

**Gemeinde Elsteraue
Bebauungsplan Nr. 2
„Industrie- und Gewerbegebiet
Draschwitz/Reuden“**

Auftraggeber: Gemeinde Elsteraue
Hauptstraße 30

06729 Elsteraue

Auftragnehmer: Acerplan Planungsgesellschaft mbH
Seebener Straße 22

06114 Halle/S.

Tel. (0345) 5 29 22 60
Fax. (0345) 5 29 11 07

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Astrid Friedewald
Projektleiter

Dipl.-Ing. Agraring.
Anke Strehl
Projektleiter Grünordnung/UB

Dipl.-Ing. (FH)
Steffen Landrock
Fachgutachter Schallimmissionsschutz

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

Vorhaben-Nr.: 05565.001

Bearbeitungsstand: **Planfassung für den Satzungsbeschluss**

i. V. Dipl.-Ing. Frank Ackmann
Geschäftsbereichsleiter

i. A. Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Projektleiterin

INHALTSVERZEICHNIS

A	BEGRÜNDUNG	5
1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	5
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
3	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Sonstige Planungen	9
3.3	Planungsrechtliche Situation	9
4	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	10
4.1	Eigentumsverhältnisse	10
4.2	Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)	11
4.3	Verkehrliche Erschließung	11
4.4	Stadttechnische Erschließung	11
5	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	12
5.2	Verkehrskonzept	12
5.2.1	ÖPNV	12
5.2.2	Individualverkehr	13
6	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	13
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	13
6.2	Verkehrerschließung	17
6.2.1	Öffentlicher Personenverkehr	17
6.2.2	Individualverkehr	17
6.2.3	Fußgänger und Radverkehr	17

6.2.4 Ruhender Verkehr	17
6.3 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise	17
6.3.1 Baugrund/Bodenbelastungen	17
6.3.2 Bergbauberechtigungen	18
6.3.3 Bergrechtlicher Rahmenbetriebsplan Tagebau Profen	18
6.3.4 Grundwasserverhältnisse/ hydrologische Situation	18
6.3.5 Archäologische Kulturdenkmale	19
7 STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	19
7.1 Wasserversorgung	19
7.2 Entwässerung	20
7.3 Energieversorgung	20
7.4 Telekommunikation	20
7.4 Abfallentsorgung	21
8 FLÄCHENBILANZ	21
9 PLANVERWIRKLICHUNG	21
9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung	21
9.2 Kostenschätzung/Kostentragung	21
9.3 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag	21
10 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22

B UMWELTBERICHT

1	EINLEITUNG	23
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	23
1.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	23
2	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	24
2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	24
2.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum	24
2.1.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	34
2.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	34
2.2.2	Konfliktanalyse	35
2.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	36
2.3.2	Maßnahmen zum Immissionsschutz	39
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	43
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	44
3.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	44
3.1.1	Methodik	44
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	44
3.1.3	Quellen	45
3.2	Maßnahmen zur Überwachung	45
3.2.1	Absicherung der Maßnahmen	45
3.2.2	Monitoringkonzept	45
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45

Anlagen:

Anlage 1	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
Anlage 2	Bestandsplan

A Begründung

1 Erfordernis der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet, das nordwestlich der Bahnstrecke nach Leipzig liegt, handelt es sich überwiegend um die ehemaligen Ziegelwerke Reuden. Derzeit werden auf einer Teilfläche des Plangebietes durch die Fa. Faßbender Rohre produziert. Von verschiedenen potentiellen Investoren wurde Interesse an einer Ansiedlung im Plangebiet geäußert.

Im Plangebiet sind somit Investitionen vorgesehen. Damit diese nicht ungeordnet verlaufen und eine optimale Ausnutzung der Flächen gegeben ist, ist eine verbindliche übergeordnete öffentlich-rechtliche Planung in Form eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Elsteraue sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die industriellen und gewerblichen Vorhaben in dem Plangebiet gesichert errichten und betreiben zu dürfen. Durch die beabsichtigten Festsetzungen soll der Industrie- und Gewerbebestandort revitalisiert und langfristig lebensfähig sowie wettbewerbsfähig erhalten werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden außerdem Festsetzungen zu treffen sein, die dem öffentlichen Interesse des Schutzes der Bevölkerung der benachbarten gemischten Bauflächen und weiterer benachbarter Nutzungen (z.B. Schule, Kindergarten) dienen. Zu nennen sind insbesondere Maßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes.

Selbst wenn sie rechtlich in Betracht käme – würde eine dauerhafte Realisierung von Bauvorhaben in dem Plangebiet auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB nicht die Einflussmöglichkeiten der Kommune eröffnen, die notwendig sind, um zu einer Besiedlung des Areals zu gelangen, die auch ihren berechtigten Interessen Rechnung trägt.

Im Weiteren wird durch die Bebauungsplanung und die damit angestrebte Industrie- und Gewerbeansiedlung bezweckt, zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen und die infrastrukturelle Ausstattung, die noch nicht in einem wünschenswerten und erforderlichen Standard vorhanden ist, herzustellen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Aufstellung des zu betrachtenden Bebauungsplanes einer strukturierten baulichen Entwicklung des Plangebietes dient und somit ein öffentliches Interesse an einer baldmöglichen Planaufstellung besteht. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist für das Plangebiet eine städtebauliche Planung erforderlich.

Die im Aufstellungsbeschluss niedergelegten Ziele - Förderung einer geordneten gewerblichen Nutzung im Plangebiet - müssen kurzfristig planungsrechtlich abgesichert werden, da Investitionsentscheidungen für den Standort baldmöglichst getroffen werden müssen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt von der Ortslage Reuden durch die Bahnstrecke getrennt am nordwestlichen Ortsrand. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 200 m.

Das Gebiet ist durch die geringe Entfernung zur Bundesstraße B 2, die Zeitz mit Leipzig verbindet, gut erreichbar (ca. 25 Minuten zur Autobahn BAB 38 südlich von Leipzig, ca. 30 Minuten zur BAB 9 Anschlussstelle Weißenfels).

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2 umfasst ein ca. 12,3 ha großes Gebiet. Es wird im Südwesten begrenzt durch die Ziegeleistraße und weiter nördlich durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 163/9, 750/164 und 171/3 (alle Gemarkung Reuden). Im Nordosten bildet die nordöstliche Grenze des Flurstücks 173/1 Gemarkung Reuden die Grenze des Bebauungsplans, während er im Nordwesten von Nord nach Süd zuerst durch einen innerhalb der Flurstücke 173/1 und 170/2 (beide Gemarkung Reuden) vorhandenen Graben und anschließend durch die Grenze des Rahmenbetriebsplans des Tagebaus Profen begrenzt wird. Anschließend verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs auf der Südwestseite der Ziegeleistraße und anschließend entlang der Nordwest-, Südwest- und Südostseite des Flurstücks 20/1 (Gemarkung Draschwitz).

Die zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehörenden Flurstücke sind unter Pkt. 4.1 aufgeführt.

Lage und Begrenzung des Plangebietes sind aus dem Übersichtsplan M 1 : 10.000 und der Planzeichnung M 1 : 2.000 zu entnehmen.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Im **Landesentwicklungsplan** des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Grundsätze formuliert, so unter Punkt 2.9:

„Zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist beizutragen. Zur Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft sind in erforderlichem Umfang Flächen vorzuhalten, die wirtschaftsnahe Infrastruktur auszubauen sowie die Attraktivität der Standorte zu erhöhen.“ ...

„Industriell-gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Standorten im Außenbereich vorzuziehen.“

Neben den vg. allgemeinen Zielen ist die Planung im Speziellen betroffen von:

- Im System **zentraler Orte** nimmt Halle/Saale die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist Naumburg, Mittelzentrum ist Zeitz;
- Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung: Braunkohlelagerstätte Profen;
- B 180 Naumburg – Zeitz – Altenburg sowie B 91/ B 2 Halle – Merseburg – Zeitz – Gera, Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung, die zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen vordringlich neu oder auszubauen sind;
- Bahnstrecke Hannover – Braunschweig – Helmstedt – Magdeburg – Dessau – Bitterfeld – Leipzig - Zeitz – Gera, für die regionale und überregionale Verknüpfung der Ober- und

Mittelzentren unter Berücksichtigung von Aus- und Neubau ist Bedienung im Taktverkehr auf Interregio-Ebene vordringlich anzustreben.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der *Regionalplanungsebene* konkretisiert.

Neben grundsätzlichen werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Der **2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans** wurde durch die Regionalversammlung am 12. Dezember 2006 gebilligt und zur Offenlegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung des REP-E (einschließlich Umweltbericht) ist vom 5. Februar 2007 bis 13. März 2007 in den Kreis- und Gemeindeverwaltungen der Planungsregion sowie in der Geschäftsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 28. Februar 2007 bis zum 5. April 2007 erfolgt.

Im Ergebnis von Gerichtsentscheidungen hat sich zwischenzeitlich die Notwendigkeit einer gründlichen Überarbeitung des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle auf der Basis einer neuen Windpotentialstudie ergeben. Ein entsprechender Beschluss wurde durch die Regionalversammlung am 12. März 2008 gefasst (Beschluss Nr. III/9-2008). Mit der erneuten Verfahrensbeteiligung ist im 1. Halbjahr 2009 zu rechnen.

Die Festlegungen des zweiten REP-E stellen – mit Ausnahme der Gebiete für die Nutzung der Windenergie, bei denen eine grundsätzliche Überarbeitung erfolgt - sog. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung dar und sind gemäß §§ 3 Nr. 4 und 4 Abs. 2 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung von öffentlichen Stellen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

In ihm sind folgende für das Plangebiet relevante Ausweisungen beabsichtigt:

Im System **zentraler Orte** nimmt Halle/Saale die Funktion eines Oberzentrums ein (LEP LSA 3.2.10. Nr. 2). Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist Naumburg (LEP LSA 3.2.11. Nr. 10), Mittelzentrum ist Zeitz (LEP LSA 3.2.11. Nr. 21).

Als **Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung** tangiert die Braunkohlelagerstätte Profen (Nr. 5.3.6.4. Z, I) das Plangebiet.

Als **Gebiete zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen** werden im REP-E der Planungsraum des aktiven Bergbaus Braunkohletagebau Profen festgelegt (Nr. 5.6.1.1. G).

Verkehr

Schienerverkehr

Das Plangebiet wird von der Bahnstrecke für den Fernverkehr Hannover – Braunschweig – Helmstedt – Magdeburg – Dessau – Bitterfeld – Leipzig - Zeitz – Gera gequert. Für diese Strecke ist „unter Berücksichtigung von Neu- und Ausbaumaßnahmen die Bedienung ... im Taktverkehr auf Fernverkehrsebene vordringlich anzustreben“ (Nr. 5.9.2.12. Z).

Straßenverkehr

Die Bundesstraße B 2 ist als bestehende Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung dargestellt. Die B 91/ B 2 ist unter Nr. 5.9.3.5. Z unter den Straßen aufgeführt, die „zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen“ vordringlich auszubauen sind.

Das **Regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm** für den Planungsraum Profen, beschlossen durch die Landesregierung am 9. Januar 1996 (MBL. LSA Nr. 31/1996 vom 5. Juni 1996), bestimmt folgende Ziele der Raumordnung, die für das Plangebiet direkt oder indirekt von Bedeutung sind:

- Mittelzentrum: Stadt Zeitz
- Vorranggebiet für Erholung:
 - Restsee Schwerzau einschließlich angrenzende Randbereiche im Südosten (Draschwitz), Nordosten (Reuden/Predel), im Norden und Südwesten (intensive Erholung)
- Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung:
 - Braunkohletagebau Domsen/Profen,
 - Tonlagerstätte Reudenim TEP wie folgt präzisiert und ergänzt:
Abbau und Sanierungsbereich Braunkohletagebau Profen/Schwerzau/Domsen (Sicherheitslinie)
- Wiederherzustellende Landschaftsbestandteile: Bergbaulandschaften und auslaufender Braunkohlebergbau Zeitz/Hohenmölsen
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft:
 - Randbereiche des Tagebaurestlochs Schwerzau einschließlich Revierpark Profen
- Vorsorgegebiet für Erholung:
 - Randbereiche des Tagebaurestlochs Schwerzau einschließlich Westrand der Innenkippe Profen
- Vorsorgegebiet für Aufforstungen:
 - Randbereich und Böschungsflächen der Tagebaurestlochs Schwerzau
- Erhaltung der Hauptbahnstrecken Gera – Zeitz – Leipzig und Zeitz – Weißenfels sowie der Nebenstrecke Zeitz – Meuselwitz – Altenburg
- Sicherung, Ausbau und Wiederherstellung des Hauptverkehrsnetzes:
 - Neubau der Bundesstraße B 2 zwischen Zeitz (Ortsumgehung Theißen/Zangenberg und Profen)
- Ausbau eines regionalen Rad- und Wanderwegenetzes: Ostrau/Reuden/Profen-Restsee Schwerzau sowie Zeitz - Profen

Unter Pkt. 3.3.1.4 des TEP wird dargelegt, dass die für den Naturhaushalt und die Belange der Wasserwirtschaft notwendige sowie der Erholung dienenden Oberflächengewässer grundsätzlich durch geeignete Maßnahmen zu erhalten bzw. wiederherzustellen sind. Dazu zählt „die Wiederherstellung des bereits tagebaubedingt unterbrochenen und durch das Baufeld Schwerzau weiter zurückzubauenden Floßgrabens als durchgängigen und aufwandsarmen Vorfluter“ (vgl. zusätzlich Pkt. 4.7 TEP).

