

GEMEINDE ELSTERAUE

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

„INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“

3. Änderung

VORENTWURF

(Stand: 02.02.2022)

BEGRÜNDUNG

Auftraggeber:

Infra-Zeit Servicegesellschaft mbH
Chemie- und Industriepark Zeit
Hauptstraße 30
06729 Elsteraue

Bearbeitung:



WENZEL & DREHMANN PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
Tel.: 03443 28 43 90
EMail: info@wenzel-drehmann-pem.de

Inhalt

A. Begründung	5
A-1 Ausgangsbedingungen	6
A-1.1 Planungsanlass	6
A-1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren	6
A-1.3 Plangrundlagen	7
A-1.4 Geltungsbereich	7
A-1.5 Ziele der Raumordnung	7
A-1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan	9
A-1.7 Andere Planwerke	10
A-1.8 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation	10
A-1.9 Städtebauliches Konzept/ Planungsziel	11
A-1.10 UVPG	11
A-2 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	12
A-2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
A-2.2 Flächen für Nebenanlagen und Garagen	13
A-2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	13
A-2.4 private Grünfläche.....	14
A-2.5 Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen.....	14
A-2.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
A-2.5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
A-2.6 Nachrichtliche Übernahmen.....	17
B. BELANGE DER UMWELT	18
B-1 Grundsatz der Bauleitplanung.....	19
B-2 Bestimmung des Prüfungsumfangs (Scoping).....	19
B-3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	20
B-3.1 Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz.....	20
B-3.2 Natura 2000-Gebiete.....	21
B-4 Umweltschutzgüter – Beschreibung Ausgangslage und Bewertung der Auswirkungen der Planänderung	21
B-5 Bilanzierung der Wirkung auf den Naturhaushalt	25
B-6 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	25
B-6.1 Prognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante).....	25
B-6.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens.....	26
B-7 anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
B-8 Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	26
B-9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	26
C. Hinweise	27
C-1 Altlasten.....	28
C-2 Kampfmittel	28
C-3 Definition für junge, alte und mittelalte Bäume	28

C-4	Niederschlagswasser	28
C-5	Archäologische Kulturdenkmale.....	28

A. Begründung

A-1 Ausgangsbedingungen

A-1.1 Planungsanlass

Am südöstlichen Rand des Chemie- und Industrieparks Zeit befindet sich ein Bau-
feld, welches durch den derzeitigen Betreiber (Infra-Zeit Servicegesellschaft mbH)
für Industrieansiedlungen vorgehalten wird. Es ist laut rechtskräftigem Bebauungs-
plan¹ als Industriegebiet festgesetzt, zeichnet sich aber derzeit durch einen für
Industrieansiedlungen ungeeigneten Flächenzuschnitt aus und ist daher aktuell
durch die Betreibergesellschaft schwer zu vermarkten.

Flächentausch

Der Vorhabenträger ist deshalb bestrebt, den aktuellen Flächenzuschnitt in der
Hinsicht zu optimieren, dass eine kompakte Baufläche geschaffen wird. Hierfür ist
es erforderlich, Grundstücke im Besitz der Gemeinde Elsteraue, die derzeit als
Grünfläche festgesetzt sind und unmittelbar südlich des beschriebenen Industrie-
gebietes anschließen zu tauschen. Hierbei sollen diese Flächen in ein Industriege-
biet umgewidmet werden.

Im Gegenzug soll der Teil des bestehenden Industriegebietes, der im Zuge dieses
Flächentauschs der Gemeinde Elsteraue zugeordnet wird in eine Grünfläche um-
gewidmet werden. Dieser Flächentausch erfolgt bilanziell ausgeglichen. Ziel des
vorliegenden Bebauungsplan-Änderungsverfahrens ist somit ein kompakt zuge-
schnittenes, gut zu vermarktendes Baufeld mit dem planungsrechtlichen Status
eines Industriegebietes.

A-1.2 Rechtsgrundlage / Verfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehms-
dorf“ erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Ver-
ordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Planzeichenverordnung (PlanZV),
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA),
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA).

Selbst- verwaltungs- aufgabe

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG das Recht gewährleistet sein, alle
Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener
Verantwortung zu regeln.

Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und
Änderung der Bauleitpläne (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gemäß § 2
Abs. 1 BauGB.

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sons-
tigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Bau-
gesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze.

¹ 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ (Genehmigung vom
02.02.2004)

Der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 die Einleitung des Verfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Elsteraue vom 28.01.2022 bekannt gemacht.

**Einleitungs-
beschluss**

Das vorliegende Bebauungsplan-Änderungsverfahren wird als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Wie im Pkt. A-1.6 der Begründung dargelegt, sind die Voraussetzungen hierfür erfüllt.

A-1.3 Plangrundlagen

Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ wird auf Grundlage des allgemeinen Liegenschaftskatasters (ALK) erstellt.

A-1.4 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird wie folgt abgegrenzt:

**räumliche
Einordnung**

- im Norden durch Grün- und Ackerflächen;
- im Osten durch Ackerflächen;
- im Westen durch ein bestehendes Industriegebiet (GI);
- im Süden durch Grünflächen sowie durch eine Erschließungsstraße.

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 8/2 (teilw.), 8/7 (teilw.), 8/8, 8/9, 8/10, 10/2, 10/6, 10/7, 137 (teilw.) und 435 (teilw.) der Flur 1 der Gemarkung Rehmsdorf und weist eine Gesamtgröße von ca. 31.350 m² auf.

A-1.5 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anpassen.

**Ziele der
Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung werden durch das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde, durch die Untere Landesentwicklungsbehörde des Burgenlandkreises und die Regionale Planungsgemeinschaft Halle mitgeteilt. Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich demnach insbesondere aus dem Raumordnungsgesetz (ROG), dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle).

Im Raumordnungsgesetz (ROG) wird die Hierarchie der Gebietsfestlegungen normiert. Hierbei wird zwischen Vorranggebieten, Vorbehaltsgebieten und Eignungsgebieten unterschieden.

ROG

Die für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 beachtlichen Ziele der Raumordnung finden sich im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle). Die in den benannten Planwerken enthaltenen Ziele (**Z**) der Raumordnung sind verbindlich und die Grundsätze (**G**) im Rahmen der Planaufstellung angemessen zu berücksichtigen.

