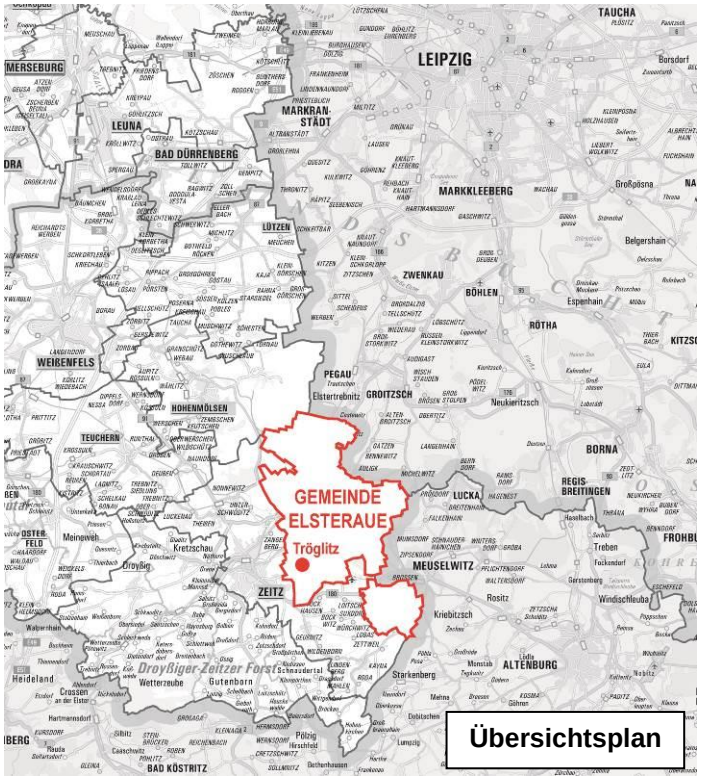
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
GEMEINDE ELSTERAUE
4. Änderung

BESCHLUSSVORLAGE ZUM 01.03.2018

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 ... 11
1.6 Planungsziele ... 11
1.7 Resümee ... 12

2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes ... 12
2.1 Gemischte Baufläche ... 12
2.2 Sonderbaufläche ... 13
2.3 Straßenverkehrsfläche ... 13
2.4 Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen ... 13

3. Umweltbericht ... 15
3.1 Inhalt und Ziele der Planung ... 15
3.1.1 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes ... 15
3.2 Bestimmung des Prüfungsumfanges (Scoping) ... 15
3.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplans ... 16
3.3.1 Inhalte und Ziele des Bauleitplans ... 16
3.3.2 Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben ... 16
3.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen ... 16
3.4.1 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen ... 16
3.4.2 Schutzobjekte gemäß Naturschutzgesetz (BNatSchG) ... 17
3.4.3 Naturschutzgebiet gemäß § 23 BNatSchG ... 18
3.4.4 Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG ... 18
3.4.5 Nationalpark gemäß § 24 BNatSchG, Biosphärenreservat gemäß § 25 BNatSchG, Naturpark gemäß § 27 BNatSchG ... 18
3.4.6 Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG ... 18
3.4.7 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG ... 18
3.4.8 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG ... 18
3.4.9 Natura 2000 ... 19
3.5 Grundlagen ... 19
3.5.1 Allgemeines ... 19
3.5.2 Lage im Raum ... 19
3.5.3 Potenziell natürliche Vegetation ... 19
3.6 Bestandsaufnahme und Bewertung / Auswirkungen der Schutzgüter ... 20
3.6.1 Boden ... 21
3.6.2 Oberflächenwasser / Grundwasser ... 21
3.6.3 Klima / Luft ... 22
3.6.4 Fläche ... 22
3.6.5 Flora / Fauna ... 22
3.6.6 Landschaftsbild ... 23
3.6.7 Mensch ... 24
3.6.8 Kultur- und Sachgüter ... 24
3.7 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes ... 25
3.7.1 Prognose bei Nichtdurchführung ... 25
3.7.2 Durchführung des Vorhabens ... 25
3.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten ... 26

3.9 Schwierigkeiten und Kenntnislücken 27
3.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 27
3.11 allgemein verständliche Zusammenfassung 27

4. Ver- und Entsorgung 29

5. Hinweise 31
5.1 Kampfmittel 31

6. Anhang 32
Anlage 1 – Gebäudebestand 33
Anlage 2 – Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der vorangegangenen Planfassung 34

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 Aufstellung eines Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue notwendig.

Aufstellungs-beschluss

Der Gemeinderat Elsteraue hat deshalb am 11. Mai 2017 den Aufstellungsbeschluss für die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und im Bekanntmachungsblatt vom 23.06.2017 bekannt gemacht.

Planungsziel

Das Planungsziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue besteht in der Änderung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in eine gemischte Baufläche sowie eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „gewerblicher Landwirtschaftsbetrieb – Feld- und Weidewirtschaft“, um die sich vor Ort vollziehenden Nutzungen städtebaulich geordnet im Rahmen eines Bebauungsplanes entwickeln zu können.

1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren

Die Rechtsgrundlagen für die 4. 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.

Deckblattverfahren

Die 4. 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.

vollständiges Verfahren

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 4. 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 4. FNP-Änderung. Die 4. Änderung des FNP Elsteraue gilt nur zusammen mit dem Flächennutzungsplan in der wirksamen Fassung der 3. Änderung aus dem Jahr 2013.

Parallelverfahren

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.