Die vg. regionalen Entwicklungsziele wurden bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Im **TEP** ist eine neue Trasse für die **Führung der B 2** außerhalb der bebauten Ortslagen als Neubau einer überregional bedeutsamen Hauptverkehrsstraße, die noch näherer Abstimmung bedarf, dargestellt.

Die geplante Straße (B 2) wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplans

übernommen, jedoch dahingehend präzisiert, dass davon ausgegangen wurde, dass die Trasse im Rahmen eines ggf. durchzuführenden Planfeststellungsverfahrens außerhalb des bebauten Teils des Flurstücks 237 verlaufen würde. Diese Vorgehensweise wurde durch die landesplanerische Stellungnahme des Burgenlandkreises vom 22. Mai 2008 bestätigt und dort wie folgt begründet:

Der im TEP dargestellten Trasse liegt keine straßenverkehrstechnische Planung zu Grunde, d.h. es gibt keine exakt festgelegte Linienführung, sondern es wurde ein prinzipiell möglicher Korridor darstellt. Eine zukünftig zu realisierende, konkret abgestimmte Trassenführung bedarf umfassender verkehrsplanerischer und -technischer Abstimmungen. Deshalb ist die Führung einer möglichen Trasse der neuen B 2 außerhalb der jetzigen Bebauung der Ziegelwerke ohne Zielabweichungsverfahren möglich.

Die vorgesehene Ortsumgehung erscheint allerdings aus heutiger Sicht aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Tagebau und den Zwangspunkten, die sich aus der vorhandenen Bebauung der Ziegelwerke Reuden ergeben, in absehbarer Zeit nicht realisierbar (möglich erst nach Abschluss der Rekultivierung des Tagebaus ca. 2025).

Da es sich dabei um den Randbereich des Tagebaus Profen handelt, der der Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen des Tagebaus sowie der Filterbrunnen dient, ist der Straßenbau erst nach dem Rückbau der genannten Anlagen möglich.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass die neue Trasse der B 2 im noch nicht rechtswirksamen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle *nicht* ausgewiesen ist. Seitens des Landesbetriebs Bau wurde der Gemeinde Elsteraue jedoch erstmals mit Schreiben vom 6. Februar 2008 mitgeteilt, dass das Land Sachsen-Anhalt beabsichtigt, dem Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung diese Ortsumgehung zur Aufnahme in den fortzuschreibenden Bedarfsplan vorzuschlagen.

Eine mögliche zeitliche Einordnung der Realisierung der Straße nach 2025 wird seitens des Landesbetriebs Bau akzeptiert, da das Baurecht für die Straße aufgrund des erforderlichen Vorlaufs sicher nicht wesentlich eher zu erlangen ist.

3.2 Sonstige Planungen

Unmittelbar westlich des Plangebietes befinden sich Teile des Braunkohlentagebaus Profen (Abbaufeld Schwerzau) der MIBRAG mbH. Für den Tagebau liegt der zugelassene „*Rahmenbetriebsplan Tagebau Profen*“ [1] vor (vgl. hierzu Pkt. 6.3.2).

3.3 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Elsteraue vom 6. Dezember 2007,
- des Entwurfsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Elsteraue vom 31. Juli 2008.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Baugebiet zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des

Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Flächennutzungsplan

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Elsteraue sieht im Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit dem 23. November 2007) für das Plangebiet überwiegend die Entwicklung eines Gewerbegebietes vor. Jedoch sind die Flurstücke 2/4, 262/20 und 263/20 (alle Gemarkung Draschwitz) im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen ausgewiesen. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Ergänzend ist auszuführen, dass die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung nicht im Widerspruch zum Planvorhaben stehen.

Für eine Teilfläche des Flurstücks 2/1, Flur 4 Gemarkung Draschwitz (*neue Bezeichnung: 2/3 u. 2/4*) Gebietsbezeichnung „Reudener Ziegelbauteilewerk“ liegt ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan vor (genehmigt am 7. März 1995, Az.: 25-21103-2/0122, in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 22. März 1995).

Das planungsrechtlich durch den Vorhaben- und Erschließungsplan gesicherte Vorhaben wurde nur teilweise umgesetzt (1. Bauabschnitt). Die 1994 festgelegten Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplans als planungstechnische Voraussetzung sind somit hinfällig geworden.

Aus vg. Gründen beabsichtigt die Gemeinde Elsteraue, den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzuheben. Das Aufhebungsverfahren wird derzeit durchgeführt.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet beinhaltet folgende Grundstücksflächen:

Gemarkung: Reuden

Flur: 2

Flurstücke: 163/9, 168/1, 170/2 teilw., 171/3 teilw., 172/4, 173/1 teilw., 237 teilw., 537/175, 539/164, 750/164

Gemarkung: Draschwitz

Flur: 4

Flurstücke: 2/2, 2/3, 2/4 teilw., 18/3 teilw., 20/1, 126/4, 184/5 teilw., 262/20, 263/20

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs gelegenen Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum.

4.2 Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine historisch gewachsene Industriefläche. Die Ziegelei, im Bereich der Bahnstrecke an der Gemeindegrenze zwischen Reuden und Draschwitz gelegen, besteht seit 1888.

Nach der politischen Wende wurden die Ziegelwerke von der Wienerberger Ziegelindustrie übernommen und umstrukturiert. Allerdings wurde die Produktion am Standort Reuden vor einigen Jahren eingestellt. Seitens des Eigentümers laufen Verhandlungen mit potentiellen Investoren zur Übernahme und Wiedernutzung der Liegenschaft.

Im südlichen Teil des Areals auf Draschwitzer Flur ist die Fa. Faßbender ansässig. Diese Firma betreibt einen Betrieb zur Fertigung von Rohren aus verschiedenen Materialien.

Das Gelände ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Die nordwestlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flächen sind vom Übergang in die freie Landschaft geprägt. Innerhalb der Flurstücke 173/1 und 170/2 befinden sich angrenzend an das Plangebiet Aufforstungsflächen der MIBRAG. Das Flurstück 2/4 ist durch eine Geländekante mit einer Höhendifferenz von 4 – 5 m zweigeteilt. Der oberhalb der Böschung – und damit im Plangebiet - gelegene Teil ist der gewerblichen Nutzung zuzuordnen, unterhalb der Böschung befinden sich eine zweigeschossige Halle und südlich davon verwilderte Gärten.

Die Bebauung besteht aus überwiegend eingeschossigen Hallen mit den für Industriebauten typischen großen Geschosshöhen. Zu dem nordöstlichsten Hallenkomplex gehört ein hoher gemauerter Schornstein.

Nordöstlich des Grundstücks der Fa. Faßbender befindet sich auf dem Flurstück 2/4 (Flur 4, Gemarkung Draschwitz) das zweigeschossige Versandgebäude der Ziegelwerke, in dem sich auch eine Betriebswohnung befindet, die bewohnt ist.

Die gesamte Bausubstanz befindet sich in einem guten Zustand.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Haupterschließungsstraße für die Ortschaften Draschwitz und Reuden ist die Bundesstraße B 2. Von ihr zweigt in nordwestliche Richtung die Ziegeleistraße ab, die die Erschließung der gewerblichen Bauflächen sichert.

Draschwitz und Reuden werden von der Bahnlinie Leipzig-Leutzsch – (Zeitz – Gera) – Probstzella (Strecke 6386) tangiert. Durch den unmittelbar gegenüber des Plangebietes gelegenen Bahnhof Reuden ist der Anschluss an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr (Regionalbahn) gegeben. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Verlauf der Ziegeleistraße ein beschränkter Bahnübergang.

Gegenwärtig wird das Gelände durch die folgenden Buslinien erschlossen:

- 848 Zeitz - Göbitz – Reuden
- 850 Zeitz - Elstertrebnitz

4.4 Stadttechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist prinzipiell gesichert. Zu den einzelnen Medien ist Folgendes festzustellen:

Die *Trinkwasserversorgung* ist prinzipiell gesichert. In der Hauptstraße (Draschwitz) verläuft eine Versorgungsleitung DN 150 (Versorgungsdruck max. 4 bar), an die angebunden werden kann. Der Übergabeschacht für öffentlich-rechtliche Trinkwassererschließung liegt an der

Bundestrasse B 2. In ihm befindet sich eine Messeinrichtung, über die eine maximale Trinkwassermenge von 10 m³/h entnommen werden kann. Von da aus verläuft eine private Versorgungsleitung DN 80 zur Ziegelei und weiter zur Fa. Faßbender.

Auch die Löschwasserversorgung ist prinzipiell gesichert, da sich im tiefer gelegenen Teil des Flurstücks 237 ein Regenwasserauffangbecken mit einem Volumen von ca. 1.000 m³ befindet, das als Löschwasserreservoir dienen kann.

Die *Entwässerung* in der Gemeinde Elsteraue erfolgt im Trennsystem. Das Plangebiet ist momentan nicht an das zentrale Abwassernetz angebunden. Der nächstgelegene Anschlusspunkt befindet sich im Bereich der Kreuzung Zeitzer Straße (B 2)/Ziegeleistraße.

Die *Stromversorgung* des Plangebietes ist gesichert. Das Plangebiet wird an seiner Nordwestseite von einem 15-kV-Kabel bzw. einer 15-kV-Freileitung der **envia** Mitteldeutsche Energie AG (**enviam**) tangiert. Der Leitungsbestand wurde – soweit er das Plangebiet betrifft – nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Beidseitig der vorhandenen Mittelspannungstrassen ist ein Schutzstreifen von 2 m Breite zu berücksichtigen.

Die Ziegelwerke Reuden (Wienerberger Ziegelindustrie) und die Fa. FKT Fassbender verfügen jeweils über eigene Trafostationen, die aus dem Mittelspannungsnetz gespeist werden. Ob ihre Kapazität ausreichend für die geplanten gewerblichen Entwicklungen ist, kann im jetzigen Planungsstadium nicht eingeschätzt werden.

Das Plangebiet wird von einer Gasleitung der MITGAS GmbH tangiert (510.01, DN 100, DP 16). Sie verläuft im Wesentlichen entlang der Ziegeleistraße. Südwestlich der Produktionshalle der Fa. Faßbender befindet sich eine Gasdruckminderungsstation. Der Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Beidseitig der Gashochdruckleitungen ist ein Schutzstreifen von 2 m Breite zu berücksichtigen.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Areal, das seit mehr als 100 Jahren gewerblich genutzt wird, dessen Bausubstanz jedoch momentan nur zu einem kleinen Teil genutzt wird.

Da von beiden Eigentümern Bemühungen unternommen werden, Nutzungen zu erweitern bzw. zu initiieren, scheint eine Revitalisierung des Gesamtareals möglich. Dieser Prozess wird seitens der Gemeinde Elsteraue unterstützt. Das Ziel besteht darin, das Gebiet neu zu ordnen und die vorhandenen Anlagen zu sichern.

Durch die zu treffenden Festsetzungen soll den potentiellen Investoren ein möglichst großer Entwicklungsspielraum eingeräumt werden, der jedoch die berechtigten Schutzansprüche der benachbarten Wohnbevölkerung berücksichtigt.

Mit der Wiedernutzung einer vorhandenen Gewerbefläche wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden entsprochen. Die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen wird vermieden.

5.2 Verkehrskonzept

5.2.1 ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Buslinien (vgl. hierzu Pkt. 4.3).

Die Bahn-Strecke verläuft südöstlich des Planungsgebietes. Mit dem unmittelbar gegenüber des Plangebietes gelegenen Haltepunkt sind günstige Bedingungen gegeben.

5.2.2 Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die vorhandene Anbindung Ziegeleistraße an die Zeitzer Straße (Bundesstraße B 2).

Detaillierte Ausführung zur Verkehrserschließung finden sich unter Pkt. 6.2.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung.

Die Fläche des Geltungsbereiches wurde in die Teilgebiete (TG 1 bis TG 6) mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen untergliedert, die sich hinsichtlich der Art (Lärmkontingente) der baulichen Nutzung unterscheiden.

Ein Teilgebiet endet jeweils dort, wo die Abgrenzung zum nächsten Teilgebiet mittels "Knötellinie" erfolgt.

Der Begriff *Teilfläche* wird im Zusammenhang mit der Schallemissionskontingentierung verwendet (vgl. Pkt. 6.1 und textliche Festsetzung TF 1.4). Eine Teilfläche ist die Fläche eines Teilgebietes, auf der die emittierende Anlage mit den zugehörigen Nebenanlagen vorhanden ist bzw. errichtet werden soll.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Art der baulichen Nutzung

- a) *Die Teilgebiete 1,3 und 4 werden als Industriegebiete (GI) festgesetzt (§ 9 Bau NVO). Die Teilgebiete 2, 5 und 6 werden als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt (§ 8 BauNVO) (s. textliche Festsetzung 1.1)*

Die Festsetzung eines Industrie- und Gewerbegebietes entspricht der gemeindlichen Absicht, das Areal der ehemaligen Ziegelwerke als leistungsfähigen Industrie- und Gewerbebestandort langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln.

