



**Gemeinde Droyßig
OT Weißenborn
(Burgenlandkreis)**

Bebauungsplan Nr. 6

„Gewerbegebiet Weißenborner Birkenweg“

Begründung



Architekturbüro WEBER

Cubaer Str. 3

07548 Gera

Tel. 0365 8001112

Fax 0365 8001113

(droyßig-weißenborn-ge birkenweg-satz-29-01-13)

Gera, 29.01.2013



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Präambel**
2. **Beschreibung des Standortes**
 - 2.1 Einordnung im Gemeindegebiet
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.3 Realnutzung
 - 2.4 Geologie/Topografie
 - 2.5 Technische Erschließung
 - 2.6 Verkehr
 - 2.7 Eigentumsverhältnisse
 - 2.8 Schutzgebiete
3. **Anlass, Ziele und Zweck der Planung**
4. **Rechtliche Grundlagen**
5. **Übergeordnete Planungen**
 - 5.1 Landesentwicklungsplan/Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle
 - 5.2 Flächennutzungsplanung
6. **Beschreibung der Bauleitplanung**
 - 6.1 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept
 - 6.2 Verkehrskonzept
 - 6.3 Konzept technische Erschließung
 - 6.4 Konzept Grünordnung
7. **Festsetzungen**
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.3 Verkehrsflächen
 - 7.4 Grünflächen
 - 7.5 Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist
 - 7.6 Maßnahmen zum Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 7.7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
8. **Auswirkungen der Planung**
9. **Flächenbilanz**
10. **Übersicht zum Bauleitplanverfahren**

- 11. Umweltbericht**
- 11.1 Einleitung
- 11.1.1 Ausgangssituation / Rechtliche Grundlagen
- 11.1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
- 11.1.3 Umweltziele laut übergeordneter Planungen des Umweltschutzes
- 11.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt
- 11.2.1 Naturräumliche Zuordnung, Relief, Geologie
- 11.2.2 Schutzgut Boden
- 11.2.3 Schutzgut Wasser
- 11.2.4 Schutzgut Klima und Luft
- 11.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt
- 11.2.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild
- 11.2.7 Schutzgut Mensch
- 11.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 11.2.9 Schutzgebiete, Schutzobjekte
- 11.3 Prognose der Umweltauswirkungen
- 11.3.1 Status-quo-Prognose
- 11.3.2 Prognose der vorhabenbedingt zu erwartenden Umweltauswirkungen
- 11.3.2.1 Methodik der Konfliktanalyse
- 11.3.2.2 Schutzgut Boden
- 11.3.2.3 Schutzgut Wasser
- 11.3.2.4 Schutzgut Klima und Luft
- 11.3.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt
- 11.3.2.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild
- 11.3.2.7 Schutzgut Mensch
- 11.3.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- 11.3.3 Alternativenprüfung
- 11.4 Vermeidungs-, Minimierungs-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen
- 11.5 Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen
- 11.5.1 Rechtliche Situation
- 11.5.2 Planung einer zusätzlichen, externen Ausgleichsmaßnahme
- 11.5.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
- 11.6 Grünordnerisches Konzept
- 11.7 Zusammenfassung
- 11.7.1 Methodik/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts
- 11.7.2 Monitoring
- 11.7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 11.8 Quellen



1. PRÄAMBEL

Der **Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) umfasst** in der ehemaligen Gemeinde Weißenborn (aktuell: Ortsteil Weißenborn der Gemeinde Droyßig in der Verbandsgemeinde „Droyßiger - Zeitzer Forst“) bis auf die östlich tangierende Gemeindestraße fast den gesamten Geltungsbereich des **rechtskräftigen V+E-Planes Nr. 1 „Aufbau einer Produktionshalle von Tür- und Fensterelementen“ von 1994 bzw. der 1. Ergänzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 (ehemals V+E-Plan Nr.1) von 2004.**

Mit der Aufstellung des neuen B-Planes soll das „darunter verbleibende alte“ Bauplanungsrecht des V+E-Planes nicht berührt werden. Eine Aufhebung des bisherigen V+E-Planes bzw. der 1. Ergänzung dazu ist nicht vorgesehen. Sollte das neue Bauplanungsrecht des B-Planes aus irgendwelchen Gründen aufgehoben werden, so wird das „alte Recht“ des V+E-Planes wieder rechtskräftig. Da es sich sowohl bei dem „alten“ (V+E-Plan) als auch bei dem „neuen“ Recht (B-Plan) um gewerbliche Nutzungen handelt, sind keine unmittelbaren Nutzungskonflikte zu erwarten.

Die Rechtsgrundlagen zum B-Plan wurden im Kap. 4 dieser Begründung aufgeführt.

2. BESCHREIBUNG DES STANDORTES

2.1 Einordnung im Gemeindegebiet

Großräumig gesehen befindet sich das Plangebiet zwischen der Stadt Zeitz (ca. 10 km) und der Autobahn A 9 (Berlin -München) (ca. 4 km).

Das weitere Umfeld des Plangebietes ist durch relativ dicht beieinander liegende kleinere dörfliche Ortslagen und großflächige, landwirtschaftlich genutzte Offenlandbereiche, die teilweise durch klein- und großflächige Gehölz- und Waldbereiche gegliedert sind, gekennzeichnet.

Die unmittelbar angrenzenden Flächen sind geprägt durch gemischt genutzte Flächen der historischen Ortslage Weißenborn und großdimensionierte Offenlandflächen (Acker).

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage des Ortsteiles Weißenborn.

Die Nutzungsverträglichkeit zwischen den gewerblichen Nutzungen des Plangebietes und der angrenzenden Ortslage von Weißenborn ist durch die verträgliche Abstufung des Störgrades zwischen vorhandenem Gewerbe und dem Mischgebietscharakter der historischen Ortslage gewährleistet. Zudem sind in den vergangenen Jahren keine Beschwerden bekannt, die auf Nutzungskonflikte hinweisen würden.



2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die zeichnerische Geltungsbereichsabgrenzung des Bebauungsplanes umfasst bis auf die öffentliche Verkehrsfläche des „Weißenborner Birkenweges“ vollständig den Geltungsbereich des bisherigen V+E-Planes Nr. 1 „Aufbau einer Produktionshalle von Tür- und Fensterelementen“ von 1994.

Der räumliche Geltungsbereich mit ca. 1,0 ha ist eine Teilfläche des Flurstückes 26/5 der Flur 1 in der Gemarkung Weißenborn.

Die zeichnerisch festgesetzte Geltungsbereichsgrenze ermöglicht es, die mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielstellungen, insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Flächen für gewerbliche Ansiedlungen, deren Verkehrs- und infrastrukturelle Anbindung, die teilweise Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die baulichen Verknüpfungen zur nördlich geplanten Gewerbefläche zu bearbeiten.

2.3 Realnutzung

Das Planungsgebiet wird auf Grund der bereits realisierten Vorhaben gemäß dem ursprünglichen V+E-Plan bereits überwiegend durch gewerbliche Ansiedlungen, Stellplätze sowie Hofflächen genutzt.

Am westlichen Rand befindet sich auf ca. 2.850 m² eine private Grünfläche, die jeweils etwa zur Hälfte von einem auf einer Aufschüttung angelegten Feldgehölz sowie einer Grünlandfläche eingenommen wird. Beide Teilflächen sind den bereits realisierten gewerblichen Vorhaben als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

Alle Randzonen des gewerblich genutzten Bereichs des Plangebietes sind in einer Breite von meist 5 m begrünt. Hier wurde eine z.T. lockere, z.T. geschlossene Baum-Strauch-Hecke angelegt.

2.4 Geologie/Topografie

Im Plangebiet stehen unter geringmächtigen, im wesentlichen bindigen Lockergesteinen vorrangig mesozoische Tonsteine/Schiefertone an. Diese Sedimente weisen nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf, so dass nach Starkregen die Gefahr von Staunässe bzw. Schichtwasserentwicklung besteht. Demzufolge wird auch künftig keine Versickerung von Niederschlagswasser empfohlen.

Aus ingenieurgeologischer Sicht bestehen seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt keine Bedenken. Nach dessen Stellungnahme sind im Plangebiet vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche nicht zu erwarten. Es wurde empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Das gesamte Plangebiet ist im bebauten östlichen Abschnitt als ebene Fläche anzusehen. Der höchste Punkt befindet sich hier am Nordrand bei ca. 278,0 m über HN.



Innerhalb der am westlichen Rand liegenden privaten Grünfläche befindet sich ein großflächiger Hügel, dessen höchster Punkt ca. 5 m über dem angrenzenden Gelände liegt. Dementsprechend sind dort erhebliche Böschungsanteile vorhanden.

2.5 Technische Erschließung

Die bereits bebauten Bereiche des Plangebietes werden aktuell durch Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation und Elektroenergieversorgung ver- bzw. entsorgt.

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Anschluss des Plangebietes an die im Weißenborner Birkenweg vorhandenen Trinkwasserleitung DN 100 AZ gewährleistet. Diese Leitung verläuft ca. 5 m entfernt von der östlichen Geltungsbereichsgrenze innerhalb des Plangebietes in etwa parallel zum Weißenborner Birkenweg.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine grundstücksbezogene biologische Kläranlage. Die geklärten Abwässer werden mittels einer Leitung über das östliche private Flurstück 331/1 der Flur 2 geführt und in den öffentlichen Sammler in der Weißenborner Dorfstraße geleitet. Dieses Flurstück gehört dem bisherigen Vorhaben- und Erschließungsträger des „V+E-Planes“ Nr. 1 „Aufbau einer Produktionshalle von Tür- und Fensterelementen“.

Die Löschwasserversorgung erfolgt aktuell über einen privaten Teich im östlich des Plangebietes gelegenen privaten Flurstück 331/1. Die Dimensionierung dieses Teiches mit ca. 40x40 m und ca. 2 m Tiefe gewährleistet die nach DVGW W 405 für Gewerbegebiete geforderte Mindest-Bereitstellung einer Löschwassermenge von 96 m³/h für zwei Stunden.

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes gesammelt und in den gleichen Teich im östlich gelegenen Privatgrundstück 331/1 eingeleitet, der auch der Löschwasserbereitstellung dient.

Die Elektroenergieversorgung erfolgt von einem ca. 60 m in östlicher Richtung entfernten Trafo an der Weißenborner Dorfstraße im privaten Flurstück 331/1.

Die Telekommunikationsleitungen befinden sich im Weißenborner Birkenweg.

Zwischen dem Weißenborner Birkenweg und dem vorhandenen Gebäude befindet sich am Südostrand des Plangebietes eine Gas-Hausanschlussleitung 50 PE mit einem Schutzrohr DN 80 PVC.

Entlang des Weißenborner Birkenweges existiert eine Straßenbeleuchtung.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abholung der Abfälle durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen direkt vom Grundstück. Die Entsorgung von Sondermüll erfolgt unter Einhaltung der entsprechenden Gesetzlichkeiten durch spezielle Entsorger. Die Anfahrbarkeit des Plangebietes ist für 3-achsige Abfallfahrzeuge über den Weißenborner Birkenweg möglich.



2.6 Verkehr

- Fließender Verkehr:

Das kleinflächige Gewerbegebiet (0,7 ha) grenzt am Ostrand direkt an die kommunale Erschließungsstraße „Weißenborner Birkenweg“ an, von wo aus die gesamte verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt. Auf Grund der Kleinflächigkeit des Gewerbebestandes ist nur ein geringes Verkehrsaufkommen vorhanden.

Temporär wird der Weißenborner Birkenweg auch von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt.

Die aktuelle Fahrbahnbreite von nur ca. 4 m lässt den für Gewerbegebiete üblichen Begegnungsverkehr „LKW/LKW“ nicht zu. Allerdings ist dies hier auch nicht erforderlich, da die Trasse des Weißenborner Birkenweges in gerader Linie verläuft, somit gut einsehbar ist und die Einfahrt ins Plangebiet von der nördlich gelegenen Kreisstraße K 2621 (Weißenborner Hauptstraße) nur ca. 60 m entfernt ist.

Bisher sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich des fließenden Verkehrs aufgetreten.

Von dieser Kreisstraße ist die Autobahn A 9 in ca. 6 km Entfernung über die Anschlussstelle Droyßig zu erreichen.

- Ruhender Verkehr:

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Plangebietes realisiert. Auf dem Weißenborner Birkenweg kann wegen der geringen Breite von ca. 4 m nicht geparkt werden.

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Bushaltestellen des Regionalverkehrs befinden sich ca. 70 m nördlich in der Weißenborner Hauptstraße und binden das Plangebiet günstig an das ÖPNV-Netz an.

- Fußgänger- und Radverkehr:

Fußgänger und Radfahrer nutzen die Fahrbahnen des angrenzenden Weißenborner Birkenweges.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet ist komplett privates Eigentum. Die angrenzende Straße des Weißenborner Birkenweges ist kommunales Eigentum.

Das Flurstück 331/1, wo sich der Teich (Einleitung Niederschlagswasser) befindet und über das zusätzlich zur Niederschlagswasserleitung auch die Schmutzwasserleitung und die Elektroenergieleitung verlaufen, gehört dem gleichen Privateigentümer, dem auch das Flurstück innerhalb des Plangebietes gehört.



3. ANLASS, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Anlass der Planung ist die positive wirtschaftliche Entwicklung der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe, die jedoch auf Grund der aktuellen günstigen Auftragslage in den vorhandenen Gebäuden nicht mehr bewältigt werden kann. Eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbes ist jedoch über den ursprünglichen V+E-Plan bauplanungsrechtlich nicht mehr abgedeckt.

Zudem würde sich eine künftige gewerbliche Bebauung in den Außenbereich (§ 35 BauGB) hinein entwickeln, wo jedoch die geplanten gewerblichen Produktionsanlagen nicht privilegiert sind.

Eine eventuelle Verlagerung der im Plangebiet vorhandenen Betriebe an einen anderen Standort hätte womöglich die Folge, dass das Gewerbe eventuell ganz aus der Region abwandert und mit ihm auch die Beschäftigten den Arbeitsplätzen nachziehen. Dadurch könnte es zu weiteren Bevölkerungsverlusten kommen. Diesen negativen Entwicklungen wird durch die Planung entgegen gewirkt.

Im Plangebiet haben sich aktuell zusätzlich zum ursprünglichen Vorhabenträger bereits weitere Firmen angesiedelt. Dadurch wird die Tendenz sichtbar, dass sich im Plangebiet dauerhaft mehrere Firmen mit unterschiedlichen Eigentümern befinden werden. Darin ist ebenfalls der Anlass zu sehen, perspektivisch ein gewerbliches Angebot nicht nur für einen bestimmten Vorhabenträger, sondern allgemein für mehrere ansiedlungswillige Gewerbetreibende zu schaffen.

Folgende **Planungsziele** werden mit dem B-Plan verfolgt:

- Festigung des bereits vorhandenen, erfolgreichen und verkehrsgünstigen Gewerbebestandes durch die Erweiterung der notwendigen Bebauungsflächen in unmittelbarer Nähe
- Sicherung einer effektiven und minimalen Verkehrsanbindung durch ausschließliche Nutzung vorhandener Straßenverkehrsflächen
- maximale Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur
- überwiegende Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes
- künftige und dauerhafte Nutzung des Plangebietes für die Allgemeinheit, also nicht nur wie bisher durch einen bestimmten Vorhabenträger

Außerdem sind auf Grund des erheblichen vergangenen Zeitraumes seit der Rechtskraft des V+E-Planes (1994) und der 1. Ergänzung dazu (2004) auch inhaltliche Überprüfungen zu den bisherigen Festsetzungen dieser Pläne notwendig. Dadurch sollen auch die rechtliche Eindeutigkeit von bisherigen Festsetzungen des V+E-Planes hergestellt und die Übersichtlichkeit der Planunterlagen gewahrt werden.

Zudem besteht seitens der Gemeinde Droyßig im Zuge des parallel in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde „Droyßiger-Zeitzer Forst“ das Ziel, mittels einer Angebotsplanung künftig die vorhandene Gewerbenutzung auch nördlich des Plangebietes bis zur Weißenborner Hauptstraße auszudehnen. Demzufolge soll durch den Bebauungsplan bereits eine mit dem künftigen nördlichen Gewerbegebiet in Zusammenhang zu sehende gebietsübergreifende bauliche Nutzung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.



Insbesondere soll dadurch die Flexibilität hinsichtlich der Bebauung erhöht werden, indem eine durchgehende Bebauung zwischen dem Plangebiet und dem perspektivischen nördlichen Gewerbegebiet ermöglicht wird.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, mit rechtsverbindlichen Festsetzungen in einem bauplanungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbegebiet ein verändertes Bauplanungsrecht zu schaffen, auf deren Grundlage weitere zum Vollzug des Planes notwendige Maßnahmen geregelt werden können wie:

- die verkehrliche und technische Erschließung,
- die Geländeregulierung,
- die Ordnung und die Überbauung der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft und
- die sonstigen Anpflanzungsmaßnahmen.

4. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. 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)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22. Dezember 2008, (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
5. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178)
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I Seite 3214)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986)



9. Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)
10. Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (Gemeindeordnung - GO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. August 2009 (GVBl. LSA S. 383), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2011 (GVBl. LSA S. 814)
11. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569)
12. Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02. April 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)

Da noch kein rechtswirksamer Flächennutzungsplan existiert, kann gemäß § 8 (4) BauGB ein „vorzeitiger Bebauungsplan“ aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Das ist möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird (siehe auch Kap. 5.2 „Flächennutzungsplanung“).

Im Bebauungsplan werden lediglich die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Da keine Verkehrsflächen festgesetzt werden, handelt es sich gemäß § 30 (3) BauGB um einen sogenannten „einfachen Bebauungsplan“, wo sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB richtet.

