

Stadt Brehna

Satzung Nov. 2007

Begründung der Satzung - Teil 1

Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Wiesewitzer Mark - An der A 9" in der Stadt Brehna wird wie folgt begründet.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich westlich der Ortslage Brehna und südlich der ehemaligen Bundesstraße B 100, im westlichen Teil des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wiesewitzer Mark - An der A 9“ liegt in der Gemarkung Brehna und umfaßt die Flurstücke 65/86, 65/84, 65/82, 65/80, 64/7, 65/77, 65/ 24, 88/7, 89/2, 94/35, 94/14, 94/15 sowie jeweils teilweise die Flurstücke 274, 87/6, 89/6, 243, 94/44, 94/36, 94/8, 87/5 und 85/7 aus Flur 4. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4,1 ha.

Für erforderlich werdende externe Ersatzmaßnahmen werden Teile der Flurstücke 14/18 und 138 aus Flur 4 beplant.

Planungshoheit: **Stadt Brehna
Bitterfelder Straße 28-29
06796 Brehna**

Entwurfsverfasser: **Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/ Saale**

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
A. Vorbemerkungen	3
1. Gesetzliche Grundlage	3
2. Ziele der Raumordnung	4
B. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
1. Verfahren	5
2. Erforderlichkeit der Aufstellung und Realisierung	6
C. Beschreibung des Baugebietes	7
1. Lage, Größe, Infrastruktur	7
2. Bestand und Eigentumsverhältnisse	7
3. Gegenwärtige Nutzung	9
D. Geplante bauliche Nutzung und Nutzungseinschränkungen	11
E. Erschließung / Entsorgung	13
1. Verkehrserschließung	13
2. Elektroenergieversorgung	14
3. Trinkwasser	14
4. Löschwasser	14
5. Regenwasser	15
6. Abwasserentsorgung	15
7. Gasversorgung	16
8. Telekommunikation	17
9. Abfallentsorgung	18
10. Sicherheitsmaßnahmen	18
F. Naturhaushalt	19
1. Allgemeine Einschätzung	19
2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes	20
3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	20
G. Immissionsschutz	23
H. Bodenschutz	24
I. Gewässerschutz	24
J. Zusammenfassung	25

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12. 2006 (BGBl. I S. 3316).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (genehmigt durch die obere Landesplanungsbehörde am 09.11.2005)
- Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauRoG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 2013)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830)
 - 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (4. BImSchV)
 - 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (16. BImSchV)
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004), zuletzt geändert durch Art. 3 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Okt. 1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Art. 2 des 3. Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Bekanntmachung vom 12.04.2006 (GVBl. LSA S. 248)
- Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPLG) vom 28. April 1998 (GVBl. LSA Nr. 16/1998), zuletzt geändert durch das Dritte Investitionserleichterungsgesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA Nr. 28/1999), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan vom 13.05.2003 (GVBl. LSA Nr. 16/2003 S. 110)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz BodSch AG LSA vom 02. April 2002
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB (VO Bod) vom 31.10.1991, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.03.2002 (GVBl. S. 130)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502)

2. Ziele der Raumordnung

Für die Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung.

Die Landkreise und kreisfreien Städte sind gemäß § 17 (1) des Landesplanungsgesetzes LSA (LPIG) Träger der Regionalplanung für die Planungsregionen. Sie erledigen diese Aufgabe in Regionalen Planungsgemeinschaften. Die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, der die Stadt Brehna im Landkreis Bitterfeld angehört, wird gemäß § 17 (2) LPIG aus den Landkreisen Anhalt-Zerbst, Bernburg, Bitterfeld, Köthen, Wittenberg und der kreisfreien Stadt Dessau gebildet.

Die im Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt vom 23.08.1999 festgesetzten Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurden soweit sie für die Planungsregion zutreffen durch die Regionale Planungsgemeinschaft in den Regionalen Entwicklungsplan übernommen und soweit erforderlich weiter konkretisiert und ergänzt.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde am 07.10.2005 durch die Regionalversammlung beschlossen und am 09.11.2005 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt. Er ist am 24.12.2006 in Kraft getreten.

Nach dem o.g. Entwicklungsplan ist die Stadt Brehna im System der Zentralörtlichen Gliederung des Landes Sachsen-Anhalt als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sind Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft.

Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes für eine Teilfläche des o.g. Planes macht sich auf Grund neuer wirtschaftlicher Gegebenheiten erforderlich und wird in der hier vorliegenden Plandokumentation begründet.

Mit der Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet entspricht sie der bisherigen Darstellung im genehmigten Bebauungsplan und stimmt ebenfalls mit der Flächenausweisung im derzeit in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan überein. Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Raumordnung und Regionalplanung vereinbar.

B. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 (2) Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Besitzt die Gemeinde keinen wirksamen Flächennutzungsplan, besteht gemäß § 8 (3) BauGB die Möglichkeit, im Parallelverfahren Bebauungspläne und Flächennutzungspläne gleichzeitig aufzustellen. Dieses wird gegenwärtig in Brehna praktiziert.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Brehna weist den Geltungsbereich des Plangebietes als Gewerbegebiet aus. Der Bebauungsplan wird somit aus dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht nach der Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“.

Der Stadtrat von Brehna hat für die Flurstücke 65/86, 65/84, 65/82, 65/80, 64/7, 65/77, 65/24, 88/7, 89/2, 94/35, 94/14, 94/15 sowie jeweils teilweise die Flurstücke 274, 87/6, 89/6, 243, 94/44, 94/36, 94/8, 87/5 und 85/7 aus Flur 4 der Gemarkung Brehna am 25.10.2006 in öffentlicher Stadtratssitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wiesewitzer Mark - An der A 9" beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt. Diese hatten sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die zwischenzeitlich vorliegenden Stellungnahmen wurden am 11.07.2007 im Rahmen einer Zwischenabwägung bewertet und abgewogen. Das Ergebnis wurde in die Plandokumentation des Entwurfes eingearbeitet. Mit diesem Arbeitsstand wurde die formale Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 06.08.2007 bis zum 07.09.2007 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am weiteren Planverfahren beteiligt. Über die abschließend vorliegenden Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen wurde die Endabwägung vorgenommen. Wesentliche Änderungen ergaben sich nicht; es handelte sich um geringfügige redaktionelle Aktualisierungen.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes wird dem fertiggestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen sind auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars dargestellt.

2. Erforderlichkeit der Aufstellung und Realisierung

Das Plangebiet des am 09.01.1992 genehmigten und seit dem 20.01.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“ wird bereits langjährig gewerblich genutzt. Im Rahmen des Planverfahrens mussten am westlichen Rand des Plangebietes wesentliche Flächen für den zu diesem Zeitpunkt noch in der Planung befindlichen sechsstreifigen Ausbau der Bundesautobahn A 9 freigehalten werden. Mittlerweile wurde der Ausbau realisiert, so dass jetzt die konkrete Flächeninanspruchnahme für dieses Verkehrsprojekt abgeschlossen ist.

Auf Grund der positiven Entwicklung in dem o.g. Gewerbegebiet und der damit einhergegangenen Bauflächenverknappung macht es sich nun erforderlich, über die in dem Bebauungsplan vorhandenen Freiraumreserven neu zu befinden. Daher wird der westliche Teil des Plangebietes des bestehenden B-Planes mit dem Bebauungsplan „Wiesewitzer Mark - An der A 9“ neu überplant. Damit soll eine konsequentere Auslastung des Baugebietes erreicht und Erweiterungsmöglichkeiten für die dort angesiedelten Unternehmen geschaffen werden. Die geplante bauliche Nutzung als Gewerbegebiet ist kompatibel mit der jetzigen Vorbelastung des Gebietes (Gewerbe, Dienstleistungen). Dieses entspricht auch dem Gebot nach sparsamem Umgang mit der unvermehraren Ressource Boden und der vorrangigen Nutzung gewerblich bereits vorgeprägter Bauflächen.

In der Stadt Brehna stehen keine weiteren zusätzlichen Gewerbeflächen zur Verfügung. Es gilt also die vorhandenen Gewerbeflächen effizienter zu nutzen.

Da ausschließlich die Gemeinde Planungshoheit über die Flächen ausüben kann, obliegt es der Entscheidung der Stadt, über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu befinden. Diese Entscheidung wurde in der Sitzung des Stadtrates am 25.10.2006 getroffen.

Die Stadt Brehna hat nach § 11 BauGB die Möglichkeit, einem Dritten durch einen städtebaulichen Vertrag die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen zu übertragen.

Der Bebauungsplan "Wiesewitzer Mark - An der A 9" der Stadt Brehna dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung und sämtliche bauliche Maßnahmen für dieses Baugebiet;
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des mit der Planung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft im Rahmen eines Umweltberichtes
- Darstellung und Festsetzung der grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffes

C. Beschreibung des Baugebietes

1. Lage, Größe, Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Brehna und südlich der ehemaligen Bundesstraße B 100, im westlichen Teil des Geltungsbereiches des genehmigten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“. Es grenzt mit seiner Westseite an die Bundesautobahn A 9 an. Die Flächen sind größtenteils durch gewerbliche Nutzung vorgeprägt. Am Westrand findet teilweise noch landwirtschaftliche Nutzung statt.

Das Plangebiet nimmt eine Fläche von ca. 4,1 ha im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“ ein. Dieses Gebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 69,5 ha.

Unter Punkt E wird näher auf die Erschließung des Standortes eingegangen. Unter Punkt F werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschrieben.

