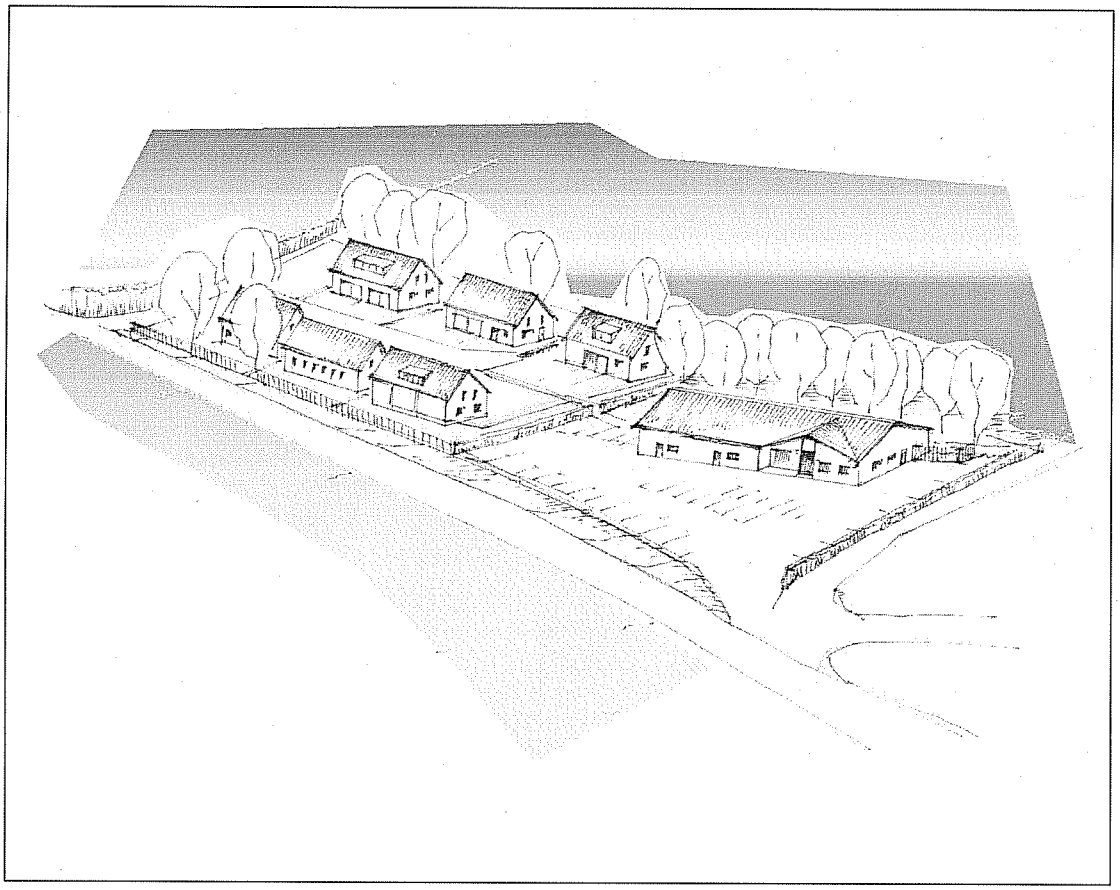
BEGRÜNDUNG

Gemeinde Droyßig

Bebauungsplan Nr. 5 sowie Umweltbericht



Projektbearbeitung & kartographische Darstellung:
FREIRAUM- UND STADTPLANUNG
ELLEN MELZER
Dorna 39 – 07554 Gera
Tel. (03 65) 29 00 163
Fax. (03 65) 29 00 164
buero.melzer@t-online.de
www.ellenmelzer.de

Fassung vom
05.08.2011

Inhaltsverzeichnis

1 Bebauungsplan 4
1.1 Einleitung 4
1.1.1 Planungserfordernis 4
1.1.2 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 4
1.1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen 5
1.1.4 Gründe für die vorzeitige Planaufstellung nach § 8 Abs. 4 BauGB 6
1.1.5 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung 7
1.1.6 Ver- und Entsorgung 7
1.1.7 Städtebauliche Ziele und planerisches Konzept 8
1.2 Begründung der Festsetzung 9
1.2.1 Art der baulichen Nutzung 9
1.2.2 Maß der baulichen Nutzung 9
1.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 9
1.2.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 10
1.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 10
1.2.6 Öffentliche und private Grünflächen, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 10
1.2.7 Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung 11
1.2.8 Verkehrsflächen und Fußwege 12
2 Umweltbericht 13
2.1 Einleitung 13
2.2 Methodik der Umweltprüfung 13
2.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 13
2.3 Standortalternativen 14
2.3.1 Probleme bei der Zusammenstellung der Unterlagen 15
2.4 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes sowie der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planes 15
2.4.1 Darstellung der Projektauswirkungen 15
2.4.2 Schutzgut Arten und Biotope (Flora, Fauna, biologische Vielfalt) 15
2.4.3 Schutzgut Boden 17
2.4.4 Schutzgut Wasser 18
2.4.5 Schutzgut Klima/Luft 18
2.4.6 Schutzgut Landschaft 19
2.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 20
2.4.8 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit 20
2.4.9 Wechselwirkungen und Gesamteinschätzung 21
2.5 Prognose bei Nichtdurchführung des Planvorhabens (Null-Variante) 21
2.6 Kompensation der Beeinträchtigungen 22
2.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 22
2.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 23
2.6.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 24
2.6.4 Zusammenfassende Eingriffsbewertung 26
2.7 Monitoring 27
2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 27
3 Quellennachweis 28
3.1 Literaturverzeichnis 28

Abkürzungsverzeichnis

AZV	Abwasserzweckverband Weiße Elster – Hasselbach / Thierbach
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz)
BMZ	Baumassenzahl
MI	Mischgebiet
FFH	Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
FNP	Flächennutzungsplan
GFZ	Geschoßflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
LEP	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
STU	Stammumfang

1 Bebauungsplan

1.1 Einleitung

1.1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Droyßig im südlichen Burgenlandkreis übernimmt für ihre Ortsteile sowie den umliegenden Ortschaften die Aufgabe der überörtlichen Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen. Zudem konzentrieren sich einige Gewerbetreibende in der Ortslage, so dass der Ortschaft die Funktion eines Grundzentrums zuzusprechen ist.

Der einzige Verkaufsstandort der näheren Umgebung für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs, der derzeit von dem Unternehmen EDEKA-MIHA genutzt wird und befindet sich im dicht bebauten Zentrum der Ortslage. Aufgrund der begrenzten Verkaufsfläche und einer geplanten Erweiterung des Sortiments soll dieser Standort aufgegeben werden. Seitens des Unternehmens besteht jedoch die Bereitschaft an anderer Stelle in der Gemeinde zu investieren. Auch für ortsansässige Handwerksbetriebe und Kleingewerbe besteht innerhalb der Ortslage kaum die Möglichkeit einer Erweiterung.
Die Gemeinde Droyßig beabsichtigt mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 auf die bestehende Nachfrage zu reagieren und somit die Existenz einer Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs in der Ortslage langfristig zu sichern und gleichzeitig Produktions- und Wohnstätten für ortsansässige Gewerbetreibende bereit zu stellen. Eine geeignete Fläche befindet sich ca. 400 m östlich vom Ortszentrum direkt an der Kreisstraße K 2224. Am 29.03.2010 hat der Gemeinderat der Gemeinde Droyßig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 beschlossen. Ziel ist es, den Bebauungsplan zügig in Kraft zu setzen, um eine zeitnahe Realisierung der Vorhaben zu ermöglichen.

1.1.2 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Droyßig in der Gemarkung Droyßig, Flur 3, auf einer Teilfläche des Flurstücks 55 sowie der Wegeflurstücke 54 und 276/57. Es wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- im Norden: durch die Kreisstraße 2224, Flurstück 48/1
- im Süden: durch landwirtschaftliche Nutzfläche, Flurstück 55
- im Osten: durch den Friedhof, Flurstück 53/1
- im Westen: durch die Feuerwehr Droyßig, Flurstück 275/59 sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Flurstücke 173, 61/2, 254/69

Alle angrenzenden Flurstücke gehören zur Gemarkung Droyßig, Flur 3.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 15.033,70 m² und gliedert sich in folgende bauliche Nutzungen:

Bauliche Nutzung	**Fläche in m²**
geplante Mischbaufläche	10.503,90
Straßenverkehrsflächen einschl. Fußweg	1.620,30
Containerstellplatz	29,90
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche	122,40
Streuobstwiese	2.237,60
Ortsrandeingrünung	519,60
Gesamtgebiet	**15.033,7**

Die geplante Mischbaufläche wird aufgrund der zeitlich versetzten Erschließung in zwei Bauabschnitte unterteilt. Der westliche Bauabschnitt MI 1 beinhaltet die Errichtung eines Verkaufsstandortes für den Einzelhandel. Die Realisierung ist zur Sicherung der Grundversorgung relativ zeitnah geplant. Der östliche Bauabschnitt MI 2 dient der Gemeinde zur Flächenbevorratung für kleinere Handwerksbetriebe als Wohn- und Arbeitsstätte. Der Zeitraum der Umsetzung richtet sich nach der tatsächlichen Nachfrage.