Um eine auch in Zukunft flexible und auf die jeweiligen Anforderungen der ansiedlungswilligen Firmen zugeschnittene Entwicklung des Gebietes zu gewährleisten, wird das Industrie- und Gewerbegebiet ohne von vornherein erfolgende Einschränkungen auf bestimmte, in den textlichen Festsetzungen aufgezählte Industrie- bzw. Gewerbebranchen festgesetzt. Damit wird die Ansiedlung von Betrieben in einer breiten Palette ermöglicht. Dieses dient der Sicherung und Stärkung des traditionellen Gewerbebestandes. Die Maßnahme trägt zur wirtschaftlichen Belebung der Region und zur Sicherung bestehender sowie zur Schaffung neuer Arbeitsplätze bei.

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Teilgebiet 2 berücksichtigt die dort vorhandene Betriebswohnung.

- b) *Nicht zulässig sind:*

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO). (s. Textliche Festsetzung 1.2)

Da zu den zulässigen Betrieben in einem Industrie- oder Gewerbegebiet als "Gewerbebetriebe aller Art" u.a. auch Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich nur in einem für sie bestimmten Sondergebiet zulässig sind,

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten grundsätzlich zulässig sind, sie aber nicht in dem hier festgesetzten Gebiet angesiedelt werden sollen, mussten sie über § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss dient der Sicherung des Industrie- und Gewerbebestandes unter Aspekten des Werkschutzes. Dabei ist Publikumsverkehr, der mit den wie vorgenannt ausgeschlossenen Anlagen zwangsläufig in größerem Umfang verbunden wäre, auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Von dem Ausschluss ebenfalls nicht betroffen sind Verkäufe von Nahrungsmitteln in betrieblichen Einrichtungen, etwa Betriebskantinen. Sie fallen nicht unter diese Regelung nicht, sondern gehören zu den Gewerbe- und Industriebetrieben selbst.

Weiterer Regelungen diesbezüglich bedurfte es nicht, zumal eine Veränderung der festgesetzten Eigenart des Baugebietes durch die Errichtung baulicher Anlagen, mit denen der verfolgten Zweckbestimmung des Gebietes zuwider gehandelt würde, im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlichenfalls über Maßnahmen nach § 15 BauNVO begegnet werden kann und muss.

- c) - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 i. V. m. § 8 Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 3 BauNVO). (s. Textliche Festsetzung 1.3)

Aus den vorgenannten besonderen städtebaulichen Gründen, nämlich insbesondere dem Belang des Schutzes der Nutzer vor Gefährdungen, erfolgt auch der Ausschluss der gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO überwiegend nur ausnahmsweise zulässigen Anlagen (nur Anlagen für sportliche Zwecke sind nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässig).

- d) *In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf den einzelnen Teilflächen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten, der in der für das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich für die Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist. Die Dauer von Tag- und Nachtzeit richtet sich nach DIN 18005-1 in der jeweils gültigen Fassung.*

Dabei berechnen sich die zulässigen Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten mit ihren jeweiligen Immissionshöhen entsprechend DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“ vom Oktober 1999. Zur Ermittlung der Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts wird das in Kapitel 7.3.2 dargestellte alternative Verfahren herangezogen. Die Schallquellen sind mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände und einer Mittelfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen. (s. textliche Festsetzung 1.4).

In der textlichen Festsetzung 1.4 wird festgesetzt, dass in dem Industrie- und Gewerbegebiet nur solche Nutzungen zulässig sind, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel entsprechend Festsetzung in der Nutzungsschablone nicht überschreitet, d. h. für das Gebiet wird der zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festgelegt.

Ein sogenannter „flächenbezogener Schalleistungspegel“ ist das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle (oder Teilen davon) je Flächeneinheit abgestrahlte Schalleistung ist (DIN 18005, Teil I, Nr. 3.7, Juli 2002).

Die Festsetzung ist erforderlich, da beachtet werden muss, dass von den Flächen insgesamt Auswirkungen auf die südöstlich gelegenen Wohnnutzungen ausgehen (Clara-Zetkin-Siedlung, Wohnnutzungen innerhalb der gemischten Bauflächen in der Bahnhofstraße). Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde deshalb von Acerplan ein schallschutztechnisches Gutachten erstellt [3]. Für das Plangebiet wurden im Gutachten die im Bebauungsplan festgesetzten Pegel ausgewiesen. Methodik und Ergebnisse der Schallimmissionsprognose werden unter Pkt. 2.3.2 des Umweltberichts dargestellt.

Durch die Festsetzung 1.4 sichergestellt, dass im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen die Orientierungswerte (nach DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung") sowohl tags als auch nachts an allen Immissionspunkten eingehalten werden.

Damit ist einerseits die beabsichtigte gewerbliche Nutzung möglich, andererseits können die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Wohnbebauung und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept für die insgesamt zu beplanende Fläche darin, die gewerblich genutzte Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen.

Durch die effektive Nutzung des ehemaligen Industriestandortes wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verringert.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist in § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für das gesamte Plangebiet bzw. Teile davon eine geringere GRZ festzusetzen. Sinnvoll ist eine GRZ von 0,6, da diese einerseits den potentiellen Bauherren die Möglichkeit bietet, das Grundstück in einem Maße auszunutzen, das sich bei bestehenden Gewerbegebieten als i. d. R. ausreichend erwiesen hat (Ausnahme: Logistikunternehmen). Andererseits bestünde dann - aufgrund der großen Vorbelastung des Plangebietes durch die früheren Nutzungen – die Chance das Plangebiet durch grünordnerische Maßnahmen zu strukturieren.

Die Gemeinde Elsteraue hat sich im Rahmen der gemeindlichen Abwägung für die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entschieden. Damit wird hier die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist möglich.

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch die Festsetzung entstehen kann, entspricht

weitgehend der angetroffenen Bestandssituation. Er kommt der Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet entgegen, da dadurch der Eintrag von wassergefährdenden Stoffen oder von Löschwasser in den Boden weitgehend zu verhindern ist.

Höhe baulicher Anlagen

In allen Teilgebieten wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt.

- a) *Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der Geländeoberkante festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist. Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bezieht sich die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen jeweils auf die erschließende Straße, unabhängig davon, ob es sich um eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche oder um eine sonstige Erschließungsstraße handelt.*

Im gesamten Plangebiet sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 20 % der Grundfläche des Teilgebietes nicht überschreitet (s. textliche Festsetzung 2.1).

Die festgesetzte Höhe orientiert sich an den im Bestand vorhandenen Gebäudehöhen. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der dörflichen, überwiegend kleinteiligen Bebauung von Reuden und Draschwitz wird damit aus Sicht der Gemeinde ein angemessener Spielraum für eine industrielle bzw. gewerbliche Entwicklung eingeräumt.

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Anlagen für Be- und Entlüftung und sonstige technische Anlagen überschritten werden. Die Beschränkung dieser Ausnahmenregelung auf maximal 20 % der Grundfläche resultiert aus Erfahrungswerten bei anderen Industrie- und Gewerbebeständen bezogen auf bisher realisierte Anlagen, bei denen für technologisch erforderliche hohe Anlagen ein entsprechender Flächenanteil benötigt wurde. Dadurch wird eine zu strikte Begrenzung in den Entwicklungsmöglichkeiten für Industrieanlagen vermieden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll den potentiellen Bauherren mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden.

Baumassenzahl

Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl wird generell verzichtet. Damit wird potentiellen Ansiedlern ein möglichst großes Maß an Freiheit gewährt sowie eine effektive Nutzung der Flächen gesichert.

Bauweise

In den Teilgebieten wird des Weiteren auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Als Begründung gilt das vorgenannte.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1

BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden. Bestehende Gebäude verfügen über Bestandsschutz.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind, sofern sie nicht entlang einer Flurstücksgrenze verlaufen, entsprechend vermaßt.

Von der generellen Ausschlussmöglichkeit, die § 23 Absatz 5 BauNVO für Nebenanlagen im Sinne von § 14 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bietet, wird kein Gebrauch gemacht. Sie sind damit jedoch nicht automatisch zulässig, sondern unterliegen der Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Einzelvorhabens. Damit kann im konkreten Fall entschieden werden, ob die Anlage möglicherweise den im B-Plan formulierten Zielen entgegensteht

6.2 Verkehrserschließung

6.2.1 Öffentlicher Personenverkehr

Die Verkehrserschließung durch öffentlichen Personennahverkehr ist durch die vorhandenen Buslinien und den Bahnhofpunkt gesichert. Weiterer Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es nicht.

6.2.2 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes wurde unter Pkt. 4.3 und 5.3 erörtert. Bezüglich der langfristig geplanten Ortsumgehung der B 2 wird auf Pkt. 3.1 verwiesen.

Auf die Festsetzung weiterer öffentlicher Straßenverkehrsflächen wird verzichtet. Je nach zukünftiger Grundstücksparzellierung ist vorgesehen, private Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der Grundstücke zu bauen.

6.2.3 Fußgänger und Radverkehr

Entlang der Ziegeleistraße sind keine Rad- und Gehwege vorhanden. Sie sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens momentan nicht erforderlich. Ob zukünftig ein separater Gehweg erforderlich wird, kann nicht abgeschätzt werden.

Alle neuen Gehwege sind barrierefrei auszubilden.

6.2.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist komplett auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

6.3 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

6.3.1 Baugrund/Bodenbelastungen

Wegen der industriellen Vornutzung des Geländes ist im Plangebiet mit aufgefüllten Böden unterschiedlicher Mächtigkeit zu rechnen, wobei altlastenrelevante Bereiche im Altlastenkataster des Burgenlandkreises im Plangebiet **nicht** verzeichnet sind. Folgende Altlastenverdachtsflächen befinden sich nordöstlich des Plangebietes:

Kat.-Nr. MDALIS	Bezeichnung
00539	ehemalige Lehmgrube Ziegelwerke Reuden
00540	ehemalige Lehmgrube Ziegelwerke Reuden
00200	Müllkippe Poststraße

Baugrunduntersuchungen sind für das Plangebiet nicht bekannt. Bei Baugrunduntersuchungen für ein südöstlich der Zeitzer Straße gelegenes Wohnhaus wurde unter anthropogenen Auffüllungen von ca. 2 m Mächtigkeit eine ca. 1m starke Lößlehmschicht angetroffen unter der Mittel- bis Grobsand lagerte. Bis in ca. 4 m Tiefe wurde kein Grundwasser angeschnitten.

6.3.2 Bergbauberechtigungen

Im Planungsgebiet befinden sich (bzw. wird berührt) die nachfolgend nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG), in der jeweils gültigen Fassung, aufgeführte Bergbauberechtigungen:

Schwerzau III-A-b-354/90/982-4839 (Bergwerkseigentum)
 Bodenschatz: Braunkohle
 Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer: MIBRAG Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH

Reuden II-A-f-3/91-4839 (Bewilligung)
 Bodenschatz: tonige Gesteine zur Herstellung kleinformatiger Wandbauelemente
 Rechtsinhaber bzw. Rechtseigentümer: Wienerberger Ziegelindustrie GmbH

Die in o. a. Tabelle angegebenen Bergbauberechtigungen räumen dem Rechtsinhaber bzw. dem Eigentümer die in den §§ 6 ff BBergG aufgeführten Rechte ein und stellen eine durch Artikel 14 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG) geschützte Rechtsposition dar.

Die Bergbauberechtigungen wurden – soweit sie das Plangebiet betreffen – nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und ihre Inhaber im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens beteiligt.

6.3.3 Bergrechtlicher Rahmenbetriebsplan Tagebau Profen

Unmittelbar westlich des Plangebietes befinden sich Teile des Braunkohlentagebaus Profen (Abbaufeld Schwerzau) der MIBRAG mbH. Für den Tagebau liegt der zugelassene „Rahmenbetriebsplan Tagebau Profen“ [1] vor. Die Kohlegewinnung im Abbaufeld Schwerzau wird bis voraussichtlich 2018 erfolgen. Die Restlochgestaltung erfolgt parallel zur Kohlegewinnung. Sie liegt in Verantwortung der MIBRAG mbH. Die Flutung des Abbaufeldes Schwerzau soll voraussichtlich im Zeitraum von 2018 bis 2036 erfolgen.

Der Geltungsbereich des Rahmenbetriebsplans und die Abbaugrenze wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

6.3.4 Grundwasserverhältnisse/ hydrologische Situation

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich bergbaulicher Wasserhaltung, da es unmittelbar an den Tagebau Profen angrenzt.

Die Grundwasserflurabstände des obersten, durchgängig verbreiteten, quartären Grundwasserleiters (Grundwasserleiter 15) liegen im Bereich des Plangebietes bei > 10 m. Während des Betriebes von bergbaulichen Entwässerungsanlagen im unmittelbaren Umfeld des Standortes kann es temporär zu einer Vergrößerung der Grundwasserflurabstände kommen. Mit den sich einstellenden stationären Grundwasserverhältnissen (im Anschluss an die Restlochflutung wird im obersten Grundwasserleiter ein Grundwasserstand von ca. 138 m NHN erreicht werden).