Mit der Rechtswirksamkeit der 4. FNP-Änderung wird die Voraussetzung für die Inkraftsetzung 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 kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, wenn es sich hierbei um den Übergang in eine konkretere Planstufe handelt, welche die eingetretene städtebauliche Entwicklung aufgreift und konkretisiert. Das Parallelverfahren der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue sowie die Aufstellung 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 4. 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 Dorfgebiets-ähnlichen 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 zum Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“ ersichtlich.

1.3 Geltungsbereich

Räumliche Einordnung

Die vierte 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 vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue umfasst eine Fläche von ca. 1,5 ha.

1.4 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung

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

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

ROG

Im Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)[1], ist in § 8 Abs. 7 ROG die Hierarchie der Gebietsfestlegungen normiert.

- 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)

Beachtung der Ziele

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.

Landesent-wicklungsgesetz (LEntwG LSA)

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.

Landesentwicklungs plan (LEP 2010)

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.

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

Ländlicher Raum

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

[1] Hinweis: Bei Inkrafttreten der Änderung durch Artikel 5 Satz 2 vom 23. Mai 2017 (BGBl. l S. 1245) wird dies entsprechend hier eingearbeitet.

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 regionaler „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.

Vereinbarkeit mit dem LEP LSA

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

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur

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.

Vorbehaltsgebiet G122

Der Geltungsbereich der 4. 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.

Vereinbarkeit mit dem LEP LSA

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue soll im Zuge der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung landwirtschaftlich genutzte Gebäude planungsrechtlich sichern. Er weist keine neuen Bauflächen im Außenbereich aus und nimmt keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch. Der Bebauungsplan Nr. 6 entspricht somit vollumfänglich den Vorgaben eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

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.
Der REP Halle stellt für den Geltungsbereich der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue folgende Ziele der Raumordnung dar:

5.1.3.1 Ländlicher Raum

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 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 vierte Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue entspricht in seiner Konzeption den Zielen des Regionalen Entwicklungsplans der Planungsregion Halle.
Als vorbereitende Bauleitplanung zur Sicherung von Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzter Bebauung greift die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue die Ziele zum ländlichen Raum auf und konkretisiert diese für das Plangebiet.

Vorbehaltsgebiete

Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.
Der Geltungsbereich der vierten 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.

Vereinbarkeit mit dem REP Halle

Die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue soll im Zuge der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung landwirtschaftlich genutzte Gebäude planungsrechtlich sichern. Er weist keine neuen Bauflächen im Außenbereich aus und nimmt keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch. Der Bebauungsplan Nr. 6 entspricht somit vollumfänglich den Vorgaben eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

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 (LPlG 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 vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue haben sich jedoch keine Anpassungen durch die Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes (REP) Halle ergeben. Es gelten daher die o.g. Ziele der Raumordnung fort.

1.5 Bestandsbeschreibung

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

Untersuchungs-radius

Das Plangebiet der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue liegt etwa 700 m südlich des Ortskerns von Tröglitz. Nördlich wird die Fläche durch eine Bebauung mit rückwärtigem Garten, welche sich an die Burtschützer Straße gliedert, begrenzt. Darüber hinaus schließen sich weitere Bebauungen mit entsprechenden rückwärtigen Gärten in Richtung Norden an.
Entlang des östlichen Geltungsbereiches grenzt die Burtschützer Straße mit weiterer Wohnbebauung und Gehöften auf der gegenüberliegenden Straßenseite an.
In südöstlicher Richtung lockert sich der städtebauliche Bestand zunehmend auf und definiert sich vorrangig durch private Gartenstrukturen.
Im Süden und Westen des Geltungsbereiches schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue wird das Plangebiet zum einen als Standort eines gewerblichen Landwirtschaftsbetriebes (im südlichen Teil) und zum anderen als Wohnstandort (im nördlichen Teil) genutzt. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich private Gartenstrukturen. Die Haupterschließung erfolgt über die Burtschützer Straße. Eine teilweise Erschließung (z.B. der privaten Gärten) erfolgt aktuell über einen sich von Norden nach Süden verlaufenden, unbefestigten Weg.

Gebäudebestand

Der nachfolgend beschriebene Gebäudebestand beschränkt sich ausschließlich auf die sich zum Zeitpunkt der Einleitung innerhalb des Geltungsbereiches der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue befindlichen bzw. genehmigten Gebäude (siehe Anlage „Gebäudebestand“):

Gebäude-nummer	Bemerkungen
1	Mehrgenerationshaus (ca. 930 m²)
2	Schuppen (ca. 6 m²)
3	landwirtschaftlich genutztes Gebäude (ca. 485 m²)
4	landwirtschaftlich genutztes Gebäude (ca. 50 m²)
5	Lagergebäude (ca. 30 m²)
6	Gartenlaube (ca. 26 m²)
7	Gartenlaube (ca. 35 m²)
8	Gartenlaube (ca. 59 m²)
9	Gartenlaube (ca. 24 m²)
10	Gartenlaube (ca. 44 m²)
11	Gartenlaube (ca. 13 m²)
12	Gartenlaube (ca. 43 m²)
13	Maschinen- und Geräteunterstand (ca. 250 m²)

1.6 Planungsziele

Zielstellung

Mit der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue soll die planungsrechtliche Grundlage auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im südlichen Bereich der Ortslage Tröglitz hergestellt werden. Die konkreten Planungsziele sind Bestandteil des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“.