1.1.3 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der **Landesentwicklungsplan 2010** des Landes Sachsen-Anhalt (Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011) verfolgt, das System der zentralörtlichen Gliederung weiter auszubauen. Die Gemeinde Droyßig wird dem ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und / oder Potenzialen im Tourismus zugeordnet. Dabei werden eine bedarfsgerechte Entwicklung sowie die Stärkung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum angestrebt. Zudem befindet sich das Bearbeitungsgebiet des Bebauungsplanes in einem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft – in dem „Gebiet um Zeitz". In Vorbehaltsgebieten ist den überörtlich bedeutsamen fachlichen Belangen bei der Abwägung mit entgegenstehenden Planungen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Diese konkurrierenden Nutzungen werden jedoch nicht von vornherein ausgeschlossen.

Im **Regionalen Entwicklungsplan** für die Planungsregion Halle vom 21.12.2010 wird Droyßig entsprechend dem System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum eingestuft. Wonach die Gemeinde als Standort von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln ist. Zentraler Ort ist hierbei der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, wozu auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zählen. Der durch die Ausweisung des Mischgebietes mögliche Verkaufsstandort mit Verkaufsfläche von 700 – 800 m² sowie die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Wohnen entsprechen den regionalplanerischen Zielen.

Daneben wurde im Regionalen Entwicklungsplan das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft präzisiert und die „Gebiete der Lützen-Hohenmölsener Platte ..." ausgewiesen, dem auch die Flächen um Droyßig zugeordnet werden.

Für die Gemeinde Droyßig besteht derzeit kein **Landschaftsplan,** der den Handlungsrahmen für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung und die Entwicklungsziele für die zu berücksichtigenden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgibt. Aussagen zum Zustand und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden im vorliegenden Flächennutzungsplan getroffen. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete ist daher vorrangig die Lückenbebauung im innerörtlichen Siedlungsraum oder die Umnutzung bzw. Sanierung leer stehender Bausubstanz anzustreben. Die Baugebiete sind entsprechend dem tatsächlichen Bedarf zu dimensionieren. Unvermeidbare Eingriffe sind flächensparend und umweltschonend zu tätigen und nach dem Verursacherprinzip auszugleichen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine nach §§ 23 – 29 BNatSchG gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Für Droyßig gibt es einen bestätigten **Flächennutzungsplan** vom 07.06.2005. Die im B-Planverfahren zu überplanende Fläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. In Vorbereitung einer Änderung des Flächennutzungsplans fand am 22.04.2009 eine Abstimmung beim Landesverwaltungsamt Halle, Referat Raumordnung und Landesentwicklung statt. Demnach besteht grundsätzliches Einvernehmen über die Ausweisung eines Mischgebietes am östlichen Ortseingang von Droyßig. Die Gemeinde Droyßig hat am 10.11.2009 den Beschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Vermerk:„ ....Aus dem Flurstück 55 in der Flur 3 der Gemarkung Droyßig werden zwischen Feuerwehr und Friedhof ca. 12.600,00 m² heraus gemessen und im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. ..." gefasst.

Im Parallelverfahren sollten eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Neuaufstellung des B-Plans erfolgen. Auf Grund der Gebietsreform und der vollzogenen Zusammenschlüsse der Gemeinden zu Großgemeinden sowie das Entstehen einer Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer Forst haben sich die Rahmenbedingungen geändert. Seit dem 01. Januar 2010 obliegt die Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde. Eine gemeinsame Bearbeitung beider Planungen ist somit kurzfristig nicht umsetzbar.

Laut § 8 Abs. 4 BauGB ist eine Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem Flächennutzungsplan möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen steht. Ein vorzeitiger Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB genehmigungspflichtig.

1.1.4 Gründe für die vorzeitige Planaufstellung nach § 8 Abs. 4 BauGB

Der Gemeinde Droyßig obliegt als Grundzentrum der Versorgungsauftrag für die allgemeine tägliche Grundversorgung ihres Verflechtungsbereiches. Diese Aufgabe beinhaltet die dafür notwendigen Voraussetzungen zu verbessern und zu sichern. Mit dem vorzeitigen Bebauungsplan werden die aktuel-

len Entwicklungsabsichten in wirtschaftlicher Hinsicht aufgegriffen und weiterentwickelt. Da die Sicherung der Grundversorgung ein zeitnahes Handeln erfordert, kann auf die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gewartet werden. Die mit dem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen stehen in Übereinstimmung mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet. Eine Fehlentwicklung gegenüber dem FNP kann somit ausgeschlossen werden.

1.1.5 Städtebauliche Situation und funktionelle Einbindung

Die städtebauliche Situation wird insgesamt durch die Ortsrandlage gekennzeichnet. Das Plangebiet bildet den Lückenschluss eines Siedlungsbandes, dass sich entlang der Zeitzer Straße (K 2224) in Richtung Osten ausbreitet. Zudem bietet die verkehrs- und erschließungstechnisch günstige Lage an der Kreisstraße gute Voraussetzungen für eine Neuansiedlung.
Im Norden schließt ein Gewerbegebiet mit eingeschossigen Hallenbauten an. Als Dachform herrscht Satteldach vor. Die umliegende Bebauung ist durch einzeln stehende Gebäude und eine lockere Bebauung geprägt. Die Trauf- und Giebelstellungen der Gebäude wechseln stark. Eine städtebauliche Ordnung ist nicht erkennbar. Das Gebäude der Droyßiger Feuerwehr im Westen ist ebenfalls eingeschossig mit Satteldach ausgebildet. Im Weiteren Umgriff in südlicher und östlicher Richtung besteht keine Bebauung. Lediglich der Friedhof ist sehr gut eingegrünt und stellt eine Zäsur in der ausgeräumten Landschaft dar.

1.1.6 Ver- und Entsorgung

Gasversorgung

In unmittelbarer Nähe des Bebauungsgebietes verläuft eine Mitteldruckgasleitungen im Bestand. Die Erschließung des geplanten Mischgebietes mit Erdgas ist gesichert und richtet sich nach dem Vorliegen entsprechender Bedarfsanmeldungen.

Wasser

Das Bebauungsgebiet ist aus Sicht der Trinkwasserversorgung ausreichend erschlossen. Im Planungsbereich verlaufen zwei Versorgungsleitungen 160 PE-HD und 110 PE-HD. Zu den vorhandenen Trinkwasserleitungen ist ein Schutzstreifen von 4 m einzuhalten. Ein erhöhter Trinkwasserbedarf durch ein Gewerbeunternehmen ist mit dem Versorger abzustimmen.

Elektroversorgung

Im Bereich des geplanten Mischgebietes befinden sich keine Anlagen zur Energieversorgung.

Kommunikation

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen zum einen entlang der südlichen Seite der Zeitzer Straße. Zum Anderen entlang des Feldweges am Friedhof. Eine Neuordnung der Verkehrsflächen erfolgt durch die Planung nicht, so dass die Anlagen weiterhin im öffentlichen Verkehrsraum liegen. Für die Erschließung des Plangebietes ist jedoch eine Neuverlegung erforderlich.

Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in einem Trennsystem. Der vorhandene Schmutzwasserkanal DN 150 befindet sich im Schrebergartenweg und muss bis zur neuen Grundstücksgrenze des Mischgebietes verlängert werden. Die Arbeiten einschließlich der Errichtung des Anschlussschachtes werden durch den Abwasserzweckverband Weiße Elster – Hasselbach / Thierbach (AZV) realisiert.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist seit 01.07.2010 ebenfalls der AZV zuständig. Der bestehende Regenwasserkanal im Schrebergartenwerg / Zeitzer Straße ist laut Oberflächenentwässerungskonzept der Gemeinde zu gering dimensioniert, so dass bei Starkregen ein oberflächiger Abfluss über die Zeitzer Straße erfolgt. Eine weitere Einleitung in diesen Kanal aus dem geplanten Mischgebiet ist nicht möglich. Es ist deshalb eine Erweiterung der Regenwasserkanäle geplant, wodurch das anfallende Oberflächenwasser des ersten (westlichen) Bauabschnitts MI 1 mit 72 l/s in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden kann. Die Entsorgung aller weiteren anfallenden Oberflächenwässer kann durch den AZV nicht gewährleistet werden und obliegt dem Bauwilligen.
Die Umsetzung des zweiten (östlichen) Bauabschnitts MI 2 erfolgt zeitlich versetzt. Daher wird festgesetzt, dass für die Oberflächenentwässerung die Bauwilligen selbst verantwortlich sind, außer der Versorgungsträger stellt bis zum Bauzeitpunkt ausreichend Anschlusskapazität im öffentlichen Kanalnetz zur Verfügung.