2. Bestand und Eigentumsverhältnisse

Die von der Überplanung betroffenen Flurstücke 65/86, 65/84, 65/82, 65/80, 64/7, 65/77, 65/24, 88/7, 89/2, 94/35, 94/14, 94/15 sowie jeweils teilweise die Flurstücke 274, 87/6, 89/6, 243, 94/44, 94/36, 94/8, 87/5 und 85/7 aus Flur 4 der Gemarkung Brehna befinden sich teils in privatem und teils in kommunalem Eigentum.

Denkmalschutz

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sind im Baugebiet nicht vorhanden. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Dennoch wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Der Handlungsbedarf für Altlasten ergibt sich aus Angaben einer beprobungslosen Erstbewertung.

Im Plangebiet selbst sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden (z.B. Geruch, Färbung des Bodens, Materialien) ist umgehend das Umweltamt des Landkreises Bitterfeld zu informieren. Sofern im Zuge weiterer Erschließungs- und Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekannte Altlastverdachtsflächen zur Kenntnis gelangen, sind solche Fälle der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

Kampfmittelverdachtsflächen

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung der Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu erfolgen. Nach bisherigen Erkenntnissen ist das Plangebiet nicht als Kampfmittelverdachtsfläche bekannt.

Grundwasser / Baugrund

Im Plangebiet selbst und in seiner engeren Umgebung befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (LAGB) vom 09.05.2007 liegt das Plangebiet im Verbreitungsgebiet mehr als 10 m mächtiger saaleglazialer Ablagerungen (Geschiebemergel, Schmelzwassersande und -kiese). Konkrete Aufschlüsse (Bohrungen, Schürfe) liegen nicht vor. Das LAGB empfiehlt daher, für Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Zur möglichen Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken wird darauf hingewiesen, dass es auf Grund der bindigen Ausbildung des Geschiebemergels zu Problemen bei der Versickerung des Regenwassers gerade im Frühjahr bzw. nach längerer Regenperiode kommen kann. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sollte daher durch entsprechende Untersuchungen nachgewiesen werden.

Gemäß Stellungnahme der LMBV mbH vom 25.05.2007 werden folgende Hinweise gegeben:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Sanierungsbereiche der LMBV mbH. Der derzeitige Grundwasserstand liegt bei ca. 92,5 m NHN. Es liegen keine flurnahen Grundwasserstände vor. Der Grundwasserstand im stationären Endzustand erreicht im unmittelbaren Objektbereich ca. 94 m NHN.

Die prognostischen Angaben aus dem hydrogeologischen Modell sind als Näherung zu verstehen, da das Modell mit Mittelwertansätzen entsprechend seines Elementerasters arbeitet und einer ständigen Verifizierung unterliegt. Saisonale stark niederschlagsabhängige Grundwasserschwankungen sind bei den Wasserspiegelhöhenangaben zusätzlich zu berücksichtigen.

Es wird darauf verwiesen, dass die hier dargelegten Angaben kein Ersatz für eventuell notwendige Baugrunduntersuchungen zur Erkundung und Darstellung der objektspezifischen geologischen und hydrologischen Verhältnisse sind. Bergbaulicher Anlagen- und Leitungsbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

3. Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist Teil eines nach der Wiedervereinigung Deutschlands an der Kreuzung Bundesautobahn BAB 9 / Bundesstraße B 100 entstandenen Gewerbe-standortes, der bereits langfristig gewerblich genutzt wird.

Derzeit sind hier mehrere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit ihren Gebäuden, technologischen Einrichtungen, Frei- und Lagerflächen angesiedelt.

Durch die Erstellung des Bebauungsplanes soll die Flächennutzung des Plangebietes weiterentwickelt und optimiert werden.

Die für die außerhalb des Plangebietes erforderlich werdenden Ersatzmaßnahmen vorgesehenen Flurstücke 14/18 und 138 aus Flur 4 grenzen an eine mit Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Dessau vom 08.02.2002 zum Neubau der B 100, Ortsumgehung Brehna festgesetzte Fläche mit landschaftspflegerischen Maßnahmen an der „Planstraße A“. Hier ist zu berücksichtigen, dass sich beide Maßnahmen gegenseitig nicht behindern. Das bedeutet, dass eine Beeinträchtigung bzw. Beschädigung der genannten Anpflanzung im Zusammenhang mit der Umsetzung der im B-Plan vorgesehenen Ersatzmaßnahmen zu vermeiden ist.

Erkenntnisse über frühere bergbauliche Arbeiten im Bereich des Plangebietes liegen beim LAGB nicht vor. Ebenso sind keine Bergbauberechtigungen nach §§ 6 ff BBergG erteilt worden.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt weist in seiner Stellungnahme vom 26.04.2007 auf folgendes hin:

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der BAB 9 und dem Neubau der B 100 (Ortsumgehung Brehna) wurde am 18.03.2002 das Unternehmensflurbereinigungsverfahren nach § 87 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) „Ortsumgehung (OU) Brehna“ angeordnet. Das Verfahren wird im ALFF Anhalt unter der Verfahrens-Nummer 1032 geführt.