1.7 Resümee

In der Feststellung der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue wird für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (gemäß § 1 Abs. (1) BauNVO) sowie eine südlich anschließende Sonderbaufläche (gemäß § 1 Abs. (1) BauNVO) mit der Zweckbestimmung „gewerblicher Landwirtschaftsbetrieb – Feld- und Weidewirtschaft“ dargestellt. Die vierte Änderung des FNP Elsteraue ist somit die notwendige, vorbereitende Bauleitplanung für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, die durch die parallele Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung einer städtebaulich geordneten Entwicklung zugeführt werden.

2. Darstellungen 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.

2.1 Gemischte Baufläche

Die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue erweitert die bestehende gemischte Baufläche, die bisher lediglich im Bereich des Burtschützer Ortskerns dargestellt war. Die Erweiterung bezieht sich auf Teilflächen der bisherigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und bezieht diese in die gemischte Baufläche ein.

Die gemischte Baufläche im Geltungsbereich der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue beinhaltet einen Teil der bestehenden Bebauung des Burtschützer Ortskerns sowie sich daran in südlicher und westlicher Richtung anschließende Flächen, welche perspektivisch den Gebäuden in der gemischten Baufläche zuzuordnen sind.

Die Erweiterung der gemischten Baufläche im Zuge der vierten 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 vierten Änderung des FNP Elsteraue eine vorbereitende Bauleitplanung dargestellt, welche durch die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ planungsrechtlich verbindlich gesteuert wird.

2.2 Sonderbaufläche

Mit der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue wird südlich des Ortskerns von Burtschütz eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „gewerblicher Landwirtschaftsbetrieb – Feld- und Weidewirtschaft“ dargestellt.
Der durch die Sonderbaufläche gefasste Bereich weist bereits eine bestehende gewerblich- landwirtschaftliche Nutzung sowie die zugehörigen baulichen Anlagen auf. Sie dient der Nutzung und baulichen Weiterentwicklung von notwendigen Anlagen zur Bewirtschaftung, u.a. angrenzender landwirtschaftlich genutzter Feld- und Weideflächen.

Zweckbestimmung

In der festgesetzten Zweckbestimmung „Gewerblicher Landwirtschaftsbetrieb – Feld- und Weidewirtschaft“ äußert sich das Planungsziel, die Errichtung bzw. Weiterentwicklung eines gewerblichen Landwirtschaftsbetriebes planungsrechtlich zu sichern und die Nutzungsart und –intensität zu steuern.

kein landwirtschaftlicher Großbetrieb

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bewirtschaftung u.a. angrenzender Feld- und Weideflächen geschaffen werden. Durch die Ausgestaltung der Festsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ (Art und Maß der baulichen Nutzung) wird die Nutzungsintensität gesteuert, welche nicht die eines landwirtschaftlichen Großbetriebes (beispielsweise Rindermast) erreichen kann.

Nachbarschaft

Hierdurch wird die Nähe zu den schutzwürdigen Nutzungen der gemischten Baufläche berücksichtigt und störende Betriebsformen in der Nachbarschaft zur Wohnnutzung im nördlichen Geltungsbereich ausgeschlossen.

Die gewählte Zweckbestimmung sowie die im Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“ festgesetzten zulässigen Nutzungen definieren den planungsrechtlichen Nutzungsrahmen und verhindern damit die Verortung von Betriebsformen mit einer maßgeblichen Störwirkung auf die bestehenden Nutzungen in der gemischten Baufläche des Burtschützer Ortskerns. Entsprechend der Zweckbestimmung ist nur eine Ausrichtung auf Feld- und Weidewirtschaft und somit keine Masttierhaltung, Milchwirtschaft oder ähnlich emissionsintensive Nutzungen möglich.

2.3 Straßenverkehrsfläche

Die Darstellungen der vierten 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.

2.4 Fachplanungen und nachrichtliche Übernahmen

Fachplanungen sind auf die Entwicklung bestimmter, abgegrenzter Sachbereiche ausgerichtete Planungen, die von den entsprechenden Fachbehörden oder sonstigen Trägern durchgeführt werden.

Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB sind Planungen und sonstige Nutzungsregelungen als nachrichtliche Übernahmen entsprechend in den Planteil des Flächennutzungsplans zu übernehmen. Die folgenden Aussagen sind im Rahmen des weiteren Planungsverfahrens durch die entsprechenden Träger und Fachbehörden ggf. noch zu aktualisieren bzw. zu ergänzen.

Richtfunktrasse

Durch den Geltungsbereich der vierten FNP-Änderung 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. In der Flächennutzungsplanung wird die Höhe baulicher Anlagen im Regelfall nicht reguliert, so dass ein FNP keine unmittelbaren Auswirkungen auf Richtfunktrassen hat.

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 Prüfmethoden 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 vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen. 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 Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. (4) BauGB aufgefordert.
Die Gemeinde Elsteraue legt auch aufgrund dieser Hinweise für den Bebauungsplan fest, in welchem Umfang und Detailierungsgrad 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 vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue.
Die wichtigsten Ziele der vierten FNP-Änderung bestehen in der planungsrechtlichen Vorbereitung zur städtebaulichen Ordnung eines gewerblichen Landwirtschaftsbetriebes und eines Mehrgenerationenhauses sowie der dafür notwendigen Erschließungsanlagen.