Die Fläche der Ausgleichsmaßnahme A 4 befindet sich außerhalb des zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 a (3) BauGB erfolgt zur Sicherung der Realisierung dieser externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Gemeindegrundstück 95 der Flur 2 in der Gemarkung Weißenborn nach § 11 BauGB eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer des GE-Gebietes.

Zur Sicherung der technischen Ver- und Entsorgung (Entnahme von Löschwasser aus einem privaten Teich, Durchführung verschiedener Leitungen durch ein Privatgrundstück) erfolgt ebenfalls bis zum Satzungsbeschluss eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer des privaten Flurstückes 331/1 der Flur 2 in der Gemarkung Weißenborn.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Landesentwicklungsplan/Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

Entsprechend Punkt 2.1 „Zentrale Orte“, Ziel 35 des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) sind Grundzentren auch als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln.

Gemäß Grundsatz G 90 des LEP wurden „Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften. Unmittelbar westlich des Plangebietes wurde im LEP das „Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ Nr. 23 „Teile der Aue der Weißen Elster“ festgelegt.

Entsprechend dem Ziel 5.1.3.3.2 und der Karte „Raumstruktur“ des Regionalplanes Halle (REP Halle) befindet sich das Planungsgebiet im ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft und/oder Potentialen im Tourismus. Diese Standorte sind zu sichern.

Gemäß Punkt 5.2 „Zentralörtliche Gliederung“ des REP Halle wurde die Gemeinde Droyßig entsprechend dem Ziel 5.2.19 des REP Halle als „Grundzentrum“ festgelegt. Das bedeutet, dass der Grundbedarf für die Bevölkerung abzudecken ist.

Gemäß Ziel 5.7.3.4 des „Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle“ (REP Halle) befindet sich das Plangebiet im „Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ Nr. 19 - „Aga-Elster-Tal einschließlich Kuhndorfal“ (Burgenlandkreis). Dieses Vorbehaltsgebiet dient der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Gemäß der Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes, Ref. Raumordnung, Landesentwicklung wurde auf Grund der geringen Größe des geplanten Vorhabens die geplante Maßnahme als „nicht raumbedeutsam“ eingestuft, so dass die Planung nicht als konkurrierende raumbedeutsame Nutzung anzusehen ist.

5.2 Flächennutzungsplanung

Unter Berücksichtigung der bisher erfolgten umfangreichen Investitionen und der günstigen gewerblichen Entwicklung der letzten Jahre besteht wegen der kurzfristigen Sicherung von Arbeitsplätzen und der Weiterentwicklung der Wirtschaftskraft in der Gemeinde sowie am vorhandenen Gewerbestandort ein **dringender Grund zur Aufstellung des B-Planes** sowie ein öffentliches Interesse, bevor das zeitaufwändige Aufstellungsverfahren des Flächenutzungsplanes abgeschlossen ist.

Das Verschieben der verbindlichen Bauleitplanung auf einen wesentlich späteren Zeitpunkt, also nach dem Vorliegen des Flächennutzungsplanes, birgt die Gefahr einer Betriebsverlagerung in sich. Eine eventuelle Verlagerung der im Plangebiet vorhandenen ortsansässigen Betriebe an einen anderen Standort birgt zugleich auch die Gefahr in sich, dass das Gewerbe womöglich ganz aus der Gemeinde bzw. der Region abwandert und mit ihm auch die Beschäftigten den Arbeitsplätzen nachziehen. Dadurch könnte es zu weiteren Bevölkerungsverlusten im Gemeindegebiet kommen. Diesen negativen Entwicklungen wird mit der Planung entgegen gewirkt, sofern diese zeitnah erfolgt.



Im aktuell in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde „Droyßiger-Zeitzer Forst“ (Stand: Phase Vorentwurf vom März 2012) wird auf Grund des rechtskräftigen V+E-Planes Nr. 1 „Aufbau einer Produktionshalle von Tür- und Fensterelementen“ von 1994 bzw. der 1. Ergänzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 (ehemals V+E-Plan Nr.1) von 2004 sowie der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt.

Die östlich angrenzende Ortslage von Weißenborn wird im FNP als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Somit sind auf Grund des zwischen diesen beiden Bereichen verträglich abgestuften Störgrades keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

Da im Bebauungsplan das Plangebiet als „Gewerbegebiet“ festgesetzt wird, steht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses Gemeindegebietes nicht entgegen.

Entsprechend den aufgeführten Aspekten (siehe auch Abschnitt „Anlass, Ziele und Zweck der Planung“) sind dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes vor der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vorhanden. Da der Bebauungsplan auch nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dieses Gemeindegebietes widerspricht, kann er gemäß § 8 (4) BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

6. BESCHREIBUNG DER BAULEITPLANUNG

6.1 Städtebauliches Konzept/Nutzungskonzept

Prioritäres Ziel der Bebauungsplanung ist die Bereitstellung von allgemein gewerblich nutzbaren Flächen. Diese erfolgt auf einer Fläche, auf der bereits Bauplanungsrecht für ein spezifisches Gewerbe besteht (V+E-Plan für eine Produktionshalle von Türen- und Fensterelementen). Durch den B-Plan ändert sich die Art der baulichen Nutzung nicht gegenüber dem bisherigen V+E-Plan, es wird lediglich eine allgemeine gewerbliche Nutzung als Angebotsplanung festgesetzt.

Da gemäß dem aktuellen Stand der Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde „Droyßiger-Zeitzer-Forst“ (Stand: Phase Vorentwurf vom März 2012) die östlich angrenzende vorhandene bebaute Ortslage von Weißenborn als „gemischte Baufläche“ gemäß § 1 (1) BauNVO definiert wurde, werden hinsichtlich der zu erwartenden Immissionssituation keine Konflikte zwischen den Nutzungen des Plangebietes und der benachbarten Ortslage auftreten. Es handelt sich bei der Planung um eine städtebaulich allgemein verträgliche Zuordnung von benachbarten Baugebieten zueinander, da sie hinsichtlich ihrer schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) lediglich um 5 dB differieren. Die Festlegung von Nutzungsbeschränkungen gemäß des Abstandserlasses Sachsen-Anhalt ist somit nicht erforderlich.

Die geplanten gewerblichen Nutzflächen werden in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandener Gewerbebetriebe als deren Entwicklungspotentiale ausgewiesen.



Resultierend aus einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird eine sehr effektive Verkehrserschließung unter Mitbenutzung der bereits vorhandenen östlichen Erschließungsstraße (Weißenborner Birkenweg) vorgesehen.

Da die bestehenden Produktionsbedingungen der im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe vorzugsweise möglichst ebenerdige Produktionsbeziehungen benötigen, werden sich die neuen Gebäude an das bestehende Gelände anpassen. Somit werden bauliche Abstufungen der Gebäudehöhen, wenn überhaupt, lediglich am oberen Gebäudeabschluss erwartet.

Am Standort ist es auf Grund der bestehenden städtebaulich-räumlichen Situation (Randlage des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Weißenborn; Erweiterung eines bestehenden Gewerbebestandes; kein prägnanter Straßen- oder Platzraum vorhanden) nicht zwingend erforderlich, auf eine spezielle vorhandene städtebaulich-räumliche Situation in der Umgebung zu reagieren. Es wird durch den Bebauungsplan lediglich eine Fortsetzung der im Plangebiet vorhandenen großvolumigen gewerblichen Bebauung erfolgen, wodurch Bezug genommen wird auf die in der historischen Ortslage von Weißenborn vorhandenen großvolumigen Gebäude der prägenden Hofstrukturen.

Um durchgängige technologische und bauliche Anpassungen innerhalb des gesamten Plangebietes zu ermöglichen, wurde hinsichtlich der maximalen Gebäudehöhe eine Obergrenze von 285,50 m über HN vorgesehen. Dadurch können ca. 8 m hohe Gebäude entstehen, die engen Bezug nehmen auf die in der historischen Ortslage von Weißenborn vorherrschende zweigeschossige Bebauung. Somit erfolgt eine ortsbildverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen bis zu 3 m für kurze Gebäudeabschnitte dient lediglich der Gebäudegliederung bzw. der Gewährleistung von Betriebsabläufen.

Der Gewerbebestandort wird durch Pflanzbereiche an der Süd- und Westseite verträglich in die umgebende Landschaft eingebunden. Insbesondere an der Westseite des Plangebietes wird unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielstellung zur Ausweisung eines „Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ eine ca. 2.850 m² große Grünfläche zur Sicherung der hier bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen eingeordnet.

Nur an der Nord- und an der Ostseite werden keine Bepflanzungen vorgesehen, da sich gemäß Vorentwurfzwischenstand des Flächennutzungsplanes der bisherige Gewerbebestandort in nördliche Richtung bis zur Kreisstraße K 2621 ausdehnen wird bzw. an der Ostseite eine vorhandene Trinkwasserleitung eine dauerhafte Bepflanzung verhindert. Demzufolge soll nach Norden eine durchgängige Bebauung ermöglicht werden und erst entlang der Kreisstraße eine Randeingrünung des künftigen Gewerbebestandes erfolgen.

Auf Grund der künftig nach Norden fehlenden Randbegrünung des Plangebietes wird für die nördlich angrenzende Fläche bis zur Kreisstraße zeitnah eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt.

Es erfolgt keine Festsetzung einer bestimmten Bauweise, wodurch einer in der Regel in Gewerbegebieten notwendigen großen Vielfalt der Baukörper entsprochen wird.

6.2 Verkehrskonzept

- Fließender Verkehr:

Die bisher funktionierende Verkehrserschließung wird auf Grund des auch weiterhin nur geringen Verkehrsaufkommens auch künftig beibehalten. Der fließende Verkehr kann das Plangebiet wie bisher von der Ostseite über den Weißenborner Birkenweg erreichen.

Die bereits vorhandene Straßenverkehrsfläche des tangierenden Weißenborner Birkenweges bleibt im Zuge der angestrebten minimalen Verkehrserschließung im gleichen Umfang erhalten. Von dieser Straße erfolgt wie bisher die gesamte Verkehrserschließung des Plangebietes.

Wendemöglichkeiten für LKW werden für den zu erwartenden geringen gewerblichen Zielverkehr innerhalb des Plangebietes angeboten.

Der geringe temporäre landwirtschaftliche Durchgangsverkehr wird auch weiterhin wie bisher den Weißenborner Weg mit nutzen, so dass auch künftig die Erreichbarkeit der umliegenden Ackerflächen gewährleistet wird.

- Ruhender Verkehr:

Die notwendigen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes bereitgestellt. Eine Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen im Weißenborner Birkenweg erfolgt nicht, da die vorhandene minimale Verkehrserschließung beibehalten wird.

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Die Bushaltestelle des Regionalverkehrs etwa 70 m nördlich des Plangebietes an der Weißenborner Hauptstraße gewährleistet weiterhin eine günstige Anbindung an den ÖPNV.

- Fußgänger- und Radverkehr:

Der Fußgänger- und Radverkehr erfolgt weiterhin über die Fahrbahn des Weißenborner Birkenweges. Das ist möglich, da es sich nur um eine kurze Wegstrecke einer stichartigen Verkehrserschließung handelt (ca. 60 m zwischen Kreisstraße und Einfahrtbereich zum Plangebiet) und dadurch kein Durchgangsverkehr zu erwarten ist. Der Weißenborner Birkenweg fungiert lediglich als eine Art „verlängerte“ Grundstückserschließung.

6.3 Konzept technische Erschließung

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen genutzt, die vom südöstlichen Plangebietsrand über das benachbarte private Flurstück 331/1 verlaufen bzw. die sich im öffentlichen Straßenraum des Weißenborner Birkenweges bzw. in dessen Nähe befinden (siehe auch Kap. 2.5 Technische Erschließung).



Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt auch künftig über die vorhandene grundstücksbezogene biologische Kläranlage. Die Ableitung der geklärten Abwässer erfolgt weiterhin mittels der Leitung über das östliche private Flurstück 331/1 der Flur 2 in den öffentlichen Sammler in der Weißenborner Dorfstraße. Sollten sich durch die Planung die Einleitmengen in die vorhandene Kläranlage erhöhen, erfolgt im Zuge einer Erschließungsplanung gemäß dem künftigen Bedarf eine Anpassung dieser technischen Anlage. Die Erweiterung der Kläranlage kann gemäß den Festsetzungen zu den Nebenanlagen im Plangebiet erfolgen.

Die Löschwasserbereitstellung ist ausschließlich Sache der Bauwilligen. Aus dem vorhandenen Trinkwassernetz kann kein Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Das Löschwasser ist wie bisher aus dem Teich im benachbarten privaten Flurstück 331/1 zu entnehmen, der auch weiterhin zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dient.

Sowohl zur Gewährleistung der Löschwasserbereitstellung als auch zur Durchleitung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt bis zum Satzungsbeschluss eine vertragliche Regelung zwischen dem Eigentümer des genannten Privatgrundstückes und der Gemeinde Droyßig.

Zur Bereitstellung von Löschwasser ist gemäß dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen gemäß DVGW W 405 ein Bedarf von mindestens 96 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.

Die Gasleitung im Südosten des Plangebietes wird erhalten. Die vorhandenen Schutzrohre beugen Beschädigungen der vorhandenen Pflanzungen vor.

Die Trinkwasserleitung DN 100 AZ entlang des Weißenborner Birkenweges wird dauerhaft erhalten.

Sind die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen künftig nicht mehr ausreichend, so sind neue Leitungen über das private Flurstück 331/1 und entlang des Weißenborner Birkenweges zu verlegen.

Die Verwertung und Sammlung von Niederschlagswasser kann auch innerhalb des Plangebietes erfolgen. Für eine Sammlung von Niederschlagswasser in Zisternen ist je 100 m² bebauter Fläche ein Speichervolumen von 2,75 m³, mindestens jedoch von 3 m³, zu Grunde zu legen.

Die Abfallentsorgung erfolgt wie bisher über den Weißenborner Birkenweg durch die Leerung der Abfallbehälter durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen am Grundstück. Im Plangebiet kann ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden. Als Alternative können die Abfallbehälter an der nur ca. 60 m nördlich des Plangebietes vorbeiführenden „Hauptstraße“ zur Abholung bereitgestellt werden.

Für die Entsorgung von Sondermüll sind von den speziell dafür zugelassenen Entsorgern die entsprechenden Gesetzlichkeiten einzuhalten.



6.4 Konzept Grünordnung

Das Grünordnerische Konzept des B-Plans wurde in den Umweltbericht integriert und ist in Kap. 11.6 enthalten.

7. FESTSETZUNGEN

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die bereits innerhalb des Plangebietes gemäß dem bisherigen V+E-Plan realisierte spezifische gewerbliche Nutzung wird im Zuge der Angebotsplanung dieses B-Planes gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Das Gewerbegebiet ist in dieser ländlichen und strukturschwachen Region des Burgenlandkreises vorrangig für die Ansiedlung gewerbetypischer Betriebe sowie für Betriebe mit einem entsprechenden Arbeitskräftebedarf vorgesehen.

Ausnahmsweise sind wegen seiner Randlage (Sicherheitsbelange) und der Lage im ländlichen Raum im Plangebiet untergeordnet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter zulässig.

Vorbehaltlich einer konkreten Erschließungsplanung erfolgte eine textliche Festsetzung, welche zu einer ausreichenden Ver- und Entsorgung des Baugebietes GE mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser durch Nebenanlagen beiträgt, die ebenfalls als Ausnahme zugelassen sind, auch soweit dafür in der Planzeichnung keine Flächen festgesetzt wurden.

Zur Vermeidung von Kaufkraftabzug aus dem Grundzentrum Droyßig und auf Grund der begrenzten Verkehrserschließung wurden im Plangebiet keine Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

Tankstellen wurden nicht zugelassen, da zum Plangebiet nur eine schmale Straße (ca. 4 m Breite) führt, die nicht für ein bei Tankstellen allgemein auftretendes erhebliches Verkehrsaufkommen ausgelegt ist.

Auch die Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten wurden auf Grund der vorrangigen Nutzung für Gewerbe sowie der Randlage des Plangebietes in einer ländlich geprägten Ortslage an einer kleindimensionierten Straße nicht zugelassen. Dafür bestehen innerhalb der bebauten Ortslage des Grundzentrums Droyßig wegen seiner landesplanerisch festgelegten Zentralitätsfunktion günstigere Voraussetzungen und würden dort zu dessen Stabilisierung und Nachhaltigkeit beitragen.

Die Ansiedlung von Solarflächenfreianlagen wird ebenfalls nicht zugelassen, da, wie oben bereits erwähnt, die Gewerbeflächen vorrangig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen sollen. Die Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dachflächen von Gebäuden des produzierenden oder arbeitskräfteintensiven Gewerbes ist jedoch möglich und auch wünschenswert.



Zur optimalen baulichen Auslastung des GE-Gebietes wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dadurch wird die in § 17 (1) BauNVO ausgewiesene Obergrenze der GRZ vollständig ausgenutzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nimmt Bezug auf die bereits bebaute historische Ortslage von Weißenborn mit seinen vorwiegend bis zur Traufe zweigeschossigen Gebäuden, so dass durch den neuen B-Plan hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes eine höhenmäßig verträgliche Gebäudeeinordnung erfolgt. In Verbindung mit den dreiseitigen Randbegrünungen des Plangebietes werden die zulässigen Gebäudehöhen keine erheblichen Auswirkungen auf die umgebende Landschaft bzw. die nächstliegende Bebauung in Weißenborn haben.

Es wurde festgesetzt, dass die Löschwasserbereitstellung ausschließlich Sache der Bauwilligen ist und für das Gewerbegebiet mindestens 96 m³/h für mindestens 2 h vorzuhalten sind. Dies kann über Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes oder wie bisher über eine Entnahme aus dem im Nachbarflurstück 331/1 vorhandenen Teich erfolgen.

7.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und einer angestrebten Flexibilität hinsichtlich der künftigen Lageeinordnung der Gebäude erfolgte die Festsetzung einer zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksfläche. Diese wurde durch Baugrenzen definiert und umfasst bis auf schmale Randzonen und die westliche Ausgleichsfläche die gesamte Fläche des Gewerbegebietes.

