlich vorbereitet werden, um das örtliche Nutzungskonzept, bestehend aus dem Mehrgenerationenwohnen in Nachbarschaft zum gewerblichen Landwirtschaftsbetrieb umsetzen zu können.

Damit die 5. FNP-Änderung nach Vollzug des Aufstellungsverfahrens auch mit veränderten Rahmenbedingungen korrespondiert, ergeben sich folgende Schwerpunkte, welchen die Planung zukünftig gerecht werden muss:

- Herstellen städtebaulichen Ordnung im südlichen Teil der Ortslage Tröglitz;
- planungsrechtliche Sicherung von erforderlichen Neben- und Erschließungsanlagen für den Betrieb eines Mehrgenerationenhauses sowie des gewerblichen Landwirtschaftsbetriebes;
- hohe Wohnstandortqualität und konfliktfreie Allokation der gewerblichen Landwirtschaftsnutzung in der Nachbarschaft;
- Nachhaltigkeit sowie Beachtung von Umweltaspekten.

Schwerpunkt städtebauliche Ordnung

3.3.2 Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Umweltbericht enthält Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie den Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben. Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue sind folgende Flächennutzungen vorgesehen:

- ca. 9.978 m² gemischte Baufläche,
- ca. 5.505 m² Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „gewerblicher Landwirtschaftsbetrieb – Feld- und Weidewirtschaft“,
- 2.435 m² Straßenverkehrsfläche

3.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

3.4.1 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen

Die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind darzustellen. Die Beschreibung, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Planung berücksichtigt wurden, erfolgt nach der Bewertung der Umweltauswirkungen, der Darstellung möglicher Ausgleichsmaßnahmen und nach der Abwägung. Einschlägige Fachgesetze sind

- Bundesnaturschutzgesetz [seit Novelle vom 01.03.2010 unmittelbare Wirkung]
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

Ziele des Umweltschutzes

- Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung normiert keine Umweltqualitätsziele, sondern schreibt die Durchführung von Umweltprüfungen bei bestimmten Vorhaben vor.

BNatSchG

Das Bundesnaturschutzgesetz wirkt in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 29.07.2009 [BGBl I S. 2542], in Kraft getreten am 01.03.2010, für die Bebauungsplanänderung unmittelbar.

Folgende Ziele werden benannt:

- naturnah geprägte Räume haben einen Eigenwert, sie sollen in ihrem Bestand geschützt, gepflegt, entwickelt und soweit erforderlich wiederhergestellt werden,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Naturhaushaltes soll in ihrem Umfang erhalten bleiben,
- die Tier- und Pflanzenwelt soll in ihren Lebensräumen nicht beeinträchtigt werden.

BBodSchG

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 - Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG - gibt folgende umweltrelevanten Ziele vor:

- Bodenfunktionen sollen gesichert oder wiederhergestellt werden,
- schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt werden,
- Altlasten und aus ihnen resultierende Gewässerverunreinigungen sollen saniert werden,
- bei Eingriffen in den Boden soll die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen und des Zeugniswertes des Bodenaufbaues so weit als möglich vermieden werden.

3.4.2 Schutzobjekte gemäß Naturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Umweltschutzes

Das Bundesnaturschutzgesetz definiert bestimmte Schutzkategorien. Diese sind, sofern sie im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue auftreten, als Ziel des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Das BNatSchG definiert folgende Schutzkategorien

- § 23 Naturschutzgebiete
- § 24 Nationalparke, Nationale Naturmonumente
- § 25 Biosphärenreservate
- § 26 Landschaftsschutzgebiete
- § 27 Naturparke
- § 28 Naturdenkmäler
- § 29 Geschützte Landschaftsbestandteile
- § 30 Gesetzlich geschützte Biotope

keine Schutzobjekte gem. BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung treten keine der genannten Schutzkategorien auf. Die im weiteren Umfeld liegenden Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes werden nachfolgend dargestellt.