Schwerpunkt städtebauliche Ordnung

Damit die 4. 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 eines Mehrgenerationenhauses mit den notwendigen Neben- und Erschließungsanlagen sowie der bestehenden Bebauung für den gewerblichen Landwirtschaftsbetrieb;
- hohe Wohnstandortqualität und konfliktfreie Allokation der gewerblichen Landwirtschaftsnutzung in der Nachbarschaft;
- Nachhaltigkeit sowie Beachtung von Umweltaspekten.

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 vierten Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue sind folgende Flächennutzungen vorgesehen:

- ca. 7.912 m² gemischte Baufläche,
- ca. 5.505 m² Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „gewerblicher Landwirtschaftsbetrieb – Feld- und Weidewirtschaft“,
- 1.729 m² Straßenverkehrsfläche

3.4 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

3.4.1 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen

Ziele des Umweltschutzes

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)
- 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 vierten 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

NSG „Pfarrholz Groitzsch“

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.

3.4.4 Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 BNatSchG

LSG „Saaletal“

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.

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

nicht betroffen

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

3.4.6 Naturdenkmäler gemäß § 28 BNatSchG

nicht betroffen

Im Geltungsbereich der 4. 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.

3.4.7 Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG

nicht betroffen

Der Geltungsbereich der Planung beinhaltet keine geschützten Landschaftsbestandteile.

3.4.8 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

nicht betroffen

Der Geltungsbereich der Planung beinhaltet keine geschützten Biotope.

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.

nicht betroffen

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 Gesamtfläche 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 vierten 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 vierten 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.
Nördlich und östlich schließt sich bestehende Wohnbebauung an.

3.5.3 Potenziell natürliche Vegetation

Für die potentiell 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
Oberflächen-wasser/ 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
Landschafts-bild	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 vierte Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue nicht erheblich betroffen, da nur ein verhältnismäßig geringer Teil an Neuversiegelungsmöglichkeit planungsrechtlich ermöglicht wird. In den Festsetzungen des parallel in Aufstellung 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.
Zudem erfährt das Schutzgut Boden durch die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Aufwertung, da für einen Großteil des Plangebietes natürlichere Strukturen festgesetzt werden.
Es kann somit davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Boden durch die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue insgesamt nicht erheblich nachteilig betroffen ist.

3.6.2 Oberflächenwasser / Grundwasser

Oberflächen-wasser

Im Geltungsbereich der vierten 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 vierten 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 ostdeutschen 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 Untersuchungsbiet ist durch den Klimatoptyp Ackerfläche geprägt.

Bewertung und Auswirkungen

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 vierte 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.

3.6.4 Fläche

Fläche

Der Geltungsbereich der Planung erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 1,5 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.

Bewertung und Auswirkungen

Da im Geltungsbereich der Planung hauptsächlich bereits aktive Nutzungen stattfinden, werden durch die Planung keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Bauland umgewandelt. Die Planung dient der planungsrechtlichen Fassung der bestehenden und aktiven Nutzungen, welche durch geringfügige Verdichtungsmöglichkeiten weiterentwickelt werden können.
Es kann davon ausgegangen werden, dass das Schutzgut Fläche durch Die Planung insgesamt nicht erheblich nachteilig betroffen ist.

3.6.5 Flora / Fauna

Flora

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.

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 eine hohe Bebauungsdichte 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. Durch das parallel durchgeführte Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ werden Festsetzungen definiert, die eine ökologischen Steigerung verpflichten und eine floristische Aufwertung bewirken. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls eine Verbesserung für die Fauna zu erwarten.

3.6.6 Landschaftsbild

Offenland-charakter

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 vierte FNP-Änderung wird die Bebauung gesichert bzw. geringfügig erweitert. Einer fingerartigen Entwicklung wird somit entgegengewirkt, was prinzipiell zu einer Verbesserung des Ortsbildes führt. Zudem erfolgt eine Aufwertung der Flora durch die Sicherung und Erweiterung der zentralen Grünfläche (im parallelen Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“), was eine Strukturierung des Landschaftsbildes zur Folge hat und dieses somit ebenfalls positiv beeinflusst.

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.

Bewertung und Auswirkungen

Durch die vierte FNP-Änderung ist nicht von einer Erhöhung negativer Einflüsse, wie Gerüche, Luftschadstoffe, Lärmimmissionen oder Erschütterungen auszugehen. Da das Plangebiet auf Grund seiner Größe und Lage keinen hochwertigen Naturraum zerschneidet oder negativ beeinflusst, kann nicht von einer Beeinflussung individueller Erholungs- oder Freizeitwerte ausgegangen werden. Die Wohnqualität wird für die Ortschaft Tröglitz nicht beeinträchtigt.
Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“) beachtet, da die gewerbliche Landwirtschaftsnutzung lediglich in kleinem Maßstab zulässig ist und Großbetriebe bzw. emissionsintensive Betriebe ausgeschlossen sind.
Darüber hinaus wird im Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“ die Grünflächengestaltung mit Bepflanzungen zur „Minderung“ von Staubeinträgen und Abstandsschaffung der gewerblichen Landwirtschaftsnutzung gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen festgesetzt.
Es kann somit nicht von negativen Auswirkungen durch die Planung ausgegangen werden.