1.1.7 Städtebauliche Ziele und planerisches Konzept

Die Gemeinde Droyßig beabsichtigt den Status als Grundzentrum zu festigen. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet erfährt die Ortslage eine städtebauliche Abrundung. Die Ansiedlung einer Verkaufsstelle ist fester Bestandteil der Planung. Alle weiteren Bauflächen dienen der Gemeinde als Flächenbevorratung für den Eigenbedarf ortsansässiger Unternehmen und Bürger. In Anbetracht der Nähe zum gewerblich-industriellen Schwerpunkt Zeitz wird mit einem Zuzug von Gewerbe- und Handwerksbetrieben nicht gerechnet.

Der geplante Standort zeichnet sich durch die Lage am Siedlungsrand innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, dem Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung und der günstigen Hauptwindrichtung aus, so dass Belästigungen durch Transporte und Gewerbelärm weitgehend auszuschließen sind. Dennoch beträgt die Entfernung zwischen dem Plangebiet und dem Kernbereich der Ortslage Droyßig, welcher durch den Sitz der Verbandsgemeinde Droyßiger-Zeitzer-Forst und kleineren Verkaufsstellen gekennzeichnet ist, nur ca. 400 m. Der Standort des geplanten Mischgebietes entspricht somit den heutigen Anforderungen der Kunden an moderne Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen, welches die Wirtschaftlichkeit der Betriebe auch zukünftig sicher stellt. Die Erschließung der beiden Bauabschnitte des Mischgebietes erfolgt über zwei vorhandene Zufahrten von der Zeitzer Straße. Die geringe Entfernung zum Ortskern ermöglicht auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes. Für die überörtliche Anbindung plant die Gemeinde den Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr durch eine Haltestelle.

1.2 Begründung der Festsetzung

1.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet ausgewiesen, welches aus zwei Bauabschnitte MI 1 und MI 2 besteht. Die ausgewiesene Mischbaufläche wird mit einer Gesamtgröße von ca. 10.504 m² festgesetzt. Davon entfallen ca. 4.890 m² auf den westlichen Bauabschnitt MI 1 und ca. 5.614 m² auf den östlichen Bauabschnitt MI 2. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Des Weiterem sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Eine zulässige Verkaufsfläche von max. 800 m² entspricht der Nachfrage in der Gemeinde Droyßig. Im gesamten Mischgebiet wurde zudem die Zulässigkeit für Anlagen zur Löschwasserbereitstellung festgesetzt. Die Pflicht zur Bereitstellung des Löschwassers in ausreichendem Maße wurde den Bauwilligen übertragen. Für das gesamte Mischgebiet sind mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Eine detailliertere Abstimmung ist mit dem Träger des örtlichen Brandschutzes im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung setzt sich aus verschiedenen Parametern zusammen – der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Baumassenzahl (BMZ). In § 17 BauNVO sind die Obergrenzen definiert. Um die branchenspezifischen Gebäudekubaturen und Nutzungsansprüche der Bauwilligen nicht unnötig einzuschränken, kommen die Obergrenzen zum Ansatz. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Für beide Bauabschnitte MI 1 und MI 2 ist daher eine Versiegelung von bis zu 80% möglich. Dies ist vor allem für den möglichen Verkaufsstandort im Bauabschnitt MI 1 von Bedeutung, um den hohen Bedarf an Stellplätzen zu realisieren.

GRZ = 0,6 GFZ = 1,2 BMZ = keine Festsetzungen

1.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Innerhalb des Baugebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenze definiert. In der Regel beträgt der Abstand zur Grenze des Mischgebietes 3,00 m. Zur westlichen Erschließungsstraße wird der Abstand auf 2,00 m reduziert. Aufgrund der vorhandenen Böschung entlang der Zeitzer Straße springt die Baugrenze in diesem Bereich im Bezug zur Mischgebietsgrenze zwischen 2,00 m und 5,00 m. Um ein gefahrloses Abbiegen der Autofahrer zu gewährleisten, werden die Sichtdreiecke ebenfalls von Bebauung freigehalten. Auch am Kreuzungsbereich Stichstraße / östliche Erschließungsstraße sind größere Abstände zwischen Verkehrsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche vorgesehen. Mit Ausnahme der Zufahrten dienen die freigehaltenen Bereiche der Eingrünung

der Grundstücke und bilden einen Übergang zu angrenzenden Nutzungen. Bedingt durch die günstige Topographie ist eine 2-geschossige Bauweise möglich.

1.2.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagwassers wird im geplanten Mischgebiet wie unter Punkt 1.1.6 Ver- und Entsorgung im Abschnitt Entwässerung beschrieben festgesetzt. Die Entsorgung des Niederschlagswassers wird zum größten Teil den Bauwilligen übertragen. Aufgrund der zu erwartenden geologisch- / hydrologischen Bodenverhältnisse ist mit ungünstigen Versickerungsverhältnissen zu rechnen und von einer Rückhaltung des Niederschlagswassers auszugehen. Dem Bauwilligen wird empfohlen ggf. im Rahmen der Baugrunduntersuchung standortkonkrete Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

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

Zur Reduzierung der Bodenversiegelung und zur Minimierung der Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind nicht überdachte Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z. B. Weitfugenpflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasensteine, Rasengittersteine) zu befestigen. Soweit dem keine anderen Vorschriften z.B. beim Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen entgegen stehen, die eine Versiegelung erforderlich machen.

1.2.6 Öffentliche und private Grünflächen, Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Bearbeitungsgebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen werden von der Planung nicht berührt. Entsprechend der festgelegten Grundflächenzahl sind 40 % bzw. 20 % des Grundstücks von Bebauung freizuhalten, wodurch eine gewisse Durchgrünung gewährleistet ist. In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass pro angefangene 500 m² nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ein mittelkroniger Laubbaum oder 20 Sträucher zu pflanzen sind. In der angegebenen Pflanzliste wurden Aussagen zur Pflanzqualität getroffen. Der Standort sowie der Pflanzabstand auf dem jeweiligen Grundstück bleiben den Bauherren überlassen, da aus städtebaulicher Sicht keine Veranlassung für eine Festschreibung besteht. Eine Abschirmung des Mischgebietes gegenüber den benachbarten Grundstücken ist aufgrund der bestehenden Nutzung (Feuerwehr, Kreisstraße mit Gewerbegebiet und Friedhof) nicht notwendig. Gegenüber der freien Landschaft erfolgt eine Eingrünung durch einen 5 m breiten Grünstreifen südlich der geplanten Einzelparzellen im Bauabschnitt MI 2. Dieser wird durch eine Streuobstwiese, welche im westlichen Bauabschnitt MI 1 gelegen ist, ergänzt und der Ortsrand entsprechend eingegrünt. Auf der Streuobstwiese sind Obstbäume als Hochstämme (STU 8/10) regionaler Sorten in einem Abstand von 8 – 10 m zu pflanzen. Um das Entwicklungsziel Streuobstwiese zu erreichen, ist eine regelmäßige Mahd (1x jährlich) oder Beweidung sowie eine Kronenpflege (aller 3-5 Jahre) durchzuführen. Für den

Grünstreifen im östlichen Bauabschnitt MI 2 ist eine Pflanzdichte von 1 Strauch/2 m² mit versetzter Anordnung der Gehölze zwischen den Reihen vorzusehen.
Die Streuobstwiese als auch der 5 m breite Grünstreifen tragen zum Ausgleich des erfolgten Eingriffs bei, so dass die Flächen naturnah anzulegen, zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln sind.
Alle Pflanzgebote sind bis spätestens 12 Monaten nach Baufertigstellung auszuführen. Bei den Pflanzabständen zu Versorgungsleitungen sind die Vorgaben des jeweiligen Medienträgers (mindestens jedoch 2,50 m) einzuhalten. In den ersten 3 Jahren erfolgt eine Pflege und Wässerung der Gehölzflächen. Die Pflanzungen sind durch geeignete Vorkehrungen gegen Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Eine Auswahl der für die Anpflanzungen zu verwendenden Arten ist den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

1.2.7 Ausgleichsflächen – Zuordnungsfestsetzung

Mit der vorliegenden Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, welche entsprechend auszugleichen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB folgende Ausgleichsflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese werden dem **östlichen Bauabschnitt MI 2** zugeordnet.