3.4.3 Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich in ca. 15 km Entfernung (östlich) des Geltungsbereichs. Aufgrund dieser hohen Entfernung kann davon ausgegangen werden, dass gem. § 23 BNatSchG kein Naturschutzgebiet nachteilig betroffen ist.

**NSG „Pfarrholz Gro-
itzsch“**

3.4.4 Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG

Der Geltungsbereich berührt kein Landschaftsschutzgebiet. Die nächstgelegenen LSG „Elsteraue“ (STLSG0042BLK) und LSG „Kuhndorftal“ (STLSG0046BLK) befinden sich ca. 1,5 km nordöstlich (beginnend am nördlichen Ortsrand von Zeitz) bzw. ca. 2,5 km südlich (beginnend am südlichen Ortsrand von Zeitz). Aufgrund dieser Entfernungen kann davon ausgegangen werden, dass gem. § 26 BNatSchG die Landschaftsschutzgebiete nicht nachteilig betroffen sind.

LSG „Saaletal“

3.4.5 Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG, Naturpark gemäß § 27 BNatSchG

Nationalparks, Biosphärenreservate oder Naturparks gemäß BNatSchG sind im Geltungsbereich und seiner weiteren Umgebung nicht ausgewiesen. Somit kann durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue keine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzkategorien erfolgen.

nicht betroffen

3.4.6 Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue treten keine Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale auf.

Die nächstgelegenen Naturdenkmäler gemäß § BNatSchG sind:

- Flächennaturdenkmal ND 0216BLK „Quellgebiet Burtschütz“ in ca. 16 m Entfernung zum Geltungsbereich;
- geschützter Park STGP_0024BLK „Streuobstwiesen um Kloster Posa in ca. 1,6 km Entfernung zum Geltungsbereich;
- Flächennaturdenkmal STFND0113BLK „Förstersee bei Rehmsdorf in ca. 4 km Entfernung zum Geltungsbereich;
- Flächennaturdenkmal STNDF0002WSF „Irene“ in ca. 12 km Entfernung zum Geltungsbereich.

Aufgrund der Lage außerhalb des Geltungsbereiches und der Distanzen kann davon ausgegangen werden, dass auch nach Vollzug der Planung gem. § 28 BNatSchG Naturdenkmäler nicht nachteilig betroffen sind.

nicht betroffen

3.4.7 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG

Der Geltungsbereich der Planung beinhaltet keine geschützten Landschaftsbestandteile.

nicht betroffen

3.4.8 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Der Geltungsbereich der Planung beinhaltet keine geschützten Biotope.

nicht betroffen

nicht betroffen

3.4.9 Natura 2000

Im Netz „Natura 2000“ werden kohärente besondere Schutzgebiete zusammengefasst. Dieses Netz wird innerhalb der EU entwickelt. Es hat den länderübergreifenden Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume zum Ziel. Im Einzelnen betrifft dies FFH- (Richtlinie 92/43/EWG) und SPA- (Special Protection Areas – 79/409/EWG-Vogelschutzrichtlinie) Gebiete.

Das nächste FFH-Gebiet „Weiße Elster nordöstlich Zeitz“ (FFH0155LSA) befindet sich ca. 4 km entfernt von Plangebiet. Auswirkungen durch die Planung auf das Flora-Fauna-Habitat sind nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich der Planung sind keine der genannten Schutzgebiete vorhanden.

3.5 Grundlagen

3.5.1 Allgemeines

Laut der naturräumlichen Gliederung Deutschlands befindet sich die Gemeinde Elsteraue auf dem zentralen Teil der Lützen – Hohenmölsener Platte. Diese ist gekennzeichnet durch eine weithin flachwellige bis ebene Landschaft, einen etwas niedrigeren nördlichen und einen etwas höheren südlichen Teil. Im Vergleich dominieren im nördlichen Teil die trockeneren Braunschwarzerden, wohingegen der südliche Teil durch feuchtere Schwarzstaugleye charakterisiert wird. Der Boden ist im Bodenatlas Sachsen - Anhalts bezüglich des Ertragspotentials als „sehr hoch“ (Bodenwertzahl 81 – 100) eingestuft und ist als sehr fruchtbar und geeignet für Landwirtschaft anzusehen.