Drei Randzonen des Plangebietes wurden nicht zur Bebauung vorgesehen, damit dort durch die Einordnung von Pflanzflächen ein harmonischer gestalterischer und ökologischer Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden kann.

Am nördlichen Rand des GE-Gebietes erfolgt die Festsetzung einer Baugrenze unmittelbar an der Geltungsbereichsgrenze. Das geschieht in Anlehnung an die im künftigen Flächennutzungsplan nördlich vom Plangebiet vorgesehene Darstellung einer gewerblichen Baufläche, die bis zur Kreisstraße K 2621 reichen soll. Zudem soll dadurch eine nach Norden über das B-Plan-Gebiet hinaus reichende durchgängige Bebauung und eine hohe Flexibilität hinsichtlich der Lageeinordnung der Gebäude erreicht werden.

7.3 Verkehrsflächen

Zur dauerhaften Gewährleistung der bestehenden Plangebietszufahrt erfolgte am Ostrand des Geltungsbereiches die Festsetzung eines Einfahrtbereiches.

7.4 Grünflächen

Im westlichen Teil des Plangebietes werden zur Sicherung der für die bereits bestehende Gewerbebebauung umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen die privaten Grünflächen PG1 (Feldgehölz - Ausgleichsmaßnahme A 1) und PG2 (Grünland - Ausgleichsmaßnahme A 2) festgesetzt.

7.5 Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist

Damit die vorhandene Trinkwasserleitung, die am Ostrand das Plangebiet quert, erhalten werden kann, sowie zur Absicherung der Trinkwasserversorgung erfolgte die Festsetzung einer Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers der Trinkwasserleitung zu belasten ist.

7.6 Maßnahmen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Erzeugung eines günstigen gestalterischen und ökologischen Überganges zwischen Bebauung und Landschaftsraum und zur Sicherung eines Großteils einer bereits realisierten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme wird die am Südrand des Plangebietes vorhandene Baum-Strauch-Hecke mit einem Pflanzenerhaltungsgebot belegt und als Fläche PF1 bzw. als Ausgleichsmaßnahme A 3 ausgewiesen.

Der Vollständigkeit halber wird hiermit auf die externe Ausgleichsmaßnahme A 4 hingewiesen, die im Flurstück 95, Flur 5 der Gemarkung Weißenborn auf einer Gemeindefläche realisiert wird. Da sich diese Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet, kann dazu keine Festsetzung erfolgen. Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A 4 wird zwischen der Gemeinde Droyßig und dem Eigentümer der GE-Fläche bis zum Satzungsbeschluss ein Vertrag abgeschlossen.

7.7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Da sich die Flächen PG1 und PG2, auf denen die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen A 1 und A 2 für die bereits bestehende Gewerbebebauung umgesetzt wurden, außerhalb des GE-Gebietes befinden, werden die auf diesen Flächen umgesetzten Maßnahmen zur Klarstellung ihrer Umsetzung bzw. ihres Erhaltes und der Pflege durch eine entsprechende Festsetzung den Eingriffsflächen im GE-Gebiet zugeordnet.

Es wird hiermit darauf hingewiesen, dass auch die externe Ausgleichsmaßnahme A 4 dem gesamten GE-Gebiet des Bebauungsplan-Geltungsbereichs zuzuordnen ist. Allerdings kann dazu innerhalb des Bebauungsplanes keine Zuordnungsfestsetzung erfolgen, da sich die Fläche von A 4 außerhalb des zeichnerischen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet. Dazu wird zwischen der Gemeinde Droyßig und dem Eigentümer der GE-Fläche ein Vertrag nach § 11 BauGB abgeschlossen.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung wird eine Weiterentwicklung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen ortsansässigen Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft ermöglicht. Das führt allgemein zur Stärkung der Wirtschaft in Droyßig und verbessert das Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot der Gemeinde. Zudem wird die Zentralitätsfunktion erhöht sowie die Arbeitsplatzzentralität des Grundzentrums Droyßig stabilisiert bzw. verstärkt.

Durch die möglichen Betriebserweiterungen wird der Arbeitskräfte- bzw. Bevölkerungsabwanderung zu Arbeitsstandorten in anderen Regionen entgegen gewirkt.



Die effektivere Ausnutzung des vorhandenen und erschlossenen Gewerbestandes hinsichtlich einer umfangreicheren Bebauung vermeidet an anderen Standorten „auf der grünen Wiese“ die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen bzw. Erschließungskosten.

Das Verkehrsaufkommen wird sich geringfügig erhöhen, insbesondere durch LKW. Die Ortslage von Weißenborn wird davon jedoch kaum betroffen sein, da die verkehrliche Erschließung weiterhin wie bisher fast ausschließlich über die Kreisstraße erfolgen wird. Gleiches gilt für den PKW-Verkehr der künftigen zusätzlichen Arbeitnehmer.

Zur künftigen ausreichenden technischen Ver- und Entsorgung werden lediglich bei nicht ausreichenden Dimensionierungen begrenzte Leitungsverlegungen bzw. eine Erweiterung der vorhandenen Kläranlage notwendig.

Negative Auswirkungen durch Lärmemissionen werden aus dem Gewerbegebiet des Plangebietes zu den schutzwürdigen Wohnnutzungen in den gemischten Bauflächen der bebauten Ortslage Weißenborn nicht eintreten, da es sich hierbei um eine städtebaulich allgemein verträgliche Zuordnung von verschiedenen Baugebieten zueinander handelt, die hinsichtlich ihrer schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) lediglich um 5 dB differieren.

Da durch die geplante bauliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbes keine neuen Grundstücke entstehen werden, wird auch keine Grundstücksneuordnung erforderlich.

Zur dauerhaften Sicherung der Leitungsführungen bzw. zur Nutzung des Teiches zur Regenrückhaltung bzw. zur Löschwasserversorgung im östlich des Weißenborner Birkenweges angrenzenden Flurstück 331/1 in der Flur 2 der Gemarkung Weißenborn erfolgen vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde und dem betreffenden privaten Flurstückseigentümer.

Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Droyßig sind nicht erkennbar, da die Planungskosten für den B-Plan von den Gewerbetreibenden des Plangebietes übernommen werden und öffentliche Erschließungsaufwendungen nicht erforderlich werden.

Einschränkungen der Nutzung des Gewerbegebietes bestehen auf Grund der am östlichen Plangebietsrand liegenden Fläche, die wegen der dort liegenden Trinkwasserleitung mit einem Leitungsrecht zu belasten ist.

9. FLÄCHENBILANZ

Flächenkategorie	Flächengröße (m ²)
- Gewerbegebiet (GE) (davon PF-Flächen: 650 m ²)	7.146
- priv. Grünflächen (PG 1, PG 2)	2.770
Fläche zeichnerisch festgesetzter Geltungsbereich	9.916



10. ÜBERSICHT ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

Der Gemeinderat Droyßig hat am 21.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und öffentlich bekannt gemacht im Forstkurier Nr. 6/2012 am 29.06.2012.

Der Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde zum 12.04.2012 erstellt.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde öffentlich bekannt gemacht im Forstkurier Nr. 6/2012 am 29.06.2012.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum zwischen 09.07.2012 und 23.07.2012.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 22.05.2012. Darin wurden sie auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.

Der Entwurf und die Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden zum 24.08.2012 erstellt.

Der Entwurf vom 24.08.2012 wurde mit Beschluss des Gemeinderates Droyßig am 08.10.2012 gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bzw. zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Die Begründung dazu vom 24.08.2012 wurde gebilligt.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde öffentlich bekannt gemacht im Forstkurier Nr. 10/2012 am 26.10.2012.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 24.08.2012 erfolgte im Zeitraum vom 06.11.2012 bis 07.12.2012.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 22.10.2012.

Der Gemeinderat Droyßig hat am 18.02.2013 die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und abgewogen.

Der Bebauungsplan vom 29.01.2013 soll am 18.02.2013 vom Gemeinderat Droyßig als Satzung beschlossen werden. Die dazu gehörende Begründung ist zu billigen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wird nach erfolgtem Satzungsbeschluss bei der Rechtsaufsichtsbehörde des Burgenlandkreises beantragt.

11. UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

11.1.1 Ausgangssituation/Rechtliche Grundlagen

Für die Aufstellung des B-Plans Nr. 6 „Gewerbegebiet Weißenborner Birkenweg“ ergibt sich gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des B-Plans zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil in die Begründung des B-Plans aufzunehmen. Der erforderliche Inhalt des Umweltberichtes wird durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegeben.

Bei der Umweltprüfung ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich in Form des V+E-Planes Nr. 1 „Aufbau einer Produktionshalle von Tür- und Fensterelementen“ von 1994 bzw. der 1. Änderung dieses V+E-Planes von 2004 zurzeit Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht. Somit sind ausschließlich diejenigen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, die sich im Vergleich zum vorhandenen Planungsrecht ergeben werden.

Mit der Umweltprüfung zum B-Plan Nr. 6 „Gewerbegebiet Weißenborner Birkenweg“ werden alle weiteren für das Vorhaben auf der Ebene der Bauleitplanung notwendigen umwelt- und naturschutzfachlichen Prüfungs- und Planungsinstrumente gebündelt. Im Einzelnen sind dies:

- die nach § 1a Abs. 3 BauGB erforderliche Abarbeitung der Eingriffsregelung,
- der mit Bezug auf § 11 Abs. 2 BNatSchG geplante Grünordnungsplan und
- die mit Bezug auf § 44 BNatSchG erforderliche Abprüfung artenschutzrechtlicher Belange.

11.1.2 Darstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Lage des Geltungsbereichs / Derzeitige Flächennutzungen im Geltungsbereich

Der überwiegend gewerblich genutzte Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Weißenborn, im Übergangsbereich zur freien Feldflur. Der westliche und nördliche Ortsrand von Weißenborn weist mit Ausnahme des Plangebietes auf größeren Abschnitten noch typisch dörfliche Ortsrandstrukturen, in Form von kleinbäuerlich genutzten Grünlandflächen sowie Obstgärten, auf.

Der eine Gesamtfläche von 9.916 m² umfassende Geltungsbereich erstreckt sich über eine Länge von ca. 190 m vom nordwestlichen Ortsrand, mit einem Abstand von ca. 65 m, parallel zur Kreisstraße K 2621, in Richtung Westen. Westlich schließen eine Grünlandfläche, nördlich und südlich intensiv genutzte Ackerflächen an den Geltungsbereich an. Östlich folgen Gartenflächen, die zur dörflichen Mischbebauung von Weißenborn gehören.

Im größeren, östlichen Teil des Geltungsbereichs wurden, im Wesentlichen basierend auf den Festsetzungen des V+E-Planes bzw. dessen 1. Änderung,



gewerbliche Produktionsgebäude, Lager- und Hofflächen errichtet und randlich mit einer Baum-Strauch-Hecke aus Laub- und Nadelgehölzen umgrünt. Im kleineren, westlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgten, als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die gewerbliche Bebauung, die Anlage eines Feldgehölzes aus Nadel- und Laubbäumen sowie die Entwicklung eines Grünlandes.

Ziele der Aufstellung des B-Plans

Wichtigstes städtebauliches Ziel der Aufstellung des B-Plans ist die Festigung des im Geltungsbereich vorhandenen, erfolgreichen Gewerbestandortes durch die Erweiterung der zur Verfügung stehenden Bauflächen. Dies soll vorerst allerdings nicht durch eine flächenmäßige Ausdehnung der Gewerbefläche, sondern nur durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche innerhalb des bereits festgesetzten Gewerbegebietes erfolgen.

Ein weiteres Ziel der Aufstellung des B-Plans besteht in der inhaltlichen Überprüfung der Festsetzungen des rechtskräftigen V+E-Plans von 1994 bzw. dessen 1. Ergänzung aus dem Jahr 2004. Dadurch soll insbesondere die rechtliche Eindeutigkeit der bisherigen Festsetzungen hergestellt werden.

Zudem besteht seitens der Gemeinde Droyßig im Zuge des parallel in Bearbeitung befindlichen FNP das Ziel, künftig die vorhandene Gewerbenutzung auch nördlich des Plangebietes bis zur K 2621 auszudehnen. Demzufolge soll durch den B-Plan bereits eine mit dem künftigen nördlichen Gewerbegebiet in Zusammenhang zu sehende gebietsübergreifende bauliche Nutzung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

Geplante Festsetzungen des B-Plans

Mit den Festsetzungen im B-Plan wird die im Geltungsbereich bestehende, im Wesentlichen entsprechend der Festsetzungen des V+E-Planes bzw. dessen 1. Ergänzung entstandene Nutzungsstruktur großenteils aufgenommen. Für einige Flächen, insbesondere für die randliche Eingrünung, ergeben sich allerdings auch Abweichungen von der aktuellen bzw. der im V+E-Plan festgesetzten Situation.

Der größere, östliche Teil des Geltungsbereichs (7.146 m²) wird als **Gewerbegebiet (GE)** ausgewiesen. Für die gewerbliche Baufläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Das bedeutet, dass maximal 80 % der Fläche überbaut bzw. versiegelt werden dürfen. Die im GE zulässige Gebäudehöhe wird auf 285,5 m ü.HN festgelegt.

Die im V+E-Plan bzw. dessen 1. Ergänzung noch dreiseitig, im Norden, Osten und Süden, geplante und auch umgesetzte Eingrünung des GE mit einer Baum-Strauch-Hecke aus Nadel- und Laubgehölzen, wird im B-Plan nur noch an der Südseite festgesetzt. Hierzu erfolgt für einen Streifen mit einer Länge von ca. 130 m und einer Breite von 5 m (Fläche **PF 1**) die Festsetzung eines **Pflanzerhaltungsgebotes**. Die nördliche Eingrünung des GE wird nicht mit einem Pflanzerhaltungsgebot belegt, da hier entsprechend Vorentwurfzwischenstand des FNP perspektivisch eine Fortsetzung der Gewerbebebauung bis zur nördlich liegenden K 2621 möglich sein soll. Für die östliche Eingrünung des GE wird ebenfalls kein Pflanzerhaltungsgebot festgesetzt. Hier ist der Grund das Vorhandensein einer Trinkwasserleitung, die

entsprechend der Stellungnahme des Versorgungsträgers von Bepflanzung frei zu halten ist. Diesbezüglich beinhalten der V+E-Plan und dessen 1. Ergänzung einen Fehler, bereits hier hätte entlang der Trinkwasserleitung keine Ausweisung eines Pflanzstreifens erfolgen dürfen.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs (2.770 m²) werden zwei private Grünflächen (PG 1 und PG 2), auf denen Ausgleichsmaßnahmen für die im Geltungsbereich bestehende Bebauung umgesetzt wurden, festgesetzt.

Auf der **PG 1** (1.700 m²) wurde auf einer Aufschüttung ein Feldgehölz aus Nadel- und Laubgehölzen angelegt. Dieses Feldgehölz ist tatsächlich um ca. 900 m² größer, als im V+E-Plan bzw. in dessen 1. Änderung festgelegt. Im B-Plan wird das Feldgehölz entsprechend seiner tatsächlichen Ausdehnung festgesetzt. Ausgenommen ist ein schmaler, ca. 4 m breiter Streifen am Ostrand des Feldgehölzes. Dieser östliche Rand des Feldgehölzes liegt bereits in dem Bereich, für den eine Erweiterung der Gewerbebebauung angestrebt wird. Neben der Festsetzung als **private Grünfläche** wird das Feldgehölz noch mit einem **Pflanzerhaltungsgebot** belegt.

Auf der westlich an die PG 1 anschließenden **PG 2** (1.070 m²) wurde eine Grünlandfläche entwickelt. Diese wird ebenfalls durch eine Festsetzung als **private Grünfläche** gesichert. Entsprechend der großflächigeren Anlage des oben beschriebenen Feldgehölzes ist das Grünland tatsächlich ca. 900 m² kleiner als im V+E-Plan festgelegt.

Der Vollständigkeit halber wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Zuge der Aufstellung des B-Plans eine zusätzliche, **externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme** geplant wird. Die Maßnahme soll ca. 2 km südwestlich des Geltungsbereichs auf einem gemeindeeigenen Grundstück (Flurstück 95, Flur 5 der Gemarkung Weißenborn) realisiert werden. Konkret ist die Anlage eines Waldmantelgebüschs auf einer Fläche mit einer Größe von ca. 700 m² vorgesehen. Da sich diese Fläche außerhalb des Geltungsbereichs befindet, kann dazu keine Festsetzung erfolgen. Anstatt dessen wird zwischen der Gemeinde Droyßig und dem Eigentümer der GE-Fläche ein Vertrag abgeschlossen.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt

11.2.1 Naturräumliche Zuordnung, Relief, Geologie

Nach der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts liegt das Plangebiet in der **Landschaftseinheit „Zeitzer Buntsandsteinplateau“**, welches der übergeordneten Kategorie „Landschaften des Mittelfebirgsvorlandes“ zugeordnet ist. Die Landschaftseinheit „Zeitzer Buntsandsteinplateau“ wird als überwiegend waldarme, landwirtschaftlich genutzte Offenlandschaft der Buntsandsteinplateaus im Bereich Zeitz-Eisenberg mit der eingeschlossenen Stadtlandschaft Zeitz charakterisiert.

Weißenborn liegt etwa 3 km nördlich des Elstertals im oberen Bereich eines vom Weißenborner Bach gebildeten kleinen Nebentals der Weißen Elster. Der Geltungsbereich liegt dabei am nordwestlichen Ortsrand, noch im Bereich einer sich nordwestlich, nördlich und nordöstlich der Ortslage erstreckenden, relativ ebenen Ackerlandschaft, auf einer topographischen Höhe von ca. 275 m ü.HN.

Das **Relief** im Geltungsbereich ist dabei überwiegend eben. Eine Ausnahme stellt lediglich das im westlichen Teil des Geltungsbereichs angelegte Feldgehölz dar, das auf einer ca. 5 m hohen Aufschüttung angepflanzt wurde.