- Streuobstwiese = 2.237,6 qm
- Grünstreifen = 519,6 qm

Beide Flächen befinden sich in der Gemarkung: Droyßig , Flur: 3 und beanspruchen teilweise das Flurstück: 55.

Für den vollständigen Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind weitere landschaftspflegerische Maßnahmen notwendig. In § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie § 200a Satz 2 BauGB ist geregelt, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist. Daher werden den Eingriffsflächen des **westlichen Bauabschnittes MI 1** gemäß § 9 Abs. 1a BauGB folgende Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet:

- - Waldsaum = 2.000 qm

Die Fläche befindet sich am ca. 20 km entfernten Mondsee in der Gemarkung Hohenmölsen, Flur: 17 und beansprucht 2.000 qm des Flurstücks 134/0. Nähere Erläuterungen sind den Ausführungen unter Punkt 2.6.2 zu entnehmen.
Die Pflanzung ist für mindestens 5 Jahre mit einem geeigneten Wildverbiss und Fegeschutz zu versehen. Weitere Vorgaben bezüglich der zu verwendenden Arten, Pflanzabstände und Qualitäten sind mit dem zuständigen Forstamt abzustimmen.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und –maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung. Der Vollzug des Ausgleichs wird durch §§ 135 a ff. BauGB geregelt. Demnach sind die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger durchzuführen. Werden jedoch Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den

Grundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabensträger durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereit stellen. Für die Ausgleichsfläche am Mondsee, welche dem westlichen Bauabschnitt MI 1 zugeordnet wird bedeutet das, dass die Gemeinde Droyßig einen städtebaulichen Vertrag zu Gunsten des Naturschutzes schließt und somit die Fläche dauerhaft sichert. Dagegen sind die Ausgleichsflächen für den östlichen Bauabschnitt MI 2 durch die Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 25 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung des Bebauungsplanes gesichert.

1.2.8 Verkehrsflächen und Fußwege

Die verkehrstechnische Anbindung ist über die Zeitzer Straße gegeben. Von der Ortslage führt ein Gehweg zum Bebauungsgebiet und sichert die fußläufige Erreichbarkeit. Das Mischgebiet wird in zwei Bauabschnitte MI 1 und MI 2 untergliedert und getrennt erschlossen. Der westliche Bauabschnitt MI 1 nutzt die vorhandene Zufahrt der benachbarten Feuerwehr. Der östliche Bauabschnitt MI 2 wird durch einen vorhandenen Feldweg erschlossen, der bislang als Zufahrt zum Friedhof dient. Neu anzulegen ist eine ca. 5,50 m breite Stichstraße mit einem Wendehammer für die geplanten Einzelgrundstücke des östlichen Bauabschnitt MI 2. Der Wendehammer wurde entsprechend den Vorgaben des Entsorgungsträgers angepasst. Zudem wird in diesem Bereich eine Fläche als Müllcontainerstellplatz ausgewiesen. Beide Bauabschnitte werden über einen schmalen Fußweg miteinander verbunden. Die Verkehrsflächen sind als Mischsystem festgesetzt. Die technische Infrastruktur erhält eine Trasse für Leitungsrechte zwischen den beiden Bauabschnitten. Alle weiteren Medien können im öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

2 Umweltbericht

2.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und dann in einem **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung. Der Umweltbericht dient als Grundlage der durchzuführenden Umweltprüfung und ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

2.2 Methodik der Umweltprüfung

Die Bewertung des Landschaftszustandes mit all seinen Strukturen, Prozessen und Wechselwirkungen ist wesentliche Voraussetzung für die weitere Planung. Für die Ermittlung begründeter Ergebnisse wird der Ist-Zustand von Natur und Landschaft mit dem angestrebten Soll-Zustand verglichen. Dabei erfolgt eine Gegenüberstellung und Bewertung der gegenwärtigen Situation der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur und sonstige Sachgüter sowie Mensch und der derzeitigen Flächennutzung mit dem durch die Planung zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen. Der Einfluss der Umweltbelange wird durch die Berücksichtigung von möglichen Vorbelastungen sowie Entwicklungstendenzen abgeleitet. Durch eine funktionsbezogene Bewertung können dann Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in den Naturhaushalt ermittelt werden.

2.2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Droyßig. Auf einer Gesamtfläche von ca. 15.034 m² soll ein Mischgebiet in zwei Bauabschnitten mit einer Verkaufsstelle für Waren des täglichen Bedarfs sowie Bauflächen für ortsansässige Unternehmen bzw. Bürger entstehen. Die dafür vorgesehenen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im direkten Umfeld des Plangebiets befindet sich im Norden die Zeitzer Straße an die ein Gewerbegebiet sowie Bebauung anschließt. Im Westen wird die Fläche ebenfalls durch die vorhandene Bebauung begrenzt. Im Süden und Südwesten folgen Ackerflächen. Den östlich gelegenen Abschluss bildet der Friedhof, der sich unmittelbar am Ortsausgang befindet. Die nördlichen Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes „Aga-Elstertal und Zeitzer Forst" befindet sich ca. 400 m südwestlich des Plangebietes. In der direkten Nähe zum Untersuchungsraum bestehen keine nach §§ 23 – 29 BNatSchG gesetzlich geschützten Teile von Natur und Landschaft.
Die städtebaulich günstige Lage des geplanten Mischgebietes am Rande der Ortschaft sowie die beabsichtigten Nutzungen lassen nur geringe Auswirkungen auf die Umgebung erwarten. Daher beschränkt sich der Untersuchungsrahmen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einschließlich der unmittelbar angrenzenden Nutzungen.

Abb. Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang
Quelle: Google Earth, eigene Bearbeitung

2.3 Standortalternativen

Eine Prüfung von möglichen Alternativstandorten innerhalb des Gemeindegebietes wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Dafür wurde der vorliegende Flächennutzungsplan (Genehmigung vom 07.06.2005) zugrunde gelegt und alle nach § 1 Abs. 1, Nr. 2 BauNVO ausgewiesenen gemischten Bauflächen näher betrachtet. Ein Hauptkriterium bei der Auswahl möglicher Alternativstandorte war die zur Verfügung stehende Flächengröße und die verkehrstechnische Erschließung. Vor dem Hintergrund die tägliche Grundversorgung der Gemeinde sowie der umliegenden Orte sicher zu stellen, fanden nur Flächen mit einer Größe von mind. 5.000 m² Berücksichtigung. Die Flächeneignung für ortsansässige Gewerbetreibende und Bürger spielte nur eine untergeordnete Rolle.

Gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Droyßig befinden sich gemischte Bauflächen im Siedlungskern sowie im westlich gelegenen Ortsteil Hassel. Der Siedlungskern ist durch eine relativ dichte Bebauung gekennzeichnet. Die wenigen Lücken zwischen den Gebäuden werden von Freiflächen oder Gartengrundstücken ausgefüllt. Geeignete Rückbauflächen oder Industriebrachen existieren nicht. Auch der Ortsteil Hassel weist keine freien Bereiche für die geplanten Nutzungen auf. Demnach ist eine Umsetzung der Planung nur im Randbereich bzw. außerhalb der Ortslage möglich. Der dafür vorgesehene Standort am östlichen Siedlungsrand fügt sich städtebaulich in ein vorhandenes Siedlungsband ein. Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die anliegende Zeitzer Straße und vorhandene Feldwege gegeben.

2.3.1 Probleme bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Keine Schwierigkeiten traten bei der Recherche von Unterlagen aus übergeordneten Planungen auf. Dagegen gestaltete sich die Ermittlung von vorhandenen Tierarten im Plangebiet als schwierig. Die untere Naturschutzbehörde des Burgenlandkreises bestätigte, dass Artenerfassungen für dieses Gebiet nicht vorliegen. Aussagen zu vorhandenen Arten konnten daher zum größten Teil nur anhand der bestehenden Lebensraumtypen abgeleitet werden.

2.4 Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes sowie der Umweltauswirkungen bei Durchführung des Planes

2.4.1 Darstellung der Projektauswirkungen

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft in unterschiedlichem Ausmaß zu erwarten. Es erfolgte die Beurteilung der bau-, der ausführungs- sowie der betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter. Wobei Auswirkungen einzelner Wirkfaktoren gleich mehrere Schutzgüter beeinträchtigen bzw. in Wechselbeziehungen zu einander stehen können.
Die baubedingten Wirkungen umfassen die Baustelleneinrichtung sowie die Bauphase bis zur Fertigstellung der Gebäude und der Außenanlagen. Sie sind gekennzeichnet durch Erd- und Montagearbeiten sowie Lärmbelastungen.
Ausführungsbedingte Wirkungen werden u.a. durch den Versiegelungsgrad, die Flächeninanspruchnahme und die Auswirkungen auf das Landschaftsbild hervorgerufen.
Betriebsbedingte Auswirkungen sind Lärmbelastungen und Schadstoffemission durch Kunden- und Lieferverkehr der Gewerbetreibenden. Die gesetzlichen Emissionsgrenzwerte sind von allen sich ansiedelnden produzierenden Betrieben einzuhalten.