Ähnlich der gesamten Tieflandsbucht Halle-Leipzig überlagern großflächig tertiäre braunkohleführende Sedimentfolgen die Schicht des Buntsandsteins. Geprägt ist der Naturraum durch aktive Tagebaue, Tagebaufolgelandschaften und als eine nahezu waldfreie und gehölzarme Ackerlandschaft. Weite Ackerlandflächen, mit einem Anteil von 86% der Gesamfläche der Lützen – Hohenmölsener Platte, machen die Region zu einer der am stärksten durch Ackerlandflächen geprägten Regionen Sachsen – Anhalts.

3.5.2 Lage im Raum

Das Untersuchungsgebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue liegt südlich am Ortsrand der Ortschaft Tröglitz. Südlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der LEP LSA stellt für den Geltungsbereich der Planung folgende Ziele der Raumordnung dar: Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue liegt im Bereich des durch den LEP LSA dargestellten Grundsatzes 122 Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 11 – Gebiet um Zeitz. Angrenzend befindet sich bestehende Wohnbebauung.

3.5.3 Potenziell natürliche Vegetation

Für die potenziell natürliche Vegetation des Planungsraumes kann von geschlossenen Waldbeständen ausgegangen werden, dieser ist im Planungsgebiet und seinem Umfeld nicht mehr vorhanden.

Die beherrschende Vegetation wäre ein subkontinental getönter Laubmischwald, in dem Linden, Traubeneichen und Hainbuchen dominierten. Pflanzensoziologisch wären diese Verbände dem Tilio-Carpinetum bzw. dem Tilio-Quercetum zuzuordnen. Bezüglich dieser Wälder bleibt festzustellen, dass sie wegen der hohen Bodenfruchtbarkeit der Standorte fast vollständig gerodet und in Ackerland bzw. Baulandflächen überführt sind.

Eine natürliche Vegetation konnte sich infolge der genannten Nutzung nicht entwickeln. Innerhalb des Untersuchungsgebietes kam es im Zuge der anthropogenen Nutzung zu keiner standorttypischen Entwicklung der Flora.

3.6 Bestandsaufnahme und Bewertung / Auswirkungen der Schutzgüter

In Bezug auf die Anforderungen an einen Umweltbericht im Rahmen der Bauleitplanung und der notwendigen Tiefe der Untersuchungen wurden die einzelnen Schutzgüter nach folgender Methodik ausgewertet:

	Ausgewertete Unterlagen	Inhalte
Boden	Auswertung von Boden- und Topographischen Karten	Ermittlung der Bodeneigenschaften und Funktionen
Oberflächenwasser/ Grundwasser	eigene Erhebungen	Bedeutung und Empfindlichkeit der Wasser- und Grundwasservorkommen
Klima/Luft	eigene Vorortanalysen	Beurteilung des Einflusses der Maßnahme auf das Lokalklima; Beurteilung des Einflusses der Maßnahme in Bezug auf das Mikroklima
Fläche	eigene Vorortanalysen	Flächenverbrauch, Inanspruchnahme neuer Flächen, Umwandlung von Landwirtschaftsfläche in Bauland
Flora und Fauna	eigene Vororterhebungen zu Biotopen, Flora, Fauna	Ermittlung und Bewertung des Arteninventars in Bezug auf die räumlichen und ökologischen Zusammenhänge
Landschaftsbild	eigene Erhebungen	Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes des UG und seiner Umgebung sowie Darstellung vorhandener Vorbelastungen
Mensch	eigene Erhebungen	Lärmbelästigungen der Bevölkerung durch Überlagerungen, Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion
Kultur- und Sachgüter	eigene Erhebungen	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern durch die Baumaßnahme

3.6.1 Boden

Der Geltungsbereich der Planung liegt in der Bodenregion Löss-Berglandschaften, die den südlichen Burgenlandkreis prägen.