**Beachtung
der Ziele**

- LEP 2010** Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung liegt gem. Ziel **Z 58** des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) innerhalb eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (Zeit/Tröglitz). Die bereits vorhandenen Standorte sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln, um eine Neuausweisung von Gebieten an anderer Stelle und die damit einhergehende, zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu vermeiden. Sie sind außerdem als Standort für Industrieansiedlungen vorzuhalten (**G 48**).
- Fazit:
Vereinbarkeit mit LEP 2010 Den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung wird entsprochen, da mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Möglichkeiten der Weiterentwicklung eines bereits schon jetzt landesbedeutsamen Industriestandortes planungsrechtlich vorbereitet werden. So erfolgt durch die räumliche Anpassung eines festgesetzten Industriegebietes eine Optimierung des Baufeldes. Dies wirkt sich positiv auf die Attraktivität dieses Baugrundstückes aus bzw. steigert dessen Vermarktbarkeit. Hierdurch wird ein direkter Beitrag zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Standortes durch zusätzliche Industrieansiedlungen geleistet.
- REP Halle 2010** Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich gem. Regionalem Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (mit Bekanntmachung vom 21.12.2010 in Kraft getreten) unter Bezugnahme auf den LEP LSA innerhalb eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen (5.4.1). Gemäß **Ziel 5.4.1.1** handelt es sich hierbei um den Standort Zeit/ Tröglitz (LEP LSA 3.1.4 Nr. 14).
- Fortschreibung REP** Der zum Zeitpunkt des Verfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 maßgebliche Regionale Entwicklungsplan [21.12.2010] ist vor dem Landesentwicklungsplan 2010 [13.03.2011] wirksam geworden. Er bezieht sich daher noch auf den ehemaligen LEP LSA. Seit 2012 erfolgt eine Fortschreibung des REP Halle zur Anpassung an den LEP 2010. Im Rahmen der Fortschreibung des REP (zeichnerische Darstellung, Karte 1 – Entwurfsstand vom 10.11.2020) wird dieser Hinweis dahingehend konkretisiert, dass eine Bezeichnung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbestandorte erfolgt. Dieser soll perspektivisch noch erweitert werden (Vorrangstandorte Planung). Die Teiländerung des REP Halle in der Fassung des 2. Entwurfs (beschlossen durch die Regionalversammlung zur öffentlichen Beteiligung am 01.12.2020) führt hierzu aus:
5.4.2 Z: *Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen gemäß Ziel 58 LEP LSA 2010 werden räumlich präzisiert festgelegt [u.a.]: VII. Zeit/Tröglitz.*
- Fazit:
Vereinbarkeit mit REP Halle Eine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des REP Halle ist gegeben, da dem benannten Ziel der Raumordnung durch die vorliegende Bebauungsplanänderung entsprochen wird. Sie dient der perspektivischen Weiterentwicklung dieses Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen. Es erfolgt eine räumliche Anpassung eines festgesetzten Industriegebietes. Das dadurch in seinem Zuschnitt optimierte Baufeld steigert die Attraktivität dieses Baugrundstückes bzw. dessen Vermarktbarkeit. Es befindet sich weiterhin in dem räumlich präzisierten Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.

A-1.6 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinden zu entwickeln.

Der zum Zeitpunkt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue (Wirksamkeit mit Bekanntmachung der Genehmigung vom 23.11.2007²) weist für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Industriegebiet (mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) sowie eine Grünfläche aus.

Der Gesetzgeber räumt unter § 8 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit der Änderung eines Bebauungsplanes vor Aufstellung eines Flächennutzungsplans (sog. vorzeitiger Bebauungsplan) ein.

In Anlehnung an Gierke 2004³ setzt dies jedoch voraus, dass der Flächennutzungsplan grundsätzlich als überholt erachtet wird und die Kommune eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für erforderlich hält. Für die Gemeinde Elsteraue trifft dies zu. So hat der Gemeinderat der Gemeinde Elsteraue in seiner Sitzung am 24.06.2021 den Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gefasst. Der Beschluss ist im Bekanntmachungsblatt der Gemeinde am 23.07.2021 bekannt gemacht worden.

Von der Gemeinde sind in der Begründung zum Bebauungsplan die Voraussetzungen für die Anwendung eines vorzeitigen Bebauungsplanes darzulegen⁴. Diese sind:

- das Vorliegen dringender Gründe,
- die Vereinbarkeit mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ist also dann zulässig, wenn dringende Gründe dies erfordern. Hierbei sind im Einzelfall umso geringere Anforderungen an die Begründung zum Vorliegen dringender Gründe zu stellen, je sicherer vorhergesagt werden kann, dass der vorzeitige Bebauungsplan bzw. die damit verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der für das Gemeindegebiet beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind. Hiervon ist gem. Gierke 2004 insbesondere bei Änderungen eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes auszugehen⁵.

Das Erfordernis einer vorzeitigen Bebauungsplanänderung im Sinne des Vorliegens dringender Gründe begründet sich im vorliegenden Fall durch Folgen des Strukturwandels, konkret vor dem Hintergrund des für die Region beschlossenen, zeitnahen Ausstiegs aus der Braunkohlenförderung. Dies macht schon jetzt den Aufbau bzw. die Ansiedlung neuer Betriebe erforderlich, um Arbeitsplätze und Wertschöpfung in der Region zu halten. Weiterhin besteht das Erfordernis einer Diversifizierung des lokalen Industrieportfolios, um die volkswirtschaftliche Widerstandsfähigkeit vor Ort zu erhöhen. Hierzu soll das durch das vorliegende Bebauungsplanverfahren festgesetzte Industriegebiet als perspektivische Ansiedlungsfläche für mittelgroße Investitionen einen Beitrag leisten.

**vorzeitiger
Bebauungs-
plan**

**Voraus-
setzungen
erfüllt**

² Für den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue existieren 5 (Teil-) Änderungen, diese betreffen jedoch nicht den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung.

³ Gierke 2004 in Kommentierung Brügelmann, 54. Lfg., Rn. 125.

⁴ Gierke 2004 in Kommentierung Brügelmann, 54. Lfg., Rn. 144.

⁵ Gierke 2004 in Kommentierung Brügelmann, 54. Lfg. Rn. 133,137 und 142 sowie Runkel 2014 in Kommentierung Ernst-Zinkahn-Bielenberg, 113. Lfg., Rn. 56.