2.4.2 Schutzgut Arten und Biotope (Flora, Fauna, biologische Vielfalt)

Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in der Landschaftseinheit der Lützen-Hohenmölsener-Platte innerhalb des Großlandschaftsraumes der Ackerebenen. Die bewirtschafteten Einheiten sind durch relativ große Schlaggrößen und wenige gliedernde Elemente bzw. Grünstrukturen gekennzeichnet. Die zu betrachtende Fläche befindet sich in Ortsrandlage innerhalb eines Siedlungsbandes. Im Westen schließt das Gelände der örtlichen Feuerwehr an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Der Einfahrtsbereich der Feuerwehr dient gleichzeitig der Erschließung des westlichen Bauabschnittes MI 1 mit geplantem Einzelhandelsstandort. Dort befindet sich ein Höhenunterschied, welcher mit Pflanzringen aus Beton abgefangen wurde. Auf der anschließenden Grünfläche sind vereinzelt Weide, Zierjohannisbeere, gelbholziger Hartriegel, Spierstrauch und einige Ebereschen als Hochstämme zu finden. Die Pflanzung ist noch relativ jung und wird auf ca. 2-3 Jahre geschätzt.
Den Übergang zur Zeitzer Straße sowie zur östlichen Zuwegung bildet eine typische Saumgesellschaft in unterschiedlicher Breite. Als Hauptarten sind u.a. Wiesen-Löwenzahn, Weidelgras, Wiesenkerbel, Wiesenrispengras und Taubnessel vorzufinden. Der Erschließungsweg am Friedhof ist derzeit mit einer wassergebundenen Deckschicht versehen und führt als Feldweg in die

Ackerlandschaft. Entlang der Randbereiche und im Mittelstreifen hat sich entsprechend der Nutzungsintensität eine Ruderalvegetation gebildet. Südlich des Friedhofs beginnt ein Gehölzstreifen bestehend aus hochstämmigen Linden sowie einigen Sträuchern, der laut Angaben der unteren Naturschutzbehörde Ansätze einer gem. § 37 Abs. 1 Nr.7 NatSchG LSA gesetzlich geschützten Feldhecke aufweist. Der Friedhof ist gut durchgrünt und weist mehrere hochstämmige Laub- und Nadelgehölze auf. Er wird von einer Weißdorn – Hecke eingefasst. Zudem säumen einige Birken die Grundstücksgrenze.
Die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen weisen eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit auf. Die vorgefundenen Arten der Rand- und Nebenbereiche spiegeln die intensive, landwirtschaftliche Nutzung des Gebietes wieder. Durch die bisherigen Strukturen sind bereits Barrieren vorhanden, so dass mögliche Austausch- und Wechselbeziehungen zwischen benachbarten ähnlichen Lebensräumen nicht zu erwarten.

Für die Bewertung der Fauna standen nur sehr wenige Informationen zur Verfügung. Daher beruht die Ermittlung der vorkommenden Fauna auf Auffälligkeiten bei der durchgeführten Bestandsaufnahme sowie Vermutungen gegenüber biotopspezifischen Arten. Das potenzielle Artenspektrum auf derartigen intensiv genutzten Ackerflächen umfasst in der Regel die relevanten Gruppen der Vögel, Insekten und Kleinsäuger. Die Lebensraumqualität der Fläche wird durch die unmittelbare Nähe zur Ortslage sowie der angrenzenden Straße K 2224 beeinträchtigt. Zudem befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keinerlei Gehölzstrukturen oder sonstige Anlagen, wie Steinschüttungen, Gräben etc., die aus faunistischer Sicht von Bedeutung wären. In erster Linie ist davon auszugehen, dass Kleinsäuger wie Feld- und Wühlmäuse vorkommen. Dagegen wird die Fläche für den geschützten Feldhamster eher weniger geeignet sein, da Saumelemente zur Deckung vor Fressfeinden fehlen. Eine weitere Gefahr ist durch Katzen und Hunde der angrenzenden Bebauung gegeben. Im nahegelegenen Zeizer Forst ist ein isoliertes Vorkommen der Haselmaus dokumentiert, die jedoch eher an den Lebensraum Wald und Gehölzrand angepasst ist. Auch zahlreiche Wirbellose wie Schnecken, Würmern, Asseln, Springschwänzen und Milben sind zu vermuten. Die Fläche dient daher hauptsächlich als Nahrungshabitat für Greif- und Singvögel, die vorzugsweise an den Siedlungsbereich angepasst sind, wie z.B. Haussperling, Amsel, Kohlmeise. Aber auch für den Steinmarder als typischen Kulturfolger könnte die Fläche interessant sein. Die Bedeutung für größere Säugetiere wie Rehe oder Füchse ist aufgrund der Siedlungsnähe, fehlenden Grünstrukturen und Verbundachsen als gering einzustufen.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Während der Bauphase ist von temporären und dauerhaften Auswirkungen auf die Flora und Fauna durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung auszugehen. Zudem ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm und Immission zu rechnen. Die Gehölzpflanzung im Bereich der Feuerwehrzufahrt geht teilweise verloren. Hingegen kann die Feldgehölzstruktur am Ende der südlichen Erschließungsstraße erhalten bleiben.
Anlagen sowie betriebsbedingte Folgen sind eine dauerhafte Flächenversiegelung und somit auch der vollständige Verlust der Biotoptypen Acker und Saumbereich. Zudem steht der Boden nicht mehr als

Standort für die Vegetation und somit als Produktionsmittel zur Verfügung. Für die Tierwelt bedeutet dies einen Wegfall der Flächen als Lebensraum und Nahrungshabitat.
Durch die geplante Bebauung sind keine dauerhaften Beeinträchtigungen der benachbarten Biotope (Feldgehölz, Friedhof) zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope sind in ihrer Gesamtheit als gering einzustufen.

2.4.3 Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes

Die Böden im Untersuchungsgebiet werden vom Löß dominiert, welches gute Voraussetzungen für die landwirtschaftliche Nutzung bietet. Es handelt sich hierbei um natürliche Böden mittlerer Wertigkeit. Die Funktion des Bodens gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 3 c als Standort für landwirtschaftliche Nutzung geht durch die geplante Nutzung verloren. Im Gegensatz dazu steht, dass der Boden durch die Bewirtschaftung als Ackerfläche und dem damit verbundenen Nährstoffeintrag sowie der Störung des Bodengefüges durch Umbruch in seinen natürlichen Funktionen bereits stark anthropogen beeinträchtigt ist.
Der geplante Standort befindet sich in einem ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Im Rahmen der Planung wurde Flächeninanspruchnahme in Anpassung an den Bedarf der Gemeinde Droyßig angepasst. Die Umsetzung erfolgt daher in zwei zeitlich getrennten Bauabschnitten, so dass die Flächen so lange wie möglich der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Zudem dient die betroffene Fläche als Lückenschluss innerhalb der Ortslage, so dass eine mittlere Bedeutung für die Landwirtschaft vorliegt.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Erdarbeiten und Verdichtungen zu rechnen. Die Wahl eines günstigen Bauzeitpunktes im Bezug auf die Witterung ist dabei entscheidend, um die Auswirkungen auf das Bodengefüge zu reduzieren.

Die zu erwartende Bebauung des Mischgebietes ist neben der hohen Bodenversiegelung auch mit potenziellen Abgrabungen und Aufschüttungen verbunden. Dies führt zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden sowie zur vollständigen Zerstörung der Bodenfunktionen. Dennoch ist im Bereich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit einer Verbesserung der gegenwärtigen Situation zu rechnen. Auf diesen geplanten Grünflächen werden die Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften des Bodens erhöht.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als nachhaltig einzustufen.

2.4.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Oberflächenwasser und dem Grundwasser zusammen. In dem vorliegenden Fall bezieht sich die Bewertung jedoch nur auf das Grundwasser, da sich innerhalb des Untersuchungsgebietes keine Oberflächenwässer befinden. Der Grundwasserkörper des Bearbeitungsraumes gehört zum Einzugsgebiet der Elbe. Als Hauptgrundwasserleiter wird Festgestein (Kluft- und Karst- Grundwasserleiter) angegeben, welcher der Grundwasserlandschaft der Saale-Elster-Sandsteinplatte zugeordnet wird. Gemäß der hydrologischen Übersichtskarte liegen Ton- und Schluffsteine im Wechsel mit geringmächtigen Sand-, Kalk- und Rogensteinen über dem Festgestein des unteren Buntsandsteins vor. Die Tonanteile lassen eine gering Versickerungsfähigkeit vermuten. Die vorherrschende Bodenform wird vom Löß dominiert, welcher durch eine hohe Aufnahmefähigkeit von Düngemitteln und Wasser gekennzeichnet ist.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Während der Bauphase besteht die Gefahr der Verdichtung des Oberbodens, welches eine Reduzierung der Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildungsrate zur Folge hat.