Regionalgeologisch gesehen, liegt das Plangebiet im östlichen Randbereich des Thüringer Beckens. Der tiefere **geologische Untergrund** im Plangebiet wird von Gesteinen des Unteren Buntsandsteins (Tonsteine und Schiefertone) gebildet, die von tertiären und quartären Lockergesteinsdecken mit eingelagerten verhüllt sind. Die oberflächennahen quartären Bildungen bestehen dabei vor allem aus Geschiebemergel der Oberen Elster-Grundmoräne. Den hangenden Profilabschluss bildet ein weichselkaltzeitlicher Lössschleier.

11.2.2 Schutzgut Boden

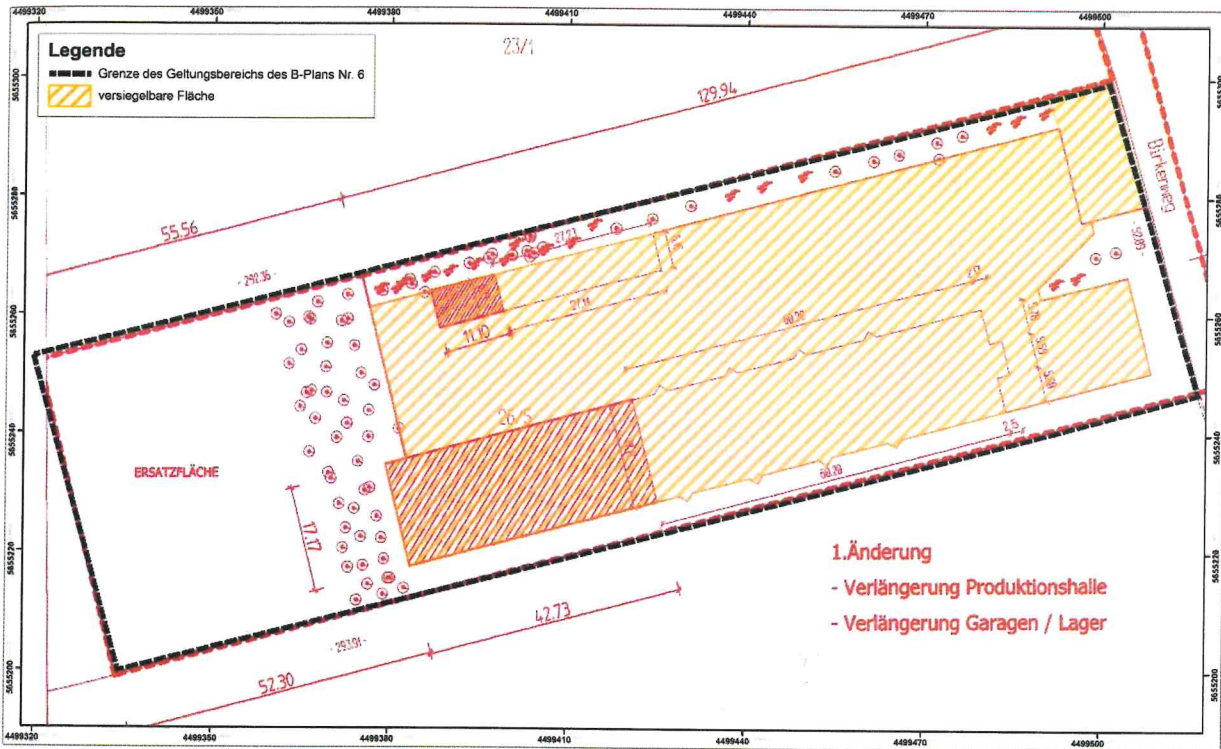
Nach STRING ET AL. (1999) liegt das Plangebiet in der Bodenlandschaft „Ostthüringisch-Sächsisches Löss-Hügelland“.

Die natürlicherweise im Geltungsbereich vorkommenden Böden sind lt. der vorläufigen Bodenkarte von Sachsen-Anhalt (Maßstab 1:50.000) Böden des Typs Pseudogley. Das Ausgangssubstrat dieses Bodentyps ist periglaziärer Schluff (Löss) über kiesführenden, glazigenen Lehm (Geschiebelehm). Der im Geltungsbereich natürlicherweise vorkommende Bodentyp Pseudogley ist durch ein hohes Speicher- und Reglerpotential, ein hohes Ertragspotential sowie ein durchschnittliches (mittleres) biotisches Lebensraumpotential gekennzeichnet.

Allerdings sind weitestgehend ungestörte Böden dieses Typs im Geltungsbereich höchstens noch im Bereich der als Grünland genutzten PG 2 am westlichen Rand des Plangebietes zu erwarten. Für den größten Teil der Flächen im Geltungsbereich ist davon auszugehen, dass in Folge von Überbauungen, Flächenbefestigungen, Bodenab- oder-auftrag keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorhanden sind.

Maßgeblich hinsichtlich der exakten Benennung der als Ausgangssituation für die Konfliktanalyse anzusetzenden Situation des Schutzgutes Boden ist dabei die lt. V+E-Plan bzw. dessen 1. Ergänzung zulässige Situation, die im Wesentlichen mit der tatsächlich vorhandenen Situation übereinstimmt. Gemäß dem für den Geltungsbereich bestehenden Baurecht ist im Bereich des ausgewiesenen Baugebietes (Gebäudeflächen, Hofflächen einschl. Parkplätzen), das lt. Planzeichnung der 1. Ergänzung des V+E-Planes eine Größe von 5.622 m² aufweist, eine vollständige Bodenversiegelung zulässig (vgl. **Abbildung 1**). Für diese versiegelten bzw. versiegelbaren Böden sind Leistungsfähigkeit (biotisches Ertragspotential, Speicher- und Reglerpotential, biotisches Lebensraumpotential) und Empfindlichkeit als sehr gering zu bewerten. Aber auch für die unmittelbar an die bebau-/versiegelbaren Gebäude und Hofflächen angrenzenden Grünstreifen sowie das westlich davon liegende, auf einer Aufschüttungsfläche angepflanzte Feldgehölz, sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, z.B. durch Horizontverlagerungen, Verdichtungen und stoffliche Belastungen, nicht völlig auszuschließen.

Abbildung 1 Im Geltungsbereich zulässige Bodenversiegelungen gemäß der Planzeichnung der 1. Änderung des V+E-Planes von 2004



11.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Im Plangebiet stehen natürlicherweise Lösslehmablagerungen an. Diese sind, wie der darunter folgende Geschiebemergel, grundsätzlich als Grundwasserstauer anzusehen. Grundwasserführung ist erst in den darunter folgenden Schichten des Unteren Buntsandsteins zu erwarten, wobei es sich bei diesem um einen Kluftgrundwasserleiter handelt, der ebenfalls nur verhältnismäßig geringe Wasserwegsamkeiten aufweist. Entsprechend den Darstellungen im Hydrogeologischen Kartenwerk M 1:50.000 wird das Grundwasser im Kluftgrundwasserleiter Buntsandstein bei 15 bis 35 m unter GOK vermutet. Die Fließrichtung des Grundwassers ist, der topographischen Situation entsprechend, nach Südosten, Richtung Elstertal, orientiert.

Mit Bezug auf die beschriebene, geringe Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Schichten ist das Plangebiet natürlicherweise durch geringe Grundwasserneubildungsraten sowie eine geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers gekennzeichnet. Im Hydrogeologischen Kartenwerk wird das Vorhabensgebiet als Gebiet „ohne nutzbare Grundwasserführung“ dargestellt.

Die in 11.2.2 dargestellten, innerhalb des Geltungsbereichs bereits derzeit zulässigen und vorhandenen Flächenversiegelungen sind hinsichtlich der damit verbundenen anlagebedingten Verringerung der Grundwasserneubildung als Vorbelastungen des Schutzgutes Grundwasser zu werten. Gleiches gilt hinsichtlich der bereits derzeit zulässigen Nutzung des Geltungsbereiches als gewerbliche



Baufläche und dem daraus resultierenden (wenn auch geringen) potentiellen Risiko betriebsbedingter Grundwasserverunreinigungen.

Oberflächengewässer

Das Plangebiet gehört zum Flussgebiet der Weißen Elster. Der unmittelbare Vorfluter des Plangebietes ist der im Zentrum von Weißenborn von Nord nach Süd fließende Weißenborner Bach, der nach dem Zusammenfluss mit dem Walpernhainer Bach, bei Rossendorf, in die Weiße Elster entwässert.

Innerhalb und auch unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich existieren keine natürlichen Oberflächengewässer.

11.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Makroklimatisch gesehen, befindet sich die Landschaftseinheit „Zeitzer-Buntsandsteinplateau“ in der Übergangszone zwischen dem gemäßigt-kühlen, subatlantischen Klima im Westen sowie dem winterkalten und sommerwarmen kontinentalen Klima Osteuropas. Nach Angaben des MFUN (1994) liegt die Landschaftsbildeinheit im klimatischen Übergangsbereich zwischen dem Leegebiet des Harzes und dem östlichen anschließenden Binnenklima. Die mittlere Jahrestemperatur im Bereich der Landschaftseinheit beträgt 8,5 °C, die mittlere Julimitteltemperatur 17-18°C. Die Niederschläge erreichen etwa 630 mm (Station Heuckewalde-Giebelroth). Vorherrschende Windrichtungen sind Nordwest bis West und Südwest bis Süd.

Aufgrund ihrer Kleinflächigkeit kommt den Flächen des Geltungsbereichs hinsichtlich ihrer mesoklimatischen Wirksamkeit grundsätzlich nur untergeordnete Bedeutung zu. Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage am Ortsrand von Weißbach Teil einer Fläche, die als Klimatop der Siedlungsrandgebiete, die durch eine relativ lockere Bebauung mit dazwischen liegenden Frei- und Grünflächen charakterisiert sind, angesprochen werden kann. Dieses Klimatop ist gegenüber zusammenhängend und dichter bebauten Gebieten durch niedrigere Temperaturen, bessere Austauschverhältnisse und geringere lufthygienische Belastungen gekennzeichnet. Es vermittelt im Regelfall zum Freilandklimatop der offenen Feldflur. Als Teil eines Freilandklimatops ist die im westlichen Teil des Geltungsbereichs vorhandene Grünlandfläche einzuordnen. Freilandklimatope sind insbesondere durch ein hohes Potenzial zur Kaltluftbildung gekennzeichnet.

Von der im Geltungsbereich aufgrund des V+E-Plans bzw. dessen 1. Ergänzung zulässigen und auch vorhandenen gewerblichen Nutzung gehen Vorbelastungen der lufthygienischen Situation aus.

11.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt

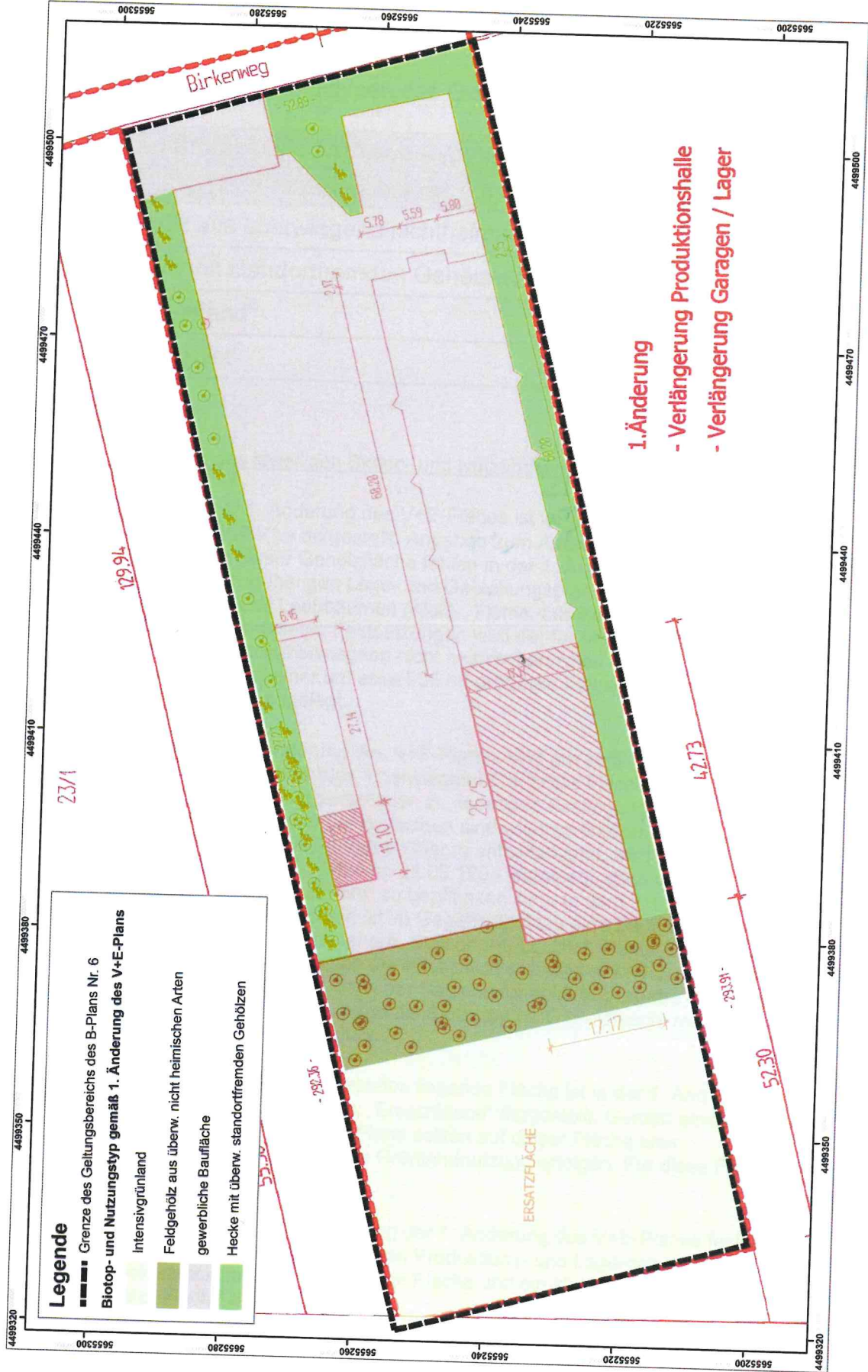
Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich

Die **aktuelle Biotop- und Nutzungsstruktur** im Geltungsbereich wird im östlichen Teil von der hier vorhandenen gewerblichen Bebauung und im westlichen Teil von den hier umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, die zur Entwicklung eines Feldgehölzes sowie einer Grünlandfläche führten, bestimmt.

Im größeren östlichen Teil des Geltungsbereichs wurden, basierend auf den Festsetzungen des V+E-Planes bzw. dessen 1. Änderung, gewerbliche Produktionsgebäude, Lager- und Hofflächen errichtet und randlich mit einer Baum-Strauch-Hecke aus Nadel- und Laubgehölzen umgrünt. Im kleineren, westlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgten, als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die gewerbliche Bebauung, die Anlage eines Feldgehölzes aus Nadel- und Laubbäumen sowie die Entwicklung eines Grünlandes. Diese im Geltungsbereich tatsächlich vorhandene Biotopstruktur ist im Luftbild in **Abbildung 2** zu erkennen.

Maßgebend für die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans entstehen werden, ist aber nicht dieser derzeit bestehende Zustand, sondern der lt. der Festsetzungen des V+E-Planes bzw. dessen 1. Änderung zulässige Zustand des Geltungsbereichs, der in einigen Details vom bestehenden Zustand abweicht. Entsprechend werden im Folgenden die gemäß diesen Festsetzungen im Geltungsbereich zulässigen Biotop- und Nutzungstypen aufgelistet, kurz beschrieben und bewertet. Als methodische Grundlage für die Benennung der Biotop- und Nutzungstypen dient die Kartieranleitung von SCHUBOTH (2004). Die Lage der entsprechend im Geltungsbereich erfassten Biotop- und Nutzungstypen ist aus **Abbildung 3** zu erkennen.

Abbildung 3 Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung der 1. Änderung des V+E-Planes von 2004



In der nachfolgenden Tabelle sind alle entsprechend der beschriebenen Vorgehensweise im Geltungsbereich erfassten Biotop- und Nutzungstypen aufgeführt sowie die von ihnen insgesamt belegten Flächen, die anhand der Planzeichnung der 1. Ergänzung zum V+E-Plan ermittelt wurden, angegeben.