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens. Es sind folgende Flurstücke davon betroffen: Flur 4; Flurstücke 65/86, 65/84, 65/82, 65/80, 64/7, 65/77, 65/24, 88/7, 889/2, 94/8, 87/5, 85/7, 14/18, 138.

Mit der Bekanntgabe des Flurbereinigungsbeschlusses treten bis zur Unanfechtbarkeit des Flurbereinigungsbeschlusses zeitweilige Einschränkungen des Eigentums nach § 34 FlurbG in Kraft.

In diesem Zeitraum bedürfen Errichtungen / Änderungen an Gebäuden und baulichen Anlagen, an Anpflanzungen sowie die Änderung der Nutzungsart von Grundstücken der Zustimmung der Flurbereinigungsbehörde. Diese Zustimmung ist durch den Vorhabensträger bei der Flurneuordnungsbehörde zu beantragen.

Die Zustimmung oder Ablehnung dieses Antrages ist ein selbständiger Verwaltungsakt der Flurneuordnungsbehörde neben der Erteilung der notwendigen Genehmigungen anderer Behörden (z.B. Baugenehmigung).

Auf der Grundlage des § 9 (6) BauGB ist diese Veränderungssperre nach § 34 FlurbG nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

D. Geplante bauliche Nutzung und Nutzungseinschränkungen

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Es wurden Einschränkungen hinsichtlich der Art der zulässigen baulichen Nutzung in den Textlichen Festsetzungen festgelegt und in der Planzeichnung dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche für das gesamte Gebiet durch eine Baugrenze und die Grundflächenzahl GRZ 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

Auf Grund der differenzierten baulichen Nutzungsmöglichkeit erfolgt eine Unterteilung in zwei Baufelder. Für die Errichtung von Gebäuden wird im Baufeld A eine maximal zulässige Firsthöhe von 14 m festgesetzt. Ausnahmsweise können hier außerdem Werbeanlagen bis zu einer Höhe von 30 m errichtet werden. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt, die Geschossflächenzahl beträgt max. 1,0. Im Baufeld B ist die Errichtung von baulichen Anlagen bis zu einer maximalen Bauhöhe von 2,00 m zulässig.

Der Forderung nach möglichst flächensparendem Bauen wird durch die Wahl eines Standortes mit gewerblicher Vornutzung entsprochen. Das entspricht dem im Regionalplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg formulierten Ziel der Raumordnung, dass für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe vorrangig dafür geeignete industrielle Altstandorte oder andere geeignete brachgefallene Flächen genutzt werden sollen.

Die durch das Plangebiet in Nord-Südrichtung verlaufende Trasse von 10 m Breite mit unterflur-Versorgungsleitungen der Linde Gas Produktionsgesellschaft (2 Stickstoffleitungen, 1 Wasserstoffleitung) wird als Fläche mit Leitungsrechten zu Gunsten des Unternehmens ausgewiesen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird nur die Wasserstoff- Hochdruckleitung als Versorgungsleitung (unterflur) dargestellt, da sie maßgeblich für die Darstellung des Schutzstreifens ist. Die beiden Stickstoffleitungen befinden sich jedoch ebenfalls im Bereich der 10-m-Trasse.

Die ständige Zugänglichkeit der Trasse für Kontroll- und Wartungsarbeiten ist zu sichern. Die Möglichkeit der Überfahrbarkeit der Trasse an konkret definierten Stellen ist mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Im Bereich der 10-m-Trasse dürfen keine tiefwurzelnden Pflanzen angepflanzt werden.

Der beidseitig der Wasserstoffhochdruckleitung einzuhaltende Schutzstreifen von jeweils 20 m ab Rohrachse wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung). In diesem Bereich ist die Errichtung von Gebäuden und Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, nicht gestattet.

Weiterhin quert die Gashochdruckleitung TN 227.04 des Gasversorgungsunternehmens MITGAS GmbH das Planungsgebiet. Diese wird als Versorgungsleitung (unterflur) dargestellt.

Der Schutzstreifen beträgt hier für den 1995 verlegten Teil der Leitung jeweils 2 m beidseitig ab Mitte Rohrachse gem. Merkblatt für Gasanlagen. Das noch aus dem Jahr 1970 stammende Teilstück der Leitung benötigt einen Schutzabstand von 15 m zu Gebäuden (vgl. Kennzeichnung im Plan). Derzeit wird die Hochdruckgasleitung durch das Versorgungsunternehmen MITGAS GmbH durch eine neue Stahlleitung ersetzt. Die Sanierungsarbeiten sollen nach Angaben des Unternehmens im Jahre 2008 abgeschlossen werden.

Weitere Mindestabstände sind im Pkt. E 7 der Begründung aufgeführt.

Der stillgelegte Leitungsabschnitt wird ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

Die westliche Grenze des Planungsgebietes stößt an den östlichen Rand der Autobahn. Vom Autobahnrand ist ein 40 m breiter Streifen mit Bauverbot gem. Bundesfernstraßengesetz einzuhalten, der größtenteils im Plangebiet liegt. Dieser Bereich wird im Zuge der für den Autobahnausbau erforderlichen und planfestgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahme begründet. Er wird daher in der Planzeichnung als Fläche zum Anpflanzen gekennzeichnet.

In der Baubeschränkungszone (100 m vom Fahrbahnrand) sind Baumaßnahmen genehmigungspflichtig.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind in den Textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

E. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zur Abgabe einer aktuellen Stellungnahme aufgefordert.

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasser-/Löschwasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle. Die Erschließung erfolgt über die örtlich vorgelagerten Grundstücke.

1. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist privatrechtlich über die angrenzenden Grundstücke zu sichern. Die Planfläche soll lediglich der Erweiterung der dort bereits angesiedelten Unternehmen dienen. Die Straßen des vorhandenen Gewerbegebietes (hier: Max-Planck-Straße und Otto-Lilienthal-Straße) stellen sodann die weitere Verkehrsverbindung zum öffentlichen Straßennetz her.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke für die Müllabfuhr und für die Feuerwehr ist zu beachten. Die Belange der Feuerwehr und der Müllabfuhr sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Werden im Zusammenhang mit der Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

Das Plangebiet grenzt mit seiner Westseite an das Flurstück der BAB 9 an. Somit sind folgende Nutzungseinschränkungen und Hinweise zu beachten:

- Vom äußeren Fahrbahnrand der Autobahn gilt gem. Bundesfernstraßengesetz eine Bauverbotszone von 40 m parallel zum Fahrbahnrand.
- Baumaßnahmen in der Baubeschränkungszone (100 m zum Fahrbahnrand) sind zusätzlich genehmigungspflichtig durch den Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt.
- Jegliche Werbung innerhalb der Baubeschränkungszone sowie Werbung an Masten, bewegliche oder den Verkehrsteilnehmer blendende Werbung außerhalb der Baubeschränkungszone ist genehmigungspflichtig (LB Bau LSA). Es wird auf die Richtlinie zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus Straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht (ARS Nr. 32/2001) des BMVBW vom 17.09.2001 verwiesen.

2. Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz des regionalen Energieversorgers, enviaM Mitteldeutsche Energie AG.

Zu den Versorgungsleitungen sind festgelegte Mindestabstände einzuhalten entsprechend den gültigen Vorschriften; vorhandene Kabel dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden. Sollten sich durch die geplanten Maßnahmen Veränderungen an vorhandenen Anlagen (z.B. Umverlegungen) als notwendig erweisen, sind diese rechtzeitig zu beantragen. Sie gehen grundsätzlich zu Lasten des Verursachers.

Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist bei der enviaM aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen.

3. Trinkwasser

Die Wasserversorgung der Stadt Brehna wird durch die MIDEWA GmbH Bitterfeld sichergestellt. Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist möglich.

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten und es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach der Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u.a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

4. Löschwasser

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk (DVGW) festzulegen. Er ist mit mindestens 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden anzusetzen. Die Versorgung muss über den Straßenkorridor erfolgen.

Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

Anlagentechnisch bedingter Mehrbedarf ist im konkreten Planungsfall nachzuweisen.

Die MIDEWA GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 17.04.2007 auf folgendes hin:

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 06.07.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. Da laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 im Brandfall die Kunden des Unternehmens mit einem Restdruck von 1,5 bar weiterversorgt werden müssen, werden bei Messungen die

Entnahmestellen nur soweit geöffnet, dass der Netzdruck nicht unter 1,5 bar absinkt. Die MIDEWA GmbH übernimmt keinerlei Garantie, dass eine bestimmte Menge kontinuierlich bereitgestellt werden kann.

5. Regenwasser

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.). Das anfallende Regenwasser sollte, sofern die Bodenbeschaffenheit dieses zulässt, auf den Grundstücken versickert bzw. zur Brauchwassernutzung verwendet werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grund- und Oberflächengewässer) ist nach dem Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Auch für die Ableitung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen und der gezielten Versickerung (Sickerschacht, Versickerungsmulden, usw.) ist bei der Wasserbehörde die Erlaubnis einzuholen.

Der AZV gibt in seiner Stellungnahme vom 17.04.2007 folgenden Hinweis:

Für die Regenwasserentsorgung steht eine Regenwasseranlage mit Regenwasserrückhaltebecken zur Verfügung. Da die Regenwasseranlage für die bestehenden Flächen des Gewerbegebietes ausgelegt ist, sollte die Versickerung auf dem Grundstück als vorrangige Lösung geprüft werden.

6. Abwasserentsorgung

Bedingung für eine Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Die Stadt Brehna ist Mitglied im Abwasserzweckverband "Westliche Mulde".

Die Forderungen der Entwässerungssatzung des Verbandes sind einzuhalten.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und des Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und –leitungen“ vorzunehmen.