Eine Vereinbarkeit mit der beabsichtigen städtebaulichen Entwicklung ist gegeben. Dies begründet sich dadurch, dass mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Entwicklung auf einer Fläche planungsrechtlich vorbereitet wird, die innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt. Da mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Flächentausch von Grünfläche und Industriegebiet einhergeht, bleibt auch die bislang beabsichtigte städtebauliche Entwicklung gleich. Es erfolgt lediglich eine Optimierung des Flächenzuschnitts eines schon bestehenden Industriegebietes. Dieser ist bei der erwähnten Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsteraue zu berücksichtigen.

**Genehmigung
erforderlich**

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bedarf ein Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde. Somit ist für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ § 6 Abs. 4 BauGB entsprechend anzuwenden.

A-1.7 Andere Planwerke

IGEK Für die Gemeinde Elsteraue existiert ein Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept (IGEK), welches im Jahr 2018 durch den Gemeinderat beschlossen wurde.

Das IGEEK benennt die Stärkung und den Ausbau von Industrie und Wirtschaft als eine seiner Zielstellungen. Es bezeichnet den Chemie- und Industriepark Zeitz – auch durch seine Eigenschaft als Teil des Mitteldeutschen Chemiedreiecks – als Standort von überregionaler industrieller Bedeutung und Basis der lokalen Wertschöpfung.

Es wird weiterhin auf die Ausweisung dieses Standortes als landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche im Landesentwicklungsplan verwiesen. Im Rahmen der zukünftigen Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben des IGEEK wird das Ziel einer Verdichtung der Industrie- und Gewerbeansiedlungen im Industriepark zur Schaffung neuer Arbeitsplätze benannt. Hieraus leitet sich auch das Erfordernis der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung ab, da diese einen direkten Beitrag zur Erreichung dieses Entwicklungsziels leistet. Auch wirkt sie der im Themenblock D (Pkt. 3.10.4 des IGEEK) formulierten Schwäche nicht ausgelasteter Gewerbe- und Industriegebiete entgegen.

A-1.8 Städtebaulicher Bestand / Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt nördlich des Ortsteils Rehmsdorf der Gemeinde Elsteraue, am nordöstlichen Rand des Chemie- und Industrieparks Zeitz. Im Norden und Osten des Geltungsbereiches grenzen vorwiegend Ackerflächen an, im Süden und Westen Grünflächen bzw. ein bestehendes Industriegebiet sowie Teile einer Erschließungsstraße.

Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung auf Planauszug der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1



Innerhalb des Geltungsbereiches existieren vorwiegend Ruderal- und Grünflächen sowie unbefestigte Feldwege. Das Gelände ist durch die ehemaligen und aktuellen industriellen Nutzungen stark anthropogen vorgeprägt.

A-1.9 Städtebauliches Konzept/ Planungsziel

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ wird das Ziel eines Flächentausches zur Umwandlung einer Grünfläche in ein Industriegebiet verfolgt. Dieser dient vorwiegend der Optimierung des Grundstückszuschnittes einer als Industriegebiet festgesetzten Fläche, um im Resultat eine kompakte Baufläche zu erhalten.

Ein weitergehendes Planungsziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist eine Erhöhung der Vermarktbarkeit dieser bebaubaren Grundstücksfläche zur regionalen Sicherung von Wertschöpfung und Arbeitsplätzen durch zusätzliche Investitionen am Standort.

A-1.10 UVPG

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung zu beachten.

Bei bestimmten Vorhaben sowie bei der Errichtung oder bei Änderungen von Anlagen sowie Plänen sind die Auswirkungen auf die Umwelt zu prüfen. Vorhaben mit potenziell erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführt.

Da mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Umsetzung von Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 planungsrechtlich vorbereitet wird, ist somit eine Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelt bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) innerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen. Diese ist Bestandteil von Punkt B-4 der vorliegenden Begründung.

UVP

A-2 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

Die zum Zeitpunkt der Erarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 rechtskräftige Fassung der 2. Änderung beinhaltet auch textliche Festsetzungen, die sich nicht auf den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung beziehen. Diese gelten in ihrer rechtskräftigen Fassung fort, wo hingegen die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen sowohl hinsichtlich ihrer Nummerierung, als auch ihrer inhaltlichen Formulierungen (teilweise) geändert werden.

A-2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung regeln sich nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 21a der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Industriegebiet Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung setzt der bislang rechtskräftige Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung ein Industriegebiet (§ 9 BauNVO) fest. Dieses wird grundsätzlich beibehalten bzw. erfolgt lediglich eine räumliche Anpassung in der Festsetzung dieses Industriegebietes mittels Eintrag in der Planzeichnung.

Textliche Festsetzung 1.1:

Das Baugebiet wird als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Mit der 3. Bebauungsplanänderung erfolgt eine räumliche Anpassung in der Festsetzung dieses Industriegebietes mittels Eintrag in der Planzeichnung.

Zulässigkeiten Industriegebiete dienen in Anlehnung an § 9 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

In diesem Sinne sind innerhalb des Industriegebietes grundsätzlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen zulässig (§ 9 Abs. 2 BauNVO).

Bei den für unzulässig erklärten Nutzungen gem. Punkte 1.2 und 1.3 der textlichen Festsetzungen der 2. Bebauungsplanänderung handelt es sich um Einzelhandelsbetriebe sowie um Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (vgl. 1.2 und 1.3 der textlichen Festsetzungen).

Im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung werden für das Industriegebiet auch weiterhin baulichen Anlagen gem. Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV ausgeschlossen bzw. für nicht zulässig erklärt. In der Zwischenzeit erfolgte eine Neufassung der 4. BImSchV (Bekanntmachung vom 31.05.2017). Im Ergebnis wird dieser Punkt der textlichen Festsetzungen wie folgt angepasst (**fett**):

Textliche Festsetzung 1.2:

*Im GI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende **unter Punkt 2 bis 4 in Anlage E zum Anhang 1** der 4. BImSchV aufgeführte bauliche Anlagen nicht zulässig:*

- *Anlagen zur Herstellung von Zement,*
- *Anlagen zur Gewinnung, Verarbeitung oder Bearbeitung von Asbest,*
- *Anlagen zur Stahlerzeugung,*
- *Anlagen der Kerntechnik.*