Tabelle 1 Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereichs

Biotop- und Nutzungstyp		Flächengröße in m ²
Code	Bezeichnung	
HGB	Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Arten ^A	807
HHC	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen ^B	1.438
GIA	Intensivgrünland ^C	2.049
BID	Gewerbegebiet ^D	5.622
		9.916

Erläuterungen zur Zuordnung des jeweiligen Biotop- und Nutzungstyps:

- A In der Planzeichnung der 1. Änderung des V+E-Planes ist im westlichen Teil des Geltungsbereichs Gehölzfläche dargestellt. Angaben zum Aufbau bzw. zur Artenzusammensetzung dieser Gehölzfläche fehlen in der 1. Änderung. Der Satzung zum V+E-Plan sowie dem dazugehörigen Lage- und Gestaltungsplan ist zu entnehmen, dass diese Gehölzfläche aus Nadel- und Laubbäumen (Kiefer, Fichte, Lärche und Rotbuche) aufgebaut werden sollte. Entsprechend dieser Festsetzungen wird der für diese Fläche angedachte Biotoptyp als Feldgehölz aus überwiegend nicht heimischen Arten interpretiert. Tatsächlich wurde dieses Feldgehölz auf einer um etwa 900 m² größeren Fläche als in der Planzeichnung der 1. Änderung dargestellt, angelegt.
- B In der Planzeichnung der 1. Änderung des V+E-Planes sind am südlichen, östlichen und nördlichen Gebietsrand streifenförmige, überwiegend 5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen dargestellt. Die in den Altunterlagen zu findenden Festlegungen zum Aufbau bzw. zur Artenzusammensetzung dieser Gehölzflächen sind widersprüchlich. Während in der 1. Änderung des V+E-Planes keine Angaben hierzu enthalten sind, wird in der Satzung der Gemeinde Weißenborn zum V+E-Plan vom 21.03.1994 festgelegt, dass diese Streifen „mit Nadelgehölzen sowie bunten Sträuchern“ zu bepflanzen sind. In dem dem V+E-Plan beigefügten Lage- und Gestaltungsplan ist im Gegensatz dazu eine Bepflanzung der Streifen ausschließlich mit Laubgehölzen (Feldahorn, Spitzahorn, Liguster, Hasel, Weißdorn) dargestellt. Auch unter Berücksichtigung der tatsächlich entstandenen Situation wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die in der Satzung formulierte Vorgabe die bindende ist. Diese Gehölzstreifen werden entsprechend als Biotoptyp HHC (Feldhecke mit standortfremden Gehölzen) angesprochen.
- C Für die am westlichen Rand des Plangebietes liegende Fläche ist in der 1. Änderung des V+E-Planes lediglich eine Zuordnung als „Ersatzfläche“ dargestellt. Gemäß einem Einschrieb im Lage- und Gestaltungsplan des V+E-Plans sollten auf dieser Fläche eine „Wildrasenansaat“ und eine nachfolgende Grünlandnutzung erfolgen. Für diese Fläche wird als Biotoptyp Intensivgrünland angesetzt.
- D Es handelt sich um das in der Planzeichnung der 1. Änderung des V+E-Planes festgesetzte gewerbliche Baugebiet. Für die Errichtung von Produktions- und Lagergebäuden sind ein großer Gebäudekomplex im südlichen Teil der Fläche und ein kleinerer Gebäudekomplex im nördlichen Teil der Fläche ausgewiesen.

Im Geltungsbereich finden sich somit Biotop- und Nutzungstypen von geringer und mittlerer Bedeutung, wobei durch die fast vollständig versiegelte Gewerbefläche, die mehr als die Hälfte des Geltungsbereichs einnimmt, die Biotoptypen mit geringer Bedeutung dominieren. Nachfolgend werden die erfassten Biotop- und Nutzungstypen auf Grundlage des „Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt“ (Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt - Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004) bewertet. Dabei wird jedem erfassten Biotoptyp ein Biotopwert gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells zugeordnet. Verwendet wird eine 30-stufige Skala des Biotopwertes mit Stufe 0 = geringste Bedeutung und Stufe 30 = höchste Bedeutung. Der Biotopwert stellt eine aggregierte Gesamtbewertung nach den Kriterien Naturnähe, Seltenheit, Gefährdung und Wiederherstellbarkeit dar.

Tabelle 2 Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen des Geltungsbereichs

Biotop- und Nutzungstyp		Biotopwert
Code	Bezeichnung	
HGB	Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Arten	14
HHC	Feldhecke mit standortfremden Gehölzen	10
GIA	Intensivgrünland	10
BID	Gewerbegebiet	0

Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Geltungsbereich

Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten der Flora sind für den Geltungsbereich des B-Plans nicht bekannt und mit Bezug auf die vorhandene bzw. lt. V+E-Plan festgesetzte Biotopstruktur auch nicht zu erwarten.

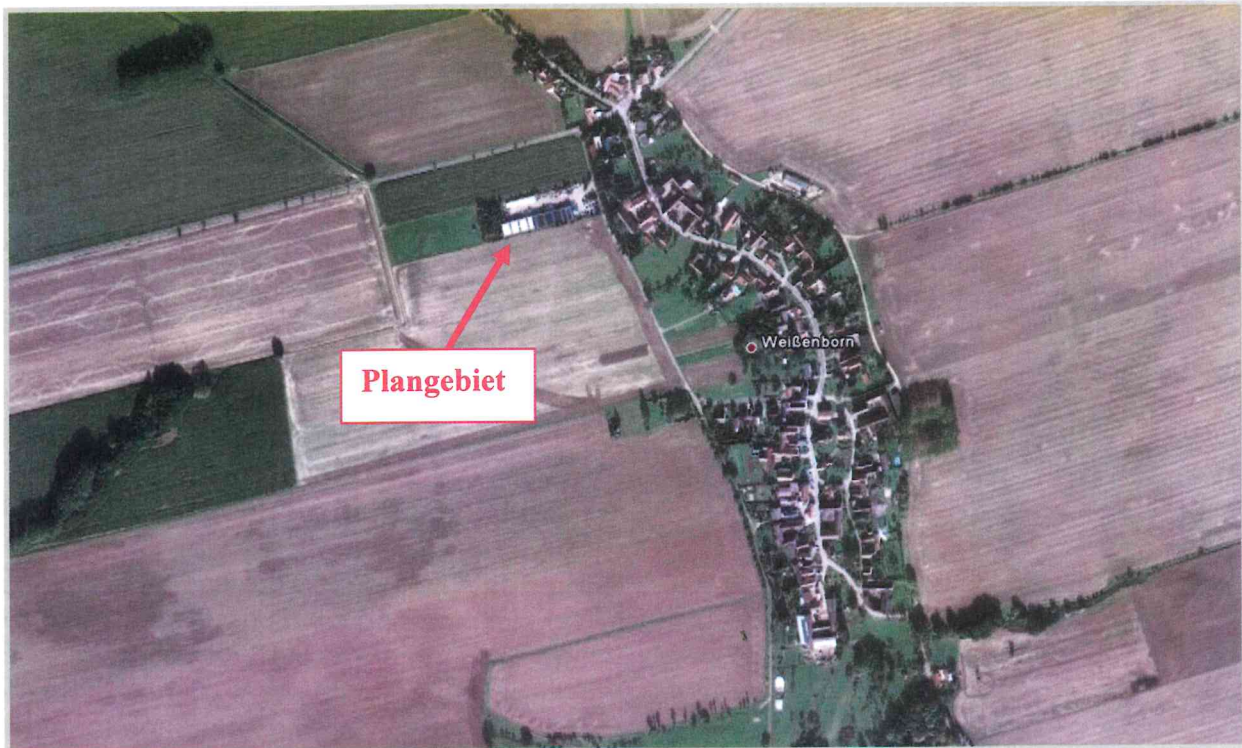
Auch bez. Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten der Fauna liegen für den Geltungsbereich des B-Plans sowie dessen näheres Umfeld keine konkreten Daten vor. Da aber z. B. alle einheimischen, auch die siedlungstypischen und meist weitverbreiteten Vogelarten, „europäische Vogelarten“ im Sinne des Art. 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie sind, die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 lit. b) bb) BNatSchG besonders geschützt sind, ist im Geltungsbereich trotzdem von Vorkommen geschützter Arten auszugehen. Insbesondere die im Geltungsbereich vorhandenen bzw. festgesetzten Gehölzstrukturen (Feldgehölz und Feldhecke) sind zumindest potenziell als geeigneter Lebensraum für siedlungstypische Kleinvogelarten (z.B. Kohlmeise, Blaumeise, Star, Grünfink, Amsel) anzusehen.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die meisten siedlungstypischen Tierarten, mit deren Vorkommen auch im Geltungsbereich gerechnet werden muss, gegenüber Störungen im Allgemeinen relativ unempfindlich sind. Dies ergibt sich auch aus der Situation, dass im Geltungsbereich seit fast 20 Jahren ein Gewerbebetrieb, von dem insbesondere Lärmemissionen ausgehen, vorhanden ist.

11.2.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Weißenborn, bereits außerhalb des historisch gewachsenen Dorfgebietes. Es schließt an den den Dorfkern umgebenden Garten- und Grünlandgürtel an und erweitert das Dorfgebiet „fingerartig“ in die angrenzende Feldflur (vgl. **Abbildung 4**).

Abbildung 4 Lage des Plangebietes



Der Geltungsbereich selbst wird durch die hier vorhandene, hallenartige Gewerbebebauung bestimmt. Diese stellt eine dorftypische Bauform dar und ist als Vorbelastung des Landschaftsbildes im westlichen Ortsrandbereich von Weißenborn zu werten.

Eine gewisse Abmilderung der von der Gewerbebebauung ausgehenden Überprägung der umgebenden Landschaft ergibt sich durch die vorhandene bzw. im V+E-Plan festgesetzte Randeingrünung. Der landschaftsästhetische Wert dieser Randeingrünung ist jedoch begrenzt, da es sich um von regionsuntypischen Nadelgehölzen dominierte, tlw. lückenhafte Gehölzstrukturen handelt.

Als Fazit ist festzuhalten, dass vom Geltungsbereich eine Vorbelastung des örtlichen Landschaftsbildes ausgeht und im Geltungsbereich auch keine Elemente oder Strukturen mit besonderem Wert für das Landschaftsbild existieren.

11.2.7 Schutzgut Mensch

Nutzungen

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird seit annähernd 20 Jahren gewerblich genutzt. Einer der hier ansässigen Gewerbebetriebe möchte sich zum Erhalt seiner

Wettbewerbsfähigkeit erweitern. Dies ist der Hauptgrund für die Aufstellung dieses B-Plans.

Die Grünlandfläche im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird intensiv landwirtschaftlich, als Pferdeweide, genutzt.

Vorbelastungen durch Immissionen

Vorbelastungen des Geltungsbereichs sowie der daran angrenzenden Flächen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen resultieren aus dem Betrieb des im Geltungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebes. Exakte Werte der Emissionen bzw. Immissionen liegen nicht vor.

11.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter bzw. Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, insbesondere architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze.

Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans sind Vorkommen solcher Güter bzw. Objekte nicht bekannt.

11.2.9 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen sowie denkmalschutzrechtlichen Schutzgebieten bzw. -objekten. Er tangiert solche Schutzgebiete oder -objekte auch nicht. Das dem Geltungsbereich am nächsten liegende naturschutzrechtliche Schutzgebiet ist das ca. 1 km südlich beginnende Landschaftsschutzgebiet „Aga-Elster-Tal und Zeitzer Forst“.

11.3 Prognose der Umweltauswirkungen

11.3.1 Status-quo-Prognose

Im Rahmen der Status-quo-Prognose, auch als Null-Variante bezeichnet, wird die Entwicklung des Plangebietes ohne das geplante Vorhaben betrachtet. Der Prognose zugrunde gelegt werden bekannte Planungen und allgemeine Trends. Ausgangspunkt für die Status-quo-Prognose ist der Ist-Zustand des Gebietes.

Bei Nichtrealisierung der beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans Nr. 6 „Gewerbegebiet Weißenborner Birkenweg“ ist eine Weiterentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend der Festsetzungen des bisher rechtskräftigen V+E-Plans Nr. 1 bzw. dessen 1. Ergänzung anzunehmen. Letztendlich würde dies bedeuten, dass kaum Veränderungen der bestehenden Flächennutzungen und auch keine relevanten Veränderungen der aus diesen resultierenden Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

11.3.2 Prognose der vorhabenbedingt zu erwartenden Umweltauswirkungen

11.3.2.1 Methodik der Konfliktanalyse

Im Folgenden werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen des B-Plans auf die Umwelt schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

Als Auswertungsmodell wird überwiegend eine verbal-argumentative Konfliktbewertung verwendet. Dabei werden:

- baubedingte Auswirkungen, die in der Regel von den angewendeten Bauverfahren bestimmt werden und nur während der Bauphase zu kurzfristigen, mitunter jedoch intensiven Beeinträchtigungen führen,
- anlagebedingte Auswirkungen, die allein durch das Vorhandensein eines Bauteils, unabhängig von dessen Funktion bzw. Betrieb entstehen und aus denen meist dauerhafte Beeinträchtigungen resultieren und
- betriebsbedingte Auswirkungen, die während des Betriebes einer Anlage entstehen und damit dauerhafte Beeinträchtigungen zur Folge haben,

unterschieden.

Insbesondere ist festzustellen, ob die beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen können. **Erheblich** sind Beeinträchtigungen, wenn sie ein bestimmtes Maß an negativer Veränderung des Naturhaushalts überschreiten und dadurch zu einem (teilweisen oder vollständigen) Funktionsverlust der Schutzgüter führen. Dies trifft u. a. immer dann zu, wenn Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung durch den Eingriff beeinträchtigt werden. Auch Beeinträchtigungen von Wert- und Funktionselementen von allgemeiner Bedeutung können, sofern sie großflächig wirken, als erheblich betrachtet werden (KÖPPEL ET AL. 1998). Schließlich sind Beeinträchtigungen von Schutzgütern mit allgemeiner Bedeutung auch dann erheblich, wenn es auf größerer Fläche zu einem vollständigen Verlust der Schutzgutfunktionen kommt (z.B. vollständige Beseitigung oder Versiegelung des Oberbodens).

Bezugsgröße dieser Bewertung ist im vorliegenden Fall allerdings nicht die aktuell im Gebiet bestehende Situation, sondern die Situation, die sich bei Realisierung der Festsetzungen des rechtskräftigen V+E-Plans bzw. dessen 1. Ergänzung ergeben würde und die in einigen Details von der bestehenden Situation abweicht.

11.3.2.2 Schutzgut Boden

Mit den Festsetzungen des B-Plans sind, bezogen auf die Festsetzungen des V+E-Plans bzw. dessen 1. Ergänzung, in geringem Umfang zusätzliche bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden. Diese resultieren aus der lt. B-Plan, im Vergleich zum V+E-Plan, vorgesehenen Ausdehnung der überbaubaren Fläche bis an den nördlichen sowie den östlichen Rand des Geltungsbereichs sowie um wenige Meter nach Westen.

Baubedingte Auswirkungen

Zusätzliche baubedingte Auswirkungen werden sich temporär, durch Anlage und Nutzung von Lagerflächen bzw. in Folge des Baubetriebes im Bereich der zusätzlich



geplanten Bauflächen, ergeben. Folgende baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind zu erwarten:

- Veränderung der Oberflächenform und des Bodengefüges durch Bodenabtrag oder Aufschüttungen im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,
- Veränderung des Bodengefüges durch Bodenverdichtungen (Befahren, Lagerung) im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,
- verstärkte Bodenerosion des ungeschützten Bodens im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen,
- Veränderung des Bodenchemismus durch Stoffeinträge (Baumaschinenbetrieb, Lagerung von Stoffen und Materialien) im Bereich von Lagerflächen und Fahrwegen.

Es ist davon auszugehen, dass die baubedingten Auswirkungen auf die zusätzlich geplanten Bauflächen und deren nächste Umgebung beschränkt bleiben. Damit ist zu erwarten, dass sie im Wesentlichen von den anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden überlagert werden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass für die betroffenen Flächen im Wesentlichen keine natürlichen Horizontabfolgen mehr zu erwarten sind. Die Flächen grenzen unmittelbar an bereits bebaute bzw. versiegelte Gewerbeflächen an. Entsprechend ist davon auszugehen, dass es sich bei den anstehenden Böden überwiegend um anthropogene und weitestgehend unempfindliche Auftragsböden handelt.

Die zusätzlichen baubedingt zu erwartenden Beeinträchtigungen des Bodens sind auf Grund ihres geringen Umfangs, ihrer nur temporären Wirksamkeit und insbesondere auf Grund der Tatsache, dass überwiegend vorbelastete Böden betroffen sind, als unerheblich zu bewerten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen von Siedlungsbauvorhaben auf das Schutzgut Boden entstehen im Regelfall insbesondere durch Bodenabtrag und Bodenversiegelungen im Zuge der Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen sowie Straßen und Wegen. Auf diesen Flächen gehen die Bodenfunktionen dauerhaft verloren bzw. werden dauerhaft beeinträchtigt. Der Boden steht als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Puffer, Speicher und Regulator nicht mehr bzw. nur noch eingeschränkt zur Verfügung. Er kann seine Regelungsfunktionen im Naturhaushalt nicht mehr bzw. nicht mehr vollständig wahrnehmen.

Entsprechend der beabsichtigten Festsetzungen wird im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 6 „Gewerbegebiet Weißenborner Birkenweg“ eine maximale Bodenversiegelung von 5.717 m² möglich sein. Diese maximal zulässige Bodenversiegelung ergibt sich aus der Grundfläche des GE-Gebietes, multipliziert mit der Grundflächenzahl von 0.8.

In der Planzeichnung der 1. Ergänzung des V+E-Planes ist ein teilweise überbaubares und vollständig versiegelbares Baugebiet mit einer Größe von 5.622 m² festgesetzt.



Durch die Festsetzungen des B-Plans erhöht sich damit die vollständig versiegelbare Bodenfläche um lediglich 95 m².

Diese zusätzlich zulässige Bodenversiegelung ergibt sich insbesondere durch eine Ausdehnung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Fläche in den das Baugebiet bisher nach Norden begrenzenden Grünstreifen. Für diesen Grünstreifen, der unmittelbar an die genutzten Gewerbeflächen angrenzt ist von Vorbelastungen der Bodenfunktionen auszugehen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die sich anlagebedingt ergebenden zusätzlichen Beeinträchtigungen nur kleinflächig wirksam werden und Böden mit tlw. vorbelasteten Wertausprägungen betreffen. Die sich ergebenden zusätzlichen anlagebedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden überschreiten die Erheblichkeitsschwelle nicht.

11.3.2.3 Schutzgut Wasser

Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser in Folge der Realisierung der Festsetzungen des B-Plans können ausgeschlossen werden.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich sowie unmittelbar an diesen angrenzend nicht vorhanden.

Aus der im Vergleich zu den Festsetzungen des V+E-Planes bzw. dessen 1. Ergänzung möglichen geringen zusätzlichen Bodenversiegelung von ca. 95 m² (vgl. Kap. 11.3.2.2) ergibt sich zwar theoretisch auch eine zusätzliche Verringerung der Niederschlagswasserinfiltration und damit der Grundwasserneubildung, praktisch bleibt dies jedoch aufgrund

- der sehr geringen Flächengröße,
- der geringen Grundwasserneubildungsraten im Plangebiet und
- da das Plangebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes liegt

ohne Relevanz.

Ebenso ist das während der Baumaßnahmen zur Erweiterung der Gewerbefläche sowie im Zuge deren Nutzung grundsätzlich bestehende Risiko für Schadstoffeinträge in das Grundwasser (z. B. in Folge von Havarien an den Baumaschinen) im vorliegenden Fall mit Bezug auf die Kleinmaßstäblichkeit der Bauvorhaben sowie den guten Geschütztheitsgrad des Grundwassers im Plangebiet als sehr gering einzuschätzen.

11.3.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 6 „Gewerbegebiet Weißenborner Birkenweg“ werden sich im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen V+E-Plans bzw. dessen 1. Ergänzung in geringem Umfang zusätzliche bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können aber in beiden Fällen mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aus den zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen zur Erweiterung der Gewerbebebauung resultieren geringe zusätzliche Immissionen (Staub, Abgase der Baumaschinen).

Mit der Überplanung von Grünstreifen am nördlichen, östlichen und westlichen Rand der Gewerbefläche gehen Gehölzstrukturen verloren, die grundsätzlich positive lokalklimatische Wirkungen haben, insbesondere zur Frischluftentstehung beitragen. Zudem ergibt sich mit der zusätzlich zulässigen Bodenversiegelung von ca. 95 m² (vgl. Kap. 11.3.2.2) der weitere Verlust von versickerungs- und verdunstungsfähigen Boden. Damit ist eine Veränderung der Luftfeuchteverhältnisse verbunden. Die genannten Wirkungen werden auf Grund der geringen Dimension der betroffenen Fläche aber höchstens vor Ort spürbar sein. Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse, insbesondere die Frischluftversorgung des Ortskerns von Weißenborn, können ausgeschlossen werden.

11.3.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt

Mit den geplanten Festsetzungen des B-Plans sind, bezogen auf die Festsetzungen des V+E-Plans bzw. dessen 1. Ergänzung, zusätzliche anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt verbunden. Diese resultieren in erster Linie aus der Überplanung der entsprechend der Festsetzungen des V+E-Plans am nördlichen und östlichen Gebietsrand angelegten Gehölzstreifen.

Potentiell besteht weiterhin auch die Möglichkeit zusätzlicher baubedingter Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Baubedingte Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des B-Plans werden im Vergleich zu den Festsetzungen des V+E-Plans bzw. dessen 1. Ergänzung in geringem Umfang zusätzlich Baumaßnahmen zulässig sein. Aus diesen resultieren zusätzliche baubedingte Flächeninanspruchnahmen sowie Störreize, die zu Beeinträchtigungen der im Geltungsbereich sowie in den daran angrenzenden Lebensräumen vorkommenden Arten führen können.

Da diese zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt

- nur temporärer Natur sein werden,
- Vegetationszerstörungen auf während der Bauphase beanspruchten Flächen überwiegend von den anlagebedingten Beeinträchtigungen überlagert werden und
- die im Geltungsbereich und dessen Umfeld vorkommenden Arten als nicht besonders störungsempfindlich einzuschätzen sind,

werden diese die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die erheblichsten Auswirkungen von Siedlungsbauvorhaben auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt sind regelmäßig anlagebedingt und resultieren aus der direkten Flächeninanspruchnahme von Lebensräumen und deren Umbau zu ökologisch weniger wertvollen Siedlungsflächen mit hohem Versiegelungsgrad.

Mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans werden sich im Vergleich zu den Festsetzungen des V+E-Plans bzw. dessen 1. Ergänzung zusätzliche anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes ergeben.

In der folgenden Tabelle 3 werden die sich in Bezug zu den Festsetzungen des V+E-Plans bzw. zu dessen 1. Ergänzung ergebenden Flächenumnutzungen dargestellt. Die auf der linken Seite der Tabelle dargestellten Biotope gemäß V+E-Plan bzw. dessen 1. Ergänzung wurden im Kap. 11.2.5 beschrieben und bewertet. Die auf der rechten Seite der Tabelle dargestellten Biotope ergeben sich aus den beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans gemäß den Angaben in Kap. 11.1.2.

Tabelle 3 Gegenüberstellung und Bewertung der überplanten und neu geplanten Biotoptypen im Geltungsbereich

Biotoptyp lt. Festsetzungen des V+E-Plans bzw. dessen 1. Ergänzung			Biotoptyp lt. geplanter Festsetzungen des B-Plans		
Biotop- und Nutzungstyp	Flächen-größe (m ²)	Biotopwert	Biotop- und Nutzungstyp	Flächen-größe (m ²)	Biotopwert
HGB - Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Arten	807	14	HGB - Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Arten	1.700	14
HHC - Feldhecke mit standortfremden Gehölzen	1.438	10	HHC - Feldhecke mit standortfremden Gehölzen	650	10
GIA – Intensivgrünland	2.049	10	GIA – Intensivgrünland	1.070	10
BID – Gewerbegebiet	5.622	0	BID – Gewerbegebiet	6.496	0
Summe	9.916			9.916	

Der Tabelle ist zuerst zu entnehmen, dass nach Realisierung der Festsetzungen des B-Plans dieselben Biotoptypen im Plangebiet vorkommen werden, wie bisher. Bei genauerer Betrachtung der einzelnen Flächenausweisungen sind im Vergleich zur als Bestand anzusehenden Situation jedoch folgende Veränderungen der Flächengrößen festzustellen:

- Im westlichen Teil des Geltungsbereichs vergrößert sich die Fläche des Feldgehölzes aus überwiegend nichtheimischen Arten (HGB) um 893 m². Dies ist auf die Anpassung der festgesetzten Fläche an die tatsächliche Größe des

Feldgehölzes zurückzuführen. Gleichzeitig verkleinert sich die Fläche des westlich an das Feldgehölz angrenzenden Grünlandes (GIA) um 979 m².

Da das Feldgehölz gemäß „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ einen um 4 Punkte höheren Biotopwert als das Intensivgrünland aufweist, resultiert aus dieser Flächenverschiebung eine geringe Biotopwertsteigerung.

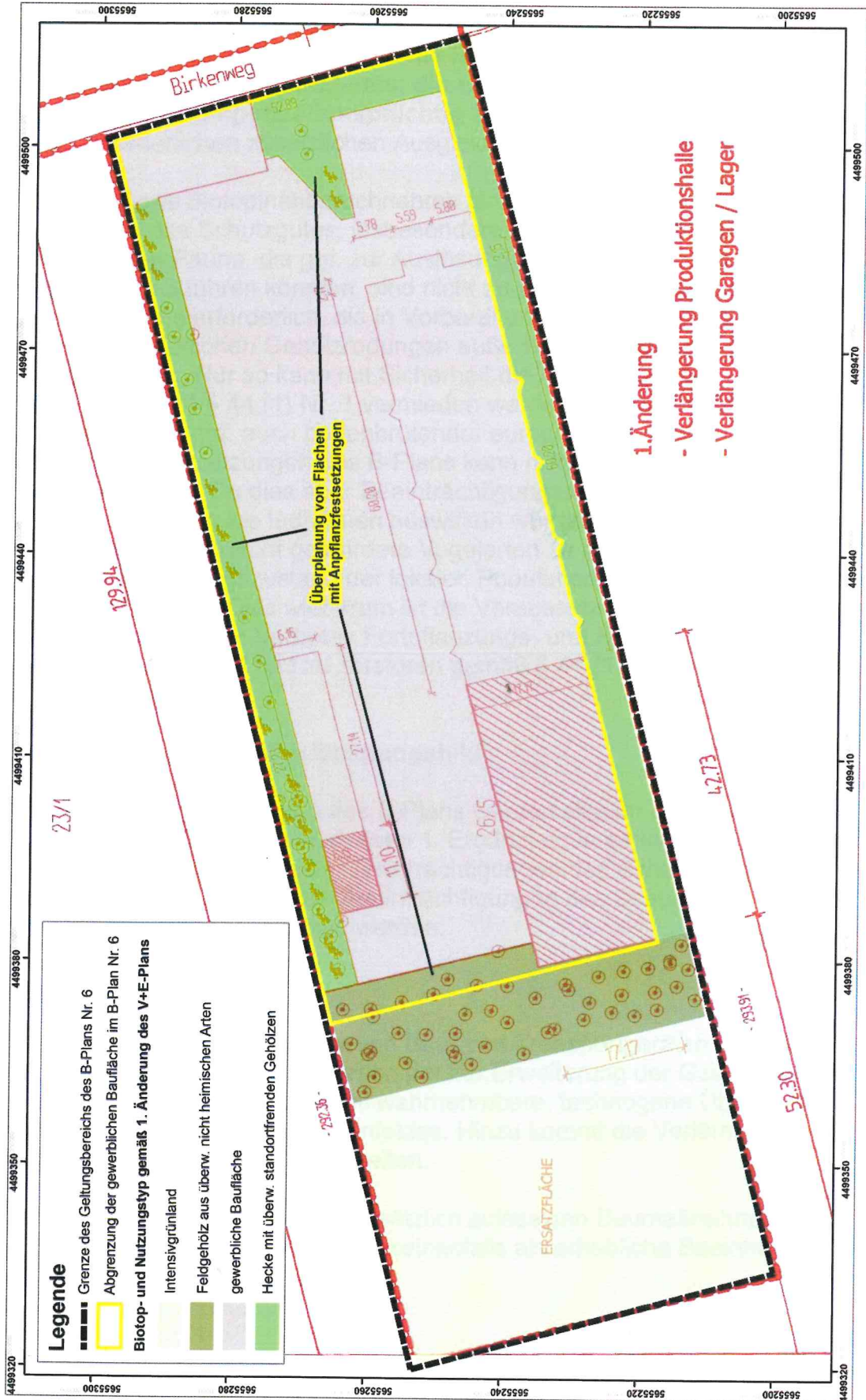
- Im östlichen Teil des Geltungsbereichs ergibt sich eine Vergrößerung des Gewerbegebietes (GE) um 874 m². Mit der zusätzlichen Gewerbefläche werden die die Gewerbefläche aktuell im Norden und Osten umgebenden Feldhecken mit standortfremden Gehölzen (HHC) sowie ein schmaler Streifen des westlich angrenzenden Feldgehölzes (HGB) überplant. Die Inanspruchnahme der Feldhecke umfasst eine Fläche von 788 m², der Randstreifen des Feldgehölzes ist auf einer Fläche von 86 m² betroffen.

Im Bereich der betroffenen Flächen entsteht ein vollständiger Funktionsverlust als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Gemäß „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ ergibt sich eine Biotopwertänderung von 14 bzw. 10 auf 0.

Um die beschriebenen Veränderungen der Flächengrößen der Biotope im Geltungsbereich besser nachvollziehen zu können, sind diese in **Abbildung 5** kartographisch dargestellt.



Abbildung 5 Veränderungen der Biotop- und Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans





Insgesamt werden sich damit im Geltungsbereich auf einer Teilfläche von ca. 900 m² geringe Biotopwertsteigerungen und auf einer etwa genauso großen Teilfläche ein vollständiger Biotopwertverlust für Biotope mit mittlerer Bedeutung (Feldhecken sowie Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Gehölzen). **Da der Biotopwertverlust deutlich höher ist als die Biotopwertsteigerungen verbleibt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes, die als erheblich und damit naturschutzrechtlich kompensationspflichtig bewertet wird.** Die Planung einer entsprechend erforderlichen zusätzlichen Ausgleichsmaßnahme enthält Kap. 11.5.2.

Über die beschriebene Biotopinanspruchnahme hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes, insbesondere auch Beeinträchtigungen geschützter Arten der Fauna, die ggf. zur Auslösung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG führen könnten, sind nicht zu erwarten. Um dies sicher zu stellen, ist es allerdings erforderlich, die in Vorbereitung der Erweiterung der Gewerbefläche erforderlichen Gehölzrodungen außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna zu realisieren. Nur so kann mit Sicherheit die Auslösung des Tötungsverbotes gemäß § 44 (1) Nr. 1 vermieden werden. Die Zerstörung einzelner Brutstätten gehölz- und ggf. auch bodenbrütender europäischer Vogelarten im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des B-Plans kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Da dies aber Beeinträchtigungen wären, die sich grundsätzlich nur auf einzelne Individuen auswirken würden und im Plangebiet ausschließlich häufige und nicht gefährdete Vogelarten zu erwarten sind, würde sich dies nicht auf den Erhaltungszustand der lokalen Population der einzelnen betroffenen Art auswirken. Dies wiederum ist die Voraussetzung dafür, dass sich hieraus keine Auslösung des Verbotes Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren der besonders geschützten Arten zu zerstören gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ergibt.

11.3.2.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild

Mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans werden sich im Vergleich zu den Festsetzungen des V+E-Plans bzw. dessen 1. Ergänzung in geringem Umfang auch zusätzliche bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes können aber in beiden Fällen ausgeschlossen werden.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt resultiert aus dem Einsatz von Bau- und Transportgeräten und der Aufhaldung von Bodenaushub im Rahmen der zur Erweiterung der Gewerbefläche zulässigen Baumaßnahmen eine visuell wahrnehmbare, technogene Überprägung des Geltungsbereichs sowie dessen Umfeldes. Hinzu kommt die Verlärmung der umgebenden Flächen durch die Bauarbeiten.

Auf Grund des geringen Umfangs der zusätzlich zulässigen Baumaßnahmen sowie deren zeitlicher Begrenzung ist dies aber keinesfalls als erhebliche Beeinträchtigung zu werten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Auch anlagebedingt werden die sich zusätzlich ergebenden Beeinträchtigungen unter der Erheblichkeitsschwelle liegen.

Die im Geltungsbereich zulässigen, zusätzlichen Bebauungen werden direkt an die vorhandenen Baukörper anbinden. Zudem wird es nur zu einer geringen flächenmäßigen Ausdehnung der vorhandenen Gewerbebebauung kommen. Zur deutlichsten Veränderung des Landschaftsbildes wird die lt. B-Plan zulässige Beseitigung der die Gewerbefläche aktuell nach Norden begrenzenden Feldhecke führen. Dass dies nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gewertet wird, wird mit der regionsuntypischen und naturfernen Ausbildung dieser von Nadelgehölzen dominierten Hecke, die damit auch kein wertgebendes Landschaftselement darstellt, begründet. Die Situation wird durch das folgende Foto illustriert.

Abbildung 6 Blick von der K 2621 auf die nördliche Grenze des Gewerbegebietes



11.3.2.7 Schutzgut Mensch

Es ist nicht zu erwarten, dass sich auf Grund der Festsetzungen des B-Plans Nr. 6 „Gewerbegebiet Weißenborner Birkenweg“, im Vergleich zu den Festsetzungen des V+E-Plans bzw. dessen 1. Ergänzung, relevante Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben. Deutliche Veränderungen der Nutzungsintensität des Gebietes und der aus den Nutzungen resultierenden Immissionen sind, trotz der in verhältnismäßig geringem Umfang zusätzlich zulässigen Gewerbebebauung, nicht anzunehmen.

11.3.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans sehr unwahrscheinlich, da im Geltungsbereich keine Vorkommen von Gütern bzw. Objekten von gesellschaftlicher Bedeutung, insbesondere architektonisch wertvollen Bauten oder archäologischen Schätzen, bekannt sind.

Da bei Erdarbeiten aber grundsätzlich das Auftreten von Bodenfunden nicht ausgeschlossen werden kann, sind die entsprechenden denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Bei Verdacht auf Bodenfunde werden unverzüglich die zuständigen Denkmalschutzbehörden informiert.

11.3.3 Alternativenprüfung

Im Rahmen der Alternativenprüfung sind zur Verfügung stehende, „vernünftige“ Vorhabenalternativen zu prüfen. Alternativen sind „vernünftig“, wenn sie die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des B-Plans berücksichtigen. Es sind andere Wege zur Erreichung des Ziels gefragt – das Ziel des B-Plans selbst wird nicht in Frage gestellt.

Da mit dem B-Plan Nr. 6 „Gewerbegebiet Weißenborner Birkenweg“ keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden sollen, sondern ein alter V+E-Plan, in dem Bauflächen bereits festgesetzt sind, überplant wird, ist die Prüfung von **Standortalternativen** nicht erforderlich.

Aus den beabsichtigten Festsetzungen des B-Plans werden nur in verhältnismäßig geringem Umfang zusätzliche Beeinträchtigungen der Umwelt resultieren, bez. derer eine Betrachtung von **Konzeptalternativen** erforderlich ist. Zusätzliche Beeinträchtigungen ergeben sich durch die mit den Festsetzungen des B-Plans zulässigen weiterreichenden Bauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten und insbesondere durch die Überplanung der Feldhecken am nördlichen und östlichen Gebietsrand.

Die „Nichtmehrfestsetzung“ der die Gewerbefläche nördlich begrenzenden Hecke erfolgt auf Grund der Erweiterungsabsichten eines der im Gebiet ansässigen Betriebe sowie auf Grund der von der Gemeinde perspektivisch geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes bis zur nördlich vorbeiführenden K 2621. Die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden ist mit den vergleichsweise geringsten Umweltauswirkungen verbunden. Eine Erweiterung nach Osten und Westen ist wegen der angrenzenden Bau- bzw. Gehölzflächen nicht möglich. Eine Erweiterung nach Süden würde eine noch stärkere Überprägung des westlichen Ortsrandes von Weißenborn zur Folge haben.

Die „Nichtmehrfestsetzung“ der die Gewerbefläche nach Osten begrenzenden Hecke erfolgt auf Grund der hier im Gehölzstreifen liegenden Trinkwasserleitung sowie der vom Versorgungsträger aufgemachten Forderung, diesen von Gehölzbewuchs frei zu halten. Die bisherige Ausweisung dieses Gehölzstreifens stellt bauplanungsrechtlich einen Fehler dar.