Ausführungs - bzw. betriebsbedingte Auswirkungen werden in erster Linie durch die Versiegelung hervorgerufen. Hierbei ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch einen verstärkten Oberflächenwasserabfluss und der fehlenden Versickerung zu erwarten. Ein erhöhter Schadstoffeintrag ist aufgrund der vorgesehenen Nutzungen als Mischgebiet sowie der einzuhaltenden Vorschriften nicht zu befürchten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind in ihrer Gesamtheit als nachhaltig einzustufen.

2.4.5 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes

Klimatisch zählt die Gemeinde Droyßig zum Mitteldeutschen Trockengebiet. Das örtliche Geländeklima und die lufthygienische Situation werden maßgeblich vom Relief und der aktuellen Flächennutzung bzw. Vegetationsausstattung beeinflusst. Diese Faktoren sind wiederum für die Kaltluftentstehungsrate verantwortlich. In der Gemeinde Droyßig sind sog. Kaltluftentstehungsgebiete im Norden und Südwesten zu finden. Für eine ausreichende Frischluftzufuhr sorgen ausgedehnte Gehölzflächen im südlichen Raum. Die Hauptwindrichtung wird mit West/Südwest angegeben. Das Untersuchungsgebiet wird zum einen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen und zum Anderen durch Offenlandbereiche charakterisiert. Das durchschnittliche Gefälle liegt bei 3 %, wobei das Gelände von Nord nach Süd ansteigt. Für die Kaltluftproduktion hat das Gebiet daher nur eine geringe Bedeutung.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Während der Bauphase besteht eine Belastung durch Staubentwicklung und Schadstoffausstoß der Baufahrzeuge. Nach Fertigstellung sind diese Belastungen durch den Kunden- bzw. Anliegerverkehr

zu verzeichnen. Die vorliegende Planung bereitet einen relativ hohen Versiegelungsgrad und damit geringe Grünflächenanteil auf den Grundstücken vor. Dies hat wiederum eine schnelle Verdunstung und Wärmespeicherung auf den versiegelten Flächen zur Folge, wodurch mit einer Erhöhung der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Allerdings werden sich die Auswirkungen nur auf unmittelbar betroffene Flächen konzentrieren und keinen Einfluss auf das Kleinklima in der Gemeinde haben. Auch eine Beeinträchtigung der angrenzenden Bereiche ist aufgrund der unbeträchtlichen Änderung nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind als geringfügig einzustufen.

2.4.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf einer Plateaufläche am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Droyßig. Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich durch die Siedlungsfläche und die ausgeräumte, ungegliederte Agrarlandschaft bestimmt. Eine Besonderheit stellt dabei der eingegrünte Friedhof dar. Die Ortslage selbst weist einen hohen Grünanteil auf, welcher u.a. durch das Bornholz, einem naturnahen Laubwald, gekennzeichnet ist.

Das Gelände des Plangebiets fällt von 261,63 m im Südwesten auf ca. 258,10 m im Nordosten ab. Der Blick auf die Fläche wird aus Richtung Norden durch das vorhandene Gewerbegebiet abgeschirmt. Im Süden verhindert das ansteigende Gelände die Einsehbarkeit aus der freien Landschaft. Entlang der Zeitzer Straße präsentiert sich die Fläche als homogene Insel zwischen dem eingegrünten Friedhof und dem grünen Siedlungsrand. Auch das Gewerbegebiet im Norden wird von Gehölzstrukturen begrenzt. Bereits vorhandene Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild bestehen durch eine die Feldflur überquerende Energie-Freileitung sowie die Telekom-Freileitung entlang der Zeitzer Straße.

Blick von der Zeitzer Straße in Richtung Osten

Blick von der Zeitzer Straße in Richtung Westen

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Während der Bauphase sind mittlere Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Erdarbeiten und den Einsatz schwerer Technik zu erwarten.

Ausführungsbedingte Wirkungen sind durch die Anzahl der Vollgeschosse gegeben. Bei zweigeschossiger Bauweise kann eine Fernwirkung in die freie Landschaft erfolgen.
Mit Umsetzung der Planung wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert. Eine optische Beeinträchtigung ist von der Zeitzer Straße aus gegeben. Das geplante Mischgebiet wird das Erscheinungsbild des Ortseinganges zukünftig bestimmen. Diese Beeinträchtigungen werden sich jedoch aufgrund der geplanten Begrünungsmaßnahmen sowie der zu erwartenden Kubatur der Baukörper im Laufe der Zeit reduzieren. Die topographisch günstigen Gegebenheiten bedingen, dass eine Einsehbarkeit aus der freien Landschaft nur begrenzt möglich ist.

Die optische Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft ist in ihrer Gesamtheit und durch die unmittelbare Nähe zur vorhandenen Bebauung als gering einzustufen.

2.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden voraussichtlich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter berührt. Im vorliegenden Flächennutzungsplan sind für diesen Bereich keine Aussagen getroffen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch archäologische Funde zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist somit ohne Belang.

2.4.8 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Beschreibung und Bewertung des aktuellen Zustandes

Das geplante Mischgebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbandes, wobei eine unmittelbare Angrenzung an Wohnbebauung nicht gegeben ist. Eine Vorbelastung der Fläche besteht durch die Kreisstraße und dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet. Zudem unterliegt die Fläche derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, welche mit einem Pestizid- und Düngemitteleinsatz verbunden ist.

Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit durch Lärm und Schadstoffimmission zu erwarten. Die Auswirkungen sind allerdings als gering einzustufen, da sich in der unmittelbaren Nähe keine Wohnstandorte befinden. Die geplante Nutzung mit Einzelhandel und Handwerksbetrieben ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden. Zudem wird durch die Verlagerung des Einkaufsmarktes aus dem Ortszentrum die fußläufige Erreichbarkeit gerade im Hinblick auf ältere Leute schwieriger. Wegebeziehungen, die der Naherholung dienen oder anderweitige Verbindungen darstellen, werden von der Planung nicht berührt.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit sind im Hinblick auf die Vorbelastungen als geringfügig einzustufen.

2.4.9 Wechselwirkungen und Gesamteinschätzung

Die Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter können auch Wechselwirkungen oder nachteilige Veränderungen bei anderen Schutzgütern zur Folge haben. Eine gegenseitige Verstärkung bzw. Folgewirkung von Beeinträchtigungen ist dadurch möglich und zu beurteilen. So ist durch die Versiegelung ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen zu verzeichnen, wodurch die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt werden. Damit wirkt sich der Eingriff ins Schutzgut Boden ebenso negativ auf das Schutzgut Wasser aus. Auch die Flora und Fauna werden gestört, da nach der geplanten Bebauung die Flächen nicht mehr als Lebensraum bzw. Nahrungshabitat zur Verfügung stehen.

Eine Einstufung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter wurde in der nachfolgenden Tabelle vorgenommen:

Schutzgut	***Umweltauswirkungen***	***Erheblichkeit***
Arten und Biotope	- Lebensraumverlust durch Versiegelung	gering
Boden	- durch Bodenversiegelung und - verdichtung Verlust bzw. Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	mittel
	- Wegfall als Standort für landwirtschaftliche Nutzung	mittel
Wasser	- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate	mittel
	- geringere Verdunstung und verstärkter Oberflächenabfluss	mittel
Klima / Luft	- Schadstoffbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen	gering
Landschaft	- optische Beeinträchtigung durch die Baukörper	gering
Kultur und sonstige Sachgüter	- keine Beeinträchtigung	keine
Mensch	- Lärm und Schadstoffimmission durch erhöhtes Verkehrsaufkommen	gering

Mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind vor allem Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft zu erwarten. Der Eingriff in den Boden steht in intensiver Wechselwirkung zu allen anderen Schutzgütern, insbesondere jedoch zum Wasserhaushalt sowie zu Flora und Fauna. Die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima / Luft, Landschaft sowie Mensch wurden als gering eingestuft. Wechselwirkungen diesbezüglich können ausgeschlossen werden.