Der Grundwasserleiter 14 ist aufgrund seiner Ausbildung großräumig von untergeordneter Bedeutung [5].

6.3.5 Archäologische Kulturdenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem archäologische Kulturdenkmale bekannt sind. Daher bedürfen Erdarbeiten jeweils denkmalrechtlicher Genehmigungen (vgl. entsprechenden Hinweis auf der Planzeichnung).

7 Stadttechnische Erschließung

7.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich des Knotens Leipziger Straße (B 2)/Hauptstraße Draschwitz (Versorgungsleitung DN 150) möglich.

Am Anschlusspunkt steht - je nach Abnahmemenge – ein Versorgungsdruck von max. 4,0 bar zur Verfügung. Sollte der Druck für die geplante Bebauung nicht ausreichend sein, ist vom Anschlussnehmer eine Druckerhöhungsanlage zu errichten und zu betreiben.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für Industrie- und Gewerbebetriebe beträgt lt. Arbeitsblatt W 405 96 m³/h bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung und 192 m³/h bei mittlerer und großer Gefahr der Brandausbreitung.

Die Versorgung des Standortes mit Löschwasser ist prinzipiell als gesichert anzusehen, da sich auf dem Flurstück 237 ein Regenwasserauffangbecken (Zisterne) mit einer Kapazität von 1.000 m³ befindet, das als Löschwasserbehälter genutzt werden kann. Die Fa. FKT Faßbender hat sich bereit erklärt, auf eigene Kosten eine Feuerwehrezufahrt zu dem vorhandenen Gebäude zu bauen.

Einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der Nutzung des Beckens als Löschwasserreservoir wurde seitens des Eigentümers Wienerberger Ziegelindustrie GmbH mit Schreiben vom 24.06.2008 zugestimmt. Eine diesbezügliche vertragliche Regelung ist vor Satzungsbeschluss erforderlich.

Das Gebäude, in dem sich die Zisterne befindet, wird – soweit es sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet, als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Eine Einbeziehung des gesamten Gebäudes in den räumlichen Geltungsbereich ist nicht möglich, da es anteilig innerhalb des Rahmenbetriebsplans des Tagebaus Profen liegt.

Da das Löschwasserbecken im zukünftigen Straßenkorridor der B 2 liegt, ist es erforderlich bis ca. 2025 eine Lösung für die Löschwasserversorgung auf den gewerblichen Grundstücken zu schaffen.

7.2 Entwässerung

Zur künftigen Ableitung der *Schmutzwässer* trifft das Abwasserbeseitigungskonzept Elsteraue eine Aussage. Danach sind die Grundstücke des Plangebietes ca. 2015 an die zentrale Kanalisation anzuschließen. Geplant ist, in der Ziegeleistraße ein Pumpwerk zu errichten und das Schmutzwasser bis zum Anschlussschacht an der B 2 zu pumpen. Die Kosten für den Anschluss belaufen sich auf ca. 50 TEUR.

Bei entsprechend großem Schmutzwasseranfall besteht nach Auskunft des Eigenbetriebs Abwasser die Möglichkeit, das Plangebiet eher an das zentrale Schmutzwassernetz anzuschließen. Bei geringem Schmutzwasseranfall wird eine dezentrale Lösung favorisiert.

Da die Bahnstrecke zu queren ist, wird für die Realisierung die Genehmigung der DB AG benötigt.

Die *Regenwasserableitung* obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Das *Regenwasser* soll anteilig im Plangebiet verbleiben. Hierfür steht anteilig das bereits genannte Regenwasserauffangbecken zur Verfügung. Darüber hinaus soll eine Versickerung erfolgen, bei der ein Teil des Regenwassers in die südwestlich der Ziegeleistraße vorhandene Senke und der andere Teil in den im Bereich der Flurstücke 170/2 und 173/1 vorhandenen Gräben eingeleitet wird. Der Untergrund ist versickerungsfähig (Flussschotter). Aufgrund des benachbarten Tagebaus sind im Rahmen der weiteren Objektplanungen für die Erschließungsanlagen detaillierte Abstimmungen mit der MIBRAG erforderlich.

7.3 Energieversorgung

Stromversorgung

Die ist aus dem bestehenden Netz möglich. Gegebenenfalls sind eine Leitungsverstärkung zwischen Reuden und Draschwitz sowie die Errichtung weiterer Trafostationen erforderlich.

Gasversorgung

Für die Erschließung des Plangebietes kann an die das Plangebiet tangierende Gashochdruckleitung TN 510.01 der MITGAS GmbH (DN 100, DP 16) sowie die davon abzweigenden Leitungsstränge TN 510.01.01 (DN 100, DP 16, Ziegelwerke) und TN 510.01.02 (DN 50, DP 16, Fa. Faßbender) angebunden werden.

Wärmeversorgung

Eine separate Wärmeversorgung (Fernwärme) ist nicht vorgesehen, die Beheizung erfolgt auf Gas- bzw. Elt-Basis.

7.4 Telekommunikation

Im Bereich der Ziegeleistaße verlaufen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom, an die angebunden werden kann.

Zur Erschließung der zukünftigen Bebauung im Plangebiet ist voraussichtlich eine Neuverlegung/Erweiterung der Telekommunikationslinien erforderlich. Dafür sind in den Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,4 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

7.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die örtliche Entsorgungsfirma. Die Hausmülldeponie befindet sich in Nißma.

8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12,26 ha, die sich wie folgt gliedert:

Gewerbliche Bauflächen

davon:	Gewerbegebiete		2,09 ha
	TG 2	0,29 ha	
	TG 5	1,34 ha	
	TG 6	0,46 ha	
davon:	Industriegebiete		8,28 ha
	TG 1	1,46 ha	
	TG 3	4,32 ha	
	TG 4	2,50 ha	
	Öffentliche Grünfläche (Maßnahmefläche M2)		1,33 ha
	Private Grünfläche (Maßnahmefläche M1)		0,25 ha
	Straßenverkehrsfläche		0,25 ha
	Flächen für Versorgungsanlagen		0,06 ha

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Nach jetzigem Erkenntnisstand sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

9.2 Kostenschätzung/Kostentragung

Die Gemeinde Elsteraue trägt die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen Fachplanungen (Schallimmissionsprognose) und des Umweltberichtes.

9.3 Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

Mit den potentiellen Investoren wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Übernahme der Kosten für die erforderlichen Erschließungsanlagen sowie die Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen regelt.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung wird dazu beigetragen, die seit mehreren Jahren ungenutzten Gebäude der Ziegelwerke Reuden neuen Nutzungen zuzuführen. Des Weiteren wird der am Standort ansässigen Fa. Faßbender die Möglichkeit eröffnet, sich am Standort weiterzuentwickeln. Mit den geplanten Investitionen ist die Steigerung der Produktion und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze verbunden.

Die städtebauliche Neuordnung des Areals des stillgelegten Ziegelwerks trägt außerdem im Sinne des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dazu bei, die Bebauung natürlicher Böden im Außenbereich zu vermeiden.

Mit der Planung sind vor allem Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Diese sind auf die Nachnutzung des Standortes und die damit möglicherweise verbundenen Immissionen zurückzuführen.

Im Rahmen des Umweltberichtes war daher zu untersuchen, inwieweit diese Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erheblich sein werden. In diese Bewertung war insbesondere die Vorbelastung des Standortes durch die derzeitige und frühere gewerbliche und industrielle Nutzung einzustellen. Die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere sind, wie bereits ausgeführt, großflächig anthropogen überprägt.

Für die Bewohner der benachbarten Siedlungsbereiche (Bahnhofstraße, Clara-Zetkin-Siedlung) ist durch die Erschließung des Areals mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und einer zusätzlichen Lärmbelastung zu rechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch die vorhandene, stark befahrene Bahnstrecke sowie die Bundesstraße schon eine hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben ist.

Aus vorgenannten Gründen wurde parallel zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Mit der Kontingentierung der Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 2 werden die Immissionsrichtwerte nicht überschritten. Somit beeinträchtigen die geplanten Nutzungen die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen nicht.

Für den Standort Draschwitz/Reuden können sich durch die beabsichtigte Verbesserung der Qualität des Gewerbestandortes und die Ansiedlung weiterer Nutzungen Impulse für die wirtschaftliche Entwicklung ergeben.

B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 4 des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich vor allem aus den im Plangebiet beabsichtigten Investitionen.

Die gewerbliche Nutzung des Standortes soll fortgesetzt werden. Die Bauflächen werden daher als Industrie- und Gewerbegebiet (GI/GE) festgesetzt. Es ist beabsichtigt, Nutzungen die im Industriegebiet einen eigenen Schutzanspruch entfalten könnten, auszuschließen (vgl. hierzu Pkt. 6.1.1 der Begründung). Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen ist von der Bundesstraße B 2 aus über die Ziegeleistraße gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *GI/GE:* Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Bauflächen als Industrie- bzw. Gewerbegebiete festgesetzt.
- *Maß der baulichen Nutzung:* Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt. Im Plangebiet sind eine GRZ von 0,8 sowie eine zulässige Höhe von ca. 12 m vorgesehen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 6 der vorliegenden Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Städtebauliche Werte

Nettobauland	10,37 ha
Bruttobauland	12,26 ha

1.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB, neu gefasst durch die Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 24 14) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) i.V.m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) zu beachten.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der **Landschaftsplanung**. Im Entwurf des Landschaftsplanes der Gemeinde Elsteraue wird das Plangebiet dem Bereich der wiederherzustellenden Bergbaufolgelandschaft zugeordnet.

Begleitend zur Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Industrie- und Gewerbegebiet Draschwitz/Reuden“ der Gemeinde Elsteraue war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schallemissionen der vorhandenen Gewerbeansiedlungen (Vorbelastung) und den geplanten Schallkontingentierungen des betrachteten Bebauungsplangebietes (Zusatz-

belastung) in Summe die zulässigen Immissionsrichtwerte an der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung nicht überschritten werden. Deshalb wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet [3].

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biootyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

2 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Reuden an der Gemarkungsgrenze zu Draschwitz unmittelbar nordwestlich der Bahnstrecke Zeitz-Leipzig. Die Bundesstraße B 2 verläuft ca. 200 m südöstlich der Bahnstrecke. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 200 m.

Das Gebiet ist durch die geringe Entfernung zur Bundesstraße B 2, die Zeitz mit Leipzig verbindet, gut erreichbar (ca. 25 Minuten zur Autobahn BAB A 14 südlich von Leipzig, ca. 30 Minuten zur BAB A 9 Anschlussstelle Weißenfels).

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um ein Areal, dass vor mehr als 100 Jahren für eine gewerbliche Nutzung erschlossen wurde, dessen Bausubstanz jedoch momentan nur zu einem kleinen Teil genutzt wird (vgl. auch Pkt. 4.2). Der Bereich südwestliche der Ziegeleistraße ist nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung brach gefallen.

Der weitere Untersuchungsraum nordwestlich des Plangebietes ist durch die bergbauliche Tätigkeit geprägt, da das Plangebiet unmittelbar an den Braunkohlentagebau Profen angrenzt.

2.1.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet.

Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

Bei der Bestandsaufnahme ist auch zu berücksichtigen, dass das Bebauungsplangebiet überwiegend bebaut und versiegelt ist. Auch die neu in Anspruch zu nehmenden Flächen sind bereits überprägt.

2.1.2.1 Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Unter der potentiell natürlichen Vegetation wird die Vegetation verstanden, welche sich unter den gegenwärtigen spezifischen standörtlichen Bedingungen ohne weitere anthropogene Einflussnahme entwickeln würde (LAU, Landschaftsprogramm Stand 2001).

Aus der Kenntnis über die potentiell natürliche Vegetation werden Rückschlüsse auf die im Planungsgebiet vorherrschenden Standortverhältnisse möglich. Weiterhin liefert sie Hinweise darauf, mit welcher ökologischen Zielsetzung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, beispielsweise in Form von Neupflanzungen, durchzuführen sind. Die eigentliche potentiell natürliche Vegetation des Untersuchungsraumes wurde durch die Bergbautätigkeit nachhaltig verändert.

Laut Landschaftsplan ist das Plangebiet der Landschaftseinheit Lützen-Hohenmölsener Platte zuzuordnen. Für diese Landschaftseinheit stellen Traubeneichen-Hainbuchen-Wälder die potentiell natürliche Vegetation dar. In den Tallagen sind Ziest-Stieleichen-Hainbuchenwälder und Schwarzerlen-Eschenwälder verbreitet.