11.4 Vermeidungs-, Minimierungs-, Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

Die wichtigsten zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen der Umwelt erforderlichen Maßnahmen werden im B-Plan zeichnerisch oder textlich festgesetzt bzw. es wird auf sie hingewiesen. Im Folgenden werden diese Festsetzungen, auf die z. T. auch bereits im Zuge der Konflikthanalyse im Kap. 11.3.2 verwiesen wurde, noch einmal einzeln erläutert.

– Schutz/Erhalt vorhandener Gehölzbestände

Folgende im Geltungsbereich vorhandene Gehölzstrukturen sollen erhalten und vor Beeinträchtigungen, auch während der noch anstehenden Baumaßnahmen, geschützt werden:

- die den Geltungsbereich nach Süden begrenzende Feldhecke (Fläche PF 1) und
- der wesentliche Teil des Feldgehölzes auf der Fläche PG 1.

– Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeiten der Avifauna

Mit dem Ziel, im Bereich der überplanten Gehölzstrukturen im Planungsgebiet brütende Individuen der Avifauna vor direkten Beeinträchtigungen zu schützen und damit auch die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, wird im B-Plan darauf hingewiesen, dass die den zulässigen Baumaßnahmen vorausgehende Baufeldfreimachung nur außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna, im Zeitraum zwischen Anfang September und Ende Februar, erfolgen darf.

– Vermeidung unnötiger Flächeninanspruchnahme während der Bauphase

Während der Bauphase sind Lagerflächen und Fahrwege grundsätzlich auf den minimal erforderlichen Flächenbedarf zu begrenzen. Damit werden baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt minimiert.

– Separater Abtrag/Wiederverwendung des Oberbodens

Um den Verlust von belebtem Oberboden zu vermeiden, ist zu Beginn aller Erdarbeiten auf den betroffenen Flächen ein getrenntes Abschieben des Oberbodens erforderlich. Die Zwischenlagerung des Oberbodens sollte, falls erforderlich, in flachen Mieten (Querschnitt ca. 1 x 1 m) erfolgen. Bei längerer Lagerung in Mieten ist deren Begrünung zum Schutz vor Erosion zu empfehlen. Es ist anzustreben, den zwischengelagerten Oberboden im Rahmen der Begrünungsmaßnahmen wieder einzusetzen.

11.5 Eingriffe in Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen

11.5.1 Rechtliche Situation

Gem. § 1a BauGB hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Vom Gesetzgeber wird der Vermeidung von Beeinträchtigungen Vorrang vor allen weiteren Schritten eingeräumt. Die Vermeidung ist damit das erste und wichtigste Ziel der Eingriffsregelung, denn für Natur und Landschaft ist es das Beste, wenn Beeinträchtigungen gar nicht erst entstehen. Hieran anschließend hat der Planungsträger Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 200a BauGB zu ergreifen, mit denen er negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorausschauend, wieder gut machen kann.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 6 „Gewerbegebiet Weißenborner Birkenweg“ werden entsprechend der Ergebnisse der Konfliktanalyse (vgl. Kap. 11.3.2) zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt (durch die Überplanung von gebietsbegrenzenden Feldhecken) verbunden sein. Diese erheblichen Beeinträchtigungen erfüllen den Eingriffstatbestand gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG.

Alle zur Vermeidung bzw. Minderung von Umweltbeeinträchtigungen geplanten Maßnahmen wurden bereits im Kap. 11.4 beschrieben. Nachfolgend erfolgen die verbleibenden Schritte im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung, indem

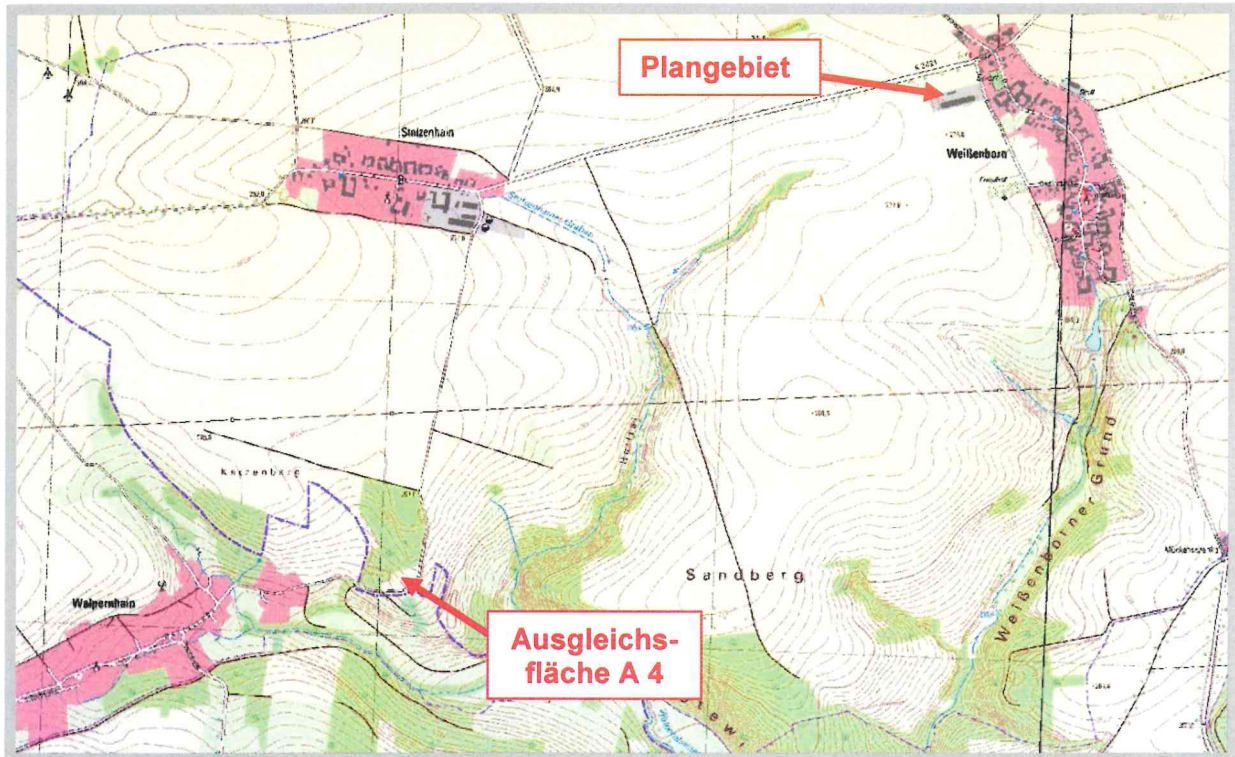
- eine zusätzliche, externe Ausgleichsmaßnahme geplant wird (Kap. 11.5.2) sowie
- die abschließende Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt (Kap. 11.5.3).

11.5.2 Planung einer zusätzlichen, externen Ausgleichsmaßnahme

Zur naturschutzrechtlichen Kompensation der mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen wird die Umsetzung einer zusätzlichen externen Ausgleichsmaßnahme geplant.

Die externe Ausgleichsmaßnahme A 4 soll auf dem gemeindeeigenen Flurstück 95 der Flur 5 der Gemarkung Weißenborn realisiert werden. Dieses Flurstück liegt ca. 2 km südwestlich des Geltungsbereichs des B-Plans, nur etwa 500 m von der bereits zum Freistaat Thüringen gehörenden Ortschaft Walpernhain entfernt.

Abbildung 7 Lage der externen Ausgleichsfläche A 4



Bei der Ausgleichsfläche A 4 handelt es sich um eine intensiv als Ackerland genutzte Teilfläche des oben genannten Flurstücks. Diese Maßnahmefläche grenzt unmittelbar südlich an einen standortgerechten, von einheimischen Gehölzarten gebildeten Laubmischwald an. Die absolut bestimmende Baumart dieses Laubmischwaldes ist die Stiel-Eiche. Untergeordnet kommen Birke, Zitterpappel und Esche vor. Die Strauchschicht wird von Hasel, Schwarzem Holunder und Brombeere bestimmt.

Gegenstand der geplanten Maßnahme A 4 ist die Anlage eines strukturreichen, gestuft aufgebauten Waldmantelgebüschs am südlichen Rand des Laubmischwaldes. Bisher fehlt am Südrand des Laubmischwaldes ein typischer Waldmantel fast vollständig.

Die Ausgleichsmaßnahme A 4 dient damit vorrangig der Schaffung eines zusätzlichen Rückzugsraumes für Flora und Fauna auf derzeit intensiv genutzter Fläche und damit zur Kompensation der mit Umsetzung des B-Plans zu erwartenden zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt.

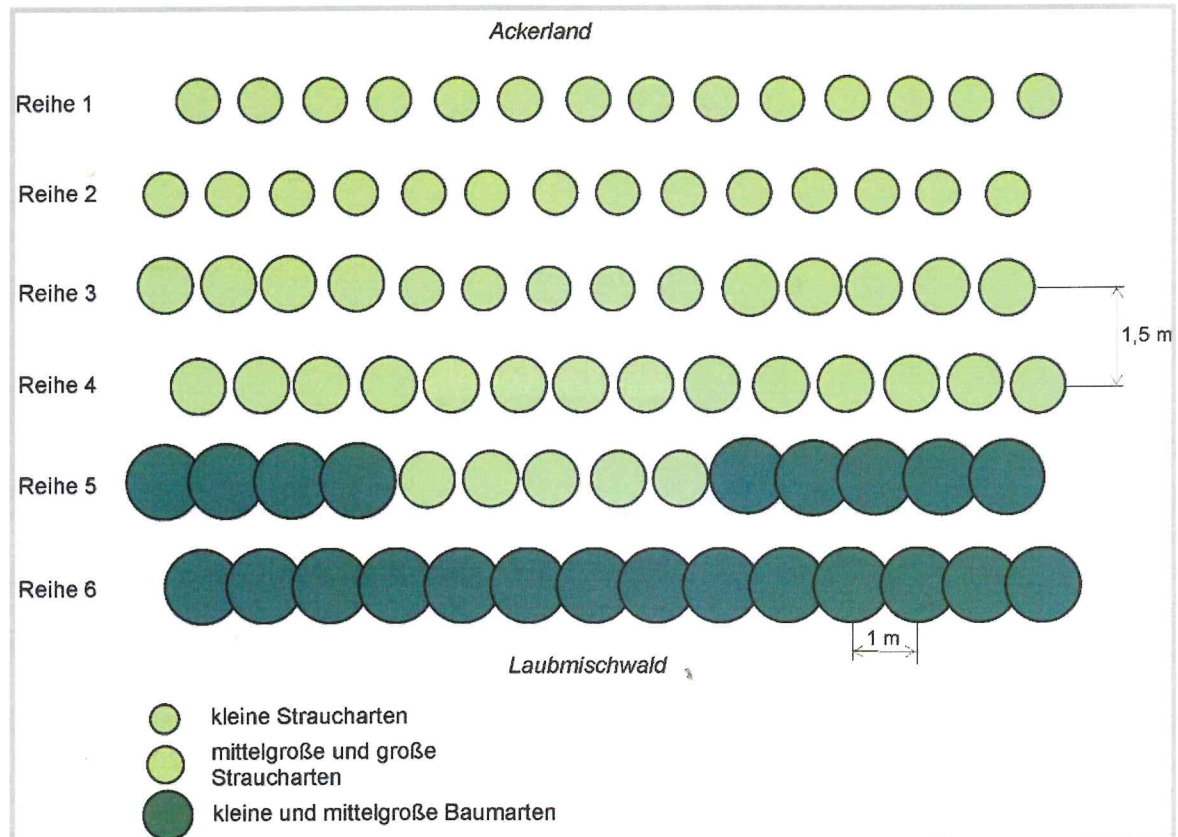
Abbildung 8 Foto vom Südrand des Laubmischwaldes



Im Detail wird die Maßnahme wie folgt charakterisiert:

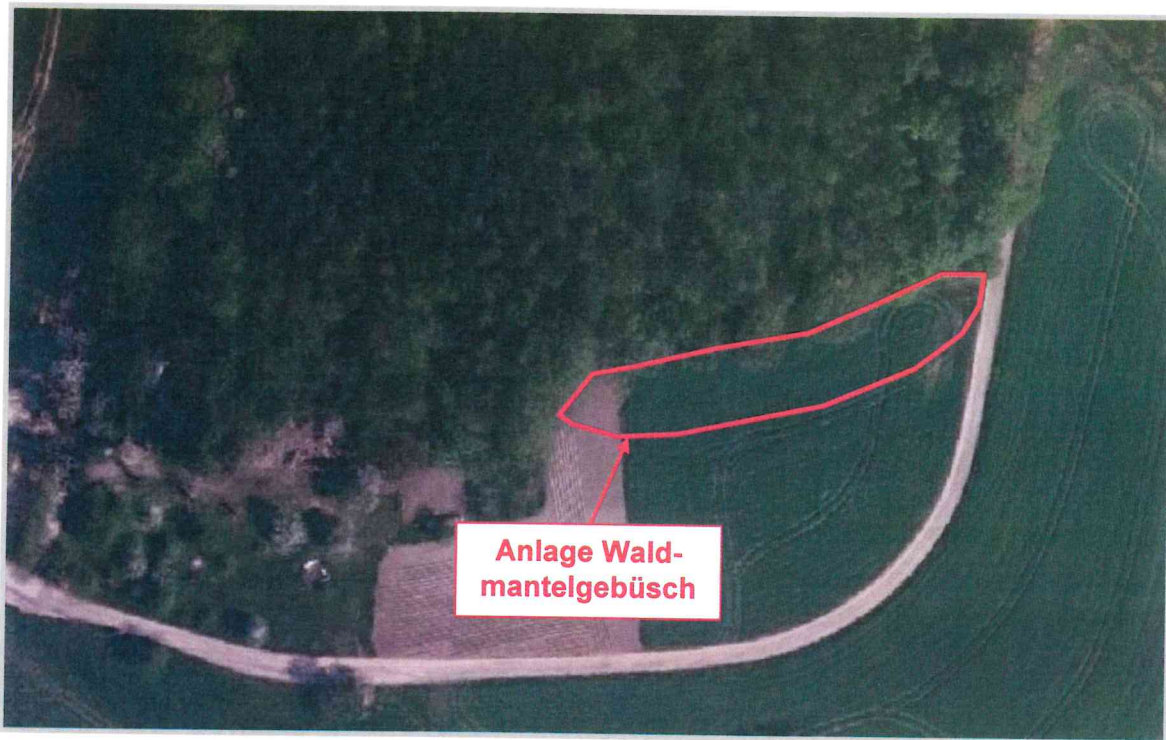
- **Planzustand:** Breites Waldmantelgebüsch
- **Zielfunktionen:**
Rückzugsraum für die heimische Fauna (insb. Vögel, Kleinsäuger, Wirbellose)
- **Gesamtfläche:** 700 m² (Breite: ca. 10 m; Länge: ca. 70 m) – vgl. Abbildung 10
- **Auswahl der Arten:**
 - Bäume:
 - Vogelkirsche (*Cerasus avium*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Mittelgroße und große Sträucher: Weißdorn (*Crataegus monogyna*; *C. laevigata*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Salweide (*Salix caprea*)
 - kleine Sträucher:
 - Hundsrose (*Rosa canina*)
 - Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
- **Pflanzschema:** Die Anlage des Waldmantelgebüschs erfolgt als sechsstufige Pflanzung, wobei Bäume nur in den dem vorhandenen Waldbestand

zugewandten Reihen eingesetzt werden sollen, Sträucher dagegen in sämtlichen Reihen. Hierbei soll durch stärkere Gewichtung kleinerer Sträucher in den Außenreihen eine allmähliche höhenmäßige Abstufung vom Rand zum geschlossenen Waldbestand angestrebt werden. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander anzuordnen. Die Pflanzabstände zwischen den Reihen sollen 1,5 m, innerhalb der Reihen 1 m betragen. Gruppenweise Pflanzung von Sträu­chern einer Art (ca. 5 Sträucher pro Gruppe).



- **Pflanzqualität:** 2-mal verpflanzte Sträucher, 60-100 cm hoch ; 2-mal verpflanzte Heister, 150-200 cm hoch;

Abbildung 9 Abgrenzung der Ausgleichsfläche A 4



11.5.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Methodische Grundlage

Im Land Sachsen-Anhalt ist die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs und die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für Vorhaben, die nach dem 28.12.2004 beantragt wurden, nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt – Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 („Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“) – durchzuführen. Im Folgenden werden die wichtigsten Grundsätze und Regeln des Bewertungsmodells wiedergegeben:

Grundsätze des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt

- Das Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung von Eingriffen und der für ihre Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht in der Mehrzahl der Fälle ohne eine verbal-argumentative Zusatzbewertung eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen.
- Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen. Diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die den Biotoptypen zuzuordnenden Wertstufen sind in Anlage 1 zum Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgegeben.

- Die Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und eingeschränkt auch die Beurteilung des Landschaftsbildes können grundsätzlich auf der Basis von Biotoptypen erfolgen. Über die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen können die abiotischen Schutzgüter Wasser, Luft und Boden, die biotischen Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild meist hinreichend mit berücksichtigt werden.

Regelverfahren nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

- Für die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen ist die Ausgangssituation der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Flächen und der zu erwartende Zustand nach Durchführung des Eingriffs zu erfassen. Die Gesamtfläche ist dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zuzuordnen und differenziert zu bewerten. Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus der Differenz der so ermittelten, dimensionslosen Flächenäquivalente (FÄQ) wird die eingriffsbedingte Wertminderung nach dem Eingriff festgestellt. Die auf diese Weise ermittelte Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang dar.
- Für die Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen ist die Ausgangssituation der dafür vorgesehenen Flächen auf gleiche Weise differenziert nach Biotoptypen zu erfassen. Ebenso differenziert ist die festgestellte oder zu erwartende naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen zu erfassen. Aus der Differenz ergibt sich die anrechenbare Wertsteigerung der Fläche. Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der in der Biotopwertliste aufgeführten Biotopwerte, der Zustand nach der Kompensation anhand der dort ebenfalls dargestellten Planwerte bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.
- Der Nachweis der Kompensation wird geführt, indem die eingriffsbedingte Wertminderung im Bereich der Eingriffsflächen mit der anrechenbaren Wertsteigerung im Bereich der Kompensationsflächen in Beziehung gesetzt wird. Diese bilanzierende Gegenüberstellung dient der Prüfung, ob die Rechtsfolgen der Eingriffsregelung erfüllt sind.