Der Boden besitzt eine hohe Ackerzahl (50-100) und wird somit als sehr fruchtbar eingestuft. Die Flächen besitzen daher einen hohen landwirtschaftlichen Wert und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Charakteristisch für diese Bodenform sind lehmhaltige Böden, in denen Schluff- und Tonanteile vorhanden sind.

Bewertung und Auswirkungen

Das Schutzgut Boden wird in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB von den Formulierungen des Bundesbodenschutzgesetzes vom 12.07.1999 bestimmt.

Bodenmaterial ist gemäß § 2 Nr. 1 BBodSchG Material aus Böden und deren Ausgangssubstraten einschließlich Mutterboden, das im Zusammenhang mit Baumaßnahmen oder anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben, abgeschoben oder behandelt wird.

Das Schutzgut Boden ist durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue nicht erheblich betroffen, da nur ein verhältnismäßig geringer Teil an Neuversiegelungsmöglichkeit planungsrechtlich vorbereitet wird. In den Festsetzungen des parallel im Verfahren zur 1. Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ sind diese geringen Versiegelungsmöglichkeiten im gesamten Geltungsbereich verbindlich geregelt. Darüber hinaus wird der Gefahr von Bodenerosion durch geeignete Maßnahmen entgegengewirkt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Boden durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue insgesamt nicht erheblich nachteilig betroffen ist.

3.6.2 Oberflächenwasser / Grundwasser

Oberflächen- wasser

Im Geltungsbereich der 5. FNP-Änderung liegen keine Gewässer I. oder II. Ordnung und keine wasserwirtschaftlichen Anlagen.

Das nächstgelegene Gewässer ist der Bach „Schwennigke“ in etwa 100 m Entfernung.

Grundwasser

Im näheren Umkreis treten nur örtlich verbreitet die quartären Grundwasserleiter GWL 1.6 und 1.8 auf. Die tertiären Grundwasserleiter GWL 5 und GWL 6 sind gemäß dem geologischen Profil im gesamten Untersuchungsgebiet vorhanden.

Die quartären und tertiären Grundwasserleiter sind überwiegend durch sehr schwach durchlässige Schichten (Ton) voneinander in einzelne Grundwasserstockwerke getrennt.

Bewertung und Auswirkungen

Das Schutzgut Oberflächenwasser in Form von Fließgewässern I. oder II. Ordnung sowie Standgewässern ist nicht von der 5. FNP-Änderung betroffen.

Der Bach „Schwennigke“ wird aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich durch die Planung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Das Schutzgut Grundwasser ist aufgrund der geringen Grundwasserneubildungsrate in der hiesigen Region nur gering anfällig gegen Verschmutzung. Zudem kann von einem nur sehr geringen Einfluss aufgrund des geringen Grades der Neuversiegelung ausgegangen werden.

3.6.3 Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt im Grenzbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klimagebiet südlich des mitteldeutschen Trockengebietes im Bereich des ost-

deutschen Binnenlandklimas in der gemäßigten Klimazone. Dies bedingt ein deutlich subkontinental getöntes Klimagebiet. Dieser subkontinentale Charakter wird geprägt durch relativ geringe Niederschläge und ein ausgesprochenes Sommermaximum derselben. Die mittleren Jahressummen der Niederschläge schwanken zwischen 580 und 650 mm.

Die Jahresmittel der Lufttemperatur liegen im Untersuchungsgebiet bei 8,5° - 9,0° C. Die mittlere Juli-Temperatur liegt um 18° C, das Januar-Mittel um 0° C.

Das Untersuchungsgebiet ist durch den Klimatotyp Ackerfläche geprägt.

Für das lokale Klima sind die Kaltluftentstehungsgebiete und -bahnen von Bedeutung. Kaltluft entsteht hauptsächlich auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und sinkt in Anpassung an die topografischen Verhältnisse in Täler. Insofern ist das lokale Kleinklima durch die 5. FNP-Änderung nicht betroffen. Aufgrund der Lage im Raum und in weiten Teilen bereits vorhandener Bebauung findet keine Beeinträchtigung statt.

Die Hauptluftzufuhr in den Ortskern von Tröglitz erfolgt auf Grund der Hauptwindrichtung in Richtung Osten bzw. Nordosten. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der Luftqualität entstehen.

Bewertung und Auswirkungen

3.6.4 Fläche

Der Geltungsbereich der Planung erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1,79 ha, auf der sich bestehende Wohngebäude als Teil des Ortskerns von Burtschütz, Scherrasenflächen und weitere Gebäude landwirtschaftlicher Nutzung befinden. Die Fläche grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen, Grünflächen und Siedlungsflächen.

Fläche

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue werden ausschließlich bereits stark anthropogen geprägte Teilflächen in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich zum einen um eine Umwandlung einer Grünfläche mit der Nutzung Kleingärten in eine gemischte Baufläche und zum anderen um die Darstellung einer zum Betrieb des gewerblichen Landwirtschaftsbetriebes und zur Ver- und Entsorgung des gesamten Geltungsbereichs erforderlichen Verkehrsfläche. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in Bauland umgewandelt und es erfolgt keine weite Ausdehnung von zusätzlichen Siedlungsflächen in den Außenbereich. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Fläche durch Die Planung insgesamt nicht erheblich nachteilig betroffen ist.

Bewertung und Auswirkungen

3.6.5 Flora / Fauna

Das Untersuchungsgebiet wird durch Scherrasenflächen, einzelne Baumbestände, private Nutzgärten und bestehende Versiegelungen durch Gebäude und Wege/Straßen bestimmt. Begrenzende Strukturen für die Nutzung sind östlich die Burtschützer Straße und westlich sowie südlich landwirtschaftliche Nutzflächen. Es entspricht einem typischen, dörflich geprägten Bereich. Die im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue einbezogenen Flächen sind bereits stark anthropogen überprägt.

Flora

Fauna

Typische Vertreter des ländlich, anthropogen geprägten Bereichs sind Singvögel, wie beispielsweise Amseln (*Turdus merula*), Meisen (*Peridae*), Haussperlinge (*Passer domesticus*), Tauben (*Columbidae*), etc., also fast ausschließlich Vertreter der Avifauna. Diese Vertreter benötigen keine vielfältigen, kleinräumigen oder extensiv genutzten Habitatstrukturen und sind sehr anpassungsfreudig.

Da der Geltungsbereich bereits vor Einleitung der Planung stark anthropogen geprägt ist und bereits Bebauungen aufweist, sind im Untersuchungsgebiet keine Arten, welche hohe Ansprüche an ihre Habitatstrukturen voraussetzen, zu erwarten.

Weiterhin führt das vollständige Fehlen von Alt- und Starkholz nicht nur im Untersuchungsgebiet, sondern auch weit darüber hinaus zu Biotopverlusten für Arten wie Fledermäuse, Eremiten und Greifvögel, da sie in diesem Landschaftsraum keine Brut und Rastplätze vorfinden. Alle im Gebiet anzutreffenden Arten dieser Artengruppen finden hier keine guten Bedingungen.

Höhlen- und Halbhöhlenbrüter konnten weder in Bestandsgebäuden noch im restlichen Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Bewertung und Auswirkungen

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um einen stark veränderten, intensiv anthropogen überformten und sehr naturfernen bis künstlichen Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora und Fauna sind als gering einzustufen. Dies ist mit dem geringwertigen ökologischen Potenzial im Bestand zu begründen.

3.6.6 Landschaftsbild

Offenlandcharakter

Allgemein ist das Untersuchungsgebiet in das sächsische Hügelland einzuordnen und durch einen Offenlandcharakter mit wenig prägenden Elementen charakterisiert. Diese Strukturen stellen sich deutlich in Richtung Süden heraus. Die hier betriebene landwirtschaftliche Nutzung gehört zu den dominierenden Flächennutzungen der letzten Jahrhunderte. Vor dieser Zeit bestimmten ausgedehnte Waldflächen das Landschaftsbild.

Im Norden und Osten schließt sich unmittelbar die Bebauung der Ortschaft Tröglitz an. Diese ist im direkten Anschluss an das Plangebiet vorrangig durch Wohnnutzung und gemischte Nutzung geprägt.

Bewertung und Auswirkungen

Der Umweltbelang Landschaft in Form des Landschaftsbildes kann anhand der Kriterien bewertet werden, die auch für die Verordnung von Landschaftsschutzgebieten gelten. Das sind die Eigenart [das heißt die Häufigkeit des Auftretens], die Vielfalt [das Maß an Struktureinheiten innerhalb des Landschaftsbildes] und die Schönheit von Natur und Landschaft. Die Schönheit wird individuell wahrgenommen und kann nicht objektiv bewertet werden.

Der Belang Landschaft und Landschaftsbild ist durch die Planung aufgrund der größtenteils vorhandenen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches gering betroffen.

Der Eingriff wird aus folgenden Gründen als nicht erheblich bewertet:

Die Qualität des Landschaftsbildes ist im gesamten Untersuchungsraum mit einer sehr geringen Stufe zu bewerten, da sich in Richtung Süden und Westen ein nur sehr geringes Maß an Struktureinheiten anschließt (größtenteils offene, landwirtschaftlich genutzte Fläche) und in die Richtungen Osten und Norden die Ortschaft Tröglitz das Landschaftsbild definiert.

Durch die 5. FNP-Änderung erfolgt keine fingerartige Entwicklung von zusätzlichen Siedlungsflächen in den Außenbereich. Es wird eine städtebaulich geordnete Ent-

wicklung vorbereitet, welche im Rahmen der parallelen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ in verbindliches Bauplanungsrecht übertragen wird.

3.6.7 Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind Aspekte wie Gesundheitsvorsorge, Wohnqualität, Erholung und Freizeit, Luftschadstoffe, Gerüche, Lichtimmissionen, Lärmimmissionen und Erschütterungen zu berücksichtigen.

Durch die 5. FNP-Änderung ist nicht von einer Erhöhung negativer Einflüsse, wie Gerüche, Luftschadstoffe, Lärmimmissionen oder Erschütterungen auszugehen. Die im Rahmen der Planänderung neu überplanten Flächen durchschneiden keinen Naturraum oder beeinflussen diesen negativ. Es kann somit auch nicht von einer Beeinflussung individueller Erholungs- oder Freizeitwerte ausgegangen werden. Die Wohnqualität für die Ortschaft Tröglitz wird nicht negativ beeinträchtigt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Rahmen der Planänderung gewahrt, da die gewerbliche Landwirtschaftsnutzung nicht intensiviert wird. Die entsprechende Sicherung ist auch durch die verbindliche Bauleitplanung gegeben. Es kann somit nicht von negativen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen werden.

**Bewertung und
Auswirkungen**

3.6.8 Kultur- und Sachgüter

Die im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue einbezogenen Flächen befinden sich teilweise in direkter Nähe zu der überwiegend denkmalgeschützten Bausubstanz des Ortskerns von Burtschütz.

Durch die 5. Änderung der Planung erfolgt kein Eingriff in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Im Rahmen der verbindlichen Festsetzungen kann eine Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Bereiche des Ortskerns von Burtschütz ausgeschlossen werden.

**Bewertung und
Auswirkungen**

3.7 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.7.1 Prognose bei Nichtdurchführung

Der Geltungsbereich der 5. FNP-Änderung weist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits einen hohen Grad bestehender Versiegelung durch vorhandene Gebäude und Wege auf.