3.6.8 Kultur- und Sachgüter

Die im nordöstlichen Plangebiet befindlichen Wohngebäude sind Bestandteil eines ehemaligen Bauernhofes, welcher als Baudenkmal eingestuft ist. Außerhalb des Geltungsbereiches betrifft dies auch den überwiegenden Teil der Bausubstanz des Ortskerns von Burtschütz.
Entlang des Straßenzuges der Burtschützer Straße befindet sich ein Denkmalbereich.
Die an den bestehenden geschützten Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereichs durchgeführten baulichen Entwicklungen sind unter Beachtung

der Ansprüche an den Baudenkmalschutz durchgeführt worden (bestehende Baugenehmigungen).

Bewertung und Auswirkungen

Der Eingriff dieser Bauleitplanung in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird als gering bewertet. Es erfolgt lediglich eine Bestandserfassung und Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen.
Bezüglich der geplanten Stellplatzanlage werden die Einfügungsanforderungen im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“ mit der zuständigen Behörde abgestimmt und gesichert

3.7 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.7.1 Prognose bei Nichtdurchführung

hoher bestehender Versiegelungsgrad

Der Geltungsbereich der vierten FNP-Änderung weist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bereits einen hohen Grad bestehender Versiegelung durch vorhandene Gebäude und Wege auf. Durch die Festsetzung der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“) der vergleichsweise geringen Grundflächenzahlen (0,4 und 0,3) und der genannten bereits vorhandenen Bebauung besteht eine im Verhältnis zur Gesamtfläche des Geltungsbereichs nur sehr geringe Möglichkeit zur weiteren Versiegelung. Dadurch können sich im Zuge der planungsrechtlichen Sicherung der baulichen Anlagen durch den Bebauungsplan nur geringfügige bis keine Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter ergeben.
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. Gerüche, Luftschadstoffe und Lärmemissionen durch die landwirtschaftlich genutzten Gebäude im südlichen Teil des Geltungsbereiches könnten bei Nichtdurchführung der Planung vermehrt und direkt auf die nördlich gelegenen Wohngebäude einwirken, was zu einer Minderung der Wohnqualität führen könnte.

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 geringen Habitatstrukturen für Fauna und Flora.

3.7.2 Durchführung des Vorhabens

Die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue setzt sich aus stark anthropogen geprägten Strukturen mit geringem ökologischen Wert zusammen. Die Flächen unterliegen einem hohen Nutzungsdruck durch vorhandene Bebauung.
Als anlagenbedingter Eingriff ist die im Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“ verbindlich limitierte Flächenversiegelung und dadurch der Verlust von Bodenfunktionen durch die Anlage von Gebäuden sowie versiegelten und teilversiegelten Nebenanlagen zu erwarten, welche allerdings, wie bereits im Punkt „Prognose bei Nichtdurchführung“ beschrieben, nur in einem sehr geringen Maß ausfallen kann. Zudem werden durch den ökologischen Ausgleich sowohl die

Bodenfunktion, als auch die Habitatbedingungen für Vertreter von Flora und Fauna in einem Teilbereich nachhaltig verbessert. Die Durchführung des nicht im Plangebiet leistbaren Ausgleiches wird verbindlich vor Abschluss der Bauleitplanungen zur 4. FNP-Änderung der Gemeinde Elsteraue und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ vertraglich gesichert.
Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von störempfindlichen Tier- und Pflanzenarten durch den Bau und Betrieb von baulichen Anlagen sind für keine Tierart zu erwarten. Dies wird durch die verbindlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“ gesichert. 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.
In Teilen des Gebietes erfolgt die Anlage von landschaftsprägenden Grünstrukturen standorttypischer Ausprägung. Hierdurch wird es zu einer Minderung der Eingriffswirkung im Bereich der Vegetation und somit anschließend der Fauna kommen.
Das Schutzgut Mensch profitiert ebenfalls von der Anlage der Grünstrukturen im zentralen Teil des Geltungsbereiches, da diese der Wohnnutzung Schutz vor eventuellen Geruchs- oder Lufteinträgen durch die landwirtschaftlich genutzten Gebäude bietet. Durch die Bauleitplanungen wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung erreicht 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.
Hinsichtlich der Zielsetzung des Einrichtens eines Mehrgenerationenhauses ist die Umsetzung in denkmalgeschützten bestehenden Gebäuden eines historisch wertvollen Ortskerns aus jeder Hinsicht als positiv zu bewerten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten scheiden schon aus dem Grund aus, dass der Betreiber aufgrund der Flächenverfügbarkeiten, Objektspezifika und Anforderungen an die bauliche Substanz nur an dieser Stelle sein Vorhaben umsetzen kann.
Hinsichtlich des Standortes des gewerblichen Landwirtschaftsbetriebes kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht. Zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung kann diese Nutzung lediglich auf verfügbaren Flächen am Ortsrand festgesetzt werden und sichert die bereits vorhandenen Anlagen planungsrechtlich.
Entsprechende alternative Flächen zur Umsetzung des Vorhabens sind im räumlichen Zusammenhang nicht vorhanden.

3.9 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bestandserfassung erfolgte in den Monaten März bis Juni 2017. Die Ergebnisse liegen dem Vorentwurf zu Grunde. Bestandserhebungen von Tier- und Pflanzenarten bzw. – Gesellschaften aus angrenzenden Gebieten standen nicht zur Verfügung.
Ein Baugrundgutachten lag zum Zeitpunkt der Vorentwurfserarbeitung nicht vor. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die entsprechenden Inhalte in die Planung integriert.

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 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“ verwiesen, der konkrete Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen festlegt.

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 vierten 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.