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt um einen überwiegend bebaut und versiegelten Standort. Als versiegelte Flächen werden innerhalb des Plangebietes erfasst:

- Gebäude, bauliche Anlagen (BS)
- Straßenverkehrsflächen (VSB)
- Lagerflächen (VPZ)

Grünflächen sind als Rasenflächen im Bereich von ungenutzten Abstandsflächen zwischen den Gewerbebetrieben bzw. nördlich der großen Halle entwickelt. Nördlich der Fa. Faßbender befindet sich zwischen der Straße und dem Böschungsbereich (außerhalb des Geltungsbereichs gelegen) eine bislang unversiegelte Splitterfläche, auf der sich im westlichen Bereich ein Gehölz entwickelt hat und im östlichen Bereich eine artenarme Ruderalflur. Die Bedeutung dieser Grünflächen für Pflanzen und Tiere ist sehr gering.

Der nördliche Bereich wurde in der Vergangenheit intensiv durch Gärten genutzt, die nunmehr aber brachgefallen sind. Die baulichen Anlagen sind noch erhalten.

Der Bereich südwestlich der Ziegeleistraße wurde überwiegend ackerbaulich genutzt. Nach Nutzungsaufgabe hat sich im Randbereich bereits eine ausdauernde Ruderalflur entwickelt. Der überwiegende Teil wird jedoch von einer Ruderalflur eingenommen, die vom Landreitgras dominiert wird. Im Randbereich zu Gleisanlage sind Gehölze entwickelt, die aber nicht überplant werden.

Angaben zu gefährdeten oder geschützten Farn- und Blütenpflanzen liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Während der Ortsbegehung zur Erfassung der Biotoptypen konnten keine Nachweise von geschützten/gefährdeten Pflanzenarten erbracht werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung erfolgte keine gezielte Erfassung der vorkommenden *Tierarten*. Es haben sich bei den Begehungen des Plangebietes auch keine Hinweise ergeben, die eine Kartierung bedingen.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Die Biologische Vielfalt einer Region umfasst drei Stufen:

1. Genetische Diversität
2. Artendiversität
3. Ökosystem-Diversität

Die unterste Ebene (genetische Vielfalt) ist umso größer, je größer eine Population und deren genetischer Austausch mit Nachbarpopulationen ist. Zu deren Erfassung fehlten im Rahmen dieses Umweltberichtes geeignete Methoden.

Die Artenvielfalt kann anhand der Zahl der verschiedenen Arten, Spezies und Subspezies erfasst werden. Eine komplette Inventarisierung würde jeweils den Rahmen sprengen. Hinsichtlich der Artenvielfalt wird daher überwiegend auf Rückschlüsse aus den angetroffenen Biotoptypen zurückgegriffen, da diese die Grundlage für eine mögliche Artenvielfalt darstellen.

Die dritte Ebene der Biologischen Vielfalt wird als Lebensraumvielfalt bezeichnet. Diese kann ebenfalls anhand der Biotoptypen vorgenommen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich – wie bereits ausführlich dargelegt – um einen industriell vorgeprägten Standort. Nur wenige Grün- und Freiflächen sind vorhanden, deren ökologische Wertigkeit aufgrund der Vorbelastungen durch Industrie als sehr gering einzuschätzen ist. Die Teilflächen der brachgefallenen Gärten sowie der Acker sind höher zu bewerten. Jedoch ist die Sukzession noch sehr jung und die Artenvielfalt noch nicht typisch ausgeprägt. Auch hinsichtlich der avifaunistischen Vielfalt ist das Betrachtungsgebiet nur sehr gering zu bewerten. Insgesamt ist daher die Biologische Vielfalt des Plangebietes nur sehr gering.

Der ökologische Wert des Schutzgutes Biologische Vielfalt steht in engem Zusammenhang mit der Beurteilung der Empfindlichkeiten der einzelnen Biotoptypen. Hierbei ist zu beachten, dass die Einzelbelastungen sich zu einer Gesamtbelastung potenzieren können und insgesamt zu einer sehr viel stärkeren Empfindlichkeit führen können, als die Summe aller Einzelempfindlichkeiten. Weiterhin ist zu beachten, dass je nach Tierart und Biotoptyp Schwellenwerte existieren, die selbst bei minimaler Unterschreitung/Überschreitung drastische Folgen bis hin zum vollständigen Populationsschwund haben können. Dies trifft insbesondere für die minimale Habitatgröße zu.

Mit der vorliegenden Planung sind jedoch nur marginale Inanspruchnahmen und Beeinträchtigungen biotopwirksamer Flächen vorgesehen, aufgrund derer nur geringe Schwankungen in spezifischen Einzelfällen zu verzeichnen sind.

Brutnachweise seltener Vogelarten sind in unmittelbarer Nähe der Hauptverkehrsachsen B 2 und Bahnstrecke aufgrund der Lärmbelastung nicht zu erwarten. Geeignete Ausweichquartiere in mittlerer und größerer Distanz zu den Verkehrsflächen sind vorhanden. Eine Betroffenheit von Brutbäumen und Ansitzwarten für die Avifauna kann somit weitestgehend vernachlässigt werden.

Bewertung

Tabelle 6: Bewertungsfaktoren Naturnähe/Strukturvielfalt/Artenvielfalt

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	▪ nur vereinzelt natürliche Strukturen

Wertstufe	Standortbedingungen
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebiet ist überwiegend stark anthropogen überprägt ▪ vorrangig Sekundarbiotop ▪ Vorkommen an euryöken, artenarmen Tier- und Pflanzenarten ▪ Keine Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten <p>Wiederherstellung der Biotop in kurzer Zeit (<25 Jahre) möglich</p>
mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoher Anteil natürlicher Strukturen ▪ Gebiet ist teilweise anthropogen überprägt ▪ Vorkommen von Primär- und Sekundarbiotopen ▪ Vorkommen an euryöken sowie zu geringeren Anteilen stenöken Tier- und Pflanzenarten. ▪ mögliches Artenspektrum nur unvollständig vorhanden ▪ Teilweise Vorkommen an gefährdeten/geschützten Arten ▪ Wiederherstellung der Biotop mittelfristig (25-50 Jahre) möglich
hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ natürliche Lebensräume ▪ keine anthropogene Überprägung ▪ ausschließlich Primärbiotop ▪ Vorkommen an euryöken sowie zu höheren Anteilen stenöken Tier- und Pflanzenarten ▪ mögliches Artenspektrum vollständig vorhanden ▪ Zahlreiche Vorkommen gefährdeter/geschützter Arten ▪ Zahlreiche Biotop können nicht wiederhergestellt werden oder nur langfristig (>50 Jahre)

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden, so dass keine Struktur- und Artenvielfalt vorherrscht.

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend versiegelt. Gehölze oder anspruchsvollere Staudenarten konnten sich bisher nur vereinzelt etablieren. Eine zeitliche und standörtliche Wiederherstellung vergleichbarer Biotopkomplexe ist in kurzen Zeiträumen (etwa 5 – 25 Jahre) durchaus möglich (BASTIAN/SCHREIBER, 1994).

Gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden innerhalb des Planungsgebietes nicht nachgewiesen.

Zusammenfassend lässt sich der Raum anhand des vorliegenden Datenbestandes sowie der Bewertung der Einzelkriterien hinsichtlich Fauna, Flora Vielfalt als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen wird die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Biologischen Vielfalt als sehr gering eingeschätzt.

2.1.2.2 Boden

Der Planungsraum unterlag bisher einer starken Überprägung durch die seit über 100 Jahren andauernde industrielle Nutzung. Innerhalb des Plangebietes steht nur untergeordnet natürlich gewachsener Boden an, so dass natürliche Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt möglich sind. Auch die bislang unversiegelten und z.B. als Garten genutzten Flächen sind bereits nach Lehmbau aufgefüllt, so dass die Bodenstruktur auch hier überprägt ist. Bei dem südwestlichen Bereich ist davon auszugehen, dass hier noch gewachsener Boden ansteht. Dieser ist lediglich in der obersten Bodenschicht aufgrund der früheren ackerbaulichen Nutzung überprägt. An der Ziegeleistraße ist eine Bauschuttalagerung vorhanden, die zu einer Veränderung der Bodenstruktur durch Befahren und Verdichten geführt haben wird.

Bewertung

Tabelle 2: Bewertungsfaktoren Natürlichkeitsgrad Boden

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vollständig veränderter, überprägter Boden ▪ kein natürlicher Schichtenaufbau ▪ natürliche Bodenfunktionen sind nicht oder stark eingeschränkt möglich
mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise anthropogen überprägter Boden (z.B. lokale Verdichtung) ▪ natürlicher Schichtenaufbau ist vorhanden ▪ Natürliche Bodenfunktionen sind, teilweise jedoch nur eingeschränkt, möglich
hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Boden nicht anthropogen überprägt ▪ natürlicher Schichtenaufbau ▪ natürliche Bodenfunktionen sind uneingeschränkt möglich

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen als mittel bis sehr stark anthropogen überprägt einzustufen. Die Böden werden deshalb hinsichtlich Seltenheit und Gefährdung mit der Wertstufe „gering“ bewertet.

Tabelle 3: Bewertungsfaktoren Erosionsgefährdung Boden

Wertstufe	Standortbedingungen
hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ fehlende bis nur spärlich ausgeprägte Vegetationsbestockung des Bodens ▪ großflächige, strukturlose Bereiche ▪ fehlende windbremsende Strukturen
mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise vorhandene Vegetationsbestockung des Bodens ▪ Flächen anteilmäßig mit gliedernden Strukturen ▪ windbremsende Strukturen teilweise vorhanden
gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vollständige Bedeckung des Bodens mit krautiger Vegetation ▪ kleinflächige, strukturreiche Bereiche ▪ windbremsende Strukturen vorhanden

Die Böden der *unbebauten* Flächen unterliegen, bedingt durch die Vegetationsbestockung, und die vorhandenen windbremsenden Strukturen sowie die Kleinflächigkeit und Ebenheit des Gebietes einer geringen Gefährdung durch Winderosion.

2.1.2.3 Wasser

Grundwasser

Die Hydrologie eines Gebietes wird neben den meteorologischen Parametern Niederschlag und Verdunstung im entscheidenden Maß von den geologischen Verhältnissen bestimmt. Entscheidend dabei ist wiederum die Ausprägung der Deckgebirgsverhältnisse. Das Gemeindegebiet ist mehrmals von den pleistozänen Eiszeiten überformt worden, so dass Lockersedimente, wie Ton, Schluff, Lehm, Sand, Kies und Geschiebe, abgelagert wurden. Grundwasserstauer sind dabei Substrate mit kleinen Porenvolumen (Ton, Schluff und Lehm), Grundwasserleiter weisen hingegen einen größeren Porendurchmesser auf (Schotter, Kies und Sand). Sowohl im tertiären als auch im pleistozänen Schichtenverband wechseln mehrfach wasserundurchlässige tonige bis lehmige Bildungen mit mehr oder wenig leicht wasserdurchlässigen sandigen und kiesigen Ablagerungen. Bedingt durch die Wechsellagerung dieser Schichten konnten sich mehrere Grundwasserstockwerke ausbilden.

Das Plangebiet befindet sich in der Grundwasserlandschaft „Saale-Elster-Steinplatte“, in der die Grundwasserführung und –neubildung in Abhängigkeit von Bedeckung und

Gesteinsklüftigkeit des Deckgebirges mit mäßig bis gut eingeschätzt wird.

Die Grundwasserflurabstände des obersten, durchgängig verbreiteten, quartären Grundwasserleiters liegen im Bereich des Plangebietes bei > 10 m. Während des Betriebes von bergbaulichen Entwässerungsanlagen im unmittelbaren Umfeld des Standortes kann es temporär zu einer Vergrößerung der Grundwasserflurabstände kommen. Mit den sich einstellenden stationären Grundwasserverhältnissen (im Anschluss an die Restlochflutung wird im obersten Grundwasserleiter ein Grundwasserstand von ca. 138 m NHN erreicht werden.

Im Bereich der angrenzenden Flächen ist nur eine geringe Grundwasserneubildung festzustellen. Das ist auf die mächtigen Lößablagerungen zurückzuführen, die anfallenden Niederschlag speichern und über die Evapotranspiration wieder abgeben.

Das Grundwasser fließt großräumig von Südwesten nach Nordosten. Sie wird damit – zumindest im obersten Grundwasserleiterkomplex – durch den Verlauf der Weißen Elster geprägt.

Allerdings fließt das Grundwasser im Bereich des Bebauungsplans – auch perspektivisch - in Richtung Norden bzw. Nordwesten [5].

Im Planungsgebiet selbst bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsraumes sind keine dauerhaften Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

Bewertung

Tabelle 4: Bewertungsfaktoren Empfindlichkeit Grundwasserkörper

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wasserundurchlässige Bodenschichten ▪ sehr hoher Grundwasserflurabstand ▪ hohe Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens
mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringe Wasserdurchlässigkeit der Bodenschichten ▪ mittlerer Grundwasserflurabstand ▪ mittlere Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens
hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ stark wasserundurchlässige Bodenschichten ▪ geringer Grundwasserflurabstand ▪ geringe Speicher- und Regulationsfunktion des Bodens

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Grundwasserflurabständen von mehr als 10 m. Da die Versickerungszone einen wechselnden Anteil von bindigen Bildungen aufweist, ist das Grundwasser nicht flächenhaft gegenüber eindringenden Schadstoffen geschützt. Insgesamt ist somit eine mittlere Empfindlichkeit des Grundwasserkörpers zu verzeichnen.