Im GI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde eine schalltechnische Betrachtung (08.04.2003) als Fortschreibung der Untersuchungsergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens vom 27.12.1999 (Gutachten Nr. 4168 20 138 90) durchgeführt. Es nahm eine Gegenüberstellung der für die Tages- und Nachtzeit ermittelten Immissionsschallpegel von der Situation aus dem Jahr 1999 und der 1. Änderung vor. Im Ergebnis waren nur unwesentliche Veränderungen hinsichtlich der Immissionssituation nachweisbar, so dass keine schalltechnischen Bedenken gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestanden. Hiervon ist weiter auszugehen, da sich die Zulässigkeiten für das im Geltungsbereich festgesetzte Industriegebiet nicht ändern (vgl. Pkt. 1.4 der textlichen Festsetzungen). Durch den geänderten Flächenzuschnitt sind keine Nutzungsintensivierung und somit auch keine wesentliche Änderung hinsichtlich der derzeitigen schalltechnischen Situation und seiner Außenwirkung zu erwarten. Dies begründet sich auch dadurch, da mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Entwicklung des Industrie- bzw. Gewerbegebietes nach innen erfolgt.

Schall

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Baumassenzahl (BMZ) als Eintrag in der Planzeichnung bestimmt. Hierbei werden die mit der 2. Bebauungsplanänderung festgesetzten Werte von 0,8 (GRZ) und 10,0 (BMZ) übernommen. Gleiches gilt für den Hinweis, dass Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der Baumasse nicht mitzurechnen sind (siehe Pkt. 1.5 der textlichen Festsetzungen).

Maß der baulichen Nutzung

A-2.2 Flächen für Nebenanlagen und Garagen

In Bebauungsplänen kann gem. § 14 Abs. 1 BauNVO die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt werden. Hiervon macht das vorliegende Bebauungsplanverfahren bereits in der Fassung der 2. Änderung Gebrauch, in dem es Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für zulässig erklärt. Diese Festsetzung gilt für die vorliegende Bebauungsplanänderung fort (siehe Pkt. 2 der textlichen Festsetzungen).

Die innerhalb des Industriegebietes festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden übernommen bzw. hinsichtlich ihrer Ausdehnung dem neu zugeschnittenen Industriegebiet angepasst. Da diese Flächen auch weiterhin von Bebauung freizuhalten sind, wird die textliche Festsetzung übernommen, dass Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

A-2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in Anlehnung an § 23 Abs. 1 BauNVO über Baugrenzen mittels Eintrag in die Planzeichnung. Sie beeinflusst die möglichen Standorte baulicher Anlagen auf dem Baugrundstück.

Gemäß § 6 Abs. 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) betragen die Tiefe der Abstandsflächen für Gewerbe- und Industriegebiete 0,2 H [20 % der Höhe der Außenwand des Gebäudes], mindestens jedoch drei Meter.

Mindestabstand

Im vorliegenden Fall gelten die Abstandsflächen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 fort. Diese ergeben sich gleichfalls aus der Übernahme bzw. Anpassung der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und betragen demnach mindestens drei Meter bzw. 10,0 und 15,0 Meter. Die Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung stehen den Abstandsflächenvorschriften der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt nicht entgegen. Es werden keine von der Bauordnung abweichenden Regelungen zu Abstandsflächen festgesetzt.

naturnahe Grünfläche

A-2.4 private Grünfläche
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ festgesetzt. Sie dient der Umsetzung der für die vorliegende Bebauungsplanänderung unter Punkt 3.1 der textlichen Festsetzungen formulierten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

A-2.5 Grünordnerische und landespflegerische Maßnahmen

A-2.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In Bebauungsplänen können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die bislang in dieser Hinsicht geltende Festsetzung geringfügig angepasst. Hintergrund ist der im vorliegenden Verfahren durchgeführte Flächentausch von Grünfläche und Industriegebiet. Dieser hat zur Folge, dass im Norden des Geltungsbereiches der 3. Bebauungsplanänderung eine (private) Grünfläche festgesetzt wird.

Gemäß Übernahme der Festsetzung der 2. Bebauungsplanänderung handelt es sich hierbei um eine naturnahe Grünfläche mit der Bezeichnung Index 4, die eine Neupflanzung von 50 Bäumen beinhaltet. Da diese Grünfläche in ihrer Ausdehnung über den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung hinausführt, ist im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine Anpassung der Zahl der neu zu pflanzenden Bäume erforderlich. Die anteilig reduzierte Zahl bezieht sich dann ausschließlich auf die im Geltungsbereich festgesetzte naturnahe Grünfläche (Index 4). Eine entsprechende Neuberechnung ergibt, dass für die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Grünfläche insgesamt 18 Neupflanzungen vorzunehmen sind. Die Ausführungen der textlichen Festsetzung 3.1.1. werden um Angabe dieser Zahl konkretisiert.

Textliche Festsetzung 3.1.1

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist durch max. zweischürige Mahd oder als Pflanzfläche zu pflegen. Die erste Mahd ist nach dem 01.07. und die zweite Mahd nach dem 15.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Vor allem unter den Bäumen sind ungemähte Bereiche zu belassen.

Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Pflegemaßnahmen, die aus Nachbarschutzgründen erforderlich sind, sind zulässig.

Die Fläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist zusätzlich zu den vorhandenen Bäumen mit 18 standortgerechten heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Die Bäume, die verwendet werden, müssen bereits 3mal verpflanzt worden sein. Bäume, die in den ersten 3 Jahren nach Pflanzung abgängig sind, sind zu ersetzen.

Die in der 2. Bebauungsplanänderung festgesetzten Vorgaben zur Durchführung der Pflegemaßnahmen (Mahd, Düngung, Pestizideinsatz) werden für das vorliegende Bebauungsplan-Änderungsverfahren fortgeführt.

**Pflege-
maßnahmen**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vom Grundsatz übernommen. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung nur einen Teil der Fläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ aus der 2. Bebauungsplanänderung umfasst. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung bedeutet dies, dass für die mit dem beschriebene Flächentausch im Geltungsbereich liegende Grünfläche insgesamt 18 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen sind. Diese müssen bereits dreimal verpflanzt worden sein und zu ersetzen, wenn sie in den ersten drei Jahren nach Bepflanzung abgängig sind.

Bepflanzung

Die 3. Bebauungsplanänderung übernimmt weiterhin die für den Geltungsbereich relevanten Bestandteile der textlichen Festsetzung 7.2.3 der 2. Bebauungsplanänderung wie folgt:

Textliche Festsetzung 3.1.2

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ und die auf dieser Fläche festgesetzten Maßnahmen sind als Ersatzmaßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB dem Industriegebiet zugeordnet.