<u>Schutzgut Mensch</u>

Keine Beeinträchtigungen

Es ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.
Durch die Anlage von Grünstrukturen zur Abgrenzung der Wohnnutzung gegenüber dem gewerblichen Landwirtschaftsbetrieb im Rahmen der parallelen verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße) kommt es zu einem verringerten Eintrag von Lärm- und Staubimmissionen durch die sich anschließende Sonderbaufläche.

<u>Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft</u>

keine erheblichen Beeinträchtigungen

Unter Berücksichtigung der im Text beschriebenen Maßnahmen wie:
- Anlage 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.

Schutzgut Boden

keine erheblichen Beeinträchtigungen

Eine Vermeidung des Eingriffs ist nicht möglich. Dies betrifft insbesondere die Neuversiegelung der bestehenden westlichen Erschließungsstraße. Es erfolgt jedoch eine teilweise Aufwertung gegenüber dem Bestandszustand durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgut Wasser

keine erheblichen Beeinträchtigungen

Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen. Die veranschlagten Neuversiegelungen können durch die festgesetzten Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ gerecht ausgeglichen werden.

Schutzgut Luft und Klima

keine Beeinträchtigungen

Durch die im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima auszugehen.

externer Ausgleich

Die verbindlichen Festsetzungen des parallel in Aufstellung 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 zum Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße“ verbindlich gesichert wird, kann von einer neutralen Wirkung der Planung auf alle Schutzgüter ausgegangen werden.

Kompensationsmaß-nahme Streuobst

Im westlichen Bereich des Flurstückes 171 in der Sonderbaufläche befindet sich eine Kompensationsfläche aus einer anderen Genehmigung (Streuobstbestand), welche bisher noch nicht umgesetzt werden konnte. Die damit verbundene Kompensationsverpflichtung wird im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Burtschützer Straße“ vollumfänglich in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz aufgenommen und erfüllt.

4. Ver- und Entsorgung

Die aktuelle Situation weist eine funktionierende Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation und Abfall auf.

Die Darstellungen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue beeinträchtigen die bestehende Ver- und Entsorgungssituation nicht.

Hiermit wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen zum Punkt Ver- und Entsorgung im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden abgesichert werden. Im Lauf des Bauleitplanverfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elsteraue erfolgen im Bedarfsfall Präzisierungen der Aussagen zur Ver- und Entsorgung.

Der parallel in Aufstellung befindliche (Parallelverfahren) Bebauungsplan Nr. 6 „Burtschützer Straße trifft auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Aussagen, welche die Ver- und Entsorgung für das Plangebiet vollumfänglich absichern.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für die im Geltungsbereich vorgesehenen Nutzungen ist mit einer Mindestkapazität von 192 m³ Volumen innerhalb des notwendigen 300 m Radius zu errichten.
Seitens des Eigentümers ist es geplant, die Löschwasserbevorratung mit ca. 200 m³ Volumen südseitig des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 58/1 einzurichten. Zu diesem Zweck soll südseitig vom Graben entlang des Flurstückes 82, unter Einhaltung des Sicherheitsabstandes zur Ferngasleitung, ein ca. 100 m³ großer Auffangteich angelegt werden. In diesem Bereich können die Oberflächenwässer aus dem offenen Graben (Flurstück 82) sowie die anfallenden Oberflächenwässer von innerhalb des Geltungsbereiches aufgenommen werden.
In südlicher Richtung ist ein zweites Becken vorgesehen, welches ebenfalls mit ca. 100 m³ Wasservolumen dimensioniert wird. Dieser soll neben dem bestehenden Pferdeunterstand errichtet werden. Hierzu wird beabsichtigt, einen neuen Brunnen mit einer Tiefe von ca. 20 – 25 m anzulegen, über welchen der separate zweite Teich versorgt werden wird. Eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung ist auf der nachfolgenden Planungsebene bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Bei langanhaltender Trockenheit könnte auch der erste Teich über diesen Brunnen nachgefüllt werden.
Beide Teiche dienen im Bedarfsfall als Löschwasserrückhalteeinrichtung und können damit die Löschwasserbevorratung für die Wohnanlage in der Burtschützer Straße sowie den gewerblichen Landwirtschaftsbetrieb absichern. Die Entfernung zwischen den baulichen Anlagen und den beiden Teichen beträgt weniger als 300 m.

Elektrizität

Die bestehenden baulichen Anlagen in der gemischten Baufläche werden durch Anschluss an die bestehenden Elektroleitungen (Betreiber enviaM AG) der Burtschützer Straße versorgt. Neue Infrastruktur für den Betrieb des Mehrgenerationenhauses ist somit nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Versorgung der Stellplatzanlage mit Elektrizität sieht der Antragsteller die Errichtung einer Trafostation und Elektrizitätsleitungen über die

öffentliche Straße im Westen des Plangebietes vor. Leitungen und Trafostation sollen nach dem Bau dem Versorgungsunternehmen zum Betrieb übergeben werden.

Richtfunktrasse

Das Betreiben von Richtfunktrassen ist ein nur beschränkt öffentlicher Belang und den jeweiligen Leitungsbetreibern zugeordnet. Richtfunktrassen können durch die Bauleitplanung nur dann betroffen sein, wenn bauliche Anlagen von mehr als 20 Metern zugelassen bzw. geplant werden. In der Flächennutzungsplanung wird die Höhe baulicher Anlagen im Regelfall nicht reguliert, so dass ein FNP keine unmittelbaren Auswirkungen auf Richtfunktrassen hat.