Bei Nichtdurchführung der Planungen kann davon ausgegangen werden, dass sich eventuelle negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch sowie Landschaft und Kultur- und Sachgüter ergeben würden. Es würde demnach keine Entwicklungsvorgabe vorliegen, wodurch die Gefahr einer fortschreitenden ungeordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen würde. Die im Rahmen der 5. FNP-Änderung einbezogenen Flächen sind notwendig zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes für den Gesamtstandort und somit Voraussetzung für eine städtebaulich geordnete und möglichst konfliktarme Entwicklung. Dies wird im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

**hoher bestehender
Versiegelungsgrad**

artenarm

Für einen Großteil der Biotope wird es bei Nichtdurchführung der Planung keine erkennbare Änderung geben. Es bleibt weiterhin bei einer artenarmen und anthropogen geprägten Landschaft mit geringwertigen Habitatstrukturen für Fauna und Flora.

3.7.2 Durchführung des Vorhabens

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue setzt sich aus stark anthropogen überprägten Strukturen mit geringem ökologischen Wert zusammen. Im Rahmen der Planänderung erfolgt die bauplanungsrechtlich vorbereitende Einbeziehung von Flächen, um das für den Gesamtstandort bestehende Nutzungskonzept auf der parallelen Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern. Die neu einbezogenen Flächen sind erforderlich für den Betrieb des Mehrgenerationshauses und des gewerblichen Landwirtschaftsbetriebes und unterliegen somit einem hohen Entwicklungsdruck.

Als anlagenbedingter Eingriff ist die geringe Flächenversiegelung und dadurch der Verlust von Bodenfunktionen durch die Anlage von Gebäuden sowie versiegelten und teilversiegelten Nebenanlagen zu erwarten, welche allerdings im Rahmen der verbindliche Festsetzungen nur in einem sehr geringen Maß ausfallen kann.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von störepfindlichen Tier- und Pflanzenarten durch den Bau und Betrieb von baulichen Anlagen sind für keine Tierart zu erwarten. Weitere Verluste bzw. die Beeinträchtigung von Biotopstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erfolgen nicht. Es sind keine Biotope nach § 30 BNatSchG in Teilen oder im Ganzen betroffen.

Zudem wird durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue eine städtebaulich geordnete Entwicklung vorbereitet und der Gefahr der Entwicklung ungeordneter Verhältnisse entgegengewirkt.

3.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage zum BauGB sind in Betracht kommende, anderwärtige Planungsmöglichkeiten zu betrachten, wobei das Planungsziel des Bauleitplanes zu berücksichtigen ist.

Die im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue neu überplanten Flächen sind ein erforderlicher Bestandteil innerhalb eines Nutzungskonzeptes für den Betrieb des örtlichen Mehrgenerationenhauses sowie des südlich befindlichen gewerblichen Landwirtschaftsbetrieb. Entsprechende alternative Flächen zur Umsetzung des Vorhabens sind im räumlichen Zusammenhang nicht vorhanden.

3.9 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bestandserfassung im Rahmen des vorherigen Parallelverfahrens zur 4. Änderung des FNP Elsteraue sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burt-schützer Straße (abschließend beschlossen am 01.03.2018) erfolgte eine Bestandserfassung im März 2017. Eine weitere Erfassung zum aktuellen Änderungsverfahren wurde im Februar 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse liegen den Ausführungen zugrunde. Bestandserhebungen von Tier- und Pflanzenarten bzw. -gesellschaften aus angrenzenden Gebieten standen nicht zur Verfügung.

3.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB obliegt der Gemeinde Elsteraue die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Da der Flächennutzungsplan nur vorbereitenden Charakter für nachfolgende rechtsverbindliche Bebauungspläne hat, wird an dieser Stelle auf den parallel im Verfahren zur 1. Änderung befindlichen Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“ verwiesen, der konkrete Angaben zur Überwachung der Umweltauswirkungen enthält.