Da der Geltungsbereich, wie bereits erläutert, Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernimmt bzw. diese im Rahmen eines Flächentauschs neu anordnet, gilt der für die 3. Bebauungsplanänderung relevante Teil der Festsetzung 7.2.3 aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 fort.

**Zuordnung
Industriegebiet**

A-2.5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB können aus städtebaulichen Gründen für Bebauungspläne Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung erfolgt eine Anpassung in der räumlichen Ausdehnung dieser Flächenfestsetzung in der Planzeichnung (Teil A). Diese ergibt sich aus dem im vorliegenden Bebauungsplan-Änderungsverfahren durchgeführten Flächentausch bzw. der damit einhergehenden Änderung in der Ausdehnung des festgesetzten Industriegebietes. Im Ergebnis erfolgt eine Fortführung des bislang festgesetzten Pflanzstreifens (mit einer Breite von 15 m) in Richtung Süden. Die dazugehörige textliche Festsetzung wird hinsichtlich ihrer inhaltlichen Festlegung zur Durchführung der Pflanzungen beibehalten:

Textliche Festsetzung 3.2

Innerhalb des Industriegebietes sind mindestens 20 % von Bodenversiegelungen freizuhalten und wie folgt zu gestalten:

Auf mindestens 50 % dieser Fläche sind

- *standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bäume müssen mindestens bereits 3-mal verpflanzt sein und einen Stammumfang von mindestens 12 cm besitzen.*

Jeder 4. Baum, der gepflanzt wird, muss als Platane bzw. Pyramidenpappel gepflanzt werden;

- *Sträucher und Hecken gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 3 qm ist ein Strauch, der mindestens 2-mal verpflanzt wurde, zu pflanzen;*

Je 100 qm Pflanzfläche muss ein standortgerechter Baum vorhanden sein. Bäume, die vorhanden, jedoch im Bebauungsplan nicht dargestellt sind, reduzieren die erforderliche Bepflanzung, wenn sie erhalten bleiben;

Vorhandene alte Bäume, die erhalten werden, obwohl sie im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind, können als 3 Neupflanzungen berücksichtigt werden;

Vorhandene mittelalte Bäume können mit 2 neuen Anpflanzungen berücksichtigt werden;

Pflanzungen, die auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie auf den Stellplätzen vorgenommen werden, sind anzurechnen;

Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z.B. Nadelgehölze gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

Die in der Festsetzung benannten Pflanzlisten 1 und 2 sind in den textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 angeführt und gelten somit weiterhin. Daher wird auf eine zusätzliche Aufzählung im vorliegenden Begründungstext verzichtet.

Textliche Festsetzung 3.3

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener mehrstufiger Gehölzgürtel mit zuvor mindestens 2mal verpflanzten Sträuchern vorzunehmen. Rund alle 15 m ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Die Bäume müssen mindestens 3mal verpflanzt worden sein und einen Stammumfang von mindestens 12 cm besitzen. Bäume, die in den ersten drei Jahren nach Pflanzung abgängig sind, sind zu ersetzen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt diese Festsetzung bzw. die darin formulierten, für den Geltungsbereich wirksamen Festlegung zur Durchführung der Pflanzungen.

A-2.6 Nachrichtliche Übernahmen

Im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung befindet sich eine Grundwassermessstelle. Da es diese grundsätzlich zu erhalten gilt, erfolgt eine nachrichtliche Übernahme mittels Eintrag in der Planzeichnung.

Die Messstelle befindet sich außerhalb der Baugrenzen der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Sollten sie bei geplanten Baumaßnahmen dennoch stören, so kann sie nach Genehmigung durch das Umweltamt des Burgenlandkreises durch eine neue Grundwassermessstelle ersetzt werden. Sämtliche Veränderungen hinsichtlich Funktion und Lage der Grundwassermessstelle sind ebenfalls mit dem Umweltamt sowie mit der unteren Abfallbehörde des Burgenlandkreises abzustimmen.

**Grundwasser-
messstellen**

B. BELANGE DER UMWELT

B-1 Grundsatz der Bauleitplanung

Bauleitpläne sollen in Anlehnung an § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Damit soll dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB haben Gemeinden zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen von Bauleitplanverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Hierbei ist festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis ist in der Abwägung zum Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Erfordernis Umweltprüfung

B-2 Bestimmung des Prüfungsumfanges (Scoping)

Zur Bestimmung des erforderlichen Prüfungsumfanges für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, fand am 21.10.2021 ein Scoping-Termin mit dem Bauordnungsamt und dem Umweltamt des Burgenlandkreises statt. Im Ergebnis wurde hinsichtlich des erforderlichen Prüfungsumfanges der Umweltbelange festgestellt, dass eine Prüfung bzw. Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, sowie eine Prüfung auf UVP-pflichtige Vorhaben, die mit der Bebauungsplanänderung verbunden sind, als auch hinsichtlich der Auswirkungen der Inhalte der 3. Bebauungsplanänderung auf die Schutzgüter zu erfolgen hat.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist ein vollständiges, d.h. ein zweistufiges Regelverfahren (Vorentwurf und Entwurf) gem. BauGB durchzuführen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB, werden diese auch zur Äußerung hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Gemeinde Elsteraue legt auch aufgrund dieser Hinweise für die vorliegende Bebauungsplanänderung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange erforderlich ist.

Planungsziel

Das Planungsziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 besteht in einem Flächentausch von Industrie- und Grünflächen, dessen Resultat eine zusammenhängende Industriefläche in Sinne einer kompakten Baufläche ist. Für das festgesetzte Industriegebiet wird der zulässige maximale Versiegelungsgrad (Festsetzung einer Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,8) beibehalten. Gleichzeitig soll durch die neu entstehende Grünfläche am Nordrand des in der Fläche angepassten Industriegebietes, Möglichkeiten zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geschaffen werden.

B-3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

Die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sind darzustellen. Eine Beschreibung, wie diese Ziele berücksichtigt werden, erfolgt nach der Abwägung im vorliegenden Bebauungsplan-Änderungsverfahren.

Fachgesetze Einschlägige Fachgesetze sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Landschaftsplan In Anlehnung an § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB sind die Darstellungen von Landschaftsplänen bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Elsteraue existiert ein Landschaftsplan (Entwurfassung) aus dem Jahr 2006.