Wasser

Entlang der Burtschützer Straße verläuft eine Bestandsleitung der MIDEWA (VW 80 GG), welche den Anschluss des Mehrgenerationenhauses an das öffentliche Netz zur Wasserversorgung gewährleistet. Darüber hinaus schließt diese Leitung den gewerblichen Landwirtschaftsbetrieb über die Flächen des Betreibers an.

Abwasser

Für die Abwasserentsorgung der Nutzungen in der gemischten Baufläche und der Sonderbaufläche erfolgt eine Neuerrichtung einer ausreichend dimensionierten vollbiologischen Klärgrube. Die gemeinsame Klärung dieser Abwässer durch die Klärgrube ist möglich, da es sich bei den Abwässern aus der Sonderbaufläche nicht um vornehmlich durch landwirtschaftliche Güter und tierische Abgänge verschmutztes Niederschlagswasser handelt. Dies entspricht der Empfehlung des zuständigen Abwasserzweckverbandes Weiße Elster – Hasselbach/Thierbach, welche in der Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom 29.11.2017 geäußert wurde.
Das geklärte Abwasser wird in den Vorfluter Schwennigke eingeleitet.

Hinweis

Die neu zu errichtende vollbiologische Kläranlage muss die technischen Voraussetzungen zur Aufnahme der Abwässer aus den Nutzungen der gemischten Baufläche und der Sonderbaufläche erfüllen. Die Neuerrichtung / Änderung von Grundstücksentwässerungsanlagen ist beim zuständigen Abwasserzweckverband zu beantragen.

Niederschlags-wasser

Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung wird zum einen auf die bestehenden Infrastrukturen an der Burtschützer Straße hingewiesen, welche die Niederschlagswasserentsorgungssaufgaben für die Bestandsbebauung in der gemischten Baufläche erfüllen.
Anfallendes Oberflächenwasser auf den neuen Verkehrsflächen zwischen dem landwirtschaftlichen Unterstand und der nördlichen Grundstücksgrenze von Flurstück 61/8 werden in den Bankettflächen und privaten unbefestigten Randflächen geleitet und versickert. Südlich des Geltungsbereiches verläuft eine Grabenmulde, welche die anfallenden Oberflächenwässer in östliche Richtung in den Vorfluter „Schwennigke“ einleitet. Bezüglich der bestehenden Erosionsgefahr soll die Grabenmulde mit einer sichernden Steinschüttung ausgestattet werden.
Im Straßenbereich zwischen dem Flurstück 61/8 und der nördlichen Einmündung in die Gemeindestraße „Gleinaer Berg“ wird zur Ableitung der Oberflächenwässer ein neuer Regenwasserkanal errichtet, welcher bis zur vorhandenen Ortsentwässerung („Gleinaer Berg“) führt.

5. Hinweise

5.1 Kampfmittel

Die Stellungnahme des Ordnungsamtes des Burgenlandkreises vom 26.07.2017 enthielt folgenden Hinweis:
Die Überprüfung der betreffende 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.