Eine Störung der Grundwasserverhältnisse, die auch Auswirkungen auf das Plangebiet hat, ist in den angrenzenden Braunkohlenabbauereichen zu verzeichnen. Durch die Entwässerung dieser Gebiete, den Anschnitt bzw. die Beseitigung der Grundwasser führenden Schichten, die Verfüllung und Flutung von Restlöchern hat sich ein kompliziertes Grundwasserregime ausgebildet. Jedoch sind die Grundwasserverhältnisse weitgehend geklärt. Bis zum Erreichen von stationären Strömungsverhältnissen werden für den Standort des Gewerbegebietes keine größeren Probleme erwartet [5].

In der Tagebauregion ist darüber hinaus mit einer Zunahme der Ausdehnung im Zuge des weiteren Aufschlusses des Tagebaus zu rechnen. Allerdings sind die Verhältnisse aufgrund der gezielten Grundwasserbeobachtungen bekannt. Diese Beobachtungen werden durch

eine entsprechende Modellierung untersetzt und fortgeschrieben. Eine weitere Grundwasserabsenkung erfolgt nicht.

Um im Tagebaubereich Wassereintrüben vorzubeugen, wird das Grundwasser entsprechend der Notwendigkeit abgepumpt. Das Sumpfungswasser wird überwiegend zur Flutung von Restseen im Südraum Leipzig verwendet. Nach Einstellung der bergbaulichen Tätigkeit wird es zu einem Wiederanstieg des Grundwassers kommen (vgl. Teil A Pkt. 6.3.3).

2.1.2.4 Klima/Luft

Regionalklimatisch ist das Plangebiet dem Binnenlandklima zuzuordnen. Dem maritimen, zumeist regnerischen Frühjahr und Sommer stehen der kontinentale, warme sowie trockene Spätsommer und Herbst gegenüber. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,5°C. Als wärmster Monat wird der Juli mit 17,9 °C, als kältester der Januar mit -0,4 °C angegeben.

Vorwiegend sind es die West- bis Südwestwinde, die das Klima in diesem Raum bestimmen. Der Wind weht mit einer mittleren Windstärke von 3,0 Bft. Durch die Lage im Regenschatten des Harzes liegen die Jahresniederschläge nur etwa bei 595 mm. Damit zählt der Raum noch zum Mitteldeutschen Trockengebiet.

Insbesondere die Reliefbedingungen sowie die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen führen kleinräumig zur Modifizierung der Mesoklimaverhältnisse und bestimmen die lokalklimatischen Wirkungen (Leistungsfähigkeit). Unter klimatologischer Leistungsfähigkeit wird das Regenerationsvermögen verstanden, durch lokale Wind-/Luftaustauschprozesse klima- und lufthygienischen Belastungen entgegenzuwirken. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang dem Erhalt und der Entwicklung der potentiellen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie der entsprechenden Abflussbahnen zu.

Das Plangebiet ist durch eine hohe Bebauungsdichte geprägt. Belastungen des Klimas werden hier neben dem hohen Versiegelungsgrad und den Luftverunreinigungen durch Verkehr auch durch Luftverunreinigung der industriellen Nutzung hervorgerufen. Die klimatologische Leistungsfähigkeit ist demzufolge nur gering.

Bewertung

Tabelle 5: Bewertungsfaktoren Klimatische Funktionen

Wertstufe	Standortbedingungen
gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hoher Versiegelungsgrad ▪ kein Gehölzbestand ▪ Gebiet mit hohen Belastungen durch Immissionen (Abgase)
mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringer Versiegelungsgrad ▪ anteilmäßig Gehölzbestand ▪ Gebiet mit geringen Belastungen durch Immissionen (Abgase)
hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Flächen vollständig unversiegelt ▪ umfangreicher Gehölzbestand ▪ Gebiet ohne Immissionsbelastungen

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu benachbarten Gebieten von untergeordneter Bedeutung.

2.1.2.5 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1-2.1.2.4

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern *Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser sowie Klima und Luft*. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die starke Versiegelung und anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft und Pflanzen ab. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der B 2 und die daraus resultierenden Emissionen beeinträchtigt.

2.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Plangebiet ist der Landschaftseinheit Lützen-Hohenmölsener Platte zuzuordnen. Ihr Landschaftsbild wird durch ausgedehnte Ackerlandschaften geprägt. Die Landschaft ist waldfrei und überwiegend gehölzarm, so dass strukturierende Elemente fehlen. Lediglich Gräben oder Bäche wie der Floßgraben gliedern die Ackerflächen. Häufig werden diese jedoch auch nicht von Gehölzstreifen begleitet. In die Agrarlandschaft sind die Ortslagen harmonisch eingebettet.

Der Bereich westlich des Weiße-Elster-Tals wird durch die sich entlang der Bundesstraße B 2 aufgereihten Ortslagen einschließlich der vorhandenen Gewerbeflächen geprägt.

Das Bebauungsplangebiet ist industriell überprägt. Unmittelbar angrenzend innerhalb der Flurstücke 173/1 und 170/2 befinden sich Aufforstungsflächen der MIBRAG. Das Flurstück 2/4 ist durch eine Geländekante von 4 – 5 m zweigeteilt. Der oberhalb der Böschung gelegene Teil ist der gewerblichen Nutzung zuzuordnen, unterhalb der Böschung befinden sich eine zweigeschossige Halle und südlich davon verwilderte Gärten. Der südwestliche Bereich wird durch eine brachgefallene Ackerfläche sowie eine Bauschuttablagerung dominiert. Landschaftsbild bestimmend ist eine Heckenstruktur entlang der Bahntrasse.

Die Umgebung wird bestimmt durch Braunkohlentagebau mit den zugehörigen Haldenbereichen und die Bahnstrecke. Zwischen Bahnstrecke und Ortslagen wurde in jüngster Zeit eine Gehölzpflanzung angelegt. Neben den bereits genannten visuellen Beeinträchtigungen führen weiterhin die akustischen Reize zur Minderung der Erholungsfunktion. Insbesondere die nördlich des Plangebiets verlaufende Bahntrasse sowie die südöstlich tangierende Bundesstraße B 2 bedingen eine Verlärmung.

Einrichtungen bzw. Strukturen zur Erholung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im nördlichen Bereich vormals vorhandenen Gärten werden bereits seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt und sind brachgefallen.

Bewertung

Tabelle 7: Bewertungsfaktoren Erholungseignung/Landschaftsbild

Wertstufe	Standortbedingungen
-----------	---------------------

gering	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fehlende Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung ▪ keine bzw. nur vereinzelt gliedernde Grünstrukturen ▪ hoher Grad der visuellen, akustischen und stofflichen Vorbelastungen ▪ unzureichende Erschließungsmöglichkeiten
mittel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ anteilmäßige Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung ▪ anteilmäßig gliedernde Grünstrukturen ▪ vereinzelte visuelle, akustische und stoffliche Vorbelastungen ▪ teilweise Erschließungsmöglichkeiten
hoch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Ausstattung mit Strukturen/Angeboten zur Erholungsnutzung ▪ zahlreiche gliedernde Grünstrukturen ▪ keine visuellen, akustischen und stofflichen Vorbelastungen ▪ Gebiet voll erschlossen

Das Planungsgebiet besitzt aufgrund der Nutzung (Industriestandort) keine Bedeutung für die Erholungseignung. Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Bereichen besonderer landschaftlicher Schönheit existieren nicht. Der Standort ist industriell geprägt und weist keine naturräumlichen Eigenarten auf.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang jedoch die geplante Flutung des Tagebaurestlochs Schwerzau bis zum Jahr 2036. Dann wird das Plangebiet nur ca. 300 m vom Ufer des künftigen Restlochsees entfernt liegen.

2.1.2.7 Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Der Betrachtungsraum befindet sich – wie bereits mehrfach dargelegt - in unmittelbarer Nachbarschaft zum Abbaufeld Schwerzau des Tagebaus Profen, das in den kommenden Jahren abgebaut wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen zurzeit nur anteilig genutzten Industriestandort, der mit einem früheren Ziegelwerk bebaut ist. Der westliche Teil der bebauten Fläche wird durch ein Unternehmen genutzt, das Rohre herstellt.

In die Betrachtungen ist die relative Nachbarschaft des Gewerbestandortes zur Wohnbebauung entlang der Bahnhofstraße in Reuden und in der Clara-Zetkin-Siedlung einzustellen.

Erholungs- und Freizeitfunktionen sind innerhalb des Plangebietes nicht bzw. nicht mehr vorhanden. Es weist keinerlei Erholungseignung auf (Ruderalvegetation, keine Wasserflächen, keine Wege ...).

Wirtschaftliche Nutzungsansprüche bestehen in erster Linie darin, den Standort für weitere gewerbliche und industrielle Ansiedlungen vorzubereiten.

Bewertung

Wie die Ausführungen zeigen, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Standort, der durch die bergbauliche und industrielle Nutzung einer starken Vorbelastung unterliegt. Darüber hinaus sind durch die tangierenden Verkehrsstrassen der B 2 und der Bahnstrecke Zeitz – Leipzig Lärmbelastungen zu verzeichnen.

Von den geplanten Bauflächen können darüber hinaus Beeinträchtigungen durch

Emissionen auftreten. Hier sind insbesondere Lärmemissionen, die durch den entsprechenden Fahrzeugverkehr sowie Produktionslärm verursacht werden, zu nennen.

2.1.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich in einem Areal, das im Flächennutzungsplan als Denkmalschutzbereich gekennzeichnet wurde, weil dort archäologische Funde aufgetreten sind. Mit weiteren Funden ist zu rechnen.

Sachgüter bestehen in Form der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäude.

Bewertung

Da bei Erdarbeiten auftretende archäologische Funde laut Denkmalschutzgesetz des Landes zu melden sind, ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

2.1.2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Tab. 8: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- u. Sachgüter
Mensch		+	+	0	0	0	0	+	0
Pflanzen	-		+	+	0	0	0	+	0
Tiere	-	+		+	0	0	0	+	0
Boden	0	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	-	0	0	-		0	0	0	0
Klima	-	+	+	0	0		0	+	0
Luft	0	+	+	0	0	+		+	0
Landschaft	0	++	0	0	0	+	0		+
Kultur- u. Sachgüter	+	0	0	0	0	0	0	0	

-- stark negative Wirkung / - negative Wirkung / 0 neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die starke Versiegelung und die anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Landschaftsbild und Pflanzen ab. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsstraßen (Bundesstraße, Bahnstrecke) und die daraus resultierenden Emissionen und den geringen Anteil an Grünflächen mit gestalterischer Qualität beeinträchtigt.

2.1.2.10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auch keine gemäß FFH-Richtlinie zu schützenden Arten (Anhang I) bzw. auch keine Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang II) sowie keine in der Richtlinie genannten Tierarten festgestellt. Weiterhin liegen auch keine Hinweise auf ein Vorkommen in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführte Vögel im Untersuchungsgebiet vor.

2.1.2.11 Weitere Schutzgebiete

Im gesamten Planungsgebiet befinden sich keine nach § 37 NatSchG LSA besonders geschützten Biotop.

Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

2.1.2.12 Zusammenfassende Bewertung

Die im Planungsgebiet durch die industrielle Überprägung vorherrschenden versiegelten Flächen bedingen die nur kleinflächig vorhandenen Vegetationsbestände. Das Gebiet trägt dadurch nicht zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei, stellt aber aufgrund der geringen Flächengröße auch keine ausgeprägte Wärmeinsel dar. Der Mangel an raumbildenden Grünstrukturen und die Nachbarschaft zum Tagebau beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung des Standortes hinsichtlich Natur und Landschaft keine wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden.

Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsimmissionen festgestellt werden. Beachtet werden müssen die gesundheitlichen Aspekte aufgrund der schützbedürftigen Wohnfunktion benachbarter Häuser (Bahnhofstraße, Clara-Zetkin-Siedlung).

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Neuordnung des Planungsgebietes und der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt (vgl. hierzu Pkt. 2.3).

Aufgrund der Vorprägung des Standortes kann im Hinblick auf die Umwelt ein Ziel darin bestehen, die nicht überbaubare Grundstücksfläche durch Gehölzanpflanzungen aufzuwerten. Diese Maßnahme hat zugleich einen positiven Einfluss auf das Landschaftsbild und die kleinklimatischen Verhältnisse, da sie zur Strukturierung der Landschaft beitragen. Darüber hinaus ist insbesondere auf den Eingriff in den Wasserhaushalt zu verweisen, der mit den zusätzlichen Versiegelungen verbunden sein wird. Insofern sollte das Regenwasser

innerhalb des Plangebietes versickern und nicht abgeleitet werden.

Die vorgenannten Maßnahmen haben zugleich einen positiven Einfluss auf das Landschaftsbild und die kleinklimatischen Verhältnisse, da sie zur Strukturierung der Landschaft beitragen.