3.11 allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht enthält gemäß Anlage 1 zum BauGB, Ziffer 3c eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben gemäß Anlage 1 zum BauGB.

In der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Darstellungen im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue auf die einzelnen Umweltschutzgüter ermittelt und bewertet. Derartige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Dies ist nachstehend für die einzelnen Umweltschutzgüter zusammengefasst.

Schutzgut Mensch

Es ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen. Die bestehenden Grünstrukturen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert und sorgen weiterhin für einen verringerten Eintrag von Lärm- und Staubimmissionen in die Siedlungsflächen.

**Keine
Beeinträchtigungen**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beschriebenen Maßnahmen wie:

- Anlage und Erhalt eines zentralen Grünbereichs
- Pflanzgebot von heimischen, standortgerechten Grünstrukturen;
- Erhalt von Kleingärten;

sowie der starken anthropogenen Vorprägung ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und Landschaft auszugehen.

**keine erheblichen
Beeinträchtigungen**

Schutzgut Boden, Schutzgut Fläche

Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich. Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sichert eine vollumfängliche Kompensation der Eingriffe. Durch die Planänderung erfolgt keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

**keine erheblichen
Beeinträchtigungen**

Schutzgut Wasser

Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen. Die im Rahmen der parallelen Planänderungen möglichen Neuversiegelungen können im Rahmen der geltenden verbindlichen Festsetzungen ausgeglichen werden.

**keine erheblichen
Beeinträchtigungen**

**keine
Beeinträchtigungen**

Schutzgut Luft und Klima

Durch die im Plangebiet vorgesehenen Entwicklungen und Eingriffe ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima auszugehen.

externer Ausgleich

Die verbindlichen Festsetzungen des parallel im Verfahren zur 1. Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ sichern die Kompensation sämtlicher Eingriffe der Planung. Der im Plangebiet nicht leistbare Ausgleich ist außerhalb und möglichst nahe am Plangebiet zu realisieren. Da dies vor dem Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ verbindlich gesichert wird, kann von einer neutralen Wirkung der Planung auf alle Schutzgüter ausgegangen werden.

4. Ver- und Entsorgung

In Bezug auf die vorhandene und perspektivisch geplante Situation der Ver- und Entsorgung der im Geltungsbereich bestehenden und geplanten Nutzungen wird auf die Aussagen des parallel im Verfahren zur 1. Änderung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ verwiesen.

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Kampfmittel

Die Stellungnahme des Ordnungsamtes des Burgenlandkreises vom 26.07.2017 enthielt folgenden Hinweis, welcher auch im Rahmen der vorliegenden Planänderung aufgeführt wird:

Die Überprüfung der betreffenden Fläche anhand der hier zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse hat ergeben, dass innerhalb des Planungsbereiches Kampfmittelverdachtsfläche vorhanden ist.

Einsichtnahme in die Kampfmittelbelastungskarte ist nach telefonischer Terminvereinbarung unter 03445 / 731709 möglich.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen sind entsprechende Einzelanfragen zu stellen.

**Fund von
Kampfmitteln**

Sollten Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

5.2 Richtfunktrasse

Durch den Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsteraue verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG. Diese wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Richtfunktrassen können durch die Bauleitplanung nur dann betroffen sein, wenn bauliche Anlagen von mehr als 20 Metern zugelassen bzw. geplant werden. Die parallel verlaufende verbindliche Bauleitplanung begrenzt die Höhenentwicklung von zulässigen baulichen Anlagen, sodass eine Beeinträchtigung der Richtfunkverbindung ausgeschlossen werden kann.

5.3 Ferngasleitung

Durch den südlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue verläuft die Ferngasleitung 32.06 der ONTRAS Gas-transport GmbH, welche nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Sollten an diesem Standort bauliche Maßnahmen vorgesehen sein, ist im Vorfeld mit dem Betreiber eine Abstimmung zu führen.

Gemeinde Elsteraue,

Der Bürgermeister

Siegel