B-3.1 Schutzobjekte gemäß Bundesnaturschutzgesetz

Die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) definierten Schutzkategorien sind, sofern sie im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 auftreten, als Ziel des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Eine Prüfung hinsichtlich der Schutzkategorien gemäß §§ 23 bis 30 BNatSchG kam zu folgendem Ergebnis:

Schutzkategorie gem. BNatSchG	Betroffenheit	Hinweis
Naturschutzgebiete (§ 23)	keine Betroffenheit	nächstgelegenes Naturschutzgebiet: - Schutzgebiet Zipsendorf-Süd in 2,5 km Entfernung - Schutzgebiet Elsteraue (in Planung) in 2,6 km Entfernung
Nationalparke, Nationale Naturmonumente (§ 24)	keine Betroffenheit	---
Biosphärenreservate (§ 25)	keine Betroffenheit	---
Landschaftsschutzgebiete (§ 26)	keine Betroffenheit	nächstgelegenes Landschaftsschutzgebiet: Landschaftsschutzgebiet Elsteraue in ca. 1,5 km Entfernung
Naturparke (§ 27)	keine Betroffenheit	---
Naturdenkmäler (§ 28)	keine Betroffenheit	nächstgelegene Naturdenkmäler: - ND (Stieleiche) in ca. 1,8 km bzw. 2,7 km Entfernung

Naturdenkmäler (§ 28)		<ul style="list-style-type: none"> - ND (Eibe) in ca. 2,8 km Entfernung - FND (Baggerteich) in ca. 2,5 km Entfernung - FND (Förstersee) in ca. 2,0 km Entfernung
geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29)	keine Betroffenheit	---
gesetzlich geschützte Biotope (§ 30)	keine Betroffenheit	mehrere Streuobstwiesen und Grünlandbiotope im Umkreis, in einer Entfernung zwischen 400 m und 1,6 km

Zusammenfassend wird festgestellt, dass im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 keine der benannten Schutzkategorien auftreten.

**keine
 Schutzkategorien
 BNatSchG**

B-3.2 Natura 2000-Gebiete

Besondere Schutzgebiete werden im Netz „Natura 2000“ zusammengefasst. Es wird innerhalb der EU entwickelt und hat den länderübergreifenden Schutz gefährdeter, wildlebender Tier- und Pflanzenarten und ihrer natürlichen Lebensräume zum Ziel. Im Einzelnen betrifft dies Europäische Vogelschutzgebiete (SPA), Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH) sowie Feuchtgebiete internationaler Bedeutung (FIB).

Natura 2000

Im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung sind keine der genannten Schutzgebiete vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Weiße-Elster nordöstlich Zeitz“ (FFH0155LSA) befindet sich ca. 2,5 bis 3 km nordwestlich des Plangebietes. Auswirkungen der Planung auf dieses FFH-Gebiet sind daher nicht zu erwarten. Rund 12 km südwestlich der Geltungsbereiches liegt das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet „Zeitzer Forst“ (SPA0031LSA). Dieses wird durch den im Plangebiet vorgesehenen Flächentausch und die damit vorbereiteten Planungen ebenfalls nicht negativ beeinflusst.

B-4 Umweltschutzgüter – Beschreibung Ausgangslage und Bewertung der Auswirkungen der Planänderung

Eine Bewertung der Ausgangslage erfolgt vorliegend anhand der Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1. Anschließend werden die Auswirkungen der Festsetzungen erläutert, die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung einhergehen.

Verursacherpflichten sind über § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Demnach ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dieser Grundsatz zwingend zu beachten. Aus diesem Grund sind geeignete Maßnahmen festzulegen, die zu einer Reduzierung der Eingriffsfolgen beitragen.

Fauna und Flora

Ausgangslage

Für den Süden des Geltungsbereiches sind gem. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine naturnahe Grünfläche mit Baumbestand sowie ein Industriegebiet festgesetzt. Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich zum Zeitpunkt der 3. Bebauungsplanänderung nicht in Nutzung.

Auswirkungen der Festsetzungen

Mit dem vollzogenen Flächentausch im Zuge der 3. Bebauungsplanänderung und der damit verbundenen räumlichen Verlagerung der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Pkt. 3.1 der textlichen Festsetzungen), gehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einher.

Boden

Ausgangslage

Stark anthropogene Vorprägung sowie Bodenkontaminationen aufgrund Lage im Industriegebiet

Auswirkungen der Festsetzungen

Mit dem zu vollziehenden Flächentausch gehen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen einher. Es werden lediglich Möglichkeiten zur Bodenversiegelung an einer anderen Stelle im Geltungsbereich eröffnet, der maximal zulässige Versiegelungsgrad bleibt unverändert.

Vermeidungsmaßnahmen

Eingriffe in das Schutzgut Boden können aufgrund der im Geltungsbereich geplanten baulichen Anlagen nicht vermieden werden.

Minderungsmaßnahmen

Begrenzung der Größe des Industriegebietes auf das städtebaulich erforderliche Maß

Ausgleichsmaßnahmen

Sicherung der unbebauten Grundstücksfläche über die GRZ sowie die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Fläche

Ausgangslage

Bereits die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sieht eine Beanspruchung des Schutzgutes Fläche vor, in dem die Zulässigkeit zur Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Industriegebietes festgesetzt wird. Die Fläche zeichnet sich im Bestand durch diverse Wegführungen aus.

Auswirkungen der Festsetzungen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung geht keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme einher, da lediglich ein Flächentausch vollzogen wird und der Umfang bei der Festsetzung eines Industriegebietes in der Fläche identisch bleibt. Es erfolgt keine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Vermeidungsmaßnahmen

Eingriffe in das Schutzgut Fläche können aufgrund der im Geltungsbereich geplanten baulichen Anlagen nicht vermieden werden.

Minderungsmaßnahmen

Beibehaltung der Begrenzung der Größe des Industriegebietes auf das städtebaulich erforderliche Maß

Ausgleichsmaßnahmen

Sicherung der unbebauten Grundstücksfläche über die GRZ sowie die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Wasser

Ausgangslage

Bei hohen Versickerungsraten ist gem. Begründung zur 1. Bebauungsplanänderung mit einer Beeinträchtigung des Grundwassers zu rechnen.

Auswirkungen der Festsetzungen

Mit der Übernahme der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,8 sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, es ergeben sich lediglich räumliche Veränderungen in der Versiegelung des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches

Vermeidungsmaßnahmen

Eingriffe in das Schutzgut Wasser können aufgrund der im Geltungsbereich geplanten baulichen Anlagen und der damit einhergehenden Veränderungen im Wasserhaushalt (des Bodens) nicht vermieden werden. Ein Eingriff in bestehende wasserwirtschaftliche Anlagen erfolgt nicht.

Minderungsmaßnahmen

Die (Weiter-)Entwicklung von Grünlandstrukturen über interne Ausgleichsmaßnahmen auf einer naturnahen Grünfläche im Norden des Geltungsbereiches wirkt sich positiv auf das Bodengefüge aus, was wiederum die Versickerungseigenschaften verbessert. Dies hat positive Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt. Die anschließende Akkumulation von organischem Material wirkt sich wiederum positiv auf den Landschaftswasserhaushalt aus.

Klima/ Luft

Ausgangslage

Aufgrund der bereits planungsrechtlich zulässigen Flächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist grundsätzlich von Auswirkungen auf das Mikroklima auszugehen.

Auswirkungen der Festsetzungen

Mit dem zu vollziehenden Flächentausch ist keine Intensivierung der maximal zulässigen Flächenversiegelung und somit der Auswirkungen auf das Mikroklima verbunden, da diese im Plangebiet lediglich neu verortet wird.

Vermeidungsmaßnahmen

Ein Eingriff in das Schutzgut Klima/ Luft ist nicht vermeidbar.

Ausgleichsmaßnahmen

(Weiter-)Entwicklung von Grünlandstrukturen durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Landschaft

Ausgangslage

Südlich und westlich des Geltungsbereiches grenzt Bestandsbebauung an, weshalb schon jetzt ein Eingriff in das bestehende Landschaftsbild vorliegt.

Auswirkungen der Festsetzungen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. Es erfolgt vielmehr eine Verlagerung des Baufeldes in Richtung Bestandsbebauung, wodurch ein Abrundungseffekt eintritt und die Außenwirkungen gleichzeitig durch die Pflanzung von Grünstrukturen am Rand des Geltungsbereiches verringert wird.

Vermeidungsmaßnahmen

Ein Eingriff in das bestehende Landschaftsbild durch die geplanten baulichen Anlagen ist nicht vermeidbar.

Ausgleichsmaßnahmen

(Weiter-)Entwicklung von Grünlandstrukturen durch Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Kultur- und Sachgüter

Ausgangslage

Nach Aussage des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsteraue (Anlage 5: archäologische Denkmale), befinden sich im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ keine archäologischen Kulturdenkmale.

Auswirkungen der Festsetzungen

Mit der 3. Bebauungsplanänderung gehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut einher. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad des Bodens bleibt erhalten und wird lediglich neu verortet.

Vermeidungsmaßnahmen

Eingriffe in den Boden und somit potenziell auch in das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht vermeidbar.

Minderungsmaßnahmen

Werden im Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung Spuren archäologischer Kulturdenkmale (Bodendenkmale) gefunden, sind diese zu melden und in Anlehnung an § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Außerdem ist eine Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen.

B-5 Bilanzierung der Wirkung auf den Naturhaushalt

Die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffsfolgen und die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 12.03.2009 (Aktenzeichen 22.2-22302/22).

Die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die als Folge der geplanten Veränderungen im Geltungsbereich zu erwarten sind, werden nach dem Umfang ihrer Intensität beurteilt. Dies erfolgt durch eine Bewertung der betroffenen Fläche vor dem Eingriff (Bestandsbewertung) sowie auf Grundlage der zukünftig vorgesehenen Nutzungen. Als Maßstab der möglichen Flächenversiegelung wird überschlägig die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) für den prognostizierten Umfang des Eingriffs herangezogen. Grundlage dieser quantitativen Beurteilung ist der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit einer Größe von insgesamt rund 31.350 m².

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung geht ein Flächentausch unter Beibehaltung des bislang planungsrechtlich festgesetzten Nutzungscharakters einher. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung erfolgt eine Gegenüberstellung von derzeitiger und zukünftiger Nutzungen gemäß Festsetzungen der Bebauungsplanänderung. Diese erfolgt auf Grundlage der in Anlage 1 zum Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) dargestellten Biotop- und Planwerte für die jeweiligen Biotoptypen.

Da die Festsetzungen der bislang rechtskräftigen 2. Bebauungsplanänderung im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 noch nicht umgesetzt wurden, ergibt sich vor dem Hintergrund des erläuterten Flächentauschs für den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung nachfolgende Gegenüberstellung der Planwerte vor und nach der Änderung.

Planwert des Geltungsbereiches (gem. 2. BBP-Änderung)	160.996 Punkte
Planwert des Geltungsbereiches (gem. 3. BBP-Änderung)	160.996 Punkte

Differenz/Bilanz	+/- 0 Punkte
-------------------------	---------------------

Eine präzise Ausführung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist der Anlage 1 zur vorliegenden Begründung zu entnehmen.

B-6 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

In Anlehnung an Anlage 1 zum BauGB, ist auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung des im Geltungsbereich geplanten Vorhabens vorzunehmen.

B-6.1 Prognose bei Nichtdurchführung (Nullvariante)

Für den Fall, dass es nicht zu einer Umsetzung der 3. Bebauungsplanänderung kommt, ist von einer Weiterentwicklung der bestehenden Ruderalflächen mit Tendenz zur Entwicklung von Sukzessionsflächen auszugehen.

B-6.2 Prognose bei Durchführung des Vorhabens

Die Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind bereits anthropogen überformt. Bei Umsetzung der geplanten Vorhaben ist davon auszugehen, dass die bereits eingesetzte Sukzession – mit Ausnahme der Fläche im Norden des Geltungsbereiches – nicht mehr so zügig und ungestört verläuft. Für die bereits mit Gehölzen und Sträuchern entwickelten Flächen, die im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung überprägt werden, erfolgt im Rahmen des durchgeführten Flächentausches eine Kompensation über entsprechende Ausgleichsmaßnahmen. Diese werden auf der im Norden des Geltungsbereiches neu festgesetzten, naturnahen Grünfläche vollzogen.

B-7 anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage zum Baugesetzbuch sind in Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten zu betrachten, wobei das Planungsziel für die vorliegende Planung zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt ein Flächentausch mit dem Ziel der Optimierung des Flächenzuschnitts eines im Geltungsbereich bestehenden Industriegebietes. Zur Umsetzung dieses Planungsziels bieten sich daher, auch vor dem Hintergrund der bestehenden und zukünftigen Eigentumsverhältnisse keine alternativen Flächen bzw. anderweitige Planungsmöglichkeiten an. Des Weiteren soll eine Inanspruchnahme zusätzlicher bzw. unbeplanter Flächen im Außenbereich vermieden werden.

B-8 Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Bewertung des Umweltzustandes standen Aussagen aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Elsteraue (2007), dem Landschaftsplan der Gemeinde Elsteraue (2006) sowie aus der derzeit rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zur Verfügung.

Bestandserhebungen von Tier- und Pflanzenarten bzw. -Gesellschaften aus angrenzenden Gebieten lagen nicht vor.

B-9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In Anlehnung an § 4c BauGB überwacht die Gemeinde Elsteraue die erheblichen Umwelteinwirkungen, die mit Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 1 eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Wenn im Vollzug der 3. Änderung des Bebauungsplanes erheblich nachteilige Auswirkungen an den Umweltschutzgütern gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auftreten, so sind diese der Gemeinde Elsteraue und den relevanten unteren Behörden des Burgenlandkreises schriftlich mitzuteilen. Die Gemeinde Elsteraue wird in diesem Fall mit Mitteln der Bauleitplanung städtebaulich ordnend reagieren. Die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen muss grundstücksbezogen jeweils spätestens in der folgenden Vegetationsperiode erfolgen. Hierbei sind die Vorgaben gemäß Punkt 3 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

C. Hinweise

C-1 Altlasten

Bereits in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ wird darauf hingewiesen, dass nach Aussage eines vorliegenden Altlastengutachtens Bodenkontaminationen vorliegen. Daher ist auch für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine zusätzliche Beeinträchtigung des Grundwassers bei hohen Versickerungsraten zu befürchten. Es wird daher der Hinweis aufrechterhalten, dass im Rahmen der Fachplanung für das Grundstück die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen sind.

C-2 Kampfmittel

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung liegt in einem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Baumaßnahmen ist das Gebiet nach Kriegsmunition abzusuchen. Auch ist mindesten 4 Wochen vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen eine entsprechende Anfrage unter Angabe der zu prüfenden Fläche an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zu richten bzw. beim Rechts- und Ordnungsamt des Burgenlandkreises zu beantragen.

C-3 Definition für junge, alte und mittelalte Bäume

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nimmt anhand des Stammumfangs eine Unterscheidung zwischen jungen, mittelalten und alten Bäumen vor. Diese werden für die 3. Bebauungsplanänderung übernommen und gliedern sich wie folgt:

Neupflanzung	=	Stammumfang < 19 cm
junger Baum	=	Stammumfang ≥ 19 cm - 40 cm
mittelalter Baum	=	Stammumfang > 40 cm - 80 cm
alter Baum	=	Stammumfang > 80 cm

C-4 Niederschlagswasser

Was den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser betrifft, so gilt Punkt 5 der textlichen Festsetzungen aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für die 3. Bebauungsplanänderung fort. Demnach ist insbesondere gemäß Punkt 5.2 dieser Festsetzung Niederschlagswasser auf Baugrundstücken, die zu mehr als 50 % befestigt werden, teilweise zurückzuhalten. Weiterhin darf nur die Niederschlagsmenge ohne Rückhaltung in die Kanalisation eingeleitet werden, die bei einem Versiegelungsgrad von 50 % der Grundstücke anfallen würde.

C-5 Archäologische Kulturdenkmale

Nach Aussage des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Elsteraue (Anlage 5: archäologische Denkmale), befinden sich im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „INGEPA 2000, Teilgebiet Rehmsdorf“ keine archäologischen Kulturdenkmale.

Was das Vorhandensein archäologischer Bodendenkmale betrifft, so sind für den Geltungsbereich ebenfalls keine Funde bekannt. Grundsätzlich wird jedoch auf die Bestimmungen des § 17 (Anzeigepflicht) in Verbindung mit § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt in seiner gültigen Fassung hingewiesen. So sind Bodenfunde im Fall ihres Auftretens unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Bodenfunde sowie die Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

Anlage 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Anlage 1: Eingriffs-/Ausgleichsbeziehung bei maximal zulässiger Flächenversiegelung (GRZ 0,8)

Biotopty-Nr.	Code	Biotopty	Fläche in qm (Anzahl)	Biotopwert je qm	Korrekturwert	Gesamtwert	Fläche in Wertpunkten
Bebauung und sonstige Flächen (gemäß textl. Festsetzungen des Urplans) vor Eingriff							
Industriegebiet							
Siedlungsbiotope / Bebauung							
1	BIY	bebaute Fläche	19.866	0	0	0	0
Ruderalflur							
2	URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	2483	13	0	13	32.282
auf 50 % der Freifläche							
		1 Baum je 100 qm Pflanzfläche	(25)	13	0	13	323
		1 Strauch je 3 qm	(828)	13	0	13	10.761
naturnahe Grünfläche							
Grünland							
1	URA	Mesophiles Grünland (zweischürige Mahd)	6522	18	0	18	117.396
Laubbäume							
2	HEX	Sonstiger Einzelbaum	(18)	13	0	13	234
Gesamtfläche							
			31.354				
Gesamtbiotopwert vor Eingriff						160.996	
Bebauung und sonstige Flächen (gemäß 1. Änderung Bebauungsplans) nach Eingriff							
Industriegebiet							
Siedlungsbiotope / Bebauung							
1	BIY	bebaute Fläche	19.866	0	0	0	0
Ruderalflur							
2	URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	2483	13	0	13	32.282
auf 50 % der Freifläche							
		1 Baum je 100 qm Pflanzfläche	(25)	13	0	13	323
		1 Strauch je 3 qm	(828)	13	0	13	10.761
naturnahe Grünfläche							
Grünland							
1	URA	Mesophiles Grünland (zweischürige Mahd)	6522	18	0	18	117.396
Laubbäume							
2	HEX	Sonstiger Einzelbaum	(18)	13	0	13	234
Gesamtfläche							
			31.354				
Gesamtbiotopwert nach Eingriff						160.996	
Biotopwertdefizit						0	