2.2.2 Konfliktanalyse

2.2.2.1 Planungsprognose

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen nur in sehr geringem Umfang dazu, dass offene Böden versiegelt werden, zumal auf diesen Flächen auch kein gewachsener Boden mehr angetroffen wird. Die Auswirkungen sind aufgrund der Vorprägung des Standortes somit unerheblich.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tab. 9: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm 	●
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen auf brachgefallenen Flächen 	-
Boden	<ul style="list-style-type: none"> geringer Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der bestehenden Bodenversiegelung und -verdichtung 	-
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate 	●
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> keine Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung 	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> keine Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit der Chance zur Aufwertung 	-
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen zu erwarten 	-
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund der Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten 	-

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / - nicht erheblich

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können für das Schutzgut Mensch i. V. m. Luft/Klima hinsichtlich der Immissionssituation Verbesserungen erreicht werden. Für benachbarte schutzbedürftige Nutzungen unzumutbare Schallemissionen können durch die für die Teilgebiete festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel vermieden werden (vgl. hierzu Pkt. 2.3.2).

Der sachgerechte Umgang mit Abwasser ist durch ihre beabsichtigte Einleitung in das zentrale Entsorgungssystem der Gemeinde bzw. die Errichtung von dezentralen Kläranlagen entsprechend dem Stand der Technik gewährleistet (vgl. hierzu Pkt. 4.4 und 7.2). Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über eine örtliche Entsorgungsfirma, so dass auch hier ein sachgerechter Umgang gesichert ist. Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Geltungsbereiches versickern und so dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie können im Rahmen dieses Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen werden. Die Entscheidung über die Art der Energieversorgung obliegt dem jeweiligen Bauherren.

Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

2.2.2.2 Status-quo-Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die im Bereich des Standortes bereits durchgeführten Investitionen in Gebäude und für die Erschließungsanlagen nicht effektiv genutzt werden.

Des Weiteren müssten potentielle Investoren auf die Ansiedlung verzichten. Die vorhandenen baulichen Anlagen, die sich ausnahmslos in einem guten Zustand befinden, wären Verfall und Vandalismus ausgesetzt.

Somit sind auch bei Nichtdurchführung der Planung vor allem wirtschaftliche Nachteile für die Gemeinde Elsteraue zu erwarten.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die Ausführungen zur Eingriffsregelung führen zu dem Ergebnis, dass durch eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verringerung (z.B. Regenwasserrückhaltung im Bereich des Parkplatzes) und zum Ausgleich (Pflanz- und Erhaltungsgebote) der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verursachte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild i. S. der Naturschutzgesetzgebung im Vergleich zum Ausgangszustand innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden kann.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen durch Verkehr und Gewerbe
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- Versickerung und Rückhaltung des Regenwassers.

2.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und

Tiere reagiert die Planung mit:

- der Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und
- Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Planbereich basieren auf den genannten Entwicklungszielen. Die Ziele sollen im Wesentlichen durch Maßnahmeflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB) und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB), die auf den Baugrundstücken festgesetzt werden, verwirklicht werden. Da mit den Festsetzungen auf den Baugrundstücken insbesondere in den Teilgebieten, in denen eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt ist, ein vollständiger Ausgleich nicht möglich ist, werden auch grünordnerische Maßnahmen außerhalb der Baugrundstücke festgesetzt.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche

Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche mit einem Baum und 50 m² Strauchfläche zu bepflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur anzulegen bzw. zu entwickeln.

Artenauswahl:

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| ▪ <i>Acer campestre</i> | - <i>Feldahorn</i> |
| ▪ <i>Carpinus betulus</i> | - <i>Hainbuche</i> |
| ▪ <i>Quercus petraea</i> | - <i>Traubeneiche, Winterliche</i> |
| ▪ <i>Tilia cordata</i> | - <i>Winterlinde</i> |
| ▪ <i>Cornus alba</i> | - <i>Weißer Hartriegel</i> |
| ▪ <i>Cornus mas</i> | - <i>Kornelkirsche</i> |
| ▪ <i>Cornus sanguinea</i> | - <i>Roter Hartriegel</i> |
| ▪ <i>Corylus avellana</i> | - <i>Haselnuss</i> |
| ▪ <i>Euonymus europaeus</i> | - <i>Europäisches Pfaffenhütchen</i> |
| ▪ <i>Ligustrum vulgare</i> | - <i>Gemeiner Liguster</i> |
| ▪ <i>Lonicera caerulea</i> | - <i>Blaue Heckenkirsche</i> |
| ▪ <i>Lonicera xylosteum</i> | - <i>Gemeine Heckenkirsche</i> |
| ▪ <i>Prunus padus</i> | - <i>Traubenkirsche</i> |
| ▪ <i>Prunus spinosa</i> | - <i>Schlehe</i> |
| ▪ <i>Rhamnus cartharticus</i> | - <i>Purgier-Kreuzdorn</i> |
| ▪ <i>Rosa canina</i> | - <i>Hundsrose</i> |
| ▪ <i>Rosa multiflora</i> | - <i>Vielblütige Rose</i> |
| ▪ <i>Rosa rugosa</i> | - <i>Kartoffel-Rose</i> |
| ▪ <i>Salix caprea</i> | - <i>Sal-Weide</i> |
| ▪ <i>Symphoricarpus albus</i> | - <i>Schneebeere</i> |
| ▪ <i>Viburnum opulus</i> | - <i>Schneeball</i> |

Pflanzqualität: Heister, 2xv., Höhe mind. 100-150 cm (Bäume); v. Str. Höhe 60-100 cm (Sträucher)

Die Begrünung dieser Bereiche hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Gewerbeumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand/Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt sicherzustellen. Das Artengefüge einer standortgerechten Vegetation bildet den Maßstab für

die Artenauswahl.

Der Bezug auf 300 m² verbleibende Fläche ist der Sache nach angemessen.

Maßnahme­fläche M 1

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Feldgehölz aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Die Fläche ist anschließend der Sukzession zu überlassen. Innerhalb der Maßnahme­fläche ist ein 3,0 m breiter Fahrweg in wassergebundener Bauweise zur Wartung des Löschwasserspeichers zulässig.

Artenauswahl:

Solitärgehölze

- | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|
| ▪ <i>Acer campestre</i> | - | Feld-Ahorn |
| ▪ <i>Carpinus betulus</i> in Sorten | - | Hainbuche |
| ▪ <i>Fraxinus excelsior</i> in Sorten | - | Gemeine Esche |
| ▪ <i>Prunus avium</i> | - | Vogel-Kirsche |
| ▪ <i>Sorbus</i> in Arten und Sorten | - | Ebereschen |

Sträucher

- | | | |
|-----------------------------|---|----------------------------|
| ▪ <i>Amelanchier ovalis</i> | - | Gemeine Felsenbirne |
| ▪ <i>Berberis vulgaris</i> | - | Gemeine Berberitze |
| ▪ <i>Cornus sanguinea</i> | - | Roter Hartriegel |
| ▪ <i>Corylus avellana</i> | - | Gemeine Haselnuß |
| ▪ <i>Crataegus monogyna</i> | - | Eingrifflicher Weißdorn |
| ▪ <i>Lonicera xylosteum</i> | - | Rote Heckenkirsche |
| ▪ <i>Rosa arvensis</i> | - | Kriechende Rose (Feldrose) |
| ▪ <i>Rosa canina</i> | - | Hunds-Rose |

Pflanzqualität: Heister, 2xv., Höhe mind. 100-150 cm (Bäume); v. Str. Höhe 60-100 cm (Sträucher)

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme soll eine Gehölzfläche entwickelt werden. Sie dient als Ausgleich für die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe, die durch die Bebauung bislang unversiegelter Bereiche verursacht werden. Die Maßnahme entspricht der im Landschaftsplan angestrebten Biotopvernetzung, da sie einen Trittstein innerhalb des angestrebten Biotopverbundes bildet.

Außerdem trägt die Pflanzung zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei und vermittelt zwischen den bebauten Flächen und der westlich gelegenen Schutzpflanzung.

Die geplanten Pflanzungen aus heimischen Gehölzen stellen für viele Vögel auch innerhalb von gewerblich geprägten Gebieten einen wertvollen Lebensraum dar. Sie sind Brut- und Nahrungsraum, aber auch als Ansitzwarte. Auch für Kleinsäuger und Insekten (z.B. Bienen) sind derartige Gehölzstrukturen wertvoll.

Um die Wartung des Löschwasserspeichers zu gewährleisten, kann ein Weg im Randbereich angelegt werden. Die Breite von 3 m ist ausreichend für ein Wartungsfahrzeug. Um dem Charakter der Fläche zu entsprechen ist ein wassergebundener Weg anzulegen, so dass das anfallende Oberflächenwasser versickern kann.

Maßnahme­fläche M 2

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Fläche zur Versickerung des auf den Bauflächen anfallenden Niederschlagswassers zu gestalten. Die Ausgestaltung des Versickerungsbereiches hat naturnah zu erfolgen. Versiegelungen sind unzulässig. Der Randbereich der Fläche ist mindestens in einer Breite von 10 m als Feldhecke anzulegen

und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei Fläche M 1 beschrieben.

Diese Maßnahme dient in erster Linie dazu, das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern und so dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen. Damit dient diese Maßnahmefläche dem Ausgleich von Eingriffen, so dass der Versickerungsbereich entsprechend dem Erfordernis modelliert werden kann, Befestigungen oder Versiegelungen jedoch unzulässig sind.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahme soll im Randbereich eine Baum-Strauch-Hecke entwickelt werden. Sie dient als Ausgleich für die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe, die durch die Bebauung bislang unversiegelter Bereiche verursacht werden. Die Maßnahme entspricht der im Landschaftsplan angestrebten Biotopvernetzung, da sie einen Trittstein innerhalb des angestrebten Biotopverbundes bildet.

Außerdem trägt die Pflanzung zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Sie stellt eine Ergänzung zur nördlich gelegenen Schutzpflanzung dar und vermittelt zwischen dem Gewerbestandort und der Wohnbebauung.

Die geplanten Pflanzungen aus heimischen Gehölzen stellen für viele Vögel auch innerhalb von gewerblich geprägten Gebieten einen wertvollen Lebensraum dar. Sie sind Brut- und Nahrungsraum, aber dienen auch als Ansitzwarte. Auch für Kleinsäuger und Insekten (z.B. Bienen) sind derartige Gehölzstrukturen wertvoll.

Um die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes und die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bewerten zu können, ist eine Bewertung nach dem sog. Modell Sachsen-Anhalt vorgenommen und die Ergebnisse gegenübergestellt worden. Diese Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Anlage 1) weist für den Bebauungsplan ein positives Ergebnis aus, d.h. mit den vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Eingriffe innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

2.3.2 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Der Schutz des Menschen in Industrie- und Gewerbegebieten bezieht sich im Wesentlichen auf die Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen innerhalb des Plangebietes sowie auf den Schutz von angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vor Emissionen aus dem Plangebiet.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Schallimmissionsschutz

Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung der vorgenannten Werte können Immissionskonflikte sinnvoll mittels Schallschutzmaßnahmen und/ oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Industriestandort, der restrukturiert werden soll.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt [3]. Sie sollte für die gewerblichen Bauflächen mittels Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) möglichst große Entwicklungsspielräume unter Berücksichtigung der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen eröffnen.

Es war der Nachweis zu erbringen, dass durch die Schallemissionen der vorhandenen Ansiedlungen (Vorbelastung) zusammen mit der geplanten Erweiterung des Bebauungsplangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Bei auftretenden Konflikten waren Festsetzungen/Vorschläge zu aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen darzustellen und eventuelle schalltechnische Einschränkungen zum Plangebiet zu formulieren.

Die Berechnungen erfolgten für die maßgeblichen Immissionsorte. Das sind einerseits die nächstgelegenen Wohnhäuser und andererseits der benachbarte Kindergarten. In die Betrachtungen einzustellen war auch die innerhalb der gewerblichen Bauflächen vorhandene Betriebswohnung:

Immissionspunkt	Immissionshöhe	Baugebiet
IP 1 Whs. Am Floßgraben Nr. 11	3,0 m	WR ⁾
IP 2 Whs. Am Floßgraben Nr. 13	3,0 m	WR ⁾
IP 3 Whs. Zeitzer Straße 29	3,0 – 11,6 m	WA ⁾
IP 4 Whs./Kita Zeitzer Straße Nr. 15	3,0 – 6,0 m	WA ⁾
IP 5 Whs. Bahnhofstraße Nr. 1	3,0 – 6,0 m	MI ⁾
IP 6 Whs. Bahnhofstraße Nr. 1	3,0 – 6,0 m	MI ⁾
Betriebswohnung im GE	4,0 m	GE

⁾ In der TA Lärm (6.7) wird für Gemengelagen („wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen“) zugestanden, dass „die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden“ können, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete aber nicht überschritten werden dürfen: d. h., tags (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) max. 60 dB(A) und nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) max. 45 dB(A).

Die Gebietseinstufung wurde anhand des aktuellen Flächennutzungsplans [26] und einer Ortsbegehung vorgenommen. Für die im FNP angegebenen Wohnbauflächen wird für die IP 1 und IP 2 von einem Reinen Wohngebiete und für die IP 3 und IP 4 von einem Allgemeinen Wohngebiet in Anlehnung an die örtlichen Gegebenheiten ausgegangen.