Ergänzendes Bewertungsverfahren (verbal-argumentative Zusatzbewertung und -bilanzierung) nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

- Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, ist eine allein darauf basierende Bilanzierung nicht ausreichend.
- In diesen Fällen ist die nach dem Regelverfahren durchgeführte Bewertung verbal-argumentativ zu ergänzen; dabei ist gegebenenfalls auch die relative Seltenheit eines Biotop- oder Artvorkommens zu berücksichtigen.
- Im Rahmen dieser verbal-argumentativen Bewertung sind insbesondere Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das

Landschaftsbild zu berücksichtigen, die über den Biotoptyp nicht oder nur unzureichend bewertet werden können, sowie Auswirkungen, die deutlich über die unmittelbar vom Eingriff betroffene Fläche oder über die Fläche für Kompensationsmaßnahmen hinausgehen (z. B. bei Fließgewässern oder Emissionen sowie bei Auswirkungen auf das Landschaftsbild). Die Auswirkungen müssen entsprechend differenziert und in problemangemessener Tiefe behandelt und beurteilt werden.

- Die verbal-argumentative Zusatzbewertung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn das Regelverfahren zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung und Bilanzierung führt.

Bewertung des Geltungsbereichs im Ist- und Planzustand

Die nachfolgende Tabelle enthält die entsprechend der beschriebenen Vorgehensweise vorgenommene Bewertung des Geltungsbereichs im Ist- und im Planzustand. Als Ist-Zustand ist wiederum der lt. den Festsetzungen des V+E-Planes bzw. dessen 1. Änderung zulässige Zustand des Geltungsbereichs anzusetzen (vgl. Kap. 11.2.5).

Tabelle 4 Ermittlung der Biotopwertminderung im Geltungsbereich

Überplante Biotope				Geplante Biotope			
Biotop- und Nutzungstyp	Flächen- größe in m ²	Biotop- wert	FÄQ	Biotop- und Nutzungstyp	Flächen- größe in m ²	Biotop- wert	FÄQ
Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Arten (HGB)	807	14	11.298	Feldgehölz aus überwiegend nichtheimischen Arten (HGB)	1.700	14	23.800
Feldhecke mit stand-ortfremden Gehölzen (HHC)	1.438	10	14.380	Feldhecke mit stand-ortfremden Gehölzen (HHC)	650	10	6.500
Intensivgrünland (GIA)	2.049	10	20.490	Intensivgrünland (GIA)	1.070	10	10.700
Gewerbegebiet (BID)	5.622	0	0	Gewerbegebiet (BID)	6.496	0	0
Summe	9.916		46.168	Summe	9.916		41.000

Bei rein quantitativer Betrachtung nach den Vorgaben des „Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt“ ist damit festzustellen, dass es zu einer Biotopwertminderung innerhalb des Geltungsbereichs von 5.168 FÄQ-Werteinheiten kommt (Differenz Planzustand - Istzustand).

Bewertung der Ausgleichsfläche A 4 im Ist- und Planzustand

In der folgenden Tabelle wird die sich mit Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme A 4 ergebende Biotopwertsteigerung ermittelt.

Tabelle 5 Ermittlung der Biotopwertsteigerung der Ausgleichsfläche A 4

Überplante Biotope				Geplante Biotope			
Biotop- und Nutzungstyp	Flächen- größe in m ²	Biotop- wert	FÄQ	Biotop- und Nutzungstyp	Flächen- größe in m ²	Plan- wert	FÄQ
Intensiv genutzter Acker (AI)	700	5	3.500	Waldsaum mittlerer Standorte	700	20	14.000
Summe	700		3.500	Summe	700		14.000

Bei rein quantitativer Betrachtung nach den Vorgaben des „Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt“ ist damit festzustellen, dass es zu einer Biotopwertsteigerung im Bereich der Ausgleichsfläche A 4 von 10.500 FÄQ-Werteinheiten kommt (Differenz Planzustand - Istzustand).

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Aus der Gegenüberstellung von Wertverlust im Geltungsbereich und Wertzuwachs der Ausgleichsfläche A 4 ergibt sich, dass eine **vollständige rechnerische Kompensation** der sich in Folge der Realisierung der Festsetzungen des B-Plans ergebenden erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt erreicht wird.

Verbal argumentative Einzelfallprüfung

Nach dem „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ ist ergänzend zum Regelverfahren (Biotopwertbilanz) eine verbal-argumentative Einzelfallprüfung vorzunehmen, wenn durch das Vorhaben Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigt werden, die über den Biotoptyp nicht oder nur unzureichend bewertet werden können. Dies ist im vorliegenden Fall ausschließlich durch die Inanspruchnahme eines potenziellen Lebensraumes (Feldhecken) europäisch geschützter Vogelarten gegeben.

Hierzu ist festzustellen, dass zur Vermeidung der Tötung geschützter, Vogelarten eine Bauzeitenregelung getroffen werden soll. Mit Realisierung dieser Bauzeitenregelung sowie unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im Plangebiet ausschließlich häufige und nicht gefährdete Vogelarten zu erwarten sind, wird die Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erreicht.

11.6 Grünordnerisches Konzept

Wichtigstes städtebauliches Ziel der Aufstellung des B-Plans ist die Festigung des im Geltungsbereich vorhandenen, erfolgreichen Gewerbebestandes durch die Erweiterung der zur Verfügung stehenden Bebauungsflächen. Dies soll vorerst allerdings nicht durch eine flächenmäßige Ausdehnung der Gewerbefläche, sondern nur durch die Vergrößerung der Fläche auf der Produktionsgebäude errichtet werden können, innerhalb der bereits festgesetzten Grenzen des Gewerbegebietes, erfolgen.

Unter Berücksichtigung dieses städtebaulichen Zieles, der für das Plangebiet durch den V+E-Plan bzw. dessen 1. Änderung bestehenden grünordnerischen Festsetzun-

gen und der tatsächlichen aktuellen Situation des Plangebietes werden für die Aufstellung des B-Plans folgende **grünordnerische Ziele** formuliert:

- Es ist eine der Ortsrandlage sowie der bereits realisierten bzw. noch angestrebten Gewerbebebauung angemessene Eingrünung des Plangebietes, soweit wie möglich, zu sichern.
- Es ist der naturschutzrechtliche Ausgleich für die bereits realisierte bzw. noch angestrebte Gewerbebebauung zu gewährleisten.

Bezüglich dieser grundsätzlichen grünordnerischen Zielsetzung wurden bereits im ursprünglichen V+E-Plan entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen werden zum Teil in den B-Plan übernommen und z.T. ergänzt bzw. präzisiert.

Folgende **grünordnerische Festsetzungen** werden im Entwurf des B-Plans Nr. 6 „Gewerbegebiet Weißenborner Birkenweg“ getroffen:

- Bezug nehmend auf die zeichnerischen Festsetzungen im V+E-Plan von 1994, präzisiert durch die Festsetzungen in dessen 1. Änderung von 2004, wurden im westlichen Teil des Geltungsbereichs zwei Ausgleichsmaßnahmen für die bestehende Gewerbebebauung umgesetzt. Auf einer Teilfläche mit einer Größe von ca. 1.700 m² wurde auf einer Aufschüttung ein Feldgehölz aus Nadel- und Laubgehölzen angelegt. Dieses Feldgehölz ist um ca. 900 m² größer, als im V+E-Plan bzw. in dessen 1. Änderung festgelegt. Auf einer weiteren Teilfläche mit einer Größe von ca. 1.070 m² wurde eine Grünlandfläche entwickelt.

Diese beiden bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden gesichert, indem sie im B-Plan als private Grünflächen PG1 (Feldgehölz) = Ausgleichsmaßnahme A 1 und PG2 (Grünland) = Ausgleichsmaßnahme A 2 ausgewiesen werden.

Für das Feldgehölz wird zudem zeichnerisch ein Pflanzehaltungsgebot festgesetzt. Nicht in die Erhaltungsfestsetzung integriert wird lediglich ein schmaler, ca. 4 m breiter Streifen am Ostrand des Feldgehölzes. Dieser östliche Rand des Feldgehölzes liegt bereits in dem Bereich, für den eine Erweiterung der Gewerbebebauung angestrebt wird.

- Im V+E-Plan von 1994 und präzisiert in dessen 1. Änderung von 2004 wurde auf der Nord-, der Ost- und der Südseite der Gewerbefläche, nur durch die Einfahrt zu dieser unterbrochen, ein meist 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Nadel- und Laubgehölzen festgesetzt. Auf diesem Streifen hat sich inzwischen eine z.T. lockere, z.T. geschlossene Baum-Strauch-Hecke entwickelt.

Diese Hecke wird im B-Plan, mit Ausnahme der Abschnitte auf der Nord- und Ostseite der Gewerbefläche, als Fläche PF 1 = Ausgleichsmaßnahme A3, festgesetzt und mit einem Pflanzehaltungsgebot belegt. Die Hecke stellte eine Ausgleichsmaßnahme für die bereits realisierte Gewerbebebauung dar und bewirkt gleichzeitig eine Eingrünung der gewerblich genutzten Fläche.

Die Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die im Geltungsbereich geplanten zusätzlichen Eingriffe soll durch Umsetzung einer externen Ausgleichsmaßnahme auf einer gemeindeeigenen Fläche erfolgen (vgl. Kap. 11.5.2).

11.7 Zusammenfassung

11.7.1 Methodik/Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts

Die zur Durchführung der Umweltprüfung angewandten methodischen Grundsätze sind bez. der Bestandsaufnahme im Kap. 11.2, in den Unterkapiteln zu den Schutzgütern und bez. der Konfliktanalyse im Kap. 11.3.2.1 beschrieben. Das zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich angewandte „Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt“ ist im Kap. 11.5.3 erklärt.

Die meisten Probleme bereitete die im Zuge der Bestandsaufnahme notwendige Feststellung der Festsetzungen des rechtskräftigen V+E-Plans bzw. dessen 1. Ergänzung, da diese vielfach nicht eindeutig sind.

11.7.2 Monitoring

Gemäß § 4 c BauGB wird die Gemeinde Droyßig die Durchführung des Bauvorhabens durch kontinuierliche Baustellenkontrollen überwachen und insbesondere kontrollieren, ob weitere als die im Umweltbericht prognostizierten erheblichen Umweltbeeinträchtigungen eintreten. Werden frühzeitig weitere erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt, wird entschieden, ob diese zu vermeiden sind oder ob zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Im Rahmen des Monitorings wird auch die Realisierung der zusätzlich geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen überwacht.

11.7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Droyßig beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 6 „Gewerbegebiet Weißenborner Birkenweg“. Mit Aufstellung dieses B-Plans sollen der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) Nr. 1 „Aufbau einer Produktionshalle von Tür- und Fensterelementen“ von 1994 bzw. die 1. Änderung dieses V+E-Planes von 2004 überplant werden. Gründe für diese Überplanung sind die Festigung des im Geltungsbereich vorhandenen, erfolgreichen Gewerbestandortes durch die Erweiterung der zur Verfügung stehenden Bebauungsflächen sowie die „Heilung“ fehlerhafter Festsetzungen des V+E-Plans bzw. die Anpassung der Festsetzungen an inzwischen realisierte Zustände.

Die Aufstellung des B-Plans erfordert gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem, in die Begründung des B-Planes zu integrierenden, Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Geltungsbereich des B-Plans liegt am nordwestlichen Ortsrand von Weißenborn, im Übergangsbereich zur freien Feldflur. Er hat eine Größe von knapp 1 ha.

Im größeren, östlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich gewerbliche Produktionsgebäude, Lager- und Hofflächen. Diese sind mit einer Baum-Strauch-Hecke aus Nadel- und Laubgehölzen umgrünt. Im kleineren, westlichen Teil des Geltungsbereichs erfolgten, als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die gewerbliche Bebauung, die Anlage eines Feldgehölzes aus Nadel- und Laubbäumen sowie die Entwicklung eines Grünlandes.

Mit den Festsetzungen im B-Plan wird die im Geltungsbereich bestehende, im Wesentlichen entsprechend der Festsetzungen des V+E-Planes bzw. dessen 1. Ergänzung entstandene Nutzungsstruktur, großenteils aufgenommen. Um das Hauptziel des B-Plans zu erreichen, erfolgt, abweichend davon, eine Erweiterung der Gewerbefläche um ca. 900 m². Mit der zusätzlichen Baufläche werden die die Gewerbefläche aktuell im Norden und Osten umgebenden Feldhecken sowie ein schmaler Streifen des westlich angrenzenden Feldgehölzes überplant.

Bei der Ermittlung und Prüfung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen der geplanten Festsetzungen des B-Plans ist zu berücksichtigen, dass für den Geltungsbereich des rechtskräftigen V+E-Plans zurzeit Planungsrecht nach § 30 BauGB besteht. Somit sind ausschließlich diejenigen Umweltauswirkungen relevant, die sich im Vergleich zum vorhandenen Planungsrecht ergeben werden.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangssituation ist schutzgutbezogenes Folgendes festzustellen:

– Schutzgut Mensch

Im Vergleich zu den Festsetzungen des V+E-Planes bzw. dessen 1. Ergänzung werden sich kaum Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben, da keine relevanten Veränderungen der Nutzungsintensität und der aus den Nutzungen resultierenden Immissionen zu erwarten sind.

– Schutzgut Boden

Im Vergleich zur aktuell, durch die die Festsetzungen des V+E-Planes bzw. dessen 1. Ergänzung zulässige Situation, ergibt sich in Folge der geplanten Festsetzungen eine zusätzlich zulässige Bodenversiegelung um lediglich 95 m². Da von dieser zusätzlichen Versiegelung Böden mit tlw. bereits beeinträchtigten Wertausprägungen betroffen sind, wird dies nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

– Schutzgut Wasser

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden sich nicht ergeben. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers, z. B. durch eine Verringerung der Grundwasserneubildung oder Schadstoffeinträge sind sehr unwahrscheinlich, da die Grundwasserneubildungsrate im Vorhabengebiet gering ist und der Geltungsbereich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten liegt. Oberflächengewässer existieren im Geltungsbereich nicht.

– Schutzgut Klima/Luft

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden nicht erwartet. Die Teilflächen des Geltungsbereiches besitzen nur geringe lokalklimatische Bedeutung. Während der Bau- und Betriebsphase wird es in sehr geringer, nicht erheblicher Intensität zu zusätzlichen Emissionen von Luftschadstoffen kommen.

– Schutzgut Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt

Mit den lt. B-Plan vorgesehenen zusätzlichen Bauflächen werden auf einer Fläche von insgesamt knapp 900 m² die die Gewerbefläche aktuell im Norden und Osten umgebenden Feldhecken sowie ein schmaler Streifen des westlich angrenzenden Feldgehölzes überplant. Die betroffenen Gehölzstrukturen werden von nichtheimischen Nadelgehölzen dominiert und weisen entsprechend eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf. Die sich durch diese Biotopinanspruchnahme ergebende zusätzliche Beeinträchtigung wird als erheblich und naturschutzrechtlich kompensationspflichtig gewertet. Zur Kompensation dieser erheblichen Beeinträchtigung wird eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme geplant. Diese beinhaltet die Anlage eines strukturreichen und standortgerechten Waldmantelgebüschs auf einer externen, gemeindeeigenen Fläche.

Die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die den im Geltungsbereich zulässigen zusätzlichen Baumaßnahmen vorausgehende Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Avifauna erfolgt.

– Schutzgut Siedlungsbild / Erholungseignung

Mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans werden sich im Vergleich zu den Festsetzungen des V+E-Plans bzw. dessen 1. Ergänzung zusätzliche bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild ergeben. Die Erheblichkeitsschwelle werden diese aber nicht überschreiten. Sowohl die flächenmäßig verhältnismäßig geringe Ausdehnung der Gewerbebebauung als auch die Beseitigung der von Nadelgehölzen dominierten, regionsuntypischen Hecken werden nicht zu relevanten Veränderungen des örtlichen Landschaftsbildes führen.

– Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für den Geltungsbereich des B-Plans sind Vorkommen von Kultur- und sonstigen Sachgütern nicht bekannt. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind somit sehr unwahrscheinlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit Realisierung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 6 „Gewerbegebiet Weißenborner Birkenweg“ zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt verbunden sein werden. Konkret sind zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt zu erwarten.



Um die Umweltverträglichkeit des B-Plans herzustellen, wird eine zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahme geplant. Nach Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen können die durch die Festsetzungen des B-Plans vorbereiteten erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts als ausgeglichen betrachtet werden. Zudem ist zur Vermeidung der Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine Bauzeitenregelung erforderlich.

11.8 Quellen

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND VERKEHR ,LSA (2011):
Landesentwicklungsplan Land Sachsen-Anhalt

REGIONALE PLANUNGSGEMEINSCHAFT HALLE (2010):
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle

KÖPPEL, J. et al. (1998): Praxis der Eingriffsregelung. 1. Aufl., 397 S., Stuttgart:
Ulmer.

SCHUBOTH, J. (2004): Kartiereinheiten zur Kartierung der Lebensraumtypen nach
Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) sowie zur Kartierung der nach § 37
NatSchG LSA besonders geschützten Biotop- und sonstiger Biotop-.

STRING et al. (1999): Bodenatlas Sachsen-Anhalt. Hrsg. Geologisches Landesamt
Sachsen-Anhalt. Halle 1999.

Thomas Weber
Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung