

**Begründung
zum
Bebauungsplan
- Gewerbegebiet östlich der Hochhalde „ Bitterfelder-Berg“ -
in der
Stadt Bitterfeld – Wolfen
Ortsteil Holzweißig**

August 2013

Inhalt:

1. Lagebezeichnung	3
2. Anlass, Ziel und Zweck	4
3. Planvorgaben	5
4. Ausweisungsfläche	6
5. Festsetzung	6
6. Umweltbericht	10
7. Grünordnung	17
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	
8. Immissionen	27
9. Erschließung	28
10. Ver- und Entsorgung	28
11. Auswirkung	29
12. Altlasten	30
13. Kampfmittel	30
14. Abbaueinwirkungen	30
15. Denkmäler	31
16. Flächenbilanz	31
17. Kosten	32

Anlage:

Bestandsplan - Grünordnung
 Maßnahmenplan - Grünordnung
 Biotoptypenwertliste
 Abstandserlass



1. Lagebezeichnung

Der Geltungsbereich (ca. 7,6 ha) des Bebauungsplanes der Stadt Bitterfeld – Wolfen, Ortsteil Holzweißig liegt am nordöstlichen Ortsteilgebietsrand, nördlich der ehemaligen Betriebsbahntrasse, östlich der Hochhalde „Bitterfelder-Berg“ und südwestlich der Siedlungsflächen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Bitterfeld „Parkstraße“.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden teilweise durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Hochhalde und der Parkstraße, Flurstück Nr. 209/2, 24/1 und Nr. (291 alt), 319, 321 Flur 3

Im Osten durch die Grundstücksgrenzen der Grün- und Gehölzfläche, Flurstück Nr. 179/7 Flur 3

Im Süden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen des Wirtschaftsweges bzw. ehemaligen Betriebsbahntrasse, Flurstück Nr. 303, Flur 3.

Im Westen durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Hochhalde, Flurstück Nr. 24/1 Flur 3.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke Nr. 283, 284 und 285 der Flur 3, in der Gemarkung des Ortsteiles Holzweißig und ist mit einer schwarz unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

Das Gebiet verläuft am östlichen Haldenfuß von Norden nach Süden in einem 300 m langen Abschnitt parallel zur Halde. Die Beanspruchung des Gebietes ist überwiegend von gewerblichen Einrichtungen vorgeprägt. Die ehemaligen Werkstätten und Betriebsflächen des Braunkohletageabbaues bestimmen das Erscheinungsbild des gesamten Standortes. Die heutige Nutzung der bestehenden Gebäude, Einrichtungen und Flächen ist den gewerblichen Nutzungen der Betriebe - Pumpen- und Wassertechnik Bitterfeld GmbH und Bohrgesellschaft Rossla mbH - zuzuordnen.

2. Anlass, Ziel und Zweck

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Standortsicherung und der Koordinierung der künftigen Erweiterungen der bestehenden Betriebe - Pumpen- und Wassertechnik Bitterfeld GmbH und Bohrgesellschaft Rossla mbH - an der Parkstraße. Die bestehenden Anlagen und Einrichtungen sind bauordnungsrechtlich genehmigt, liegen jedoch im bebauten Außenbereich und führen daher zu erheblichen Einschränkungen in der Zulässigkeit von Nutzungen, die notwendige Betriebsentwicklungen verhindern und somit die Standortsicherung der Betriebe gefährden.

Durch die bestehende planungsrechtliche Außenbereichssituation und aus aktuellem Anlass der notwendigen betrieblichen Anpassungen bzw. Erweiterungen von baulichen Anlagen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet gegeben. Mit der Zustimmung der bestehenden Betriebe und Grundstückseigentümer in dem Gebiet ist die Verfügbarkeit gesichert.

Die Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplanes basiert auf der Grundlage der Bestandssicherung für die bestehenden Betriebe mit gewerblicher Nutzung. Durch die Ausweisung soll der Raum für eine Bebauung mit der gewerblichen Nutzungsfunktion gesichert und eine angepasste Entwicklung der gewerblichen Bebauung in angepasster Form an dem Standort ermöglicht werden. Hierbei sind gewerbliche Einrichtungen, die in direkten Bezug zum Landschaftsraum mit den Funktionen für Tourismus und Erholung stehen, wie z.B. Pensionstierhaltung bzw. Tierpflege und Betriebe, die der Unterhaltung bzw. technischen Versorgung dienen, berücksichtigt worden.

Der Bebauungsplan soll die im Umfeld bestehenden Bedingungen unter der Maßgabe der städtebaulichen Ordnung berücksichtigen. Die Bebauung des Plangebietes orientiert sich daher an der bestehenden gewerblichen Bebauungsstruktur.

Im Sinne einer nutzungsverträglichen Zuordnung erfolgt durch die Gestaltung der Übergangszonen der Plangebietsränder eine Einpassung in den bestehenden Landschaftsbereich.

Zu dem generellen Ziel des Bebauungsplanes (BP) zählt die Standortsicherung mit der Möglichkeit der zu erweiternden baulichen Ausnutzung der bestehenden Betriebe für die gewerbliche Nutzung. Ausgehend von der Bestandssicherung der Anlagen der ansässigen Betriebe sind die Eigentümer und die Gemeinde daran interessiert, durch die Schaffung einer verbindlichen Bauleitplanung, eine gesicherte Grundlage für die bestehenden Betriebe mit den notwendigen Entwicklungsräumen zu erhalten.

Die Ausweisung durch den Bebauungsplan mit dem direkten Bezug zu dem vorhandenen Gewerbebestandort, stellt eine wichtige Voraussetzung der Sicherung bestehender Anlagen mit ihrer Infrastruktur dar.

Die Leitlinien für die Ausweisung des Planungsraumes lassen sich unter folgenden Punkten zusammenfassen:

Die Bauflächen sollen für die bestehenden Betriebe mit gewerblicher Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Der B-Plan hat das Ziel, den Bestand der Betriebe zu sichern und die Erweiterung der Betriebe im immissionsschutzrechtlich zulässigen Rahmen zu ermöglichen. Im Bebauungsplan werden weitgehend zusammenhängende Flächenausweisungen für die zukünftigen gewerblichen Nutzungen unter Berücksichtigung größtmöglicher Flexibilität vorgesehen. Die Aufnahme der Bestandssituation der betrieblichen Einrichtungen führt zur funktionalen Verbindung innerhalb des Plangebietes.

Der Bebauungsplan regelt die Grundvoraussetzung der verträglichen Überbaubarkeit, unter Berücksichtigung der vorhanden Anlagen und der möglichen betrieblichen Erweiterung. Der Bebauungsplan sichert durch entsprechende Festsetzungen eine Einbindung in die angrenzenden Bebauungs- / Nutzungsstrukturen.

3. Planvorgaben

Landesentwicklungsplan (LEP)

Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 Sachsen-Anhalt ist die Stadt Bitterfeld-Wolfen als „Mittelzentrum“ ausgewiesen. Der östliche Bereich der Stadt bzw. Gemeinde wird vom Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung überlagert.

Regionaler Entwicklungsplan

Das Plangebiet liegt im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP) wurde am 07.10.2007 durch die Regionalversammlung beschlossen. Dieses auf Ebene der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg verfasste Planungswerk, stellt eine erforderliche Konkretisierung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt dar. Der Bereich wird vom Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung überlagert.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 20.07.2012 der Stadt Bitterfeld-Wolfen weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus.

Bebauungsplan

Es bestehen keine direkt angrenzenden wirksamen Bebauungspläne. Östlich und westlich des Plangebietes befinden sich die Bebauungspläne „BP-BI Gartenstadt Süd“ und „BP-HW Bitterfelder Berg“ in der Aufstellung (keine Rechtskraft) . Zurzeit wird das Gebiet selbst und die direkt angrenzenden Bereiche nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt.

4. Ausweisungsfläche

Die Ausweisungsfläche des Plangebietes liegt im bebauten Außenbereich und ist mit der Überbauung einer gewerblichen Nutzung zuzuordnen. Das Plangebiet umfasst den bestehenden überbauten Bereich mit den Betrieben - Pumpen- und Wassertechnik Bitterfeld GmbH und Bohrgesellschaft Rossla mbH.

Das Gebiet ist bis zu 85 % von den v. g. bestehenden Nutzungen sowie der ehemaligen Beanspruchung durch Betriebsflächen des Braunkohletageabbaues mit Bebauung und befestigte bzw. teilbefestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätzen, Lager- und Abstellflächen) beansprucht.

Die Ausweisung des Plangebietes, zukünftig in einer verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen, basiert auf der Zielvorgabe der Herstellung von planungsrechtlichen Voraussetzungen in der Vereinbarkeit mit dem angrenzenden Umfeld.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet -GE-

Die Festsetzung Gewerbegebietes -GE- im Sinne des § 8 BauNVO ermöglicht die Unterbringung von Gewerbebetrieben, wie sie im Bestand vorzufinden sind und in der Entwicklung in einer Synopse zu der angrenzenden Nutzung stehen. Auf Grund der Anforderungen an die Betriebsarten und ihren Störungsgrad mit den Auswirkungen auf die Umfeldnutzung, erfolgt eine Gliederung des Gewerbegebietes in Teilgebiete GEE¹ GEE² GEE³ u. GEE⁴, die im Einzelnen die Einschränkungen bestimmen.

Zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung (im Außenbereich) und den angrenzenden Erholungsnutzungen wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes GE^{1u.2} im nordwestlichen Teilbereich nur Anlagen bzw. Betriebsteile zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise zugelassen werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII (laufende Nr. 184 - 202) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 26.08.1993 – MBl. LSA Nr. 67/1993 - sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI wenn das zu schützende Gebiet ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder Kleinsiedlungsgebiet ist und die Anlagenart mit (*) gekennzeichnet ist.

Für den mittleren Teilbereich des Gewerbegebietes (gekennzeichnet mit GE³) werden Betriebe der Abstandsklasse VI bis VII (laufende Nr. 154 - 202) der Abstandsliste sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V wenn das zu schützende Gebiet ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder Kleinsiedlungsgebiet ist und die Anlagenart mit (*) gekennzeichnete ist.

Für den südwestlichen Teilbereich des Gewerbegebietes (gekennzeichnet mit GE⁴) werden Betriebe der Abstandsklasse V bis VII (laufende Nr. 84-202) der Abstandsliste sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV wenn das zu schützende Gebiet ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder Kleinsiedlungsgebiet ist und die Anlagenart mit (*) gekennzeichnete ist.

In Anbetracht der nachgewiesenen immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der bestehenden Betriebsanlagen ist auch bei einer Neueinrichtung, Erweiterung bzw. Änderung der Betriebsanlagen durch die erhobene Nachweispflicht die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gesichert. Die Entscheidung der Zulässigkeit im Sinne des § 15 BauNVO erfolgt im nachgeordneten Verfahren (Bauantrag, Immissionsschutz).

Bei der Ansiedlung geruchsemitterender Anlagen im B-Plangebiet ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. nach Baurecht eine Geruchsimmissionsprognose zu erstellen, bei welcher die Vorbelastung zu berücksichtigen ist.

Einzelhandel / Vergnügungsstätten

Gemäß den Zielvorstellungen sind die Flächen im Plangebiet überwiegend der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Deshalb sind die Bauflächen als GE-Gebiet festgesetzt worden.

Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in den gewerblichen Bauflächen gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig. Der vorgenannte Ausschluss von Vergnügungsstätten in den Gewerbegebieten ist notwendig, um den gewohnten Charakter der vorgenannten Baugebiete zu bewahren und um unnötige Unruhe im Plangebiet zu vermeiden.

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO ausgeschlossen.

Der Ansiedlung bzw. dem Entstehen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, wie Einkaufs- und Fachmarktzentren und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ist im Interesse einer Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die innerstädtischen Versorgungsstrukturen entgegenzuwirken.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der „Bitterfeld-Wolfener Liste“ bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m². Einzelhandelsbetriebe, deren Haupt- und Nebensortimente gemäß der nachfolgenden aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zu mindestens 90% als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Die Festsetzung folgte im Ergebnis der richterlichen Prüfung in einer Klarstellung bei dem Bezug auf Sortimente bzw. Haupt- und Nebensortimente, da sich sonst die Ausschlussfestsetzung und der zweite Anstrich der Ausnahme widersprechen würden. Weiterhin wurde bei der Verkaufsfläche von 200 m² auch in der Festsetzung der typische Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladen explizit benannt.

Betriebswohnen

Mit dem ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnen im Gewerbegebiet wird das bestehende Betriebswohnen und das künftige Betriebswohnen verbindlich geregelt und gewährt somit den grundlegenden Charakter eines Gewerbegebietes.

Die vorgenannten zulässigen Ausnahmen dienen insbesondere der höheren Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeit der bestehenden Betriebe.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den schon bestehenden überbauten und von der Nutzung belasteten Flächengrößen der bestehenden Bebauungsstruktur. Eine Gliederung des Gebietes in der differenzierten Bestimmung des Maßes der baulichen Ausnutzung erfolgt auf Grund der naturräumlichen Belange und der ausgewogenen Verteilung von möglichen baulichen Erweiterungen zu den bestehenden Bebauungen der einzelnen Betriebsgrundstücke. Aus Gründen der Vermeidung einer baulichen Überprägung der bestehenden Gebietsflächen erfolgt zu der Festsetzung der Obergrenze der Grundflächenzahl (für Gewerbegebiete 0,8) eine Differenzierung der mit Gebäuden bzw. baulichen Anlagen zu überbauenden Grundfläche (GR). Hiermit wird die Ausnutzung der Gebietsfläche für Nebenanlagen, Lager- und Stellplätze beibehalten und die Überbauung mit Gebäuden auf den Bestand und eine verträgliche Erweiterungsgröße beschränkt. Die Grundflächenfestsetzung der baulichen Anlagen mit der Begrenzung auf die flächenanteiligen Baukörperhöhen führt zu einer dem baulichen Bestand angepassten bzw. ausgewogenen Verteilungsformen. Durch die differenzierte Festsetzung und Gliederung sind die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe gegenüber der bestehenden Situation eindeutig zuzuordnen. Die Abgrenzung des Maßes der Bebaubarkeit im Plangebiet orientiert sich einerseits an den einzelnen Betriebsgrundstücken und andererseits an den darauf befindlich Baumassen. Durch die großzügige Festlegung des Baufeldes und die dem Betriebsgrundstück direkt zugeordneten Maße der baulichen Ausnutzung wird eine zeitgemäße Flexibilität in der baulichen Anpassung an die bestehenden baulichen Betriebsanlagen ermöglicht. Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen

- Höhenbeschränkung gemäß §9 Abs. 2 BauGB - sind das Ergebnis in der Abwägung einer möglichen wirtschaftlichen, flächensparenden Grundstücksnutzung in Bezug auf die bestehenden Anlagen bzw. deren möglichen Erweiterungen unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Landschaftsbildes. Die Höhenbeschränkung in dem südlichen Teilbereich erfolgt zur Sicherung der Schutzabstände zu den Hochspannungsleitungen. Durch die Festsetzung der Höhenbeschränkung und dem Maß der Grundflächenzahl (GRZ), in Verbindung mit der bestimmten Grundfläche (GR) für bauliche Anlagen kann auf eine Bestimmung der Geschosse bzw. Baumassenzahlen verzichtet werden.

5.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch eine Umringbaugrenze festgesetzt. Aufgrund der Baufeldausweisung mit der großzügigen Einfassung der überbaubaren Flächen ist eine hohe Flexibilität für die zukünftige bauliche Entwicklung (Um- und Ausbausituation) sowie für die zeitgemäße Ausrichtung, Erweiterung und mögliche Umstrukturierung der bestehenden Betriebe innerhalb des Gebietes gegeben. Die bestehende bebaute Grundform des Gebietes bestimmt ebenfalls die Ausweisung der überbaubaren Fläche. Die überbaubare Fläche wird grundsätzlich mit einem Mindestabstand zu den angrenzenden Bereichen des Plangebietes, wie zu den Waldbereichen und zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten, um eine ausreichende Eingrünung zu gewährleisten. Die Ausweisungsgliederung trägt zu einer intensiven Nutzung der Bauflächen und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. In der ausgewiesenen Bauzone bzw. auf den bestehenden Grundstücken wird auf die Ausrichtung von Baukörpern als Festsetzung im Einzelnen verzichtet. Dies dient der Übernahme bzw. Anwendung der gewerblichen Entwicklung.

5.4 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise als abweichende Bauweise gewährleistet die erforderliche Flexibilität für die bebaubaren Grundstücksflächen im Sinne der Abstandsregulierung. Der Bau von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten macht es erforderlich, eine abweichende Bauweise festzusetzen, um in einer grundsätzlichen offenen Bauweise im Gewerbegebiet gemäß § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zuzulassen und somit die für Gewerbegebiete notwendige Flexibilität hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten. In den abweichenden Bauweisen können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei bestehender Grenzbebauung gilt für diese Grenze die geschlossene Bauweise. Für die Übernahme der Abstandsflächen in Folge benachbarter Bebauung auf eigenem Grundstück gilt die Regelung der Bauordnung (BauO LSA).

Die frei zu wählenden Dachformen räumen den zukünftigen Betrieben bei der äußeren Gestaltung der Gebäude größtmögliche Freiheiten ein. Das einheitliche Gebietsbild wird jedoch durch die Festlegungen der Bebaubarkeit gesichert.

5.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen nur mit Einschränkung zugelassen, weil die bebaubare Fläche bereits sehr großzügig gewählt wurde und entlang der Erschließungsstraße ein ausreichender Abstand zur Bewahrung und Sicherung von Vegetationsstruktur ermöglicht werden soll. Lediglich Stellplätze, Einfriedungen und Nebenanlagen, wie Transporteinrichtungen (z. B. Leitungen, Transportbänder) und Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Entsorgung von Abwasser dienen, können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Von der Möglichkeit dieser Festsetzung wird Gebrauch gemacht, weil ein angemessener Spielraum für die Anordnung derartiger Anlagen besteht, ohne später nochmals den Bebauungsplan ändern zu müssen.

5.7 Begrünung

Die ausführlichen Aussagen zur Begrünung des Plangebietes sollen den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Sinne des Naturschutzgesetzes Rechnung tragen. Die im Rahmen des Bebauungsplanes ermöglichte Erweiterungsbebauung ist als Eingriff in Natur und Landschaft zu betrachten. Die Festsetzung der Grün- und Anpflanzflächen dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. (s.Pkt.7)

6.Umweltbericht

Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in dem Umweltbericht beschrieben bzw. bewertet. Der Umweltprüfung (UP) unterliegen planungsrechtliche Vorhaben. Gemäß § 2 a BauGB wurde für den Bebauungsplan daher der hiermit vorliegende Umweltbericht als Teil der Begründung erarbeitet.

Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Beziehung zu anderen relevanten Plänen und Programmen

Angaben zum Standort

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Nordwesten durch die Hochhalde „Bitterfelder-Berg“ mit der Waldzone

im Norden durch den Anschluss der „Parkstraße“.

im Osten durch die angrenzenden Grün- und Gehölzflächen,

im Süden durch den Wirtschaftsweg bzw. die ehemalige Betriebsbahntrasse.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Beziehung zu anderen Plänen:

Der betroffene Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. I

Die Ausweisung des Plangebietes mit einem Gewerbegebiet deckt sich mit der Ausweisung des Flächennutzungsplanes.

Zu den weiteren Planvorgaben s. Pkt. 3 Planvorgaben der Begründung.

Art des Vorhabens und Planungsziel

Das betroffene Plangebiet mit der bestehenden Bebauung ist als Altstandort von Betriebsflächen des ehem. Tagebaues zu bezeichnen. Nach der Wende erfolgte die Weiterführung der Nutzung durch privatwirtschaftliche Unternehmen, die auch heute noch an dem Standort die gewerbliche Nutzung ausüben.

Es handelt sich planungsrechtlich um genehmigte Anlagen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ausgehend von den Erweiterungsabsichten der Anlagen der ansässigen Betriebe sind die Eigentümer und die Gemeinde daran interessiert, durch die Schaffung einer verbindlichen Bauleitplanung, eine gesicherte Grundlage für die notwendigen Entwicklungsräume der Betriebe zu erhalten. Zu dem generellen Ziel zählt die Standortsicherung in Verbindung mit der zu erweiternden baulichen Ausnutzung der bestehenden Betriebe und deren Vereinbarkeit mit den direkt angrenzenden Nutzungen.

Unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der benachbarten Wohnnutzung im Außenbereich werden Einschränkungen im Rahmen der Nachweispflicht der Einhaltung von immissionsschutzrechtlicher Verträglichkeit bestimmt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 7,6 ha. 85% des Geltungsbereichs werden durch Bebauung und befestigte bzw. teilbefestigte Flächen (Bewegungs-, Lager-, Stellflächen, Zufahrten, und Wege) beansprucht. Die restlichen Flächen, ca. 0,12 ha, sind den Grünflächen und Gehölzflächen zuzuordnen.



Festsetzungen

Die geplanten Festsetzungen sind ausführlich im Bebauungsplan dargestellt. Unter Umweltgesichtspunkten sind für das Bebauungsplangebiet besonders folgende Punkte relevant:

- Mit der Nachweispflicht der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit und der daraus abzuleitenden Einschränkung wird der Schutz der nächst gelegenen Wohnnutzung und der Erholungsnutzung vor beeinträchtigenden Immissionen sichergestellt;
- Ausschluss von Nutzungsarten zur Gewährleistung von verträglichen Nutzungsformen in der Bestandsituation;
- Landschaftsgerechte Eingrünung im Osten, Süden und Westen, durch Anlage von Gehölzstrukturen, Saumzonen und Aufforstung unter Berücksichtigung und Integration vorhandener Strukturen wie Wald / Gehölzgruppen (planungsrechtliche Sicherung als private Grünfläche und Waldflächen mit Anpflanzungsgebot);
- Alle Gehölzpflanzungen werden mit einheimischen und standortgerechten Arten hergestellt.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens
Bestandsbeschreibung

Einen zusammenfassenden Überblick über den derzeitigen Umweltzustand im Vorhabensbereich gibt die nachfolgende Tabelle mit Einschätzung der Ausprägungen wesentlicher Nutzungsmerkmale im Plangebiet. (vgl.Pkt.7)

Nutzungstyp	Ausprägung
Siedlung	• Das Gebiet selbst wird durch die gewerblich Nutzung bestimmt. • Im Nordosten bestehen die im Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld als Wohngebiet dargestellte Siedlungsbereiche „Gartenstadt“ (> 300 m Entfernung). • Einzelhausbebauung an der Parkstraße in ca. 400 m Entfernung stellen die nächstgelegene bestehende Wohnbebauung dar. (Wohnhäuser)
Verkehr	• Die Parkstraße, die im Norden an das Plangebiet anschließt, bildet die öffentliche Erschließung für die in diesem Bereich bereits befindlichen Betriebe / Einrichtungen sowie für weitere Anlieger.
Ver- und Entsorgung	• Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich eine Trafostation. • Im südöstlich Teil des Bebauungsplangebietes verläuft eine 110 KV Hochspannungsfreileitung der DB • Im Bereich der Parkstraße liegen Abwasser- und Versorgungsleitungen.
Wasserwirtschaft	• Im Gebiet sind keine wasserwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden.
Landwirtschaft	• Im Gebiet sind keine landwirtschaftlichen Nutzungen vorhanden. • Im Umfeld des Plangebietes liegen auch keine landwirtschaftlichen Nutzungen vor.
Forstwirtschaft	• Im südwestlichen und nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes bestehen kleinere Pionierwaldflächen, die als Ausläufer der Bewaldetenzone der Hochhalde zuzuordnen sind. Eine forstwirtschaftliche Nutzungen ist erkennbar.
Erholung	• Im Plangebiet ist keine erholungsrelevante Infrastruktur vorhanden • Westlich des Plangebietes schließt direkt die Hochhalde „Bitterfelder Berg“ mit den erholungsrelevanten Nutzungen, wie Rad- bzw. Rundwanderweg, Aussichtsplattform und Schutzhütte an.
Natur- und Landschaftsschutz	• Das Landschaftsschutzgebiet „Goitzsche“ liegt ca. 400 m südöstlich des Plangebietes.

Vegetation

Das Gebiet zählt zu dem bebauten Außenbereich, der überwiegend versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen aufweist. Die Vegetationsbereiche lassen sich mit ca. 12 % Flächenanteil in der Bestandssituation beschränken. Hierbei handelt sich um Grünflächen / Begleitgrünflächen mit ruderalen Entwicklungstendenzen, zunehmenden Verkrautungen, Staudenfluren mit Magerrasencharakter und die sukzessiv von Arten eutropher Standorte besiedelt sind. Hier dominiert *Urtica dioica* (Große Brennnessel). Im südwestlichen Teil des Gebietes befinden sich Pioniergehölzgruppen, die sich auf den Brachflächen entwickelt haben. Als dominierende Baumarten sind die Eiche, Esche, Birke, Pappel und Weide sowie gut ausgeprägte Gebüsche und Hecken aus heimischen Arten (Rotdorn, Weide, Holunder, Ahorn, Wildrose) zu benennen.

Flora und Fauna

Angaben über besondere Tier- / Pflanzenartenvorkommen im Gebiet liegen nicht vor.

Aufgrund des vorkommenden Biotopspektrums und der insgesamt ermittelten Artenvielfalt in der näheren Umgebung ist zu vermuten, dass die eigentliche Bebauungsplanfläche nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum gefährdeter Arten besitzt.

Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

Die nachfolgende tabellarische Auflistung der untersuchungsrelevanten Schutzgüter stellt eine Übersicht im Hinblick auf die jeweilige Ausprägung, Bedeutung, Empfindlichkeit und insbesondere Planungsrelevanz dar.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass keine relevanten Veränderungen der derzeitigen Funktionen der Schutzgüter erfolgen.

<u>Schutzgut</u>	Ausprägung	Bewertung der Bedeutung/ Empfindlichkeit	Planungsrelevanz
<u>Menschen</u>	Betriebswohnnutzung im Gebiet; Wohnnutzung im Umfeld: Nördlich des Plangebietes besteht das Wohngebiet an der "Parkstraße" und die nordöstliche Entwicklungsfläche „Gartenstadt“ (> 300 m Entfernung). Das Gebiet ist als Altstandort im Altlastenkataster aufgeführt.	Grundsätzlich Empfindlichkeit; je nach Lage und Vorbelastung mittlere Bedeutung	Die Betriebswohnnutzung innerhalb des Plangebietes wird berücksichtigt Berücksichtigung der Wohnnutzungen im Umfeld, durch Nachweispflicht der Verträglichkeit mit Einschränkung auf Nutzung / Betriebseinrichtungen Eine gewerbliche Nutzung ist möglich.

<u>Erholung</u>	Im Plangebiet derzeit keine erholungsrelevante Bedeutung; Umfeld: Hochhalde „Bitterfelder Berg“ (potenzieller Aussichts-/ Erholungszielpunkt), ausgewiesener Wander-/Radweg; Bereich für landschaftsorientierte Erholung und regionaler Grünzug angrenzend.	gering mittel	Vermeidung relevanter Immissionen (siehe oben) Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen durch Eingrünung.
<u>Tiere und Pflanzen</u>	Einzelbaumstandorte sowie Waldbestände im direkt angrenzenden Umfeld. Grünflächen mit ruderalen Entwicklungstendenzen und zunehmenden Verkrautungen.	mittel mittel	Aufwertung des Baumbestandes durch Anpflanzung von Saumzonen und Einschränkung der Zufahrten bzw. Bewegungsflächen. Aufwertung durch Anpflanzungen
<u>Boden</u>	vorbelastet durch Bebauung, anthropogene Überprägung, intensive bauliche Nutzung/ Versiegelung. Folgen des Grundwasserwideranstieges auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackungen	gering bis keine	zusätzliche gewerbliche Bebauung grundsätzlich möglich;
<u>Wasser</u>	keine nennenswerten Grundwasservorkommen Grundwasser im gestörten Gebiet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung. Umfeld: Vorfluter/ Halden- bzw. Straßenseitengraben mit Zuführung zum Strengbach, Gewässer 2.Ordnung	gering bis keine Verschmutzungs-empfindlichkeit (mittlere Bedeutung)	Beeinträchtigungen sind durch technische Maßnahmen im Bestand nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen sind durch technische Maßnahmen vermeidbar (Trennung von Schmutz- und Regenwasser, Vorklärung und Versickerung bzw. Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung in Gewässer)
<u>Klima/Luft</u>	Zählt zu dem vorbelasteten Klimabereich Halde (mit Einfluss auf das Windfeld). Derzeitige Immissionskonzentrationen deutlich unterhalb der zulässigen Grenzwerte gemäß TA-Luft bzw. der EU-Grenzwerte.	gering bis keine	zunehmende Überbauung führt zu keiner wahrnehmbaren Verschlechterung. Planungs- Konsequenz: Möglichkeiten der Ein- und Durchgrünung ausschöpfen

<u>Landschaft</u>	Relikte der traditionellen Kulturlandschaft „Bergbaufolgelandschaft“ in Durchdringung mit gewerblicher / industrieller Nutzung in isolierter Lage	gering - mittel	Eingrünung und landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes; Landschaftsprägende Einzelbäume werden gesichert.
<u>Kultur- und Sachgüter</u>	ohne Planungsrelevanz		

Beschreibung der zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens

Zu den einzelnen zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben wird auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verwiesen. Tabellarisch erfolgt nachstehend eine übersichtliche Darstellung der Schutzgüter im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben.

Schutzgut	Auswirkungen durch das Vorhaben		
	bauzeitbedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Menschen	mögliche Beeinträchtigung durch Lärm, Immissionen für Anwohner im Umfeld	keine Veränderung zu der bestehenden Situation	keine erheblichen Beeinträchtigungen, da Berücksichtigung der Nutzungen im Gebiet und im Umfeld gemäß der Nachweispflicht der Verträglichkeit §15 BauNVO
Tiere/ Pflanzen	Bestandsgefährdung der zu erhaltenden Gehölzbestände	--	--
Boden	Verunreinigung, Verdichtung	--	--
Wasser	--	--	geregelter Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser
Klima/Luft	--	--	--
Landschaft	--	--	--
Kulturgüter	--	--	--
Sachgüter	--	--	--

Darüber hinaus sind folgende Aspekte anzumerken:

- Die bauzeitbedingten Auswirkungen sind nur kurzzeitig wirksam. Durch eine sorgfältige Baudurchführung gemäß dem Stand der Technik und die vorgesehenen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen (s. u.), werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden.
- Erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt und von Arten und Lebensräumen ist nicht zu erwarten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung von Summationswirkungen.

- Differenzierte Angaben zu den wichtigsten Merkmalen der verwendeten technischen Verfahren bzw. Art und Umfang der zu erwartenden Emissionen, Abfällen etc. gemäß § 2a BauGB liegen vor und sind in den Untersuchungen aufgeführt.
Es wird davon ausgegangen, dass die entsprechenden Grenz- und Richtwerte hinsichtlich Luftschadstoff- und Lärmimmissionen (vor allem gemäß TA-Lärm, TA-Luft und Luftqualitätsrahmen-Richtlinie 96/62/EG) eingehalten werden. Eine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG im späteren Genehmigungsverfahren wird durch die Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorbereitet, jedoch nicht ersetzt.
Besondere Maßnahmen zur Überwachung gemäß Artikel 10 der Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne oder Programme (SUP) sind vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.
- Die Einhaltung der Grenzwerte und Luftqualitätsziele der EU Luftqualitätsrahmen-Richtlinie und der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie der EU wird durch die Planung nicht behindert.

Beschreibung geplanter umweltrelevanter Maßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zum Schutz der Bevölkerung im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes vor Nachteilen und Belästigungen sind für das geplante Gebiet Festsetzungen durch die Nachweispflicht der Verträglichkeit im nachgeordneten Verfahren getroffen worden (vgl. Pkt. 5.1), die bestimmten Nutzungseinschränkungen definieren.

Durch die Einbeziehung vorhandener Vegetationsstrukturen im Bereich des Bebauungsplangebietes, wurde dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot bereits soweit als möglich (unter Berücksichtigung der Entwicklung) Rechnung getragen.

Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der bestehenden intensiven baulichen Nutzung, sind nur begrenzte Spielräume für den Ausgleich verloren gegangener Werte und Funktionen gegeben. Aufgrund der bestehenden Situation erscheint es geboten, Kompensationsmaßnahmen auf Flächen vorzusehen, die eine randliche Beeinträchtigung des angrenzenden Umfeldes vermeiden. Daher sind innerhalb des Gebietes Anpflanzungsmaßnahmen im Randbereich vorgesehen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ermittelt durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen eine Wertverbesserung gegenüber der Ist-Situation. (vgl. Pkt.7). Damit werden die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen im Sinne des Naturschutzrechts ausgeglichen.

Beschreibung der unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen verbleibenden Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umwelt

Unbebaute Umwelt:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung schließt für das künftige Gewerbegebiet unter Einbeziehung der Kompensationsmaßnahmen mit einer ausgeglichenen Bilanzierung bzw. mit einem Überhang von Wertpunkten ab. Es verbleiben keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Daher ist das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft verträglich.

Bebaute Umwelt:



Eine Vereinbarkeit mit den Belangen der bebauten Umwelt wird durch die Berücksichtigung (u. a. der Einschränkung auf Nutzungen / Betriebseinrichtungen, die im Rahmen der Nachweispflicht ausgesprochen werden) im Bereich des Bebauungsplangebietes gewährleistet. Beeinträchtigungen und Belästigungen empfindlicher Wohnnutzungen durch Lärm, Immissionen, Gerüche können ausgeschlossen werden. Die Ziele stehen der übergeordneten Planung nicht entgegen. Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Baurecht für das Plangebiet geschaffen und die geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Die Planung ermöglicht die Bewahrung einer menschenwürdigen Umwelt.

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu befürchten und nicht wahrscheinlich. Die Überwachung von erheblichen Auswirkungen ist daher nicht erforderlich. Generell werden Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt unter den aufgeführten Kriterien nach den zuständigen Regelungen überwacht.

Anderweitige Lösungsvorschläge

Da es sich um die Ergänzung vorhandener Strukturen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Ausrichtung handelt, bestehen keine anderweitigen Varianten, die hinsichtlich der umweltrelevanten Belange zu prüfen wären.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Aufgrund der vorliegenden Gutachten zu allen umweltrelevanten Fragestellungen ist davon auszugehen, dass für die Umweltverträglichkeitsprüfung hinreichend vollständige und konkrete Unterlagen vorhanden sind.

Zusammenfassung

Aufgrund eingehender Prüfung der Planung sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes beruht auf der Zielsetzung, an der ausgewiesenen Stelle den Bedarf an notwendigen Erweiterungen durch die Schaffung von Planungsrecht zu ermöglichen.
- Grundsätzlich anderweitige Lösungsmöglichkeiten bestehen nicht, da es sich um die Erweiterung und Arrondierung vorhandener Anlagen bzw. Firmen handelt.
- Die vorhandene Fläche, die zu 85 % überbaut bzw. versiegelt, ist, weist nur eine geringe Bedeutung / Empfindlichkeit bei den relevanten Schutzgütern auf.
- Als Vorbelastungen sind neben der schon angesprochenen bestehenden Nutzung im Gebiet, vor allem die isolierte Lage und die intensiven Nutzungen / anthropogenen Überprägungen im Umfeld (u.a. Halde, Hochspannungsfreileitungen) zu nennen.
- Durch Schutzmaßnahmen und eine sorgfältige, dem Stand der Technik entsprechende Baudurchführung sind bauzeitbedingte Beeinträchtigungen vermeidbar bzw. unterhalb der Erheblichkeitsschwelle zu senken.
- Zum Schutz der betroffenen Menschen im Bereich und Umfeld des Bebauungsplangebietes vor Nachteilen und Belästigungen, sind für das geplante Gewerbegebiet Festsetzungen getroffen worden (vgl. Immissionsbeurteilung Pkt.8). Eine Vereinbarkeit mit den Belangen der bebauten Umwelt ist somit gegeben.
- Durch das Vorhaben kommt es zu einer weiteren Überbauung. Besondere schutzwürdige Landschaftsbestandteile und Objekte sind nicht betroffen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind visuelle Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

- Gehölzbestände werden Erhalten und in die Überbauung integriert. Somit wird dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot, soweit als möglich (unter Berücksichtigung der Entwicklung), Rechnung getragen.
- Durch den bestehenden geregelten Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik werden Beeinträchtigungsrisiken des Grund- und Oberflächenwassers vermieden.
- Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung schließt – unter Einbeziehung landschaftspflegerischer Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes – mit einer ausgeglichenen Bilanz ab. Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbleiben daher nicht, so dass das Vorhaben mit den Belangen der Umwelt vereinbar ist.

7. Grünordnung / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen im Bebauungsplan dienen den Ausgleichsfunktionen der naturnahen Einbindung der industriellen bzw. gewerblichen Bauflächen im Übergang zum Landschaftsraum. Zur Konfliktbewältigung zwischen dem Schutz des Landschaftsbildes, den naturräumlichen Gegebenheiten und einer gewerblichen Nutzung, besteht die Anwendung der Grünordnung. Durch die enge Verknüpfung zwischen der Bestandsituation, der Festsetzung zur Bestandssicherung, der eingeschränkten Entwicklung der Bebauung und den ökologischen Belangen, erfolgt eine direkte Aufnahme der grünordnerischen Aussagen in dem Bebauungsplan bzw. in der Begründung.

Die Grünordnung enthält die Bilanzierung des Eingriffs und ermittelt die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1 a BauGB. Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird durch die Anwendung des Pflanzgebotes gemäß § 178 BauGB gesichert. Demnach ist der Grundstückseigentümer verpflichtet, sein Grundstück innerhalb einer angemessenen Frist nach Baufertigstellung entsprechend der festgesetzten Maßnahmen zu bepflanzen. Die Bauabnahme soll die Realisierung der Pflanzmaßnahme beinhalten.

Die planungsrechtliche Maßgabe erfolgt durch die Festsetzung von Gehölzanpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB) als Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplangebiet. Durch die Bindung der Maßnahmen an den Bebauungsplan, werden die Umsetzungen gewährleistet und die grünordnerischen Belange berücksichtigt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB der Eingriffsflächen zugeordnet.

Grundlagen

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich des bebauten Siedlungsbereiches der Stadt Bitterfeld, unmittelbar an der Hochhalde „Bitterfelder Berg“. Im Bebauungsplangebiet bestehen bereits gewerblich Nutzungen. Das Bebauungsplangebiet wird im Westen durch die Hochhalde begrenzt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die „Parkstraße“, die im Norden aus dem Stadtgebiet Bitterfeld das Plangebiet anbindet. Im Geltungsbereich liegen Grünflächen, die als Begleitgrünflächen mit ruderalen Entwicklungstendenzen und Pioniergehölzgruppen zu bezeichnen sind.

Die Versiegelung bzw. Teilversiegelung durch Gebäude und Betriebsflächen liegt im Bestand bei 85 %. Gemäß Bebauungsplan dürfen Gebäude nur innerhalb der überbaubaren Flächen und mit der Einhaltung einer bestimmten Grundfläche, die bis zu

ca. 28 % der ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche entspricht, errichtet werden. Die restlichen Flächen bis zu der Ausnutzungsgrenze (Grundflächenzahl GRZ 0,8) sind als Bewegungs-, Lagerflächen oder Flächen für Nebenanlagen in der Nutzung bestimmt.

Boden und Wasserhaushalt

Das Plangebiet gehört zu den anthropogen überprägten Bereichen, die durch die Verkipfung der Tagebaurestlöcher (ehem. Braukohlentagebau Leopold von 1908 bis 1934) mit Kippböden in unterschiedlicher Mächtigkeit bestimmt werden. Der überwiegende Anteil besteht aus anthropogen veränderten Böden bzw. unnatürlichen Bodentypen, ein Gemisch von Schotter, Bruch, tonigen und kiesigen Sanden, die teilweise mit Braunkohle vermischt sind. Der ausgesprochen hohe Anteil an versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen und der Aufschüttungsbereich lässt im Plangebiet keine natürliche Bodenschichtenfolge erkennen. Die Topographie bildet mit einem leichten Gefälle in Richtung Nordost die Geländesituation. Das Gebiet ist als überbauter Bereich zu bezeichnen.

Es handelt sich in der Beschaffenheit um eine zu 85 % versiegelte bzw. teilversiegelte Fläche mit nur geringer potentieller Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse (Grundwasser im gestörten Gebiet ohne nutzbare Grundwasserführung) ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers nur in Teilen möglich. Durch die Einstellung der Wasserhaltung und die Flutung der umgebenden Tagebaurestlöcher ist von einem Grund-/ Schichtwasserspiegel bis auf 1,00 m unter Geländeoberkante auszugehen und macht eine Versickerung nur bedingt möglich. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung. Die Empfindlichkeiten der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt werden auf Grund der beschriebenen Bestandssituation herabgesetzt.

Klima/Lufthygiene

Der Untersuchungsraum gehört zum subkontinental beeinflussten Binnentiefland. Es herrscht ein insgesamt ausgeglichenes Klima mit mäßig warmen Sommern und milden Wintern vor. Westliche und südwestliche Windrichtungen überwiegen. Die mittleren Niederschlagsmengen betragen ca. 550 mm im Jahr. Die Zeit der höchsten Niederschlagsmenge ist in den Monaten Juli und August zu verzeichnen. Die mittlere Temperatur im Jahr beträgt ca. 10°. Besondere klimatische Merkmale sind im Plangebiet nicht erkennbar. Das Bebauungsplangebiet liegt geländeklimatisch im Bereich des Freilandklimas, das durch die Hochhalde „Bitterfelder Berg“ beeinflusst wird.

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes sind folgende spezifischen Klimateigenschaften angegeben: Der vorhandene Siedlungsraum im Norden wird als Gebiet mit Schadstoff und Abwärmebelastung, Aufheizung durch Flächenversiegelung, Windfeldveränderung, z. T. belastendes Mikroklima bezeichnet. Die Hochhalde im Westen hat einen starken Einfluss auf das Windfeld. Die übrigen Klimateigenschaften werden nur gering variiert.

Potentielle natürliche Vegetation

Die heutigen potentiellen natürlichen Vegetationen bestimmen hypothetisch die Pflanzengesellschaft, die sich heute ohne besonderen Einfluss des Menschen, aber in Abhängigkeit der natürlichen Faktoren, von selbst einstellen würde. Dem Areal wird ein Stieleichen – Heimbuchenwald mit Kiefern, als potentielle natürliche Vegetation zugeordnet. Die angenommene Vegetation entspricht nicht der tatsächlichen

Vegetation. Durch die erfolgten großflächigen Veränderungen der Standortverhältnisse, insbesondere durch die bergbauliche und gewerbliche Nutzung haben sich in dem Gebiet, insbesondere am südwestlichen Rand, Suggestionsflächen (Gehölze und Spontanvegetation) und Ruderalfluren ausgebildet.

Landwirtschaft / Forst

Im Nordwesten grenzen Waldflächen von der Hochhalde an das Plangebiet. Nur im Anschlussbereich zur Hochhalde sind Wald- bzw. Gehölzstrukturen im Plangebiet vorhanden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind im Plangebiet und im Umfeld nicht vorhanden.

Arten- und Biotopschutz.

Schutzwürdige Biotope lt. Biotopkataster sowie Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Bebauungsplangebiet liegt nordwestlich in ca. 400 m Entfernung des Landschaftsschutzgebietes "Goitzsche ". Der überwiegende Teil des Plangebietes hat keine oder nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die Hochhalde „Bitterfelder Berg“ mit ihrem Waldbestand grenzt unmittelbar im Westen an das Plangebiet an. Der angrenzende Bereich des Gebietes bildet mit den Gehölzbeständen eine Biotopstruktur, die als hoch bis mittel einzustufen ist. Besondere Funktionen im Hinblick auf die Biotopvernetzung bzw. das Entwicklungspotenzial sind im Plangebiet nur im südlichen Randbereich leicht erkennbar.

Landschaftsbild und Erholung

Insgesamt ist die Empfindlichkeit der Kulturlandschaft und des Landschaftsbildes auf Grund der Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sowie der isolierten Lage als gering einzustufen. Das Planungsgebiet zählt in der Wahrnehmung zu dem überbauten Siedlungsraum mit geringer Erlebniswirkung. Nachteilige Auswirkungen durch eine weitere Überbauung der Flächen sind nicht feststellbar. Durch die Beschränkung der Baukörperhöhen - Höhenbeschränkung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB - in Bezug auf die bestehenden Anlagen bzw. deren möglichen Erweiterungen im direkten Anschluss, sind nachteilige Auswirkungen auf das bestehende Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Konflikteinschätzung

Durch die geplante weitere Überbebauung wird keine weitere Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen ausgelöst. Durch die verbindlichen Planungsinhalte des Bebauungsplanes werden das bestehende Gefüge und die Funktion des Bodens und des Wasserhaushalts als auch das Kleinklima nicht verändert. Weiterhin wird die geplante erweiterte Überbauung zu keiner weiteren visuellen Überprägung des Siedlungs- bzw. Landschaftsbildes führen und sich somit nicht negativ auf die bestehende bebaute Umwelt mit ihren erholungswirksamen Bereichen auswirken.

Auf Grund der gegebenen Situation – mit eindeutiger Zuordnung zur bebauten Umwelt – erscheint der Konflikt zwischen dem Bedarf der Planungsabsicht und den Belangen des Naturschutzes vertretbar und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Zielformulierungen

Um die Auswirkungen der erweiterten geplanten Überbauung möglichst gering zu halten, stellen sich die – auf die einzelnen Schutzgüter bezogenen – Ziele wie folgt dar:

- Die Versiegelung des Bodens wird auf den Bestand beschränkt und in Teilen durch die Anlage von Grünflächen aufgehoben.

- Grundsätzlich sind die vorhandenen und die zu pflanzenden Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Während der Bauphase sind die bestehenden Einzelbaumstandorte im Einflussbereich zu schützen. Danach ist eine dauerhafte Erhaltungspflege vorzusehen.

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse und Bewertung lassen sich für den Planbereich folgende landschaftspflegerischen Leitbilder aus grünordnerischer Sicht zusammenfassen:

- Sicherung des landschaftsprägenden Baumbestandes und der sonstigen belebenden Gehölzstrukturen im direkten Gebietsanschluss und deren Integration in das Grünkonzept.
- Landschaftsgerechte Eingrünung des Bebauungsplangebietes durch Anlage von Gehölzstreifen und Saumbiotope, unter Berücksichtigung und Einbeziehung vorhandener Strukturen.

Die vorgesehenen grünplanerischen Maßnahmen liegen am Rand des Bebauungsplangebietes im Übergangsbereich zum Außenbereich.

Auswirkungen des Vorhabens und Maßnahmen

Weil der Bebauungsplan in erster Line die bestehenden Betriebe mit der gewerblichen Nutzung planungsrechtlich sichert und die Erweiterung der Betriebe in einem begrenzten Rahmen ermöglicht, werden keine wesentlichen Auswirkungen gegenüber der bestehenden Situation ausgelöst. Der Bebauungsplan regelt die Grundvoraussetzung der verträglichen Überbaubarkeit unter Berücksichtigung der vorhanden Anlagen und der möglichen betrieblichen Erweiterung. Der Bebauungsplan sichert durch entsprechende Festsetzungen eine Einbindung in die angrenzenden Strukturen.

Das öffentliche Interesse an der Bestandssicherung der gewerblichen Einrichtungen und deren Erweiterung überwiegt gegenüber den durch die möglichen Erweiterungen zu erwartenden Beeinträchtigungen. Da sich die möglichen Erweiterungen nicht auf unversiegelte Flächenbeanspruchungen beziehen, sondern vielmehr auf die Überbauung von schon versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen, werden die voraussichtlichen Auswirkungen sehr gering ausfallen und durch geeignete Maßnahmen vollständig kompensierbar.

Durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen, die auf Grundlage der Bilanzierung vorzunehmen sind, werden die Auswirkungen des Eingriffes ausgeglichen.

Minimierungsmaßnahmen

Die Minimierungsmaßnahmen bestehen in der differenzierten Festsetzung der überbaubaren Grundfläche und der Höhenbeschränkung von baulichen Anlagen.

Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes werden Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 mit Baum- und Strauchpflanzungen zum Aufbau von Saumzonen und als Eingrünung der Gebietsflächen zum Außenbereich vorgesehen.

Zu den Maßnahmen und Festsetzungen zählen:

1. Gehölzanpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen mit mindestens 5-8reihiger bzw. 4-6reihiger Anpflanzung aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen (Baum- und Strauchpflanzung) mit einem 4%igem Anteil an Großbäumen.
2. Anlage einer Aufforstungsfläche - Anpflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen. Zu pflanzen sind einheimische Bäume 2. Ordnung als Heister. (PflanZRaster 2,0 x 2,5 m, nach Pflanzliste).
3. An den im Plan bezeichneten Stellen, erfolgt die Pflanzung von 5 Laubbaum-Hochstämmen. Baumart: Quercus robur, St.U. 20/25

Pflanzenliste:

Bäume 1.u. 2. Ord.:	Stiel-Eiche	Quercus robur
	Feldahorn	Acer campestre
	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sträucher:	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Hundsrose	Rosa canina
	Strauchweiden	Salix spec.
	Schneeball	Viburnum opulus

Die Fertigstellungspflege ist bis zum 3. Jahr nach Pflanzung vorzusehen, ab dem 4. Jahr erfolgen Pflegeschnitte nach Bedarf.

Bemerkung/Erläuterung:

Gestaltung und Eingrünung von Teilen der Gebietsflächen, Erhöhung der Biotop- und Strukturvielfalt, vertikale Grünstruktur mit Fernwirkung.

Diese Anpflanzungsflächen umringen das Gebiet und stellen mit bis zu einer 10 m tiefen Anpflanzungszone einen Übergang von dem bebauten Gewerbegebiet zu dem freien Landschaftsraum bzw. Saumzone zu angrenzenden Vegetationsbereichen dar. Die Erscheinung soll sich in das Gesamtkonzept einfügen und in die vorzunehmenden Gehölzpflanzungen entlang der Grenze des Geltungsbereiches integriert werden. Durch die gewählten Maßnahmen entsteht eine Eingrünung des Gebietes.

Des Weiteren sind Maßnahmen vorgesehen, die sich auf die mögliche Anlage von Versickerungsmulden für Niederschlagswasser beziehen. Hierbei ist die Muldensohle durch Graseinsaat (Verwendung einer nässeverträglichen Grassaat) zu begrünen.

Zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit bietet sich bei den nicht überpflanzten Grünflächen die Anlage einer Extensivwiese an.

Maßnahmen- Nr.	Art der Maßnahme	Lage der Maßnahmenfläche	Beschreibung der Maßnahme
1	Kompensation	Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs: Grünflächen im Randbereich	Anlage einer 5-8reihigen Baum- und Strauchpflanzung mit einem 4%igem Anteil an Großbäumen
2	Kompensation	Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs: Wald im Randbereich	Aufforstung aus heimischen, standortgerechten Bäumen ist vorzusehen. Zu pflanzen sind einheimische Bäume 2. Ordnung als Heister.
3	Kompensation	Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs: Baumpflanzungen	Anpflanzung von 5 Laubbaum-Hochstämmen, St.U. 20/25
4	Kompensation (Optional)	Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs: Grünflächen bzw. Flächen für Versickerung	Anlage einer Rasenfläche (extensiv). Bei der Anlage von Mulden nässevertragende Grassaat .

Tab. 2: Zusammenfassung der Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Bilanzierung

Grundlage des Vergleichs der bioökologischen Werte zwischen der gegenwärtigen Situation des Plangebiets und der geplanten Bebauung ist die Bewertungsmethode zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, basierend auf der Bewertung von Natur und Landschaft – Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA) im Vergleich durch die Bewertungsverfahren NRW.

Bei Bebauungsplänen ist die jeweils maximal zulässige Ausnutzung der Grundstücke für die Bewertung des Eingriffs zugrunde zu legen. Hiervon abweichende Berechnungen sind zu begründen.

Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung sowie der geplanten Festsetzungen / Ausweisungen des Bebauungsplanes wurden daher

- der Biotopwert der Biotop- und Nutzungstypen vor dem Eingriff (jeweils gem. Wertfaktor und Fläche)
- der Biotopwert, der nach dem Eingriff zu erwartenden Biotop- und Nutzungstypen (jeweils gem. Wertfaktor und Fläche, einschließlich Vermeidung / Minderung sowie Kompensationsmaßnahmen am Eingriffsort)

ermittelt. Der Biotopwert, wird jeweils durch Multiplikation von Wertfaktor und Flächengröße des jeweiligen Biotop- und Nutzungstyps ermittelt. Die Grundlagen und Ergebnisse werden in den nachfolgenden Berechnungsbögen sowie in den Plänen dargestellt.

Flächenangaben

Für den bioökologischen Flächenvergleich wurden folgende ermittelte Größenangaben zugrunde gelegt:

	Bestand	Bebauungsplan
Gesamtfläche im Geltungsbereich:	79.277 m ²	79.277 m ²
vorh. Gebäude / überbaubare Fläche (Grundfläche der Anlage)	5.760 m ²	12.350 m ²
Erschließungs-, Bewegungsflächen (versiegelt)	12.560 m ²	26.780 m ²
Stell-, Lagerflächen (teilversiegelt)	45.510 m ²	
Grünfläche Begleitgrün / Intensivrasen	1.280 m ²	8.833 m ²
Gehölz- / Anpflanzungsflächen	10.260 m ²	27.407 m ²
Gehölz- / Waldflächenflächen(Erhalt)	3.907 m ²	3.907 m ²

Bewertungsmethode

In der Kompensations(bedarfs)ermittlung sind alle Zahlenangaben auf der Grundlage des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000 der ermittelten Flächengrößen und der durch Multiplikation mit dem Wertfaktor errechneten Biotopwert.

Kernpunkt der Methode ist eine Bilanzierung des bioökologischen Wertes des Bebauungsplangebietes vor dem Eingriff und nach dem Eingriff. Durch vergleichende Betrachtung "nachher" und "vorher" wird die Biotopwertdifferenz ermittelt. Bei negativem Vorzeichen ist diese zugleich der noch anzustrebende Kompensationswert, der durch eine Aufwertung minderwertiger Nutzungs- / Biotoptypen bzw. Flächen (Wertsteigerungen) zu erreichen ist. Grundlage der Berechnung des Kompensationswertes ist eine biotoptypenspezifische Zuordnung von Biotopwerten. Die Wertpunkte ergeben sich, indem die Flächengröße (m²) multipliziert wird mit dem Biotopwert.

Vorhandene Biotop- und Nutzungstypen werden entsprechend der Biotopwertliste (Bewertungsverfahren LSA) bewertet.

Insgesamt ist die überbaubare, d.h. die mit Gebäuden überstellbare Fläche (Fläche die von der Baugrenze umfasst wird) innerhalb des Gebiets mit der konkreten Festsetzung der maximalen Grundflächen bestimmt.

Der Anteil der versiegelten aber nicht überbaubaren Gebietsfläche ergibt sich aus dem Abzug der festgesetzten Pflanz- und Grünflächen und den überbaubaren Flächen von der Gesamtfläche. Dieser verbleibende Flächenanteil ist den Erschließungsflächen sowie Stellplätzen und Lagerflächen bzw. Nebenanlagen zu zuordnen.

In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Nutzungs- bzw. Biotoptypen aufgelistet und der jeweilige Wertfaktor erläutert.

Lfd. Nr.	Nutzungs-/Biototyp / Code	Wertfaktor Biotop-/ Planwert	Begründung
1	Gebäude, BW,BK GE -Gebiet	0	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode
2	Erschließungs- u. Stellplatzflächen USB	0	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode
3	Schotterflächen VPX unversiegelt 20%Gehölz über. URA	2 14	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode, Biotopwert wird aufgrund der 20 % extensivierten Beanspruchung als Ruderalflur bewertet
4	Gehölzfläche (junger Wald) WAB	30	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode,
5	Begleitgrün RHD	15	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode,
6-7	Grünfläche Intensiv. PYY	7	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode
8	Anpflanzung HHB	16	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode,
9	Anpflanzungsfläche Aufforstung WAB	23	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode
10	Mulde / Rasen NPB	17	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode und Beanspruchung in der Abweichung begründet,
11	Baumanpflanzung HEC	13	Wert entspr. Biotopwertliste / Bewertungsmethode,

Tab. 3: Darstellung der Nutzungs- und Biototypen mit dazugehörigem Wertfaktor Biotop-/ Planwert und Begründung

Bioökologischer Flächenvergleich: vorher/nachher

Bewertungsverfahren (Bewertungsverfahren LSA)

Tab. 4: Bioökologischer Flächenvergleich: vor und nach der Bebauungsabsicht

Lfd. Nr.	Nutzungs-/ Biototyp / Code	Wertfaktor	Fläche vorher		Fläche nachher	
			Größe (m²)	Biotopwert (Sp.2 x Sp.3)	Größe (m²) max. Grundfläche	Biotopwert (Sp.2 x Sp.5)
Nutzungsbereich A(1,2)						
01	Gebäude BW, BK	0	5.760	0	12.350	0
02	Vollversiegelte Fläche VSB	0	12.560	0	26.780	0
03	Schotterfläche unversiegelt 20 % Gehölz überdeckt VPX URA	2 14	36.408 9.102	72.816 127.428		
04	Gehölzfläche(junger Wald) WAB	30	10.260	307.800	10.260	307.800
05	Grünfläche / Begleitgrün RHD	15	1.280	19.200		
06	Grünfläche Intensivrasen PYY	7			7.830	54.810
07	Grünfläche Intensivrasen PYY	7			1.003	7.021
08	Anpflanzungsflächen HHB	16			6.739	107.824
09	Anpflanzung / Aufforstung WAB	23			10.408	239.384
10	Muldenversickerung NPB	17			(1.512)	(25.704)
11	Baumanpflanzung 5 St. HEC	13			(5 x 20)	(1.300)
Gesamt			75.370	527.244	75.370	716.839
Wertpunktedifferenz nachher- vorher						#189.595
Wertverbesserung zur Ist-Situation						189.595
					35 % Überschuss	



Generell ist festzustellen, dass durch die geplanten Aufforstungs- und Anpflanzungs-Maßnahmen eine Aufwertung der Gebietsfläche entsteht, die eine Wertverbesserung um ca. 1/3 der angetroffenen Situation darstellt. Zum Vergleich erfolgt die Bewertung nach dem Bewertungsverfahren NRW.

Die Biotoptypenwertliste wurde mit den Grundwerten und den entsprechenden Korrekturfaktoren nach dem Bewertungsverfahren angewandt.(s.Tab.5). Im Ergebnis ist festzustellen, dass die ermittelten Überschussanteile aus beiden Methoden gleich sind.

Durch eine Minderung der Anpflanzfläche für Wald (Aufforstung) auf 3.000 m², wäre die Kompensation für das Bebauungsplangebiet im vollen Umfang gewährleistet.

Bioökologischer Flächenvergleich: vorher/nachher

(Bewertungsverfahren NRW)

Tab. 5: Bioökologischer Flächenvergleich: vor und nach der Bebauungsabsicht

A Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Teil-flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grund-wert A	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
01	1.1	befestigte Gewerbeflächen, Gebäude	5.760	0	1	0	0
02	1.1	befestigte Gewerbeflächen, (Asphalt, Beton)	12.560	0	1	0	0
03	1.3	Schotterfläche / unversiegelt 20% mit Gehölze überdeckt	45.510	1	1,2	1,2	54.612
04	8.1	Gehölze aus Brache entwickelt	10.260	7	1	7	71.820
05	4.3	Grünfläche / Begleitgrün	1.280	2	1	2	2.560
Summe					Gesamtflächenwert A		128.992

B Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Planung							
Teil-flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grund-wert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
01	1.1	befestigte Gewerbeflächen, Gebäude	12.350	0	1	0	0
02	1.1	befestigte Gewerbeflächen, (Asphalt, Beton)	26.780	0	1	0	0
03	1.3	Schotterfläche / unversiegelt 20% mit Gehölze überdeckt					
04	8.1	Gehölze aus Brache entwickelt	10.260	7	1	7	71.820
05	4.3	Grünfläche / Begleitgrün					
06	4.3	Grünfläche Intensivrasen	7.830	2	1	2	15.660
07	4.3	Grünfläche Intensivrasen	1.003	2	1	2	2.006
08	8.1	Anpflanzungsflächen 50% Laubgehölzanteil	6.739	6	0,8	4,8	32.347
09	6.7	Aufforstung standortheimischer Laub- u. Nadelwald	10.408	5	1	5	52.040

10	7.7	Muldenversickerung	(1.512) pos06	4	1	4	(6.048)
Summe					Gesamtflächenwert B		173.873

Summe					Gesamtflächenwert A		128.992
Summe					Gesamtflächenwert B		173.873
Wertverbesserung zur Ist-Situation					35% Überschuss		44.831

Fazit:

Die planungsrechtliche Festsetzung der zukünftigen Überbaubarkeit der Grundstücke und die Maßnahmen zur Anpflanzung bzw. die Bestimmung der Grün- und Anpflanzflächen innerhalb des Plangebietes führen zu einer Wertverbesserung gegenüber der bestehenden Situation für das Gesamtgebiet.

Aus dem bioökologischen Flächenvergleich – in dem der Biotopwert der Ausgangsfläche mit dem zu erwartenden Biotopwert nach der Bebauungsabsicht verglichen wird – ergibt sich ein Biotopwertüberhang von ca. 1/3 der angetroffenen Biotopwertsituation

Die angegebenen Maßnahmen wären auch bei einer Aufforstungsflächengröße von ca. 3.000 m² ausreichend. Die durch den Bebauungsplan auslösende mögliche Bebauung ist ausgeglichen.

Kostenschätzung

Der Kostenschätzung liegen ausschließlich die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzes und Landschaftspflege zu Grunde, einschließlich der Lieferung, des Materials und aller erforderlichen Pflanzarbeiten sowie der Fertigstellungspflege (3-5 Jahre). Die Kosten für Vor-, Boden- und Stundenlohnarbeiten (für Unvorhergesehenes), für die Unterhaltungs- und Entwicklungspflege sowie den gegebenenfalls erforderlichen Grunderwerb sind nicht enthalten.

Position	Menge / Masse	Einheitspreis (EURO) incl. Lieferung, Material und aller erforderlichen Pflanzarbeiten sowie Fertigstellungspflege	Summe EURO
Gehölzpflege auf privaten Grünflächen	6.739 m ²	3,-- / m ²	23.586,50
Aufforstung	3.000 m ²	5,-- / m ²	15.000,--
Anlage von Rasen extensiv	9.399 m ²	0,50 / m ²	4.699,50

Summe			43.286,--
-------	--	--	-----------

Tab. 6: Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen (höhere Schätzung)

Fazit: Der mittlere Kostenschätzungsbetrag für die Maßnahmen liegt bei insgesamt rund 43.286,-- EURO.

Ziel ist hier eine vielfältige Pflanzenmischung, die möglichst verschiedenen Tieren (z. B. Insekten, Vögeln, Schmetterlingen) als Teilhabitate / Nahrungsquellen dienen kann.

8. Immissionen

Die Betriebsgelände der Firmen - Pumpen- und Wassertechnik Bitterfeld GmbH und Bohrgesellschaft Rossla mbH - liegen zurzeit im Außenbereich. Aus Sicht des Immissionsschutzes stellen die Gewerbebetriebe Emissionsquellen dar, die die Nachbarschaft beeinflussen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Untersuchung, die die Immissionssituation in der Nachbarschaft des B-Plangebietes beurteilt.

Die Untersuchung der Immissionen ergibt folgende Schlussfolgerungen:

In dem Untersuchungsgebiet befinden sich derzeit zwei Betriebe, die alle Anlagen der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz betreiben.

Die Firma - Pumpen- und Wassertechnik Bitterfeld GmbH- stellt Pumpenanlagen her. Es entstehen Geräuschemissionen durch Lkw-Fahrten und Ladetätigkeiten sowie durch die Anlagenkomponenten. Staubemissionen entstehen nicht. Staubimmissionen, die durch den Betrieb verursacht werden können, werden auch in Zukunft nicht über die gesetzlich zulässigen Werte hinausgehen.

Es wurden keine Geruchsemissionen wahrgenommen.

In der Nachbarschaft des Gebietes befindet sich auf der nordöstlichen Seite Wohnbebauung (Parkstraße). Die Wohngebäude werden von ihrem Schutzanspruch wie Wohngebiet beurteilt. Auf den Grundstücken der Betriebe sind Betriebswohnungen zulässig.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, den Bestand der Betriebe zu sichern und die Erweiterung der Betriebe im immissionsschutzrechtlich zulässigen Rahmen zu ermöglichen. Die Zonierung des Gebietes erfolgt nach der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz vom 26.08.1993 – MBl. LSA Nr. 67/1993

Die bestehenden Betriebe unterschreiten zusammen an den nächstgelegenen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Wohngebiete um mindestens 3 dB. Konflikte durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten.

Bei einer Ausweisung als ein nach der Abstandsliste eingeschränktes Gewerbegebiet können die bestehenden Betriebe weitergeführt werden und notwendige Änderungen und Erweiterungen vorgenommen werden. Konflikte durch Immissionen liegen derzeit nicht vor. Im Rahmen zukünftiger Betriebs- und Baugenehmigungsverfahren, sind alle immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dadurch ist gewährleistet, dass die Nachbarn im Außenbereich vor schädlichen Umwelteinwirkungen und erheblichen Belästigungen geschützt werden.

Die Einhaltung bzw. Umsetzung der Schutzmaßnahmen wird mit der gebotenen Nachweispflicht der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit im Sinne der Zulässigkeit gemäß § 15 BauNVO im nachgeordneten Verfahren (Baugenehmigungsverfahren und / oder Immissionsschutzverfahren) geregelt. Mit Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen, werden an den nächstgelegenen Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten.

9. Erschließung

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt über die Parkstraße (äußere Erschließung). Das Gebiet wird verkehrstechnisch für die Anlieger über die bestehende Verkehrsfläche in der Verlängerung von der Parkstraße erschlossen. Diese innere Erschließungsfläche wird bis zu dem im Süden befindlichen Transformationsgebäude geführt und mit dem abschließenden Wendeplatz als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die bestehenden Wirtschaftswege im südlichen Anschluss bleiben in der Verbindungsfunktion bestehen und werden mit den ausgewiesenen Grünflächen in ihrem Standort bestimmt und gesichert. Bei einer Nutzungsänderung für die ausgewiesenen Bereiche kann möglicherweise durch Schwerlastverkehr, je nachdem welche Nutzung beabsichtigt ist, die äußere Erschließung nicht mehr dem erforderlichen Stand der Technik entsprechen. Im Rahmen des nachgeordneten Verfahrens zum Bebauungsplan (z.B. Bauantrag, Nutzungsänderung) ist über die entsprechenden Maßnahmen zu entscheiden. Die Kosten zur Umsetzung der Maßnahmen sind durch den Verursacher (Antragssteller) zu tragen. Stellplätze für Besucher und Betriebsangehörige sind innerhalb der Gebietsflächen ebenfalls im nachgeordneten Verfahren zum Bebauungsplan nachzuweisen. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Ausnutzung der Gebietsflächen für Stellplätze.

10. Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers für den Planbereich erfolgt zurzeit über bestehende Anschlüsse an der betriebseigenen Klärsammelanlage. Das Gebiet zählt zu den überbauten Bereichen und wird zu 85% von Bebauung und befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätzen, Lager- und Bewegungsflächen) beansprucht. Das anfallende Oberflächenwasser wird nach den gegebenen Bedingungen der bestehenden Betriebsanlagen abgeleitet. Bei den bestehenden Betrieben im Plangebiet fällt im Rahmen der Produktions- bzw. Bearbeitungsabläufe kein Abwasser an, welches an die Kanalisation ab zugegeben wäre. Es fallen ausschließlich häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen an. Ölhaltige Abwässer werden innerhalb der Betriebsflächen / Hallen aufgefangen und entsorgt.

Das Entwässerungssystem wird im Trennsystem betrieben. Einrichtungen und Anlagen zur Einleitung in den Untergrund (Versickerung) bzw. zur gedrosselten Einleitung in ein Gewässer liegen für die Betriebe vor. Im Ausblick auf die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Bauvorhaben, lassen sich zukünftige geplante Maßnahmen nur im Rahmen einer Überbauung von jetzigen Lager-, Bewegungs- bzw. Fahrflächen feststellen. Hierdurch entsteht eine positive Beeinflussung der Entwässerungssituation. Aus bislang belastetem Niederschlagswasser wird zukünftig unbelastetes bzw. schwachbelastetes Niederschlagswasser (Dachflächen). Eine weitere positive Auswirkung durch die Festsetzung entsteht durch die Umwandlung von teilbefestigten Flächen zu Grünflächen.

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen (Versickerungsanlagen, Rückhaltung und Muldenversickerung) sind auf neu geplante Anlagen hin zu bemessen und im Rahmen der Bauantragsstellung in der Funktion nachzuweisen. Für die mögliche Einrichtung der vorgenannten Anlagen sind im Bebauungsplan optionale Flächen (Grünflächen ohne Bepflanzung) ausgewiesen.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Tatsachen hinsichtlich einer weiteren Versiegelung getroffen, vielmehr wird eine Überbauung von schon vorhandenen versiegelten Flächen ermöglicht. Aufgrund der festgesetzten Kriterien ist eine Veränderung, die zu einer Verschlechterung der Qualität und Quantität des anfallenden Oberflächenwassers führt, auf den Grundstücken nicht zu erwarten.

Die vorhandenen Entwässerungsanlagen sind gewachsene Anlagen, die nach dem jeweils gültigen Planungs- u. Wasserrecht schrittweise geplant, beantragt und genehmigt wurden. Diese Genehmigungen gelten solange, bis sie gem. Angabe im Bescheid ablaufen. Nach Ablauf dieser Genehmigungen sind die Anlagen, auf der zu diesem Zeitpunkt gültigen gesetzlichen Grundlagen, neu zu überplanen und zu beantragen. Sollten vor diesem Zeitpunkt erhebliche Änderungen an den Anlagen vorgesehen sein, so ist die wasserrechtliche Genehmigung entsprechend früher einzuholen. Spätestens im Zuge dieser Überplanung sind dann die fehlenden Abwasserbehandlungsanlagen einzufordern und von dem Betreiber umzusetzen. In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeit der Anschlüsse an die in der Parkstraße vorhanden Schmutz- und Niederschlagswassersammler des öffentlichen Kanalnetzes verwiesen.

Der Funktionsnachweis und die Verteilung der anfallenden Oberflächenwässer im Bestand, sowie die dazugehörigen Rechenwerte, sind in einem fachtechnischen Beitrag bzw. einer Entwässerungsplanung, die im Rahmen der Baugenehmigung und / oder des wasserrechtlichen Verfahrens geprüft wird, geregelt. Eine wasserrechtliche Genehmigung der ansässigen Firmen muss beantragt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie kann durch die vorhandenen Versorgungsanlagen gesichert werden.

Ein Teilbereich des Plangebietes im Südosten wird von einer Hochspannungsleitungstrasse überdeckt. Im Bebauungsplan ist der Leitungsverlauf nachrichtlich mit dem Schutzstreifen übernommen. Die bestehende 110-kV Bahnstromleitung Muldenstein - Leipzig-Wahren soll entsprechend Planfeststellungsverfahren nach dem aktuellen Informationsstand ab 2013 abgerüstet werden. Die nachrichtliche Darstellung im B-Plan wird beibehalten. Im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsleitung sind nur eingeschränkte bauliche Anlagen und Anpflanzungen möglich. Die im Süden des Plangebietes bestehende Stromversorgungsanlage (Transformationsgebäude) wird als Versorgungsfläche im Bebauungsplan ausgewiesen.

Die Löschwasserversorgung ist durch die bestehende Löschwasserbevorratung mit der direkten Zugänglichkeit vom Straßenraum gesichert. Der Zugriff auf das vorhandene Wasserleitungsnetz der Wasserversorgungsgesellschaft ist ebenfalls gegeben.

Die Müllentsorgung erfolgt über die städtische Müllabfuhr. Der gewerbliche Müll ist in Abstimmung mit den Entsorgungsunternehmen einer gesicherten Entsorgung zuzuführen.

11. Auswirkung

Die Ausweisung des Gebietes wird unter der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Erfordernisse, bestehende Betriebe an ihrem Standort zu sichern und ihnen ausreichende Entwicklungsräume zur Verfügung zu stellen, begründet.

Durch die Aufnahme möglicher Erweiterungen in das Ordnungsgefüge der bestehenden baulichen Situation wird die verträgliche räumliche Zuordnung gewährleistet.

Die im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Regelungen lassen von den zukünftigen Erweiterungen der baulichen Situation auf das bestehende Umfeld keine unverträglichen Auswirkungen erwarten.

12. Altlasten

Im Änderungsbereich ist in der Altlastenflächenerfassung als Altstandort – Altlasttyp 5 mit der Katasternummer 3826 - aufgeführt. Verunreinigungen des Bodens durch Öl- und Tanklagerrückstände sind bei einer Gefährdungsabschätzung zu berücksichtigen. Eine gewerbliche Nutzung ist möglich. Maßnahmen, die im Rahmen des Bodeneingriffs erforderlich werden, sind im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung zu bestimmen. Im Planbereich sind folgende Altlastenverdachtsflächen (AL VF) der LMBV mbH die in der Altlastendatenbank erfasst:

- BI165X Tank- und Öllager Stützpunkt Hochhalde (MDALIS 15082015503826 (Fläche jetzt im Eigentum der Pumpen- und Wassertechnik GmbH) und - BI166X Kondensatorenlager (MDALIS 15082015503812). Das Lager ist beräumt, so dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Die Altlastenbearbeitung in Zuständigkeit der LMBV mbH ist abgeschlossen. Für die AL VF der LMBV mbH ist kein altlastenbezogenes Grundwassermonitoring erforderlich.

Hinweise zur Beachtung bei Erdarbeiten:.

1. Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens ist das Umweltamt, untere Bodenschutz-behörde, zu informieren.
2. Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass der Wiedereinbau und die Entsorgung von Erdaushub entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen haben (§§ 2, 3 BodSchAG).
3. Bei einer sensiblen Nutzung von Flächen (Betriebswohnen) bzw. bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen (z.B. Öl- und Tanklager) sind nutzungsbezogene Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.
4. Nach § 1 Abs. 1 BodSchAG soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um Eingriffe in den Boden/ Naturhaushalt zu kompensieren, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich; Aufforstungsmaßnahmen entsprechend Planung auch vorgesehen. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf den Boden sollen über den funktionsbezogenen Ansatz formuliert werden. Gleichzeitig sollte im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Ausgleich für das Schutzgut Boden über die Benennung bodenfunktionsbezogener Maßnahmen verbessert werden (Bodenfunktions-bewertungsverfahren).

13. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann über mögliche Beeinträchtigungen durch Kampfmittel keine Aussage getroffen werden.

14. Abbaueinwirkungen

Das Plangebiet liegt im bergbaulichen Wirkungsbereich. Das Plangebiet wurde durch den Tagebau Leopold von 1908 bis 1934 bergbaulich beansprucht.

Der Planbereich liegt durchgängig auf Tagebaualtkippe. Damit liegt das Gewerbegebiet komplett auf dem wieder verkippten Gelände der Grube Leopold. Alle Baumaßnahmen im Altkippenbereich erfordern ein objektkonkretes Baugrundgutachten unter Berücksichtigung der kippenspezifischen Verformungsproblematik.

Folge des Grundwasserwiederanstieges ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackung zu rechnen. Setzungen sind auf Grund von Kippenliegezeiten > 30 Jahren im Wesentlichen abgeschlossen. Flächenhafte Setzungen ohne nennenswerte Schiefstellungen an der Geländeoberfläche sind bei Veränderungen des Grundwasserregimes bzw. bis zur Einstellung der stationären Strömungsverhältnisse durchaus möglich. Des Weiteren sind Setzungen in Folge von Lasteintragungen nicht auszuschließen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung. Es ist mit flurnahen Grundwasserständen von Norden nach Süden abnehmend zu rechnen. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei ca. +76 m NHN. Der Grundwasserendstand wird sich prognostisch zwischen +77 und +78 m NHN einstellen.

Innerhalb des Planbereiches ist eine aktive Grundwassermessstelle vorhanden, die weiterhin zu erhalten ist. Ein ungehinderter Zugang zwecks Kontroll- und Wartungsmaßnahmen ist zu gewährleisten. Die im Betrachtungsareal ausgewiesenen Höhenfestpunkte sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

Das Plangebiet befindet sich im Beeinflussungsbereich des Altbergbaugebietes Grube Leopold. Hier handelt es sich um Bergbau ohne Rechtsnachfolge in Verantwortung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt.

Nach Abschluss der Tagebautätigkeit wurden die Tagebaurestlöcher verkippt, die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Im Bereich der Randböschungssysteme können jedoch Setzungen bei Belastung des Kippbodens wegen der unterschiedlichen Mächtigkeit auftreten. Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen sind aufgrund geführter und zu führender Baugrunduntersuchungen im Rahmen bautechnischer Maßnahmen (Fundamentausbildung, Verdichtung) zu berücksichtigen. Generell kann bei der Tragfähigkeit davon ausgegangen werden, dass in den ausgewiesenen Baugebieten ausreichende Setzungen erfolgten.

Es wird auf mögliche Nutzungseinschränkungen hingewiesen, die sich bei Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen in einem 10 m breiten Sicherheitsstreifen entlang der Haldenunterkante einstellen können. In diesen Fällen ist vor Beginn der Maßnahmen die Überprüfung durch einen Sachverständigen für Böschungen zwingend erforderlich.

Eine Kennzeichnung der Flächen im Einwirkungsbereich der bergbaulichen Tätigkeit wurde im Textteil " Textliche Hinweise " vorgenommen.

15. Denkmäler

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.10.1991 besteht bei auftretenden Bodenfunden eine Meldepflicht gegenüber der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es wird die Auflage erteilt, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn der Tiefbauarbeiten, dieses der o.a. Behörde mitzuteilen. Denkmalwürdige Anlagen nach der Denkmalliste bestehen im Plangebiet nicht.

16. Flächenbilanz

Geltungsbereich	79.277 m ²
Gewerbegebiet	44.163 m ²
Verkehrsfläche	3.800 m ²
Grün- /Waldfläche	31.314 m ²

17. Kosten

(Überschlägig)

Die Kosten der Maßnahmen ohne Unterhaltung, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans anfallen, werden überschlägig wie folgt veranschlagt:

Grünflächen, Ausgleichsmaßnahmen ca. 45 T EURO