Der AZV gibt in seiner Stellungnahme vom 17.04.2007 folgende Hinweise:

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist möglich. Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes steht ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stzg. zur Verfügung.

7. Gasversorgung

Die Stadt Brehna wird durch die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (MITGAS) mit dem Energieträger Erdgas versorgt.

Zur gastechnischen Versorgung des Plangebietes ist ggf. eine Erweiterung der bestehenden Anlagen erforderlich.

Gemäß Stellungnahme der MITGAS GmbH vom 06.06.2007 sind nachfolgend aufgeführte Mindestabstände zur Gashochdruckleitung TN 227.04 (DN 100/PN 10) eingehalten werden:

- beidseitig zur Rohrachse	2,0 m
- bei Kreuzung mit Kabeln/Leitungen	0,3 m
- Fundamente, vertikale Bohrungen	5,0 m
- zu Erdungsanlagen	2,0 m
- zu Masten von Hochspannungsfreileitungen	3,0 m unter 110 kV 10,0 m ab 110 kV
- zur Hochspannungsfreileitung	4,0 m unter 110 kV 10,0 m ab 110 kV.

Zu dem Teil der Hochdruckleitung, die noch nach TGL 190-354 errichtet wurde, ist ein Sicherheitsabstand von 15 m zu Gebäuden einzuhalten. Sollten die genannten Mindestabstände aus objektiven Gründen nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit dem Unternehmen Rücksprache zu führen. Derzeit wird die Hochdruckgasleitung durch das Versorgungsunternehmen MITGAS GmbH durch eine neue Stehlleitung ersetzt. Die Sanierungsarbeiten sollen nach Angaben des Unternehmens im Jahre 2008 abgeschlossen werden.

Zu Mittel- und Niederdruckleitungen gelten folgende Mindestabstände zu:

- Baumpflanzungen ohne besondere Schutzmaßnahmen	2,5 m
- umbauten Räumen	1,0 m
- Näherungen	0,4 m
- Kreuzungen	0,2 m.

Bei einer Überbauung der Gasleitungen (Straße- bzw. Wegebau) ist eine Mindestdeckung von 1,0 m einzuhalten. Schutzrohren und Schiebergruppen dürfen nicht überbaut werden.

Das Unternehmen weist darauf hin, dass die MITGAS-Anlagen Bestandsschutz genießen. Notwendige Aufwendungen / Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

8. Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist ggf. die Errichtung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass auch die weitere Versorgung des Gebietes durch unterirdische Anlagen erfolgt (Zielplanung im Rahmen des Bebauungsplanes).

Laut Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 02.05.2007 ist folgendes zu beachten:

Für neue Objekte, die im Plangebiet entstehen und die telekommunikationsseitig versorgt werden sollen sowie für die weiteren beabsichtigten Maßnahmen ist folgendes zu berücksichtigen.

- in den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,4 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen,
- hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, Abschn. 3 zu beachten,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwege) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird und der Bauträger die Grundbucheintragung veranlasst,
- dass bei Umwidmungen von Flächen mit Telekommunikationstrassen ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festgesetzt wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

In der Gemarkung Brehna betreiben derzeit verschiedene Anbieter Richtfunkstrecken. In diesem Zusammenhang weist die E-Plus Mobilfunk GmbH & Co KG darauf hin, dass der Richtfunk zum Feuerwehrhaus bei Bauhöhen ab 20 m beeinflusst wird. Sollten im Plangebiet Bauwerke über 20 m geplant sein, ist daher eine Abstimmung erforderlich.

Die MANNESMANN ARCOR AG & CO weist darauf hin, dass die Richtfunkstrecke Halle-Holzweißig durch das Plangebiet berührt wird. Der Anfangsmast der Richtfunktrasse ist in Halle, Alte Thüringer Straße und sie endet am Funkmast in Holzweißig (Roitzsch) neben der Strecke 6142, beim Bkm ca. 138,00. Die Funkmasten haben eine Höhe von ca. 60 - 80 m. Weiterhin befindet sich in Bahnbereich der Strecke 6132 Berlin-Anhalter Bf.-Halle eine Arcor LWL-Kabeltrasse F 5202.2 im 15 kV-Rückleiterseil an Fahrleitungsmasten.

Die O 2 (Germany) GmbH & Co. OHG teilt mit, dass es zu keiner Beeinträchtigung der betriebenen Richtfunkstrecken kommt. Es wird darauf hingewiesen, dass südlich des geplanten Windparks eine Richtfunkstrecke betrieben wird.

Durch die Vodafone D 2 GmbH wurde mitgeteilt, dass keine Einwendungen gegen den Bebauungsplan bestehen.

Die genannten Stellungnahmen sind Bestandteil der Verfahrensakte zum Plan und dort für jedermann einsehbar.