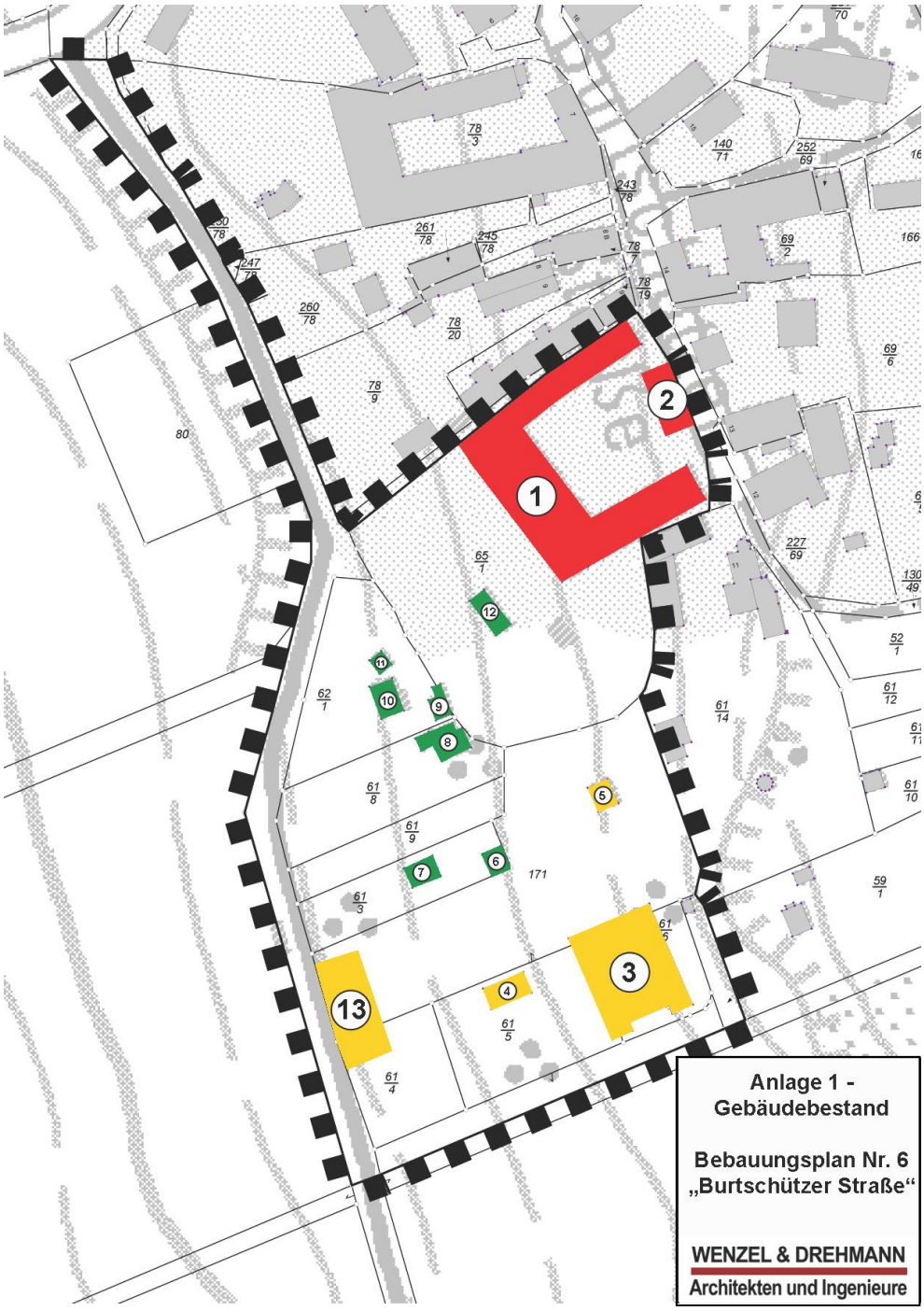
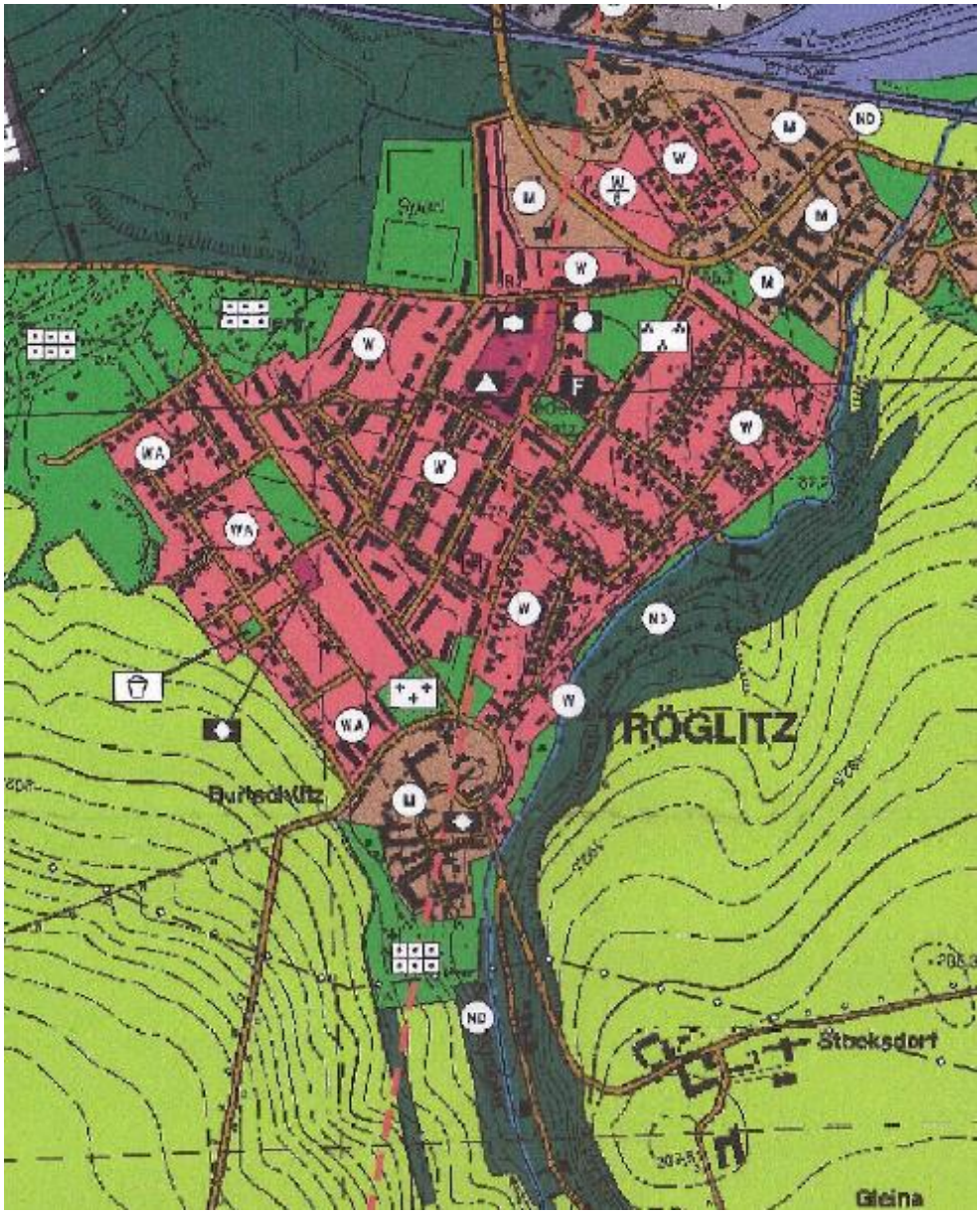
Gemeinde Elsteraue, Der Bürgermeister

Siegel

6. Anhang

Anlage 1 – Gebäudebestand

Anlage 1 – Gebäudebestand



Anlage 2 – Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der vorangegangenen Planfassung