2.5 Prognose bei Nichtdurchführung des Planvorhabens (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung bleibt die Fläche in ihrem derzeitigen Zustand erhalten. Eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung wird weiterhin stattfinden. Die geplante Versiegelung und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt nicht. Aufgrund der fehlenden Strukturen ist das naturschutzfachliche Entwicklungspotenzial der Fläche als eher gering einzustufen, wodurch geringe bis mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und die städtebaulich günstige Lage am Siedlungsrand besteht jedoch die Möglichkeit, dass der Bereich langfristig für ein Bauvorhaben genutzt wird.

2.6 Kompensation der Beeinträchtigungen

Im vorliegenden Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen.

2.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

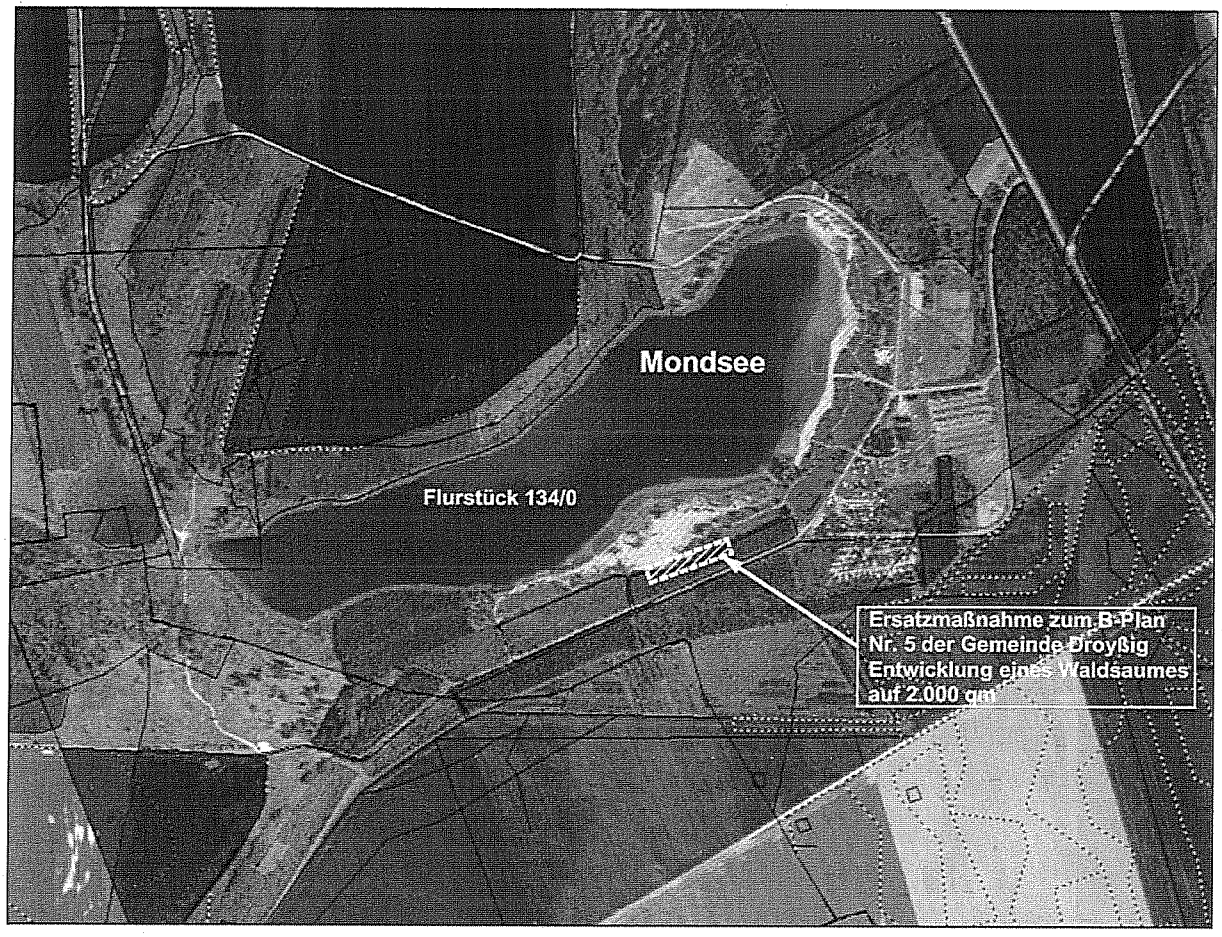
Eine Reduzierung der negativen Auswirkungen erfolgte bereits durch die Wahl des geeigneten Standortes. Die Planung dient als Lückenschluss innerhalb eines Siedlungsbandes. Es werden keine Schutzgebiete oder wertvollen Landschaftsbestandteile berührt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Fläche als struktur- und artenarm zu beschreiben. Die Untersuchung der durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen ergab, dass bereits Vorbelastungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter vorliegen.

Die nachfolgenden Maßnahmen wurden zur Minimierung der zu erwartenden Eingriffe in die Planung integriert. Die Größe der zu beanspruchenden Fläche wird durch den relativ hohen Versiegelungsgrad von 60 % bzw. 80 % auf das Notwendigste reduziert. Zudem sind die Flächeninanspruchnahme sowie die Umsetzung in zwei Bauabschnitte an den tatsächlichen Bedarf der Gemeinde angepasst und entsprechen dem Ziel zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die textlichen Festsetzungen beinhalten, dass nichtüberdachte Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind. Wodurch der Oberflächenwasserabfluss reduziert und die Versickerungsfähigkeit teilweise gewährleistet bleibt. Die Festsetzung der Geschossflächenzahl auf maximal 2 Vollgeschosse sowie die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen ermöglichen die Einbindung in die Landschaft. Daneben wirkt sich die Begrünung positiv auf das Mikroklima aus. Für die Bürger der Gemeinde Droyßig und umliegenden Gemeinden ist zur besseren Erreichbarkeit des Plangebietes die Einrichtung einer Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs geplant. Weitere Beeinträchtigungen, die an die Bauphase gebunden sind (u.a. Lärm, Staub, Verdichtung), können durch die Wahl eines geeigneten Bauzeitpunktes reduziert werden.

2.6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der geplanten Umsetzung sind unvermeidbare Beeinträchtigungen durch die Versiegelung und den Verlust der Fläche als Lebensraum und Nahrungshabitat zu erwarten. Aber auch eine Veränderung des Landschaftsbildes ist unumgänglich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind daher Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz vorgesehen. Südlich der geplanten Einzelparzellen des Bauabschnitts MI 2 bildet ein 5 m breiter Grünstreifen den Abschluss des Mischgebietes. Dieser wird im südwestlichen Bereich des Plangebietes im Bauabschnitt MI 1 durch eine Streuobstwiese ergänzt. Beide Maßnahmen sollen den Verlust von Lebensraum durch Erhöhung der Strukturvielfalt sowie den Eingriff ins Landschaftsbild ausgleichen. Zudem wird durch die geplante Streuobstwiese ein für die Region typisches Gestaltungselement aufgegriffen. Beide Ausgleichsmaßnahmen werden dem Bauabschnitt MI 2 zugeordnet. Die Herstellung der Pflanzung erfolgt mit Umsetzung des zweiten Bauabschnitts MI 2. Somit kann ein Großteil der Fläche so lang wie möglich landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Eine entsprechende Eingrünung des Bauabschnitt MI 1 ist durch die Anordnung der Baugrenzen und das festgesetzte Pflanzgebot dennoch gegeben. Mit der Zuordnung der Ausgleichsflächen wird der erhöhten Bedeutung der Landwirtschaft Rechnung getragen und die Flächeninanspruchnahme auf das Notwendigste reduziert.

Eine weitere Kompensationsmaßnahme befindet sich außerhalb des Eingriffsortes am ca. 20 km entfernten Mondsee in der Nähe von Hohenmölsen. Dort ist auf dem Flurstück 134/0 der Flur 17 in der Gemarkung Hohenmölsen die Entwicklung eines Waldsaumes auf ca. 2.000 m² geplant.
Der Mondsee entstand durch ein rekultiviertes Tagebaurestloch. Er dient heute als Naherholungsgebiet und der Freizeitgestaltung. Am südlichen Ufer befindet sich eine Waldfläche, die zum Uferbereich hin abrupt endet. Ein Waldsaum, der einen allmählichen Übergang zum Offenlandbereich darstellt, besteht nicht. Es ist daher geplant, auf ca. 2.000 m² einen Waldsaum bestehend aus einem Krautsaum und einem Strauchgürtel zu initiieren. Da diese Maßnahme nicht in einem funktionalen Zusammenhang zum Eingriff steht, erfolgt an dieser Stelle ein Ersatz. Die Maßnahme wird dem Bauabschnitt MI 1 zugeordnet, so dass die Umsetzung relativ zeitnah geplant ist.