9. Abfallentsorgung

Die abfallrechtliche Zuständigkeit liegt beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Die Entsorgung der Gewerbeabfälle hat gemäß den Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 19.06.2002 (BGBl. I, S. 1938) zu erfolgen.

Auf den Grundstücken sind geeignete Stellflächen für die Abfallbehälter zu schaffen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über das beauftragte örtliche Entsorgungsunternehmen.

Bauschutt und Baustellenabfälle in der Bauphase sind getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Beseitigung vorzuziehen und mit den Nachweisen zu belegen.

10. Sicherheitsmaßnahmen

Die zum gefahrlosen Betreiben der Wasserstoffleitung erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen in Form von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Pkt. D bereits beschrieben.

Bauhöhen über 20 m sind mit den Betreibern der in der Gemarkung Brehna verlaufenden Richtfunktrassen abzustimmen. Auskünfte über die jeweils aktuellen Betreiber sind über die Bundesnetzagentur einzuholen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) für den Flugplatz (Sonderlandeplatz) Renneritz bestimmten Baubeschränkungsbereich der Klasse „B“.

F. Naturhaushalt

1. Allgemeine Einschätzung

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage Brehna und weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Es liegen auch keine Daten über Natur- oder Bodendenkmale nach dem NatSchG LSA vor. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht vorhanden.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN Vorschriften stellen den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließen die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt sollen im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen ist zu beachten, dass nach dem Naturschutzgesetz LSA Hecken und Gebüsch ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar und Bäume mit Bruthöhlen und Horsten ausschließlich vom 01. Oktober bis 31. Januar zu entfernen bzw. abzuschneiden sind.

Landschaftspflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichsflächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Deshalb erfolgen in der Begründung Aussagen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gemäß dem seit dem 28.12.2004 verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt. Die Erläuterungen zur Grünplanung sind als Anlage Bestandteil des Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung zum Plan) zum Vorhaben.

2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des NatSchG LSA (§ 8 (1)) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt und Boden sowie die Erholung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und / oder belebende Elemente oder Sichtbeziehungen gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes einer Landschaft ist gegeben, wenn für die Erholung nutzbare Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen zerstört oder eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beinhaltet in der Regel auch die Beeinträchtigung des Erholungswertes.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen.

Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 20 NatSchG LSA).

3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfaßt ca. 4,1 ha.

Das Gelände ist ein Teil des seit 1992 genehmigten und rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“. Da die in diesem Teil

bereits angesiedelten Gewerbebetriebe sich weiter entwickeln möchten, sind die in o.g. genannten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen neu zu bewerten, um Entwicklungsmöglichkeiten für die seit einigen Jahren ansässigen Unternehmen zu schaffen.

Da ein Teil der zu überplanenden Fläche im o.g. Bebauungsplan als Grünbereich festgesetzt wurde, ist das bei der jetzt erforderlichen Bilanzierung zu berücksichtigen, obwohl die betreffenden Flächen derzeit noch als Intensivacker genutzt werden.

In der Anlage zur Begründung - Teil 2 Umweltbericht - werden die grünordnerischen Belange und die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen ausführlich erläutert.

Bruttobaufläche:	41.072 m ²
abzüglich: Fläche f. Anpflanzungen	11.209 m ²
Fläche f. Leitungsrechte	<u>3.381 m²</u>
Nettobaufläche:	26.482 m ²
davon überbaubare Fläche bei einer GRZ von 0,8 (§ 17 BauNVO)	21.186 m ²
nicht überbaubare Fläche	19.886 m ²

Hierzu werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes:

- A 1:** Entwicklung einer Ruderalfläche, gebildet aus ausdauernden Arten (URA), auf der Fläche mit Leitungsrechten.
- A 2:** Begrünung der verbleibenden Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu 50 % als Grünfläche, nicht parkartig (PYY).
- A 3:** Begrünung der verbleibenden Freiflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu 50 % durch Anlegen einer Baum-Strauch-Hecke (HHB).

Ergebnis: 306.619 BWP (nachher) < 388.222 BWP (vorher); es verbleibt eine Differenz von 81.603 BWP, die noch ausgeglichen werden muss.

Zu A2/A3: Da die Grundflächenzahl mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt wird, soll gesichert werden, dass die Kappungsgrenze für Nebenanlagen u.ä. nicht überschritten werden darf. Die verbleibende Fläche von mindestens 0,2 der zur Bebauung verfügbaren Gesamtfläche ist deshalb zwingend als Grünfläche / Baum-Strauch-Hecke anzulegen.

Um eine Doppelfestsetzung zu vermeiden, wird dieser grünordnerische Regelungsinhalt nur in die textlichen Festsetzungen eingestellt. Sie beziehen sich nicht auf eine bestimmte Platzierung im Baufeld, sondern gelten allgemein im Plangebiet.

Mit den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird der geplante Eingriff nicht kompensiert. Das heißt, die verbleibende Differenz von 81.603 BWP muss durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dazu soll eine externe Fläche östlich der westlichen Ortszufahrt nach Brehna gelegen, genutzt werden, um durch entsprechend Pflanzmaßnahmen die fehlenden Biotopwertpunkte zu erreichen (Teile der Flurstücke 14/18 und 138 aus Flur 4 der Gemarkung Brehna).

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ersatzmaßnahmen)

- E 1:** Anlage und Erhalt einer Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten (HHB) auf einer Fläche von 4.062 m² der o.g. Flurstücke. In die Bepflanzung ist der dort befindliche Wall zu integrieren. Die Bäume sind dabei in Gruppen von 3 bzw. 5 Bäumen anzuordnen. Sporadisch vorhandene Einzelsträucher (Wildrose, Holunder, Weißdorn) sind dabei in die Bepflanzung mit einzubeziehen und zu erhalten.
- E 2:** Anpflanzung und Erhalt eines Weidengebüsches aus vornehmlich heimischen Arten (HFA) auf einer Fläche von 2.552 m² der o.g. Flurstücke.
- E 3:** Anpflanzen und Erhalt von 5 Baumgruppen (HEC) aus überwiegend heimischen Arten im Bereich der Maßnahme E 2 (3 x je 3 Bäume, 2 X je 5 Bäume).

Gehölzauswahl jeweils aus beiliegender Pflanzliste.

Mit den Maßnahmen E 1, E 2 und E 3 wird ein Wert von 118.420 BWP erreicht.

Der noch auszugleichende Biotopwert beträgt 81.603 BWP aus der Fläche des Plangebietes und 34.970 BWP aus der zusätzlich in Anspruch genommenen Ersatzfläche. Die Summe aus beiden beträgt 116.753 BWP.

Nach § 20 NatSchG LSA ist ein Eingriff ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt ist.

Vor der Bebauung wies das Plangebiet 388.222 Biotopwertpunkte auf. Mit einem Biotopwert von 425.039 BWP nach der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist der Eingriff durch die geplante Bebauung vollständig kompensiert.

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Wiesewitzer Mark - An der A 9“ werden im Bebauungsplan festgesetzt und die dafür erforderlichen Flächen damit bauplanungsrechtlich gesichert. Die Ersatzmaßnahmen sind durch einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Die ausführlichen Angaben sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

G. Immissionsschutz

Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm vom 26.08.1998,
- der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" Beiblatt 1

Entsprechend der Einordnung des Plangebietes als Gewerbegebiet gelten folgende Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für die Nutzungsart Gewerbegebiet (GE):

tagsüber 65 dB(A); nachts 50 dB(A).

Eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist auf Grund der Planstruktur (keine separaten Grundstückszufahrten) nicht möglich und auch nicht geplant. Die Planfläche soll der Erweiterung bereits angesiedelter Unternehmen dienen. Auf Grund der baulichen Nutzung sind im Baufeld B nur Freilager möglich. Bauliche Erweiterungen von Gebäuden im Baufeld A werden durch die im Osten vorgelagerte bereits vorhandene Bebauung des bereits bestehenden Gewerbegebietes abgeschirmt. Im Nahbereich des Planungsgebietes befindet sich somit keine Wohnbebauung. Die nächstgelegene Wohnbebauung von Brehna ist mehr als 600 m entfernt. Zwischen dieser und dem Planungsgebiet befindet sich das „Gewerbegebiet West, südlich der B 100“.

Die obere Immissionsschutzbehörde des Landesverwaltungsamtes weist in ihrer Stellungnahme vom 01.08.2007 darauf hin, dass sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West - südlich der B 100“ ein nach 4. BImSchV genehmigungsbedürftiger Betrieb der Metallveredlung mit Oberflächenbehandlungsanlage (Anlage Nr. 3.10 Spalte 1 gemäß der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.03.1997; BGBl. I S. 504) befindet.

Eine Belastung durch Luftschadstoffe ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

H. Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehrbaaren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgennutzter Flächen erfolgen.

Diesem Gebot entspricht der vorliegende Plan durch Optimierung des Bauflächenangebotes in einem vorhandenen Gewerbegebiet und den im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung.

Trotz umfangreicher Recherchen durch die Stadt konnten zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen ermittelt werden.

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Es ist die Möglichkeit zu prüfen, das Bodenmaterial anderenorts auf degradierte Standorte aufzutragen und hier eine Bodenverbesserung zu bewirken.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeits-gemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 vom 05. 11. 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen.

I. Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet.

Oberflächengewässer sind in dem Bereich ebenfalls nicht vorhanden.

Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

J. Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden werden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte bauliche Nutzung des Planungsgebietes zu schaffen.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen gemäß § 20 NatSchG LSA auszugleichen. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) wird die ökologische Bilanz ausgeglichen. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt.

Mit der Fortführung des Planverfahrens bis zum Abschluss wird einer geordneten und zielgerichteten weiteren Entwicklung des Baugebietes als Gewerbebestandort entsprochen.