Aus der vorhanden Situation mit der ehemaligen Ansiedlung der Ziegelwerke Reuden und einer weit in das vergangene Jahrhundert zurückreichenden Tradition, kann am Standort von einer „Gemengelage“ im Sinne der TA Lärm, Punkt 6.7 ausgegangen werden.

Die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen unterliegen einer Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Bundesstraße 2 und der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke. Betrachtungen zum Verkehrslärm im öffentlichen Raum (Straßen- und Schienenverkehr) waren nicht Gegenstand der Betrachtungen des Gutachters.

Die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wurden mit dem Rechenprogramm Cadna/A berechnet, das nach den Festlegungen der E DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, der VDI 2714 und der VDI 2720 die geometrische Ausbreitung, Reflexion, Abschirmung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung berücksichtigen kann.

Den Schallimmissionsberechnungen liegt folgende Berechnungsmethodik zu Grunde:

- K_0 wird mit 3,0 dB für die vertikalen Flächenquellen berücksichtigt
- den Einzelschallquellen wird keine Richtwirkung zugewiesen
- es wird mit Reflexionen der 1. Ordnung gerechnet
(weitere Erhöhungen der Reflexionsordnungen waren für die Beurteilungspegel nicht relevant)
- die Bodendämpfung wurde berücksichtigt (spektral alle Quellen)
- die Höhe der Flächenschallquellen wurde mit 1,5 m über Boden angenommen
- c_{met} wurde mit 2,0 konstant berücksichtigt
- Temperatur 10°C und rel. Luftfeuchte 70 %

Es wurden die jeweiligen tatsächlichen Einwirkzeiten (Tag, Ruhezeiten, Nacht) der Emittenten berücksichtigt. Maßgebend für die Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Die weiteren Details der Berechnungsgrundlagen sind dem Schallgutachten zu entnehmen [3].

Die DIN 18005 bzw. die TA Lärm geben folgende Orientierungs- und Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden an:

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 ¹⁾ Orientierungswerte	TA Lärm Immissionsricht- werte
Gewerbegebiete (GE)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	65 dB(A)	65 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	55 bzw. 50 dB(A)	50 dB(A)
Mischgebiete (MI)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)	40 dB(A)
Reine Wohngebiete (WR)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	50 dB(A)	50 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	40 bzw. 35 dB(A)	35 dB(A)

¹⁾ Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren Betrieben gelten.

Um bei einem Abweichen von den Orientierungswerten der DIN 18005 nachteilige Einflüsse auf die zu schützende Bebauung zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wird hier für die Berechnungen auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen. Für die Schallimmissionsberechnungen gelten die gegenüber den vereinfachten Annahmen der DIN 18005 exakteren Regelungen und Berechnungsalgorithmen der

TA Lärm.

Vorbelastung des Plangebietes

Für die gewerbliche Vorbelastung sind das geplante Tagebaugelände der MIBRAG und die Firma Fassbender GmbH relevant.

Da zum jetzigen Zeitpunkt keine konkreten Angaben zum Schallimmissionsschutz des geplanten Tagebaus vorliegen, wurde in den Optimierungsberechnungen der Flächenkontingente der einzelnen Teilflächen ein Abschlag auf die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm von 2,0 dB berücksichtigt. Damit steht ein anteiliger Pegel an den Immissionsorten für den Tagebau zu Verfügung.

Mittels der vom Gutachter ermittelten Flächenkontingente wurde auch sicher gestellt, dass die für den vorhandenen Betrieb der Firma Faßbender GmbH angegebene Vorbelastung erfasst wurde.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Vorbelastungen zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen. Für eine gewerbliche Nutzung der Teilflächen des Plangebietes besteht grundsätzlich Entwicklungspotential.

Gesamtbelastung

Die Gesamtbelastung an den einzelnen Immissionsorten wurde unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Schallpegelkontingentierung für die gewerblichen Bauflächen ermittelt. Sie führt zu folgenden Beurteilungspegeln:

Bezeichnung	Beurteilungspegel ^{*)}		Immissionsrichtwerte		Höhe (m)
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	
IP 1 - Whs. Am Floßgraben Nr. 11	45.6	34.6	53.0	38.0	3.00
IP 2 - Whs. Am Floßgraben Nr. 13	45.4	34.4	53.0	38.0	3.00
IP 3 - Whs. Zeitzer Straße 29 / EG	45.7	34.8	57.0	43.0	3.00
IP 3 - Whs. Zeitzer Straße 29 / 1.OG	46.1	35.2	57.0	43.0	6.00
IP 3 - Whs. Zeitzer Straße 29 / 2.OG	46.3	35.4	57.0	43.0	8.80
IP 3 - Whs. Zeitzer Straße 29 / 3.OG	46.5	35.5	57.0	43.0	11.60
IP 4 - Whs./Kita Zeitzer Straße Nr. 15 / EG	48.8	37.7	57.0	43.0	3.00
IP 4 - Whs./Kita Zeitzer Straße Nr. 15 / 1.OG	49.2	38.1	57.0	43.0	6.00
IP 5 - Whs. Bahnhofstraße Nr. 1 / EG (Süd)	50.0	39.2	63.0	48.0	3.00
IP 5 - Whs. Bahnhofstraße Nr. 1 / 1.OG (Süd)	50.6	39.8	63.0	48.0	6.00
IP 6 - Whs. Bahnhofstraße Nr. 1 / EG (West)	52.2	42.8	63.0	48.0	3.00
IP 6 - Whs. Bahnhofstraße Nr. 1 / 1.OG (West)	52.8	43.4	63.0	48.0	6.00
Betriebswohnung im GE	61.3	48.4	63.0	48.0	4.00

^{*)} Überschreitungen (über 0,5 dB) sind hervorgehoben

^{**)} Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung Gemengelagenbonus und anteiligem Pegel in Höhe von 2 dB(A) für den Tagebaubetrieb

Die Ergebnisse zeigen, dass die Vorbelastungen zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen führen und für eine gewerbliche Nutzung der Teilflächen des Plangebietes aus Sicht des Schallimmissionsschutzes grundsätzlich Entwicklungspotential besteht. Mit der Kontingentierung der Teilflächen des Bebauungsplans werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung eines anteiligen Pegels von 2 dB für den Tagebaubetrieb an allen Immissionspunkten eingehalten. Der Gemengelagenbonus der TA Lärm wird dabei mit weniger als 1,0 dB(A) nur geringfügig für einzelne IP in Anspruch genommen.

Mit den erreichten Schallkontingenten für die einzelnen Teilgebiete ist – mit Ausnahme des

TG 2 - eine gewerbliche und industrielle Nutzung auf den Flächen gegeben. Durch eine sinnvolle Anordnung von Gebäuden auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück insbesondere für bodennahe Geräuschquellen (u. a. Pkw-Geräusche) können Schallpegelminderungen erreicht werden, die dem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel hinzuzurechnen sind.

In zukünftigen Genehmigungsverfahren ist für das Baugrundstück im jeweiligen Teilgebiet des Bebauungsplans nachzuweisen, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel eingehalten werden. Dabei wird vom Gutachter auf die Möglichkeit hingewiesen, Schallkontingente zwischen benachbarten Teilgebieten zu verlagern und durch eine entsprechende Anordnung von Gebäuden (z. B. Lagerhallen o. ä.) eine Abschirmung gegenüber schutzbedürftiger Bebauung zu erreichen.

Luftschadstoffemissionen

Vom Plangebiet ausgehende erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität, die durch den motorisierten Verkehr innerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden, sind aus allgemeinen Erfahrungen heraus nicht zu erwarten.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine Fläche, die bereits einer jahrzehntelangen industriellen und gewerblichen Nutzung unterlag. Von daher sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die vollständige anthropogene Überprägung des Bodens zu nennen. Es ist kein natürlich gewachsener Boden mehr anzutreffen. Zudem ist der Standort bereits weitgehend erschlossen und bebaut.

Standortalternativen wären die Neuerschließung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet. Diese stehen jedoch nur in eingeschränktem Umfang zur Verfügung.

Damit entspricht die Revitalisierung dieses Standortes dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ausweisungen auf der „Grünen Wiese“ werden mit der geplanten Entwicklung des Gebietes verhindert. Die Erweiterung der Bauflächen auf bislang unversiegelten Flächen ermöglicht den bereits genutzten Flächen ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Zudem bestehen aufgrund des angrenzenden Tagebaus Profen im Umfeld keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten, so dass die Erweiterung der Bauflächen eine sinnvolle und standortsichernde Maßnahme darstellen und unter Berücksichtigung des Umweltschutzgedankens keine andere Alternativenprüfung zu lassen.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet – wie bereits mehrfach dargelegt - um eine Fläche, die weitgehend erschlossen und bebaut ist.

Aufgrund der früheren Nutzung (Ziegelwerk) ist von erheblichen Vorbelastungen der Fläche auszugehen. Neben einer vollständigen Überprägung des Bodens besitzt der Standort auch keine Bedeutung mehr für Natur und Landschaft. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld ist weder eine Nutzung für den Wohnungsbau noch die Entwicklung von Natur und Landschaft angezeigt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der angrenzenden Nutzungen ist eine Weiternutzung als Gewerbefläche sinnvoll.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Industrie- und Gewerbegebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für das gesamte Plangebiet bzw. Teile davon eine geringere GRZ festzusetzen. Denkbar ist eine GRZ von 0,6, da diese einerseits den potentiellen Bauherren die Möglichkeit bietet, das Grundstück in einem Maße auszunutzen, das sich bei bestehenden Gewerbegebieten als i. d. R. ausreichend erwiesen hat (Ausnahme: Logistikunternehmen). Andererseits besteht dann - aufgrund der großen Vorbelastung des Plangebietes durch die früheren Nutzungen – die Chance den Ausgleich für die durch die Planung möglichen Eingriffe in den Naturhaushalt weitgehend innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

Die Gemeinde Elsteraue hat sich im Rahmen der gemeindlichen Abwägung für die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entschieden. Damit wird hier die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist möglich.

Der hohe Versiegelungsgrad, der durch die Festsetzung entstehen kann, entspricht weitgehend der angetroffenen Bestandssituation.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

3.1.1 Methodik

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Für die Aussagen zu den natürlichen Schutzgütern stand der Landschaftsplan der Gemeinde Elsteraue als Grundlage zur Verfügung.

Es erfolgte eine Bestandskartierung hinsichtlich der Bodennutzung und des vorhandenen Vegetationsbestandes und die Auswertung vorhandenen Kartenmaterials (z.B. von Klimakarten, geologischen Karten).

Im Rahmen eines *Scopingtermins* am 28. Januar 2008 haben sich die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erstmals zum Umfang und zum erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Darüber hinaus wurden diesbezügliche Angaben im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erbeten.

Die Aussagen zum Schutzgut Mensch stützen sich auf das vorliegende Schallgutachten [3].

Die Bewertung der Schutzgüter in Bestand und Planungsprognose erfolgte verbalargumentativ.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den

vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

3.1.3 Quellen

Folgende Quellen standen bei der Erarbeitung des Umweltberichts zur Verfügung

- Landschaftsplan der Gemeinde Elsteraue – Entwurf (2007)
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 2 „Industrie- und Gewerbegebiet Draschwitz/Reuden“ der Gemeinde Elsteraue, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, Juli 2008
- Rahmenbetriebsplan Tagebau Profen, Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH, 08/1994

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

3.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Mit den jeweiligen Investoren werden Erschließungsverträge geschlossen, in die die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen in Abhängigkeit vom Eingriffsumfang geregelt wird.

3.2.2 Monitoringkonzept

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Gemeindeverwaltung als auch die gemeindlichen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die Ämter und Behörden das Bau- und Ordnungsamt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Dieses überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen zur Umwelt kontrolliert. Damit werden erhebliche Umweltauswirkungen überwacht.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Plangebietes soll ein Industrie- und Gewerbegebiet mit einer maximalen Ausnutzung der Bauflächen entwickelt werden. Auf einem Grundstück wurde bereits Mitte der 90er Jahre ein Vorhaben auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans realisiert.

Mit dem Bebauungsplan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur weiteren Bebauung und gewerblichen Nutzung des Standortes geschaffen werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die Lärmemissionen und Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Neubebauung zu nennen.

Die Böden, die überbaut werden können, besitzen eine geringe Wertigkeit, da sie nicht mehr natürlich gewachsen sind. Die gesamte Fläche ist als Areal mit anthropogener Auffülle zu charakterisieren. Bei dem Plangebiet handelt es sich des Weiteren um einen Industriestandort, welcher mit einem ehemaligen Ziegelwerk bebaut ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

LITERATURVERZEICHNIS

- [1] Rahmenbetriebsplan Tagebau Profen, Mitteldeutsche Braunkohlengesellschaft mbH, 08/1994
- [2] Landschaftsplan der Gemeinde Elsteraue, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, Entwurf 10/2006
- [3] Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 2 „Industrie- und Gewerbegebiet Draschwitz/Reuden“ der Gemeinde Elsteraue, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, Juli 2008
- [4] Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt. Teil 1-3, Magdeburg 1994
- [5] Stellungnahme MIBRAG vom 25. April 2008