Übersichtsgrafik Mondsee in der Nähe von Hohenmölsen ohne Maßstab

Die stärksten Beeinträchtigungen sind auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Um diesen Eingriff adäquat auszugleichen wären Entsiegelungs- oder Rekultivierungsmaßnahmen erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dies nicht möglich. Eine Umsetzung an anderer Stelle wurde geprüft, ist jedoch aufgrund fehlender zur Verfügung stehender Objekte nicht realisierbar. Die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden müssen durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen multifunktional kompensiert werden.

2.6.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgte auf der Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)". Das Bewertungsmodell ermöglicht die einheitliche naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen. Die Grundlage bilden klassifizierte Biotoptypen, denen entsprechend ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert von 0 bis 30 zugeordnet wurde.

Flächenbilanzierung Bestand:

Biotoptyp	Code	Fläche in m²	Planwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
intensiv genutzte Ackerfläche	AI	14.213,0	5	71.065
Ansaatgrünland	GSA	164,5	7	1.152
Wiese (devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden)	GSX	127,0	6	762
berankte Mauer / Wand	BMD	7,9	10	79
Gebüsch frischer Standorte (überwiegend nichtheimische Arten)	HYC	143,9	7	1.007
unbefestigter Weg	VWA	310,6	6	1.864
Weg (versiegelt)	VWC	66,9	0	0
Summe:		***15.033,8***		***75.928***

Die Gehölzpflanzung am Einfahrtsbereich der Feuerwehr wurde als Gebüsch frischer Standorte (HYC) bilanziert. Aufgrund des Alters erfolgte eine Einordnung als Gehölzbestand – Anpflanzung (unter 4 Jahre alt), wodurch eine Reduzierung um 6 Wertpunkte vorgenommen wurde. Die begrünten Pflanzringe wurden als berankte Mauer / Wand (BMD) mit 10 Wertpunkten eingeordnet. Die Saumgesellschaft entlang der Zeitzer Straße sowie der östlichen Zuwegung wurde mit 7 Wertpunkten als Ansaatgrünland (GSA) bilanziert. Für die wegbegleitende Ruderalvegetation erfolgte eine Zuordnung mit 6 Wertpunkten als devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden.

Die Bewertung der Bestandsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ergab 75.928 Wertpunkte.

Flächenbilanzierung Planung:

Biotoptyp	Code	Fläche in m²	Planwert (WP/m²)	Wertpunkte gesamt
Überbaubare Flächen gem. GRZ + Überschreitung (0,8)	BS	3.912,0	0	0
Überbaubare sonstige Flächen gem. GRZ (0,6)	BS	3.324,0	0	0
Verkehrsfläche	BV	1.724,1	0	0
Hausgärten Scherrasen	GSB	2.216	7	15.512
Leitungstrasse Scherrasen	GSB	122,4	7	857
Beet/ Rabatte Einkaufsmarkt	PYA	978,0	6	5.868
Kompensationsfläche MI 2: Streuobstwiese	HSG	2.237,6	15	33.564
Kompensationsfläche MI 2: Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	519,7	16	8.315
Zwischensumme:		*15.033,8*		*64.116*
externe Kompensationsfläche MI 1: Waldsaum	WRB	*2.000,0*	*13*	*23.000*
Summe:		***17.033,8***		***87.116***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in die Nutzungsart Mischbaufläche, Verkehrsfläche und Ausgleichsfläche zu untergliedern. Für die beiden Baugebiete MI 1 und MI 2 wurde die maximal zulässige Versiegelung von 60 % zum Ansatz gebracht. Wobei davon auszugehen ist, dass für das westliche Baugebiet MI 1 mit dem geplanten Einzelhandelsstandort eine Überschreitung der GFZ auf bis zu 80 % notwendig ist. Die verbleibenden Flächen wurden somit als Scherrasen mit 40% für die Einzelparzellen im Bauabschnitt MI 2 und Beet/Rabatte mit 20% für den Einkaufsmarkt im Bauabschnitt MI 1 bilanziert. Die Festsetzung, dass die überdachten Stellplätze auf den privaten Grundstücken nur mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen sind, wurde nicht berücksichtigt. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht klar ist, welche Anzahl an Stellplätzen vor allem im Hinblick auf die Einzelparzellen benötigt werden. Demnach ist im Bezug auf die bilanzierten Auswirkungen eine Reduzierung der Eingriffsschwere auf das Schutzgut Boden zu erwarten.
Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschafft können im Geltungsbereich des B-Plans nicht vollständig ausgeglichen werden. Im Vergleich zu den Bestandsflächen entsteht ein Defizit von -11.812 Wertpunkten. Der Ausgleich hat somit an anderer Stelle zu erfolgen. Es ist geplant, in der Gemarkung Hohenmölsen, Flur 17, Flurstück 134/0 einen Waldsaum zu initialisieren, der ein Ersatz für den zu erwartenden Eingriff im Bauabschnitt MI 1 darstellt. Der Vorwert der Fläche stellt eine intensiv genutzte und gepflegte Wiese / Rasen dar. Der zum Ansatz gebrachte Planwert 13 für die Entwicklung des Waldsaum (WRB) setzt sich somit aus dem Planwert 20 minus den Vorwert der Fläche 7 zusammen.

Die ehemalige Ackerfläche geht durch die geplante Bebauung vollständig verloren. Auch die Biotoptypen unbefestigter Weg und devastiertes Grünland werden überbaut. Ein direkter Ersatz oder Ausgleich kann hierfür nicht geschaffen werden. Mit den vorgesehenen Kompensationsflächen entstehen jedoch Biotope mit einer wesentlich höheren Bedeutung für Natur und Landschaft.

2.6.4 Zusammenfassende Eingriffsbewertung

Durch das geplante Mischgebiet sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Die Vermeidung bzw. Minimierung wurde geprüft und geeignete Maßnahmen benannt. Die Bewertung der Eingriffe erfolgte entsprechend dem „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt". Demnach stehen den Bestandsflächen mit 75.928 Wertpunkten 64.116 Wertpunkte für die zukünftige Flächenverteilung gegenüber. Die entstandene Differenz ist durch landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu kompensieren. Hierfür werden weitere 23.000 Wertpunkte erreicht, sodass die Folgen des Eingriffs vollständig ausgeglichen werden. Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen wird ein Wertüberschuss in Höhe von 11.188 Wertpunkten erzielt, die der Ökobilanz der Gemeinde Droyßig zu Gute kommt.
Durch die nicht rechnerisch bilanzierten Maßnahmen (z.B. versickerungsfähige Befestigung der Stellplätze) ist der notwendige multifunktionale Ausgleich für das Schutzgut Boden hinreichend begründet.

2.7 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde Droyßig als Träger der Planung für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten verantwortlich. Dabei sind unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung der Umsetzung der Planung einschließlich der Einhaltung der getroffenen textlichen Festsetzungen obliegt dem zuständigen Bauamt sowie den Fachbehörden.
Die Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist durch die entsprechenden textlichen Festsetzungen und Darstellungen gesichert.
Insgesamt ist die Planung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, sodass zusätzliche Überwachungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

2.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Droyßig soll auf einer Fläche von ca. 15.034 m² ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 5 wird die überörtliche Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen langfristig gesichert. Gleichzeitig entsteht für Handwerksbetriebe die Möglichkeit ihre Produktions- und Wohnstätte am Standort Droyßig zu erweitern. Die dafür vorgesehene Fläche zeichnet sich durch ihre städtebaulich günstige Lage innerhalb eines Siedlungsbandes, die topographischen Gegebenheiten sowie die Erschließung aus. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt eine geringe ökologische Bedeutung vor. Die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden in ihrer Erheblichkeit als gering bis mittel eingestuft. Die stärksten Beeinträchtigungen werden durch die geplante Versiegelung hervorgerufen. Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zur Kompensation festgesetzt, welche innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf externen Flächen durchgeführt werden. Mit der Durchführung dieser Maßnahmen können die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung entstehenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter vollständig ausgeglichen werden.

3 Quellennachweis

3.1 Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. dezember 2005 (BVBl. LSA 769) zuletzt geändert durch §38 Abs. 2 des Gesetzes vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569)

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) Gem. RdErl. vom 16.11.2004 (MBl. LSA Nr. 53/2004 S. 685), zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBl. LSA Nr. 50/2006 S. 743)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Kiepe, F., von Heyl, Arnulf (2004): Baugesetzbuch für Planer – aktuelle Kommentierung der Änderungen, Köln 2004

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Flächennutzungsplan der Gemeinde Droyßig – in der genehmigten Fassung vom 07.06.2005

Landesbetriebes Bau Sachsen-Anhalt, Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten (Liste ArtSchRFachB)

Ministerium für Raumordnung und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Empfehlung zum Bodenschutz in der Bauleitplanung

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Hydrogeologische Übersichtskarte (HÜK400d), Übersichtskarte der Böden (BÜK400d)

Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange