



# Gemeinde Petersberg

Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1.1 - 2020  
„Gewerbegebiet Mösthinsdorf“,  
OT Mösthinsdorf

Satzung in der Fassung der erteilten  
Genehmigung mit Auflage



Nutzungsgenehmigung: Geobasisdaten © LVermGeo LSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18-36781-10-14

Juli 2021

**Vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1.1 - 2020  
„Gewerbegebiet Mösthinsdorf“,  
OT Mösthinsdorf**

**Planungshoheit:**

Gemeinde Petersberg

**Auftragnehmer:**

StadtLandGrün  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR

Am Kirchtor 10  
06108 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 23 97 72-16

**Autoren:**

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Ina Kuhn  
Stadtplanung

Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

Dipl.-Agraring.  
Anke Bäumer  
Grünordnung/Umweltbericht

**Vorhaben-Nr.:**

20-390

**Bearbeitungsstand:**

**Satzung in der Fassung der erteilten Genehmigung  
mit Auflage**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Teil I der Begründung – Städtebaulicher Teil</b> .....	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lage im Planungsraum .....	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
<b>3</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen</b> .....	<b>7</b>
3.1	Übergeordnete Planungen .....	7
3.1.1	Landes- und Regionalplanung .....	7
3.1.2	Flächennutzungsplanung .....	9
3.2	Planungsrechtliche Situation.....	10
3.3	Verfahren .....	11
3.3.1	Aufstellungsbeschluss.....	11
3.3.2	Frühzeitige Beteiligung.....	11
3.3.3	Förmliche Beteiligung.....	12
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b> .....	<b>12</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse .....	12
4.2	Baubestand .....	13
4.3	Verkehrliche Erschließung .....	15
4.4	Stadttechnische Erschließung .....	15
4.5	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen .....	16
4.6	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten .....	16
4.6.1	Naturräumliche Einordnung .....	16
4.6.2	Topografie .....	17
4.6.3	Gewässer .....	17
4.7	Archäologie / Denkmalschutz .....	17
4.8	Boden, Baugrund, Bergbau .....	17
4.9	Immissionsschutz .....	17
4.9.1	Genehmigungsbedürftigkeit .....	17
4.9.2	Licht.....	18
4.9.3	Gefahrstoffe .....	18
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>18</b>
5.1	Planerisches Grundkonzept.....	18
5.2	Planungsalternativen.....	19
<b>6</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b> .....	<b>20</b>
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB).....	20
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO).....	20
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	26
6.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche .....	27

6.1.4	Von Bebauung freizuhaltenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) .....	29
6.2	Grünordnung und Artenschutz .....	30
6.2.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	30
6.2.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB).....	30
6.3	Verkehrerschließung .....	32
6.4	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB) .....	33
<b>7</b>	<b>Stadttechnische Erschließung .....</b>	<b>35</b>
7.1	Trink- und Abwasserversorgung .....	35
7.2	Elektroenergie .....	36
7.3	Abfallentsorgung .....	36
7.4	Telekommunikation .....	36
<b>8</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>37</b>
8.1	Denkmalschutz.....	37
8.2	Kampfmittelverdachtsflächen .....	37
8.3	Wasserhaushalt .....	37
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>37</b>
<b>10</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>38</b>
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung .....	38
10.2	Städtebaulicher Vertrag .....	38
<b>11</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>38</b>
11.1	Natur und Landschaft.....	38
11.2	Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde .....	38
11.3	Verkehr.....	38
11.4	Belange der Bevölkerung.....	39
<b>B</b>	<b>Teil II der Begründung –Umweltbericht .....</b>	<b>40</b>
<b>12</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>40</b>
12.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	40
12.2	Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange.....	40
<b>13</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>41</b>
13.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung.....	41
13.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum .....	41
13.1.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	41
13.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) .....	45
13.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft .....	45

13.2.2	Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB.....	46
13.2.3	Planungsprognose .....	47
13.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase .....	49
13.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung .....	49
13.3.2	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz .....	51
13.3.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz.....	51
13.3.4	Sonstige Maßnahmen .....	51
13.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	52
13.5	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen.....	52
<b>14</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>52</b>
14.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	52
14.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik) .....	52
14.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten .....	52
14.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	52
14.2.1	Absicherung der Maßnahmen.....	52
14.2.2	Monitoringkonzept.....	53
14.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	53
<b>15</b>	<b>Quellen- und Literaturverzeichnis, Referenzliste .....</b>	<b>53</b>

#### Tabellenverzeichnis:

Tab. 6.1:	Immissionsorte mit Gebietseinstufung und Orientierungswerten / Immissionsrichtwerten	33
Tab. 9.1:	Flächenbilanz.....	37

#### Abbildungsverzeichnis:

Abb. 2.1:	Übersicht Lage im Raum, Auszug aus dem Geobasisinformationssystem.....	6
Abb. 3.1:	Auszug aus der Karte zum LEP 2010 Sachsen-Anhalt.....	7
Abb. 3.2:	Ausschnitt Karte REP Halle, 2010.....	9
Abb. 3.3:	Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1, 1992 .....	11
Abb. 4.1:	Bestand Plangebiet, Ortsbegehung SLG Mai 2020 .....	14
Abb. 6.1:	Schemaskizze Uferschwalbenwand.....	32
Abb. 6.2:	Ausschnitt Gemeindegebiet Petersberg Entwicklungsfläche GI Sennewitz .....	34
Abb. 13.1:	Tabelle Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	51

**Anlage 1:** Schallimmissionsprognose, Büro für Bauphysik, 03.11.2020

**Anlage 2:** Artenschutzfachbeitrag, Mai 2021, Büro StadtLandGrün

## **A Teil I der Begründung – Städtebaulicher Teil**

### **1 Erfordernis der Planaufstellung**

Das Plangebiet umfasst die Flächen des ansässigen Transportunternehmens im Ortsteil Mösthinsdorf der Gemeinde Petersberg. Die Betriebsstätte wird teilweise als Baustofflager genutzt und soll zur Baustoffverarbeitung und -herstellung weiterentwickelt werden.

Der aufzustellende Bebauungsplan stellt eine Teilfläche des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbegebiet der ehemaligen Gemeinde Mösthinsdorf dar. Dieser Bebauungsplan ist am 8. April 1993 genehmigt worden, allerdings kann die Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht eindeutig belegt werden.

Des Weiteren kann die beabsichtigte Planung nicht komplett aus dem vorliegenden Bebauungsplan und den zulässigen Festsetzungen entwickelt werden. Des Weiteren verläuft durch das Plangebiet eine Erdölleitung der Mineralölverbundleitung Schwedt GmbH, die nicht überbaut werden darf und für die entsprechende Schutzstreifen einzuhalten sind.

Daher ist es erforderlich für die Neuordnung der Betriebsflächen und die planungsrechtliche Sicherung der beabsichtigten Entwicklung als Baustoffwerk sowie die Berücksichtigung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Gemeinde Petersberg verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Auch für den Ortsteil Mösthinsdorf gibt es keinen fortgeltenden rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan. Insofern wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt und ist durch die zuständige Behörde, dem Landkreis Saalekreis zu genehmigen.

### **2 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **2.1 Lage im Planungsraum**

Das Plangebiet liegt südwestlich vom Ortskern des Ortsteils Mösthinsdorf, der zur Ortschaft Ostrau innerhalb der Gemeinde Petersberg im Landkreis Saalekreis gehört.

Es grenzen im Süden landwirtschaftliche Flächen an.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein großflächiger Standort von Photovoltaikanlagen. Im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden verläuft ein landwirtschaftlicher Feldweg, an dem nach Süden landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft die Platanenstraße, die in Richtung Süden zum Ortsteil Ostrau und Richtung Norden in den Ortskern von Mösthinsdorf führt. Über die Platanenstraße ist auch das Plangebiet erschlossen.

#### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich zum vorzeitigen Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 164, 183 und 214 sowie die Teilfläche des Flurstückes 167 der Flur 1 der Gemarkung Mösthinsdorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche mit einer Größe von ca. 3,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:                   grenzt das Gebiet an einen großflächigen Photovoltaikstandort (Flurstücke 186 und 182, Flur 1, Gemarkung Mösthinsdorf) und die Verlängerung der Platanenstraße (Teilfläche des Flurstückes 167, Flur 1, Gemarkung Mösthinsdorf),

- Im Osten: befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 208/43, Flur 3, Gemarkung Mösthinsdorf),
- Im Südosten: grenzt der Geltungsbereich an den landwirtschaftlichen Weg (Flurstück 82, Flur 1, Gemarkung Mösthinsdorf),
- Im Südwesten: verläuft entlang der Geltungsbereichsgrenze der Straßenraum der Platanenstraße (Flurstück 82, Flur 1, Gemarkung Mösthinsdorf)
- Im Westen: grenzt der Straßenraum der Platanenstraße mit dem Flurstück 202, Flur 1, Gemarkung Mösthinsdorf an.

**Abb. 2.1: Übersicht Lage im Raum, Auszug aus dem Geobasisinformationssystem**



Quelle: Gemeinde Petersberg

Die räumliche Lage und exakte Abgrenzung des Gebietes sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3 Übergeordnete und sonstige Planungen

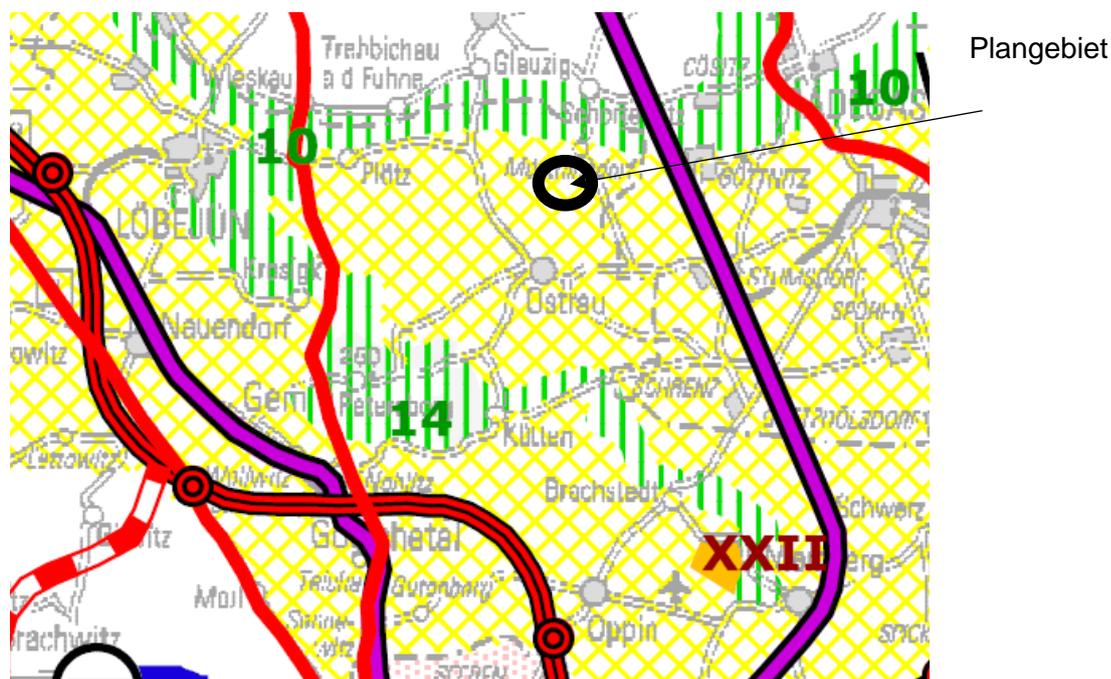
#### 3.1 Übergeordnete Planungen

##### 3.1.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP 2010)** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Abb. 3.1: Auszug aus der Karte zum LEP 2010 Sachsen-Anhalt



Für das Plangebiet sind folgende Ausweisungen relevant:

- Zuordnung zur Planungsregion Halle (Pkt. 1.2 Nr. 4),
- Die Gemeinde Petersberg liegt nach Raumkategorien innerhalb des Verdichtungsraumes der Stadt Halle (Pkt. 1.3.1 Z 9).
- 

Im LEP 2010 liegt das Plangebiet im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 7 „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“ (G 122).

*„Z 129 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nach-wachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.“*

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle hat am 27. März 2012 mit Beschluss-Nr. III/07-2012 beschlossen, gemäß § 7 Abs. 1 und § 3 Abs. 14 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA; in Kraft bis 30. Juni 2015) in Verbindung mit § 7 Abs. 7 Raumordnungsgesetz (ROG) den Regionalen Entwicklungsplan Halle zu ändern und das entsprechende Planänderungsverfahren einzuleiten. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in dem Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 28. April 2012 und in der Ausgabe der Mitteldeutschen Zeitung am 30. April 2012. Darüber hinaus erfolgte die öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15. Mai 2012.

Am 1. Juni 2016 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Halle beschlossen, den Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans Halle öffentlich auszulegen. Diese öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 8. August 2016 bis zum 4. Oktober 2016 statt.

Die Regionalversammlung der RPG Halle billigte am 29. Januar 2018 mit Beschluss IV/03-2018 aufgrund wesentlicher Änderungen des erstens Entwurfes den zweiten Entwurf zur Planänderung des REP. Das öffentliche Beteiligungsverfahren erfolgte zwischen dem 5. März 2018 und 13. April 2018.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen zum zweiten Entwurf der Planänderung des REP wird eine erneute Teiloffenlage bzw. öffentliche Beteiligung vorbereitet und durchgeführt. Dies betrifft die Nrn. 5.3.6 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung und 5.8.2 VRG Wind Profen sowie die Karte 4 Untertätige Rohstoffgewinnung und Karte 5 Überregionale und regionale Entwicklungsachsen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand 30.11.2017) vom 10.11.2020 erfolgte vom 22.02.2021 bis zum 24.03.2021.

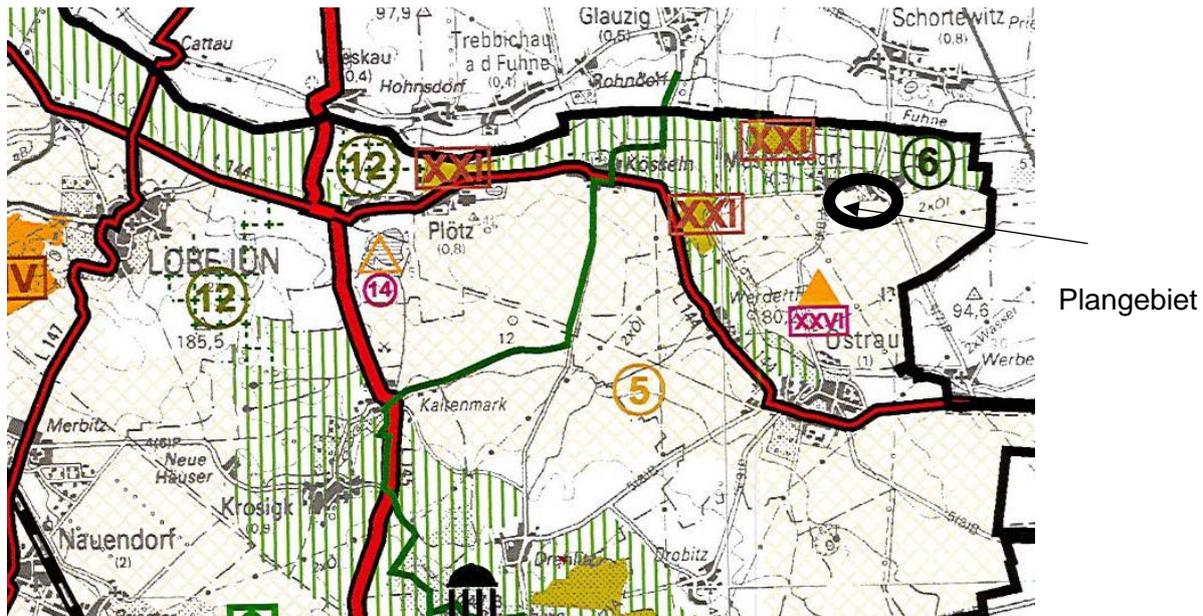
Am 05.05.2021 hat die RPG Halle die Planänderung zum REP Halle 2021 sowie die Erreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde beschlossen.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat am 25. Juni 2019 mit Beschluss IV/16-2019 den Sachlichen Teilplan 2019 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 Satz 2 LEntwG beschlossen.

Der Sachliche Teilplan 2019 wurde von der obersten Landesentwicklungsbehörde beschlossen und am 28. März 2020 rechtswirksam.

Im rechtskräftigen REP Halle finden sich folgende, für das Plangebiet relevante Ausweisungen:

Abb. 3.2: Ausschnitt Karte REP Halle, 2010



Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft Nr. 5 „Gebiete nördliche von Halle (SK)“.

*„In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. (LEP 3.5.1.)“*

In der Karte 3 zum REP Halle 2010 werden die zwei vorhandenen Erdölleitungen Heinersdorf-Spergau als regional bedeutsame Erdöl- und Produktenleitungen festgelegt.

#### *„Z 5.10.4.1 Erdöl- und Produktenleitungen*

*Die in der zeichnerischen Darstellung ausgewiesenen Erdöl- und Produktenleitungen dienen der Versorgung wichtiger Industriestandorte mit chemischen Grundstoffen und dem Abtransport der erzeugten Produkte und sind daher von entgegenstehenden raumbedeutsamen Nutzungen freizuhalten. Entsprechend dem Bedarf sind diese Leitungen zu erhalten bzw. auszubauen.“*

Die vorhandenen Leitungen werden von einer Bebauung freigehalten und mit entsprechenden einzuhaltenden Schutzstreifen freigehalten, vgl. hierzu Pkt. 4.4.1.3 und 6.1.4.

Bei dem Plangebiet handelt es sich bereits um einen gewerblich genutzten Standort. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der bisherigen Nutzungen sowie den erforderlichen Regelungen und Maßnahmen erfolgt eine Ordnung des Plangebietes unter den gesetzlichen Vorgaben. Die Erschließung ist bereits vorhanden und ausgebaut. Mit der Planung wird der Standort und die damit verbundenen Arbeitsplätze gesichert. Landwirtschaftliche Flächen werden nicht weiter in Anspruch genommen.

Weitere Festlegungen, durch die der Bebauungsplan berührt würde, werden nicht getroffen.

Es gibt keine weiteren Einwände seitens der Landes- und Regionalplanung.

### **3.1.2 Flächennutzungsplanung**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Die Gemeinde Petersberg verfügt noch nicht über einen gesamten rechtswirksamen

Flächennutzungsplan für ihr Gebiet. Für den Ortsteil Mösthinsdorf gibt es auch keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist von der Gemeinde Petersberg beabsichtigt. Der Aufstellungsbeschluss für den FNP wurde in der Gemeinderatssitzung am 22.04.2020 gefasst.

Somit wird der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen.

### 3.1.2.1 Dringende Gründe für die Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 wurde zu Beginn der 90er Jahren entwickelt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich der ansässige Gewerbebetrieb mit seinen Nutzungen und Anlagen.

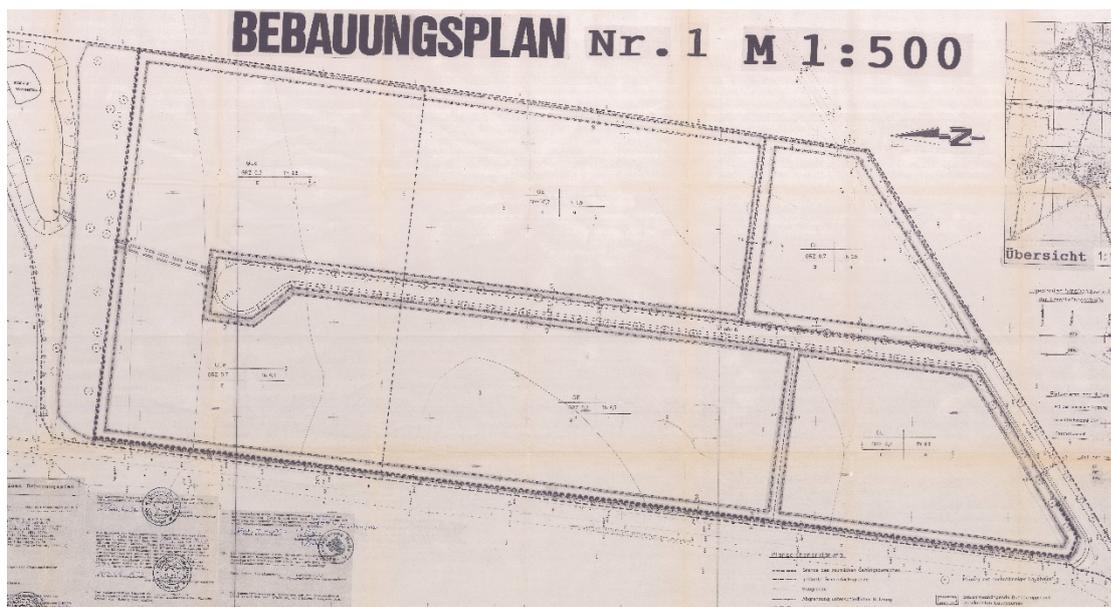
Mit der Entwicklung der bisherigen Gewerbeflächen, der Errichtung der Erschließungsstraße (Platanenstraße) und der medienseitigen Anbindungsmöglichkeiten wurden die Voraussetzung zur Entwicklung dieses Gewerbebetriebes geschaffen. Die Grundlage dazu war der Bebauungsplan Nr. 1, dessen Rechtskraft heute nicht mehr eindeutig belegt werden kann.

Es besteht nun aufgrund der beabsichtigten Entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes als Baustoffwerk und der Anpassung an örtliche Gegebenheiten erneuter Planungsbedarf. Grundsätzlich ist mit der bisherigen Entwicklung der Flächen für eine bauliche und gewerbliche Nutzung eine vorliegende gemeindliche Entwicklungsplanung ersichtlich (*vgl. hierzu Kommentar Baugesetzbuch Battis/Krautzberger/Löhr, 10. Auflage, C.H. Beck Verlag, § 8 Randnummer 11 und 12*). Zudem entspricht die Planung den Zielen und Planungsleitsätzen nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, in dem eine für eine bereits bauliche Nutzung vorgesehene Fläche entwickelt wird sowie ein Planungsverfahren zur Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 1 bis 13 BauGB aufgestellt wird. Die Gemeinde setzt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Planungsziele für eine geordneten städtebaulichen Entwicklung um und stärkt damit den Gewerbebestandort. Das dringende Planungserfordernis begründet sich aus dem Ziel der Gemeinde, das Unternehmen im Gemeindegebiet zu halten und Arbeitsplätze zu sichern sowie die Berücksichtigung der Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB. Zudem entspricht es dem Grundsatz sparsam mit Grund und Boden umzugehen, da eine bereits zur baulichen Nutzung vorgesehene Fläche entwickelt wird und vorhandene Infrastrukturen genutzt werden.

## 3.2 Planungsrechtliche Situation

Für den Standort wurde der Bebauungsplan Nr. 1 zu Beginn der 1990er Jahre aufgestellt. Eine Rechtskraft konnte nach Recherchen nicht eindeutig belegt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste eine größere Fläche. Im nördlichen Bereich ist mittlerweile eine großflächige Photovoltaikanlage entstanden. Die beabsichtigte gewerbliche Weiterentwicklung im südlichen Bereich, die Standortsicherung, die innerhalb des Plangebietes verlaufende Erdölleitungen sowie die planungsrechtliche Situation erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

**Abb. 3.3: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1, 1992**

Quelle: Gemeinde Petersberg

Sonstige Planungen und Satzungen liegen nicht vor.

### 3.3 Verfahren

#### 3.3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Petersberg hat am 17. Juni 2020 den Beschluss zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mösthinsdorf“, OT Mösthinsdorf gefasst. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 7/2020 der Gemeinde Petersberg am 3. Juli 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 3.3.2 Frühzeitige Beteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Petersberg hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2020 den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1.1 - 2020 „Gewerbegebiet Mösthinsdorf“, OT Mösthinsdorf der Gemeinde Petersberg gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom 18. Januar 2021 bis 22. Februar 2021 durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 1/2021 am 8. Januar 2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde Petersberg wendete bei der Öffentlichkeitsbeteiligung das am 20.05.2020 vom Bund erlassene Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz-PlanSiG) an. Die Auslegung der Unterlagen gemäß § 3 Abs. 1 PlanSiG erfolgte im Internet und gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG zur Auslegung im Verwaltungsamt der Gemeinde Petersberg als zusätzliches Informationsangebot.

Es wurde keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22. Dezember 2020 beteiligt und gleichzeitig gebeten worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2

Abs. 4 des GB zu äußern (frühzeitige Behördenbeteiligung).

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in einer gesonderten Beschlussvorlage in einer Abwägungstabelle aufgeführt und abgewogen. Es wird dazu ein Abwägungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst.

### **3.3.3 Förmliche Beteiligung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Petersberg hat in seiner Sitzung am 21. April 2021 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 2021 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes sowie der wesentlichen bereits verfügbaren umweltbezogenen Stellungnahmen vom 17. Mai 2021 bis zum 18. Juni 2021 durchgeführt worden. Die Beteiligung wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 5 am 7. Mai 2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 7. Mai 2021 beteiligt worden.

In ihren Stellungnahmen erklärten die TÖB und die Gemeinden weitestgehend ihre Zustimmung zu der Planung. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Hinweisen oder Ergänzungen wurden, soweit für den Bebauungsplan relevant, in die Satzung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung, ein Industriegebiet und Gewerbegebiet zu entwickeln und zu sichern, bleiben unverändert.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in einer gesonderten Beschlussvorlage in einer Abwägungstabelle aufgeführt und abgewogen. Es wird dazu ein Abwägungsbeschluss durch den Gemeinderat gefasst. Das Abwägungsergebnis wird mitgeteilt.

## **4 Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Die Teilfläche des Flurstückes 167 der Flur 1 der Gemarkung Mösthinsdorf (Platanenstraße) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Petersberg. Die restlichen Flächen befinden sich im Privateigentum.

Der Gehweg im Süden im Bereich der südöstlichen Außenkante des Flurstückes 164 verläuft auf privaten Geländen. Im weiteren Verfahren soll über eine Nutzungsvereinbarung o.ä. die Nutzung der Flächen weiterhin wie im Bestand zulässig sein.

## 4.2 Baubestand

Das Plangebiet liegt ca. 1 km südwestlich des Ortskerns von Mösthinsdorf und östlich der Platanenstraße. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 700 m Entfernung in nördlicher Richtung in der Freiimfelder Straße im Ortsteil Mösthinsdorf.

Nördlich begrenzt das Plangebiet eine großflächige Photovoltaikanlage, die eingezäunt ist.

Von der Hauptverkehrsstraße (Platanenstraße) westlich des Plangebietes zweigt eine Nebenstraße ab, die zur Erschließung des Gewerbegebietes dient. Die Straße verfügt über einen einseitigen Gehweg. Im Westen außerhalb des Plangebietes befindet sich entlang der Straße eine Baumallee (Platanen), die sich bis zum Ortsteil erstreckt und landschaftlich prägend ist.

Das Plangebiet wird als Standort für ein Transportunternehmen von und für regionale Baustoffe sowie als Zwischenlager und zum Teil zur Verarbeitung von regionalen Baustoffen genutzt. Im nordöstlichen Bereich befindet sich entlang der Straße das zweigeschossige Verwaltungs- und Bürogebäude mit ausgebautem Dachgeschoss des Unternehmens. Der Eingangsbereich ist von Grünflächen umgeben. Im Gebäude befinden sich Büroräume, Sanitäreinrichtungen sowie Wohnungen für das Betriebspersonal. Nördlich des Gebäudes ist ein Parkplatz für Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter (bis zu ca. 25) angeordnet. Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes befinden sich versiegelte Flächen zum Be- und Entladen der Lkws, für das Abstellen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten sowie eine große Lagerhalle, die zum Abstellen von den betriebseigenen Fahrzeugen, zur Reparatur und Wartung genutzt wird. Die Flächen sind aufgrund der Nutzung hoch versiegelt und gewerblich geprägt. Zudem befindet sich in diesem Bereich eine betriebseigene Tankstelle. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Baumreihe.

**Abb. 4.1: Bestand Plangebiet, Ortsbegehung SLG Mai 2020**

Verwaltungs- und Bürogebäude



Betriebsgelände, Werkstatt/Garagen



Freihaltefläche Erdölleitung



Lagerflächen / Aufschüttungen



Lagerfläche, tw. Brachfläche



Lagerflächen / Straße

Im südöstlichen Bereich werden die Flächen zum Teil als Lagerplatz genutzt.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen im südlichen Bereich zwei Erdölleitungen der Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt. Diese dürfen nicht überbaut werden. Die Flächen liegen brach.

Im östlichen Bereich befindet sich die Flächen, die zur Ablagerung und Verarbeitung von Baustoffen (Sande, Steine, Kiese, Erde) genutzt werden.

Zur Abgrenzung des Geländes zu den landwirtschaftlichen Flächen und zu dem öffentlichen Straßenraum dienen überwiegend Betonsteine in Höhe von ca. 1,0 m. Innerhalb des Geländes werden die Betonsteine bis zu einer Höhe von ca. 3,0 m als Abgrenzung der einzelnen Materialien verwenden, sogenannte Lagerboxen.

Weiterhin befindet sich im südwestlichen Bereich entlang der Geltungsbereichsgrenze und im Kreuzungsbereich Platanenstraße ein Findling.

Durch die ursprüngliche und aktuell bestehende gewerbliche Nutzung ist eine Vorbelastung des Grundstückes gegeben.

Das Plangebiet ist im Bereich des Bürogebäudes und entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von Gehölzstrukturen eingefasst.

### **4.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über mehrere Zufahrten an die Erschließungsstraße angebunden, die im Südwesten auf die Platanenstraße bindet und nach Norden zum Ortsteil Mösthinsdorf und nach Süden zur Ortschaft Ostrau führt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Verfahrensgebiet des Flurbereinigungsverfahrens Schortewitz, VerfNr. AB 3912. Für das Verfahren wurden die Neugestaltungsgrundsätze aufgestellt. Danach ist der weiterführende Ausbau des Weges zwischen Mösthinsdorf und Werderthau geplant. Dieser Weg (Flurstück 82, Flur 2 der Gemarkung Mösthinsdorf) wird jetzt bereits zur Erschließung des Gewerbegebietes im Bereich der ausgebauten Straße genutzt. Ein Wege- und Gewässerplan wurde für den Ausbau noch nicht aufgestellt. Seitens des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt gibt es keine Einwände gegen die vorliegende Planung.

### **4.4 Stadttechnische Erschließung**

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung ist die stadttechnische Erschließung gegeben.

Innerhalb des Plangebietes liegen die notwendigen Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie und Telekom in der erforderlichen Dimensionierung an.

Die Löschwasserentnahme erfolgt über einen vorhandenen Hydranten im Bereich der Photovoltaikanlage, der zur Gewährleistung des Brandschutzes angelegt wurde.

Im Gehwegbereich entlang der Erschließungsstraße befindet sich südlich der nordwestlichen Plangebietsgrenze eine Trafostation.

Entlang des Gehweges befinden sich öffentliche Beleuchtungsanlagen.

Quer durch das Plangebiet verlaufen zwei Erdölleitungen der Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt, die dauerhaft zu sichern sind. Eine Überbauung ist nicht zulässig.

#### **4.4.1.1 Trink- und Abwasserversorgung**

Innerhalb der Platanenstraße verläuft eine Trinkwasserleitung VW D 125 des WAZV Saalkreis, an die das vorhandene Gebäude angeschlossen ist.

Des Weiteren gibt es jeweils einen Schmutz- und Regenwasserkanal des WAZV Saalkreis, die innerhalb der Platanenstraße liegen und an die der vorhandene Bestand angeschlossen ist.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über einen vorhandenen Hydranten außerhalb des

Plangebietes, der 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung (Grundschutz) stellen kann.

#### 4.4.1.2 Telekommunikation

Im Bereich der Platanenstraße innerhalb des Plangebietes befindet sich eine unterirdische Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom GmbH. Das vorhandene Gebäude (Platanenstraße 1) verfügt über einen Hausanschluss. Des Weiteren verlaufen weitere Telekommunikationslinien westlich des Plangebietes in der öffentlichen Platanenstraße, zum Teil mit regionaler Bedeutung.

#### 4.4.1.3 Erdölleitung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen in Ost-West-Richtung zwei Erdölleitungen der Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt. Diese werden im REP Halle 2010 als regional bedeutsame Erdöl- und Produktenleitungen festgelegt. Für die Leitungen sind Schutzstreifen von mindestens 6 m beidseitig der Leitungstrasse freizuhalten. Ein Zugang zur Unterhaltung der Leitungen ist zu gewährleisten.

#### 4.4.1.4 Energie

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen (Mittel- und Niederspannung) der MitNetz Strom mbH. Die Leitungen befinden sich seitlich der Fahrbahn der Platanenstraßen. Bei grünordnerischen oder baulichen Maßnahmen sind die Vorgaben und einzuhaltenden Abstände der MitNetz Strom mbH zu beachten.

### 4.5 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Der Landkreis Saalekreis verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Für das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Kataster erfasst.

### 4.6 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Nachfolgend werden natürliche Gegebenheiten in knapper Form dargestellt. Ausführliche Darstellungen zu den Naturgütern werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung), der zum Entwurf vorliegen wird, zu entnehmen sein.

#### 4.6.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts innerhalb des Halleschen Ackerlandes [1]. Diese Landschaftseinheit stellt sich überwiegend als tischebene, sehr gehölzarme Ackerlandschaft dar. Lediglich kleinere Bachtäler und Porphyrgesteins-Durchragungen, wie z.B. der Petersberg, gliedern den Landschaftsraum.

#### **4.6.2 Topografie**

Das Gelände ist weitgehend eben und hat eine Geländehöhe von ca. 86 m über NHN.

#### **4.6.3 Gewässer**

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Gewässer 1. und 2. Ordnung. Wasserschutzgebiete oder festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### **4.7 Archäologie / Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG bekannt.

#### **4.8 Boden, Baugrund, Bergbau**

Zum Baugrund liegen keine Angaben vor.

Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Überwiegend ist der Boden durch Überbauung nachteilig verändert. Auch in den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ist der Boden überprägt. Hier sind im Zuge der Leitungsverlegungen Abgrabungen und Auffüllungen erfolgt.

In einer unmittelbar am Südrand des Bebauungsplangebietes südlich der Platanenstraße errichteten Grundwassermessstelle (Bohrungsnr. in LBDB: 4338/GL/651) wurde der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von 6,89 m unter Gelände angetroffen. In Abhängigkeit der Witterungssituation kann darüber hinaus das Auftreten von Staunässe und Schichtwasser in Oberflächennähe nicht ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DSBA) des Landkreises Saalkreis keine Altlastverdachtsflächen erfasst.

Das Plangebiet befindet sich in keiner nach §§ 6 ff Bundesberggesetz (BBergG) aufgeführten Bergbauberechtigung. Beeinträchtigungen durch Altbergbau liegen auch nicht vor.

#### **4.9 Immissionsschutz**

##### **4.9.1 Genehmigungsbedürftigkeit**

Die geplanten Nutzungen für die Errichtung und den Betrieb eines Lagers für nicht gefährliche Abfälle inklusive der Brech- und Siebanlage unterliegt der Genehmigungsbedürftigkeit nach den §§ 4 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Der Antrag wurde bei der zuständigen Behörde eingereicht und befindet sich in Prüfung bzw. Abstimmung. Voraussetzung für eine Genehmigung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit dieser Vorhaben. Daher ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vorhandene gewerbliche Nutzung. Schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohnbebauung befinden sich in ca. 700 m Entfernung im Ortskern von Mösthinsdorf. Um keine negative Beeinträchtigung für die schutzwürdige Wohnbebauung zu erzeugen, war es erforderlich, eine Schallimmissionsprognose aufzustellen, vgl. hierzu Pkt. 5.2 und 6.4.

Zur Beurteilung und Auswirkungen von Luftverunreinigungen durch das zukünftige Baustoffwerk dient die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft- (TA Luft).

#### **4.9.2 Licht**

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **4.9.3 Gefahrstoffe**

Es werden keine gefährlichen Abfälle bearbeitet.

### **5 Planungskonzept**

#### **5.1 Planerisches Grundkonzept**

Für das Plangebiet ist die planungsrechtliche Sicherung des gewerblichen Betriebes sowie die weitere Entwicklung vorgesehen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes abseits der Ortslage kann sich hier Gewerbe entwickeln, das in anderen Baugebieten unzulässig wäre. Des Weiteren liegen keine Restriktionen und angrenzende schutzbedürftigen Nutzungen vor, die einschränkend wirken.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Westen über die vorhandene Platanenstraße.

Die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen gewerblichen Flächen und der beabsichtigten Entwicklung als Baustoffwerk bedarf der Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes.

Es soll ein Lager für den Umschlag von natürlichen(primären) Baustoffen und Recyclingschüttgütern (Sekundärbaustoffe) mit einer Recyclinganlage des für mineralische Bauabfälle errichtet werden, um effektiver Transporte zu organisieren. Durch Integration von zusätzlicher ergänzender Baustoffherstellungstechnik wird der Standort zu einem Baustoffwerk qualifiziert ausgebaut und betrieben.

Die Anlagenkernbetriebszeiten liegen zwischen 6.00 Uhr und 17.00 Uhr an Werktagen.

In der Regel fahren 12 bis 14 Lkws täglich zu den einzelnen Abnehmern der Baustoffe und zurück. Dies entspricht einem täglichen Anlagendurchsatz von rund 250 Tonnen.

Für den Anlagenbetrieb wird eine zeitweilige Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen, auf die die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Anwendung finden, im Betriebsgelände durchgeführt.

Der Produktionsablauf beginnt im Baustoffwerk mit der Anlieferung der Inputstoffe (Bauabfälle- und Baurestmassen, Beton u.a.) über die Platanenstraße. Das vorgehalten Inputmaterial wird aus dem Lager mittels eines Radladers zum Standort des Brechers gebracht. Eingesetzt ist im vorgesehenen Arbeitsbereich ein semimobiler Brecher und eine semimobile Siebmaschine mit drei Abwurfbändern für die erzeugten RC-Baustofffraktionen. In diesem Anlagenbereich werden auch Wertstoffe und Störstoffe (Almetalle, Holz, Restmüll) aus dem Stoffstrom entfernt. Sie werden in Container einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung zugeführt.

Die Produktion wird mittels technischer und organisatorischer Maßnahmen nach dem Stand der Technik emissionsvermindernd durchgeführt.

Betriebsfahrzeuge mit Dieselmotor sind die Radlader, der Brecher und die Siebmaschine. Für deren Betankung ist eine Diesel-Betriebstankstelle (Eigenbedarfstankstelle) im Speditionsbereich bereits errichtet. Die Vorortbetankung im Baustoffwerksbereich erfolgt mittels zugelassenem mobilen Kraftstoffcontainer.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm und Staub werden Lagerboxen an der Nord- und Südseite des Betriebsgeländes auf den Flurstücken 164 und 214 errichtet. Durch diese 3 m hohen Bauwerke besteht Schutz vor Lärm und Staub im Anlagenbereich und den

Nachbargrundstücken. Das Plangebiet wird von einer unterirdisch verlegten Erdölleitung gekreuzt, die einen Sicherheitsabstand für Bebauungen und Nutzungen erfordert. Der notwendige Korridor wird freigehalten und dient gleichzeitig der Regenwasserversickerung sowie einer gehölzfreien extensiven Begrünung.

Wesentliche Umweltbelastungen durch prozessbedingte Staubemissionen werden nach dem Stand der Technik durch Bedüsungseinrichtungen an den jeweiligen Betriebseinheiten im Bedarfsfall minimiert. Technisch werden die Übergänge zwischen den Maschinenteile mittels Verkleidungen eine Staubreisetzung minimiert. Der Nachweis ist im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren und im Antrag auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung zu erbringen.

## 5.2 Planungsalternativen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gewerblich genutzte Fläche.

Mit der Strukturierung der Flächen und planungsrechtlichen Sicherung der Flächen werden folgende übergeordnete Planungsziele verfolgt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden aufgrund der bestehenden Nutzung,
- keine Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzung aufgrund der Lage abseits von bebauten Gebieten,
- Sicherung von Arbeitsplätzen und Stärkung der Wirtschaft,
- Nutzung der vorhandenen Verkehrserschließung und medienseitigen Infrastruktur.

Auch hinsichtlich der Planinhalte gibt es keine sinnvollen Alternativen.

Bei dem Plangebiet handelt es um einen bereits genutzten gewerblichen Standort.

Eine wohnliche Nutzung (zulässig nur für Betriebspersonal) scheidet auch aufgrund der Zielstellungen der übergeordneten Planungen und der Lage abseits des bebauten Siedlungsbereiches aus.

Eine nachfolgende landwirtschaftliche Nutzung ist ebenfalls keine Alternative, da gewachsene Böden aufgrund der bisherigen Nutzung nicht vorhanden sind. Ebenso wäre die Aufforstung oder die natürliche Sukzession nicht sinnvoll, da das Gebiet nicht einem direkten Landschafts- oder Naturschutzgebiet zugeordnet werden kann.

## 6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Ziel der Festsetzungen des vorzeitigen Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit von einem Gewerbe- und Industriegebiet zu ermöglichen. Um die Planungsziele zu erreichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, sind Festsetzungen erforderlich. Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen.

### 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO)

##### **Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO (GE 1 und GE 2)**

Der nordöstliche und südöstliche Bereich des Plangebietes (östlich der Erschließungsstraße/Platanenstraße) wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet GE 1 umfasst die bereits vorhandenen Nutzungen mit dem Bürogebäude, der Lagerhalle, den Aufstellflächen, der Tankstelle und den Lagerflächen. Das Gewerbegebiet 2 wird derzeit zum Teil als Lagerplatz genutzt. Eine Bebauung für gewerbliche Nutzungen bzw. für die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und gemäß § 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll bis auf die nachfolgenden ausgeschlossenen Nutzung zulässig sein.

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigen Gewerbebetrieben. Mit der Festsetzung ist beabsichtigt, im Plangebiet den vorhandenen Bestand und Nutzungen zu sichern. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht zudem der gemeindlichen Absicht, den bestehenden Gewerbestandort zu erhalten und in einem angemessenen Rahmen weiterzuentwickeln.

Zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen und unter Berücksichtigung der Bestandsituation und der angrenzenden Wohnnutzung im Norden erfolgen weitere textliche Festsetzungen (TF):

##### Störfallanlagen

*TF 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Störfallbetriebe nach 12. BImSchV unzulässig.*

Der Ausschluss von Störfallbetrieben erfolgt hier aufgrund der Nähe des Gewerbegebietes zu dem angrenzenden östlichen Wohngebiet in ca. 700 m Entfernung.

Sogenannte „Störfallanlagen“ sind Anlagen mit einem besonderen Risikopotenzial, die geeignet sind, (auch) einen (Dennoch-)Störfall zu verursachen. Als Störfälle werden in Anlehnung an die Definition der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) Ereignisse bezeichnet, die durch Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes zu Stofffreisetzungen, Bränden und Explosionen führen und sofort oder später das Leben von Menschen bedrohen, schwerwiegende Gesundheitsbeeinträchtigungen von Menschen befürchten lassen oder die Gesundheit einer großen Anzahl von Menschen beeinträchtigen können. Da der Störfall den Fall mit den stärksten Auswirkungen darstellt, kann er als Beurteilungsgrundlage für die Sicherheit von benachbarten Nutzungen herangezogen werden.

Um einen Störfall zu vermeiden oder dessen Auswirkungen zu begrenzen, wird zwischen einer anlagentechnischen (primären) und einer räumlichen (sekundären) Risikovorsorge unterschieden.

Unter einer anlagentechnischen Risikovorsorge sind alle Maßnahmen zu verstehen, welche die Sicherheit einer Anlage im bestimmungsgemäßen Betrieb gewährleisten sollen. Großtechnische Anlagen müssen dem Stand der Sicherheitstechnik entsprechen und bei technischem Fortschritt gemäß den Vorgaben der zuständigen Behörden nachgerüstet werden.

Unter einer räumlichen Risikovorsorge sind Maßnahmen zu verstehen, welche im Falle eines Störfalls die Auswirkungen auf die schutzwürdigen Bereiche in der Nachbarschaft begrenzen. Diese zusätzlichen Maßnahmen beinhalten eine anlagenexterne Alarm- und Gefahrenabwehrplanung der zuständigen Behörden für die Umgebung des Standorts und die Ausweisung und Einhaltung von Sicherheitsabständen zu den externen Schutzobjekten.

Der Ausschluss von Störfallanlagen innerhalb des Gewerbegebietes dient somit der räumlichen Risikovorsorge am Rand des Ortskerns von Mösthinsdorf.

Grundsätzlich ist für die Ansiedlung von nicht bereits im Bebauungsplan ausgeschlossenen Anlagen, die der 4. BImSchV unterliegen, eine gesonderte Genehmigung nach Immissionsschutzrecht erforderlich. Dieser wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht vorgegriffen.

### Einzelhandel

Darüber hinaus werden die folgenden in einem Gewerbegebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

*TF 1.1.2 In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.*

*Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben, wenn*

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und*
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,*
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.*

Die in der Festsetzung verwendeten Begriffe sind folgendermaßen definiert:

Unter dem Begriff des Einzelhandelsbetriebs sind alle eigenständigen Verkaufsstätten zu verstehen, die Waren an den Endverbraucher vertreiben. Erfüllt ein Betrieb diese Eigenschaften und ist er zudem mit einer baulichen Anlage verbunden, so ist er bauplanungsrechtlich relevant.

Soweit in der Festsetzung von der Verkaufsfläche die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,

- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs.

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine „betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebs (s. o.).

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und die zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Zur Begründung der Festsetzung ist Folgendes auszuführen:

Wie oben bereits dargestellt kann gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach § 8 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleibt. Das geschieht hinsichtlich des Einzelhandels vor folgendem Hintergrund:

Da zu den zulässigen Betrieben in einem Gewerbegebiet als „Gewerbebetriebe aller Art“ u. a. auch Einzelhandelsbetriebe gehören, soweit sie nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausschließlich nur in einem für sie bestimmten Sondergebiet oder in einem Kerngebiet zulässig sind, sie aber im Plangebiet nicht angesiedelt werden sollen, mussten sie über § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO erfolgt dabei, um das Gewerbe zu stärken.

Für die meisten Handwerks- und Gewerbebetriebe ist der Direktverkauf allerdings eine standardmäßige wirtschaftliche Notwendigkeit. Deshalb gilt für Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen, keine Sortimentsbeschränkung für die untergeordneten Nutzungen. Das wird zusätzlich durch die Formulierungen „*Waren aus eigener Herstellung*“ bzw. „*im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen*“ unterstrichen. Es ist somit unzweifelhaft, dass es sich um den Verkauf, der in dem Gewerbebetrieb hergestellten Produkte handelt, der mit der Festsetzung zugelassen wird. Darüber hinaus wird der Bezug zu den ausgeübten handwerklichen Tätigkeiten hergestellt.

Als städtebaulicher Grund für die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzung gilt, dass von dieser Verkaufstätigkeit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgehen. Eine solche Ausnahmefestsetzung wurde auch bereits in der Rechtsprechung bestätigt.

Zu der verwendeten Formulierung „*die Verkaufsfläche ... deutlich untergeordnet*“ ist klarzustellen, dass eine Verkaufsfläche dann untergeordnet ist, wenn sie nicht mehr als 10 % der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt. Auch diese Auffassung ist von der Rechtsprechung bestätigt.

*TF 1.1.3 In dem Gewerbegebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO*  
– *Vergnügungsstätten*  
*nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen. Hierzu zählen beispielsweise Diskotheken, Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Sex-Kinos, Spiel- und Automatenhallen oder Wettbüros.

(Der Begriff Vergnügungsstätte in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung ist nicht mit den gewerblichen und steuerrechtlichen Regelungen gleichzusetzen.)

Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist abschließend für die Baugebiete der BauNVO geregelt. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheidet dabei zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten.

Nach der Rechtsprechung zeichnen sich kerngebietstypische Vergnügungsstätten dadurch aus, dass sie als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor einen größeren Einzugsbereich haben und für ein größeres Publikum erreichbar sein sollen. Maßgeblich für die Beurteilung ist in erster Linie die Größe des Betriebes. Diese Standortanforderungen und die mit der Nutzung einhergehenden Immissionen rechtfertigen kerngebietstypische Vergnügungsstätten deshalb nur in Kerngebieten und ausnahmsweise in Gewerbegebieten.

Als nicht kerngebietstypisch sind solche Vergnügungsstätten anzusehen, die wesentlich kleiner sind und einen engeren örtlichen Einzugsbereich aufweisen. Diese sind gemäß BauNVO in besonderen Wohngebieten und in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässig. In Mischgebieten sind sie in den gewerblich geprägten Bereichen allgemein zulässig und ausnahmsweise auch in den Bereichen die stärker durch Wohnnutzung geprägt sind.

Nach der Rechtsprechung liegt bei Spielhallen/Spielotheken die Schwelle zwischen kerngebietstypisch und nichtkerngebietstypisch bei ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche, wobei jeweils eine Einzelfallprüfung erforderlich ist.

Städtebaulich relevant sind Vergnügungsstätten deshalb, weil sie wegen ihres Besucherkreises und ihrem oftmals großen Einzugsbereich, ihren nächtlichen Nutzungszeiten und z.T. wegen ihrer äußeren Gestalt mit greller Lichtwerbung, erhebliche Immission, insbesondere Lärmbelastigungen verursachen können.

Sofern es sich um städtebaulich unproblematische Nutzungen wie Gaststätten mit gelegentlichen Tanzveranstaltungen, Kleinkunsth Bühnen, Billardcafés oder einer gastronomischen Nutzung zugeordnete Kegelbahnen handelt, können diese Vorhaben nach ihrer Hauptnutzung den Schank- und Speisewirtschaften oder Anlagen für kulturelle Nutzungen zugeordnet werden.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, um die im Plangebiet zur Verfügung stehende Fläche für ihre eigentliche Zweckbestimmung vorzuhalten. Eine Flächeninanspruchnahme durch Spielhallen oder ähnliche Nutzungen soll dadurch vermieden werden.

Gleichzeitig wird mit ihrem Nutzungsausschluss das städtebauliche Ziel verfolgt, negative Auswirkungen, z.B. von Spielhallen oder Sexkinos, auf ihr Umfeld zu verhindern. Diese Nutzungen können auch bereits bei vereinzeltm Auftreten das Image ihrer Umgebung negativ prägen. In der Folge können sogenannte „trading-down-Effekte“ (qualitative Abwertung) auftreten, in deren Rahmen Nutzungen mit negativem gesellschaftlichen Image oder anderen problematischen Begleiterscheinungen (z.B. Lärm, Nachtbetrieb) auch zu einer ablehnenden Haltung von Standortsuchenden oder bereits ansässigen Gewerbebetrieben und anderen Einrichtungen führen.

Die Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen im Plangebiet ist auch aufgrund der Lage am Ortseingang /-ausgang von Mösthinsdorf zu begründen.

Vergnügungsstätten sind in der Regel durch Lärmbelastigungen, u. a. durch an- und abfahrenden Verkehr in den Nachtstunden (nach 22:00 Uhr) gekennzeichnet, was bei Gewerbebetrieben nicht grundsätzlich zu erwarten ist, da ein Großteil der Gewerbebetriebe

nachts nicht produziert. Weitere Störungen resultieren aus der oftmals reißerischen und grellen Reklame.

Im Plangebiet werden deshalb die gemäß BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

### Schallimmissionsschutz

*TF 1.1.4 In dem Gewerbegebiet GE 1 werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Emissionskontingente  $L_{EK}$  festgesetzt.*

*Grundlage der Festsetzungen ist die Schallimmissionsprognose Büro für Bauphysik vom 03.11.2020.*

*Im festgesetzten Gewerbegebiet sind die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen so zu betreiben, dass die folgende, auf die jeweilige gewerblich nutzbare Teilfläche bezogenen Lärmemissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006\*, weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschritten werden.*

*Emissionskontingente Tag und Nacht in dB/m<sup>2</sup>:*

*TF 1  $L_{EK, tags}=65$   $L_{EK, nachts}=59$*

Die auf die konkrete Situation am Standort zugeschnittenen Festsetzungen zur Einschränkung der Schallemissionen dienen dazu, eine gewerbliche Nutzung zuzulassen, die die berechtigten Schutzansprüche der störepfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies dadurch erreicht, dass für die einzelnen Teilflächen zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt werden. Dabei wird ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 festgelegt, welches das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle je Flächeneinheit abgestrahlte Schalleistung ist.

Die Festsetzung ist erforderlich, da das Plangebiet zwar unmittelbar eine Photovoltaikanlage angrenzt bzw. von unbebauten Bereichen umgeben ist, aber zu beachten ist, dass von den Flächen insgesamt Auswirkungen auf die auch weiter entfernt im Norden gelegenen Wohnnutzungen ausgehen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde deshalb ein Schallimmissionsprognose erstellt (Anlage 1).

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird der auf der Ebene des Bauplanungsrechts gebotene, aber auch nur notwendige und mögliche Rahmen festgelegt und gesichert, dass die Bewohner in der weiteren Umgebung vor unzumutbaren Immissionen geschützt werden, die in einem (uneingeschränkten) Gewerbegebiet entstehen und nach außen dringen können. Die Beschreibung der Berechnungsmethodik, die Aussagen zu den Vorbelastungen und der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente erfolgen im Gutachten sowie kurz zusammengefasst unter Pkt. 6.4 der Begründung, Teil A.

Innerhalb der GE 2 wird kein Emissionskontingent festgesetzt bzw. zugeteilt, um die anderen Flächen optimal zu nutzen.

**Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO**

Die westlichen Flächen innerhalb des Plangebietes sollen als Baustoffumschlaglager und mit zusätzlich ergänzender Baustoffherstellungstechnik für Sekundärbaustoffe mit Lageranlage zu einem Baustoffwerk qualifiziert ausgebaut und betrieben werden.

Zur Sicherung dieser Baustoffsortierungs- und -herstellungsanlage wird ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

*TF 1.2.1 Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.*

Nach § 9 Abs. 1 BauNVO dient ein Industriegebiet ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Durch den Ausschluss der gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), nach Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und nach Nr. 3 (Vergnügungsstätten) soll der Gebietscharakter der gewerblichen Baufläche gefestigt werden. Innerhalb des Industriegebietes soll der Betrieb des zukünftigen Baustoffwerkes erfolgen.

Die Festsetzung erfolgt aufgrund der bereits vorhandenen ausschließlich gewerblichen Nutzung, die durch den Bebauungsplan gesichert und weiterentwickelt werden soll.

Immissionsschutz

*TF 1.2.2 In dem Industriegebiet werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Emissionskontingente  $L_{EK}$  festgesetzt.*

*Grundlage der Festsetzungen ist die Schallimmissionsprognose Büro für Bauphysik vom 03.11.2020.*

*Im festgesetzten Industriegebiet sind die zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen so zu betreiben, dass die folgende, auf die jeweilige gewerblich nutzbare Teilfläche bezogenen Lärmemissionskontingente  $LEK$  nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006\*, weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschritten werden.*

*Emissionskontingente Tag und Nacht in dB/m<sup>2</sup>*

<i>Teilfläche</i>	<i><math>L_{EK, tags}</math></i>	<i><math>L_{EK, nachts}</math></i>
<i>TF2</i>	<i>81</i>	<i>65</i>
<i>TF3</i>	<i>81</i>	<i>65</i>

Die auf die konkrete Situation am Standort zugeschnittenen Festsetzungen zur Einschränkung der Schallemissionen dienen dazu, eine Nutzung (hier zukünftige Brecheranlage) zuzulassen, die die berechtigten Schutzansprüche der störepfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes gewährleistet.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies dadurch erreicht, dass für die einzelnen Teilflächen zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt werden. Dabei wird ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 festgelegt,

welches das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle je Flächeneinheit abgestrahlte Schalleistung ist.

Die Festsetzung ist erforderlich, da das Plangebiet zwar unmittelbar eine Photovoltaikanlage angrenzt bzw. von unbebauten Bereichen umgeben ist, aber zu beachten ist, dass von den Flächen insgesamt Auswirkungen auf die auch weiter entfernt im Norden gelegenen Wohnnutzungen ausgehen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde deshalb ein Schallimmissionsprognose erstellt (Anlage 1).

Durch die vorgenannten Festsetzungen wird der auf der Ebene des Bauplanungsrechts gebotene, aber auch nur notwendige und mögliche Rahmen festgelegt und gesichert, dass die Bewohner in der weiteren Umgebung vor unzumutbaren Immissionen geschützt werden, die in einem (uneingeschränkten) Gewerbegebiet entstehen und nach außen dringen können. Die Beschreibung der Berechnungsmethodik, die Aussagen zu den Vorbelastungen und der Nachweis der Einhaltung der Geräuschkontingente erfolgen im Gutachten sowie kurz zusammengefasst unter Pkt. 6.4 der Begründung, Teil A.

## **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

### ***Grundflächenzahl (GRZ)***

Für das Gewerbegebiet und das Industriegebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,8 wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für das GE 1 und GI voll ausgeschöpft, da hier eine für gewerbliche Nutzungen vorgesehene und bereits überprägte Fläche genutzt wird und dabei eine Zersiedlung der Landschaft unter Nutzung von Außenbereichsflächen vermieden werden kann.

Für das Gewerbegebiet entspricht zudem bereits der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes. Aufgrund der vorhandenen Erdölleitungen und den einzuhaltenden Schutzstreifen wird das Flurstück in seiner Nutzbarkeit bereits eingeschränkt, daher soll auf den verbleibenden Flächen das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung ausgenutzt werden. Zu der Baumreihe entlang der Platanenstraße wird ein ausreichender Abstand gewählt, um diese nicht durch eine Bebauung zu beeinträchtigen.

Für das GE 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, damit wird das zulässige Höchstmaß der zulässige Obergrenze der Überbaubarkeit gemäß § 17 Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft, um hier mit Grund und Boden sparsam umgegangen. Die Grundflächenzahl wird bei 0,6 festgesetzt. In dem Planungskonzept wurde in der Ermittlung aller Belange sich dafür entschieden, die Fläche als gewerbliche Baufläche dem ansässigen Unternehmen zur Verfügung zu stellen, da mit den erforderlichen Freihaltetrassen für die Erdölleitungen Grünflächen entstehen und keine baulichen Anlagen und Ablagerungen erfolgen dürfen. In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die zum Bebauungsplan eingestellt wurde, wurde die Versiegelung die Eingriffe und Auswirkungen ermittelt, Im Ergebnis der Gegenüberstellung kann festgestellt werden, dass die Eingriffe mit den festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Es wird ein Biotopwertüberschuss von 6.848 Biotopwertpunkten erzielt, vgl. hierzu Pkt. 13.3.1.

### ***Höhe der baulichen Anlage***

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Dabei wird die absolute Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf Normalhöhennull (über NHN) als Höchstmaß festgesetzt.

Das Geländeniveau des Plangebietes liegt durchschnittlich bei ca. 86 m über NHN und ist weitgehend eben.

Die Lagerhalle hat eine Firsthöhe von ca. 8 m. Das vorhandene Verwaltungsgebäude mit den Betriebswohnungen hat eine Höhe von ca. 11 m. Für das Gewerbegebiet soll eine maximale Gebäudehöhe von bis 12 m Meter zulässig sein, um genügend Flexibilität für die bestehenden und späteren Nutzungen zu gewährleisten sowie das Plangebiet verträglich in die Umgebung einzubinden.

Für das Industriegebiet sind nach derzeitiger Planungsabsicht keine Gebäude vorgesehen. Hier ist der eigentliche Betrieb der Baustoffverarbeitung vorgesehen. Es werden Lagerboxen zur Lagerung der Baustoffe errichtet. Die Boxen haben in der Regel eine Höhe von 3,00 m. Die Ablagerungen sind in der Regel höher. Des Weiteren werden die Brecheranlage und die Siebmaschine angeordnet. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird daher auf 96,00 m über NHN festgesetzt. Bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind auch Aufschüttungen, Abgrabungen, Lagerplätze, Abstellplätze, Stellplätze für Kraftfahrzeuge etc..

Zudem werden Grundstückseinfriedungen erforderlich, die aber nicht höher als 3,00 m sein sollen.

*TF 2.1 Die maximale Oberkante der Höhe baulicher Anlagen für Einfriedungen wird bei 3,00 m festgesetzt. Ansonsten gelten die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.*

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den geplanten Anlagen und berücksichtigen zugunsten des Gewerbebetriebes zusätzlich einen angemessenen Handlungsspielraum.

*TF 2.2 Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes wird bei 86,0 m über NHN festgelegt.*

Für das Plangebiet gibt es eine Höhenvermessung. Das Gelände ist weitestgehend eben. Das Straßenniveau liegt bei ca. 86 m über NHN, das als Grundlage für die Objektplanung und das zukünftigen zulässigen Nutzungen dient.

*TF 2.3 Das festgesetzte Höchstmaß der Höhe der baulichen Anlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten darf ausnahmsweise durch Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Blitzschutzanlagen sowie Anlagen zur Be- und Entlüftung überschritten werden.*

Aufgrund technischer Bestimmungen und Anforderungen ist es erforderlich, dass bestimmte Bauteile, wie zum Beispiel Schornsteine und Abluftöffnungen, über den Dachfirst hinausgehen. Sie sind für das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung nur von geringer Wirkung. Auf der Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO wird daher die textliche Festsetzung TF 2.2 getroffen.

### **6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Mit dem Verzicht auf die Festsetzung

einer Bauweise soll eine flexible Grundstücksnutzung möglichst wenig eingeschränkt werden. Negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes sind nicht zu befürchten, da die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt gelten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die Baugrenze regelt die Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Jedoch werden dadurch die Forderungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierte Bebauungsplan) nicht erfüllt und der aufzustellende Bebauungsplan ist als einfacher Bebauungsplan zu behandeln. Damit würde sich die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 30 Abs. 3 BauGB nach § 34 oder § 35 BauGB richten.

Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Grundlagen bilden Vorgaben:

Die Baugrenzen orientieren sich an den vorgegebenen Abstandsflächen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 18. November 2020 und der Vorgaben zur Einschränkung der Brandübertragungsmöglichkeiten.

*„§ 6 Abs. 1 BauO LSA Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Satz 1 gilt entsprechend für Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen. Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.“*

*„§ 6 Abs. 2 BauO LSA Abstandsflächen sowie Abstände nach § 29 Abs. 2 Nr. 1 und § 31 Abs. 2 müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Abstandsflächen sowie Abstände im Sinne des Satzes 1 dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden; Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden“*

*„§ 6 Abs. 5 BauO LSA Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, mindestens 3 m...“*

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt gemäß § 6 Abs. 5 BauOLSA in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, mindestens 3 m.

Die festgesetzte Baugrenze soll den bisherigen und zukünftigen Nutzungen ein hohes Maß an Flexibilität gewährleisten. Daher werden nur die aus städtebaulicher Sicht notwendigen Flächen ausgespart (von Bebauung freizuhaltende Flächen), ein ausreichender Abstand zur vorhandenen Baumallee von 4,00 m innerhalb des Plangebietes entlang der Platanenstraße im Westen sichergestellt.

In den Bereichen, wo diese Beschränkungen nicht bestehen, wird die Baugrenze bis zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Bei der Festlegung wurde auch geprüft, inwieweit die Abstandsfläche auf der öffentlichen Erschließungsstraße liegen kann.

*TF 3.1 Grundstückseinfriedungen sind innerhalb des Flurstückes 164 der Flur 1 der*

*Gemarkung Mösthinsdorf zwischen der westlichen Baugrenze und der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 164 der Flur 1 der Gemarkung Mösthinsdorf nicht zulässig.*

*Ansonsten sind Grundstückseinfriedungen auch entlang der Flurstücksgrenzen zulässig.*

*TF 3.2 Es wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass bauliche Anlagen wie Ablagerungen und Aufschüttungen im Industriegebiet und Gewerbegebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu den Flurstücksgrenzen herangebaut werden dürfen.*

Die Abstandsflächen können bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Bei der Festsetzung der Oberkante baulicher Anlage für das Industriegebiet von 96,00 m über NHN ist eine Höhe der baulichen Anlage bis ca. 10 m möglich. Damit wäre eine Abstandsfläche von 2,0 m bzw. der Mindestabstand von 3,0 m erforderlich. Der Straßenraum ist ca. 10,0 m breit. Bei dem Gewerbegebiet ist eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 12,0 m möglich und es müsste eine Abstandsfläche von 2,4 m bzw. den Mindestabstand von 3,0 m einhalten. Auch hier kann die Abstandsfläche auf den öffentlichen Straßenraum gelegt werden.

Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage außerhalb der Ortslage nicht zu erwarten. Es gibt bis auf die angrenzende Photovoltaikanlage keine weiteren angrenzende baulichen Anlagen, die davon betroffen wären.

Grundstückseinfriedungen, die naturgemäß auf der Grundstücksgrenze bzw. unter Einhaltung der Abstandsfläche entlang dieser liegen, sollen bis auf den Freihaltebereich für die Platanenallee im Westen zulässig sein. Die Grundstückseinfriedungen werden wie bereits im Bestand als Betonfertigteile ausgeführt, um auch die dahinterliegenden Ablagerungen und Aufschüttungen abzufangen und von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

Mit den Festsetzungen 3.1 und 3.2 wird geregelt, dass es zulässig ist, mit bestimmten baulichen Anlagen bis zu den Grundstücksgrenzen heranzubauen. Dabei wurde die Einhaltung der Abstandsflächen in den vorgenannten Erläuterungen berücksichtigt.

#### **6.1.4 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

*TF 4.0 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind Aufschüttungen, Lagerflächen und die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig. Eine Einfriedung der Grundstücke ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Erdölleitungen zulässig.*

Die Festsetzung wird getroffen, um die vorhandenen Erdölleitungen der Mineralverbundleitung GmbH Schwedt und den einzuhaltenen Schutzstreifen sicherzustellen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Daher werden sie als private Grünflächen festgesetzt, vgl. hierzu Pkt. 6.2.1. Auf den Grünflächen sind auch keine Arbeiten und Vorgänge, die eine Gefährdung der Leitungen mit sich bringen, erlaubt.

Grundsätzlich muss bei dem Leitungsträger der Erdölleitungen vor jeder geplanten Baumaßnahme eine Zustimmung eingeholt werden. Die Schutzstreifen der zwei Erdölleitungen betragen je nach Nennweite 10 m bzw. 8 m gesamt. Das Steuerkabel hat einen Schutzstreifen von 1 m.

Für die Sicherung des Grundstückes sind Einfriedungen erforderlich, die aber ggf. nur ein

geringes Fundament benötigen.

## 6.2 Grünordnung und Artenschutz

### 6.2.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### **Private Grünflächen**

Die Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt.

Innerhalb der Grünflächen p1 und p2 liegen die Erdölleitungen. Eine Bebauung mit baulichen Anlagen ist unter Beachtung einzuhaltender Schutzstreifen nicht zulässig. Des Weiteren sind Ablagerungen oder Lagerflächen nicht mehr zulässig. Für die Unterhaltung der Leitungen ist ein Zugang bzw. eine Zuwegung zu gewährleisten. Grundstückseinfriedungen sollen innerhalb der Grünflächen zulässig sein, um die privaten Flächen insbesondere zu den angrenzenden Verkehrsflächen abzugrenzen.

*TF 5.0 Innerhalb der privaten Grünflächen p1 und p2 ist jeweils eine Zufahrt für die Unterhaltung der Erdölleitungen und Grundstückseinfriedungen zulässig.*

### 6.2.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 lit. a) und lit. b) BauGB)

Grünordnerische Maßnahmen werden vor dem Hintergrund der Eingriffsbewältigung im Bebauungsplan festgesetzt. Diese umfasst zum einen den Eingriff gemäß § 14 BNatSchG und zum anderen den speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.

Das Plangebiet wird derzeit bereits intensiv gewerblich genutzt. Damit verbunden ist ein sehr hoher Grad der Flächeninanspruchnahme. Da die Nutzung fortgeführt und weiterentwickelt werden soll, ist unter Berücksichtigung des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) eine maximale Auslastung der Fläche angezeigt.

Für den innerhalb des Plangebietes erforderlichen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt folgende Festsetzung:

*TF 6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen p1 und p2 sind Blühwiesen zu entwickeln. Für eine Ansaat ist ausschließlich gebietsheimisches Saatgut (Ursprungsgebiet 5 – Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden. Die Fläche ist maximal zweimal jährlich zu mähen, vorzugsweise sollte eine Beweidung erfolgen.*

Mit dieser Festsetzung wird für diese Grünflächen eine ökologisch hochwertige Wiese angestrebt. Die Einschränkung der Pflegeintensität soll insbesondere den Blühaspekt fördern. Damit verbunden ist die Besiedlung durch zahlreiche Insekten. Da die Maßnahme für den Ausgleich angerechnet wird, ist nur gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Ein Herkunftsnachweis ist der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen worden. Die Ergebnisse sind der Anlage 3 zu entnehmen. Aus der ermittelten Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Arten sind Maßnahmen zur Vermeidung abgeleitet worden, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen wie folgt übernommen werden:

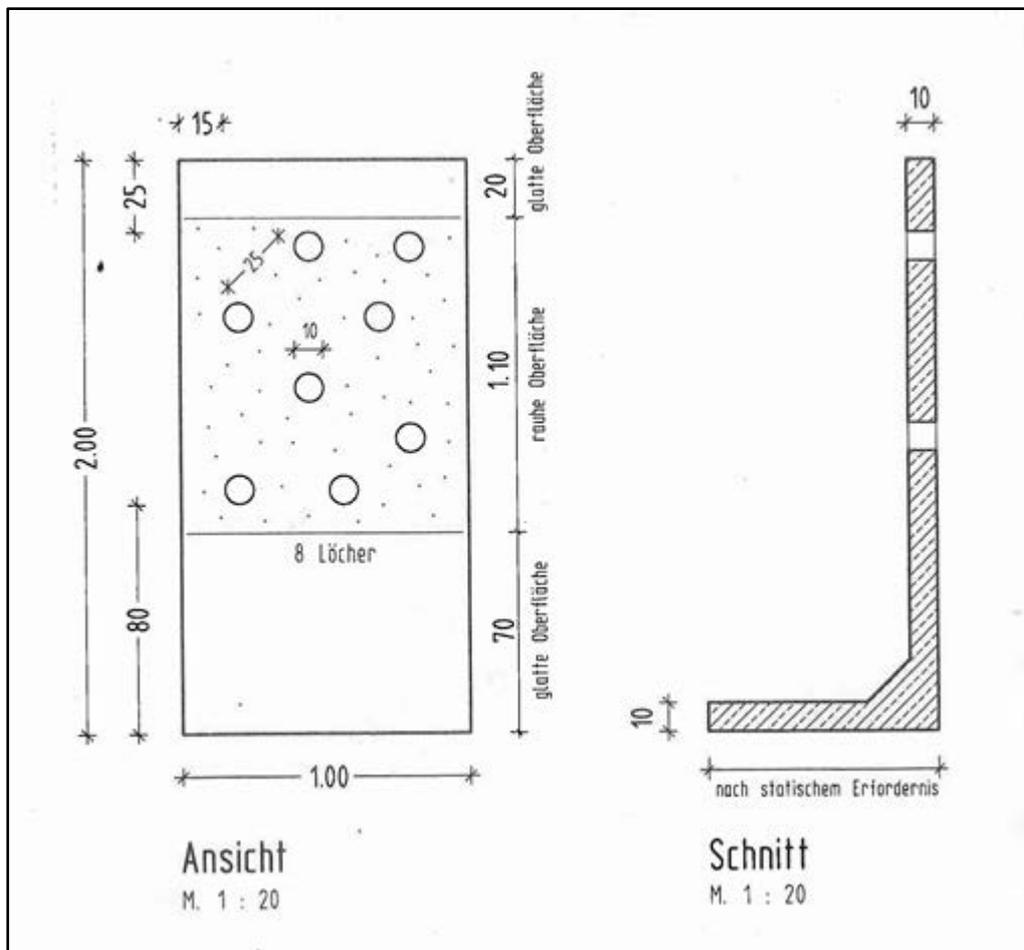
*TF 6.2 Zum Schutz der Brutvögel sind Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 01.*

*Oktober bis zum 28. Februar zulässig.*

- TF 6.3 *Zum Schutz der Brutvögel sind Gebäudesanierung (Fassade, Dach) nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.*
- TF 6.4 *Zum Schutz von Fledermäusen sind vor Gebäudesanierungen (Fassade, Dach) einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen Kontrollen auf Fledermausvorkommen durch einen Fachgutachter durchzuführen. Die Kontrollen sind zu dokumentieren und die Ergebnisse der Kontrollen der zuständigen Naturschutzbehörde vor Beginn jeglicher Arbeiten an den Bestandsgebäuden mitzuteilen.*
- TF 6.5 *Eine Entnahme von Material aus den mit Uferschwalben besetzten Aufschüttungen ist nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. September bis 15. März zulässig und nach Herstellung des Ersatzlebensraumes gemäß Maßnahme 6.7 zulässig.*
- TF 6.6 *Zum Schutz von Zauneidechsen sind durch einen Fachgutachter geeignete Habitatflächen abzugrenzen, der Verlauf des Zauns vorzugeben und die fachgerechte Herrichtung des Zauns zu kontrollieren. Das Auszäunen der Habitatflächen erfolgt mit einem Reptilienschutzzaun. Anschließend sind die betroffenen Flächen von Ablagerungen und ggf. eine Mahd der Flächen zu beräumen, wobei der Einsatz von Großgeräten unzulässig ist. Der Fang der Zauneidechsen erfolgt als Handfang einschließlich Ausbringen von Versteckmöglichkeiten sowie ergänzend als Fallenfang zulässig (Eimer, Kästen, Wippfallen usw.), Fallen dürfen ausschließlich während der Präsenzzeit geöffnet sein und müssen spätestens zur Dämmerung verschlossen werden. Das Umsiedeln ist an mind. 30 Fangtagen mit geeigneter Witterung je Jahr auf Abfangflächen (ganztägige Präsenz auf der Fläche, alternativ 60 Termine mit halbtägiger Präsenz) durchzuführen, der Fangzeitraum erstreckt sich von April bis September/Oktober, vorzugsweise vor der Eiablage (April bis Juni), 2 Kontrollbegehungen im September/Oktober, Ende des Umsiedelns, wenn an 5 aufeinanderfolgenden Fangtagen keine Zauneidechsen mehr umgesetzt wurden und keine Sichtbeobachtungen erfolgt sind. Die gefangenen Tiere werden in das vorbereitete Ersatzhabitat nach Festsetzung 6.8 umgesiedelt. Fang und Umsiedlung der Zauneidechsen sind ausschließlich durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Der Beginn der Umsiedlung ist der unteren Naturschutzbehörde 14 Tage vor Beginn anzuzeigen. Die Ergebnisse sind zu protokollieren und der zuständigen Naturschutzbehörde zu übergeben, eine Bautätigkeit einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen ist erst nach Freigabe durch untere Naturschutzbehörde zulässig.*
- TF 6.7 *Zum Schutz der Uferschwalben sind als CEF-Maßnahme auf einer Länge von ca. 35 m eine Uferschwalbenwand entlang der südlichen Grundstücksgrenze aufzustellen. Standort, Ausführung, genaue Anzahl und Dimensionierung ist vor der Aufstellung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*
- TF 6.8 *Zum Schutz der Zauneidechsen sind 5 Reptilienburgen vor einem Abfang nach Festsetzung 6.6 im Teilgebiet GE 2 herzustellen. Jede Reptilienburg wird aus vegetationsfreien Plätzen als Sonnenplätze, Versteckmöglichkeiten, z. B. Lesesteinhaufen, Totholz- und Reisighaufen und Sandhaufen zur Eiablage hergerichtet. Die Anzahl der Reptilienburgen ist ggf. an das Fangergebnis nach Festsetzung 6.6 anzupassen. Die Auswahl der Standorte der Reptilienburgen und das Anlegen dieser sind durch Fachgutachter zu begleiten. Vor dem Herstellen ist eine Ausführungsplanung zu erarbeiten und der unteren Naturschutzbehörde zur Zustimmung vorzulegen.*
- Die Reptilienburgen sind mindestens einmal jährlich durch Mahd und Entfernen aufkommender Gehölze zu pflegen.*

Ergänzend zur Festsetzung 6.7 wird hier eine Systemskizze für die Uferschwalbenwand zur Information wiedergegeben:

**Abb. 6.1: Schemaskizze Uferschwalbenwand**



Mit Einhaltung dieser Maßnahmen, die dem Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen, Uferschwalben und Zauneidechsen dienen, stehen Belange des Artenschutzes der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

### 6.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Hauptgrundstückzufahrt im Nordwesten von der Platanenstraße. Die Platanenstraße zweigt von der eigentlichen Hauptverkehrsstraße ab und dient nur der Erschließung der gewerblichen Flächen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden.

Weiterhin gibt es Nebenzufahrten von der durch das Plangebiet verlaufenden Platanenstraße. Die im Gemeindeeigentum befindliche Platanenstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan gesichert.

Die nach § 48 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Das schließt auch Kunden- und Besucherparkplätze sowie Stellflächen für den Lastverkehr (LKW) ein. Die Grundstücksgröße ermöglicht eine Unterbringung auf dem Grundstück. Damit ist der Stellplatzbedarf grundsätzlich als gedeckt anzusehen.

#### 6.4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nrn. 23 bis 24 BauGB)

Die zukünftige Nutzung als Baustoffwerk und die daraus resultierenden Geräusche / Emissionen beurteilen sich nach der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Es handelt sich bei der zukünftigen Nutzung um eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG).

Das BauGB fordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind. Diese grundsätzliche Forderung konkretisiert das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau — Berechnungsverfahren“ mit dem zugehörigen Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“.

Die DIN 18005, Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau), nennt schalltechnische Orientierungswerte für den Immissionsschutz, die sich auf die Gebietseinteilung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beziehen. Dies erfordert, dass eine klare Gebietszuordnung i.S. der BauNVO möglich ist.

Weiter wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005 auf nachgeordnete technische Regelwerke hingewiesen, so die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Mit der Planung ist der Nachweis zu erbringen, dass die Schallemissionen der im Plangebiet zulässigen/anzusiedelnden Unternehmen die maßgeblichen Richtwerte an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen nicht überschreiten. Bei auftretenden Konflikten sind schalltechnische Einschränkungen innerhalb des Plangebietes zu formulieren. Dazu wurden Schallimmissionsprognose erstellt, die dem Bebauungsplan als Anlage 1 angefügt sind.

#### **Immissionsorte**

Anzahl, Lage sowie die der Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebietes entsprechenden Richtwerte wurden i.S. der TA Lärm wie folgt bestimmt:

**Tab. 6.1: Immissionsorte mit Gebietseinstufung und Orientierungswerten / Immissionsrichtwerten**

Nr.	Immissionsorte	Gebietseinstufung	IRW T/N [dB(A)]
	Lage		
IP_01	OT Mösthinsdorf, Wohnbebauung Freiimfelder Straße 8	Allg. Wohngebiet (WA)	55 / 40
IP_02	OT Mösthinsdorf, Wohnbebauung Freiimfelder Straße 8A	Allg. Wohngebiet (WA)	55 / 40
IP_03	OT Mösthinsdorf, Wohnbebauung Freiimfelder Straße 9	Allg. Wohngebiet (WA)	55 / 40
IP_04	OT Mösthinsdorf, Wohnbebauung Freiimfelder Straße 10	Allg. Wohngebiet (WA)	60 / 45
IP_05	OT Mösthinsdorf, Wohnbebauung Freiimfelder Straße 10A	Allg. Wohngebiet (WA)	55 / 40
IP_06	OT Mösthinsdorf, Wohnbebauung Freiimfelder Straße 11	Allg. Wohngebiet (WA)	55 / 40
IP_07	OT Mösthinsdorf, Wohnbebauung Freiimfelder Straße 12	Allg. Wohngebiet (WA)	55 / 40
IP_08	OT Mösthinsdorf, Wohnbebauung Freiimfelder Straße 13	Allg. Wohngebiet (WA)	55 / 40

(Quelle: Schallimmissionsprognose (Anlage 1))



Da im Norden die Ortslage Mösthinsdorf mit überwiegender schutzwürdiger Bebauung angrenzt, sind für die Berücksichtigung des Lärmschutzes Festsetzungen erforderlich.

Passive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Bestandsbebauung nicht möglich. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung schwer umsetzbar und nehmen aufgrund des Platzbedarfes eines Walles oder einer Wand zusätzlich Fläche in Anspruch.

Daher wurde unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und in einem Optimierungsprozess für einzelne Teilflächen Emissionskontingente  $L_{EK}$  für die Tag- und Nachtstunden ermittelt, bei deren Festsetzung gegen die Ausweisung der Industrie- und Gewerbegebietsflächen im Bereich des Bebauungsplanes keine schalltechnischen Bedenken bestehen.

TF 1	65 dB(A) Tag	59 dB(A) Nacht
TF 2	81 dB(A) Tag	65 dB(A) Nacht
TF 3	81 dB(A) Tag	65 dB(A) Nacht

Mit den getroffenen Festsetzungen 1.1.4 und 1.2.2 bleibt sowohl für die Nutzung der vorhandenen Bebauung als auch für die Entwicklung eines Industriegebietes innerhalb des Plangebietes unter der Berücksichtigung der stöempfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Mösthinsdorf genug Entwicklungsspielraum, vgl. hierzu auch Pkt. 6.1.1.

Emissionskontingente sind gemäß dem Kommentar zur Baunutzungsverordnung (*Fickert, Fieseler, 13. Erweiterte und überarbeitete Auflage, Verlag Kohlhammer*) ein geeignetes Mittel der Immissionsschutzvorsorge gerecht zu werden (§ 1 Randnummer 61.3 und 95). Die Schallimmissionsprognose ist als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt und wird im Rahmen der erforderlichen Beteiligung der zuständigen Behörden, der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Saalkreis vorgelegt.

## 7 Stadttechnische Erschließung

Grundsätzlich wird aufgrund der bestehenden Nutzung davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Da die geplante Nutzung mit der jetzigen Nutzung übereinstimmt sind voraussichtlich keine neuen Einspeisungen vorzunehmen.

### 7.1 Trink- und Abwasserversorgung

Die Erschließung des vorhandenen Gebäudes und der versiegelten Flächen sind über die bestehenden Leitungen des WAZV Saalkreis innerhalb der Platanenstraße gesichert.

Eine weitere technische Erschließung und Anschluss an den Leitungsbestand von Flächen innerhalb des Plangebietes ist in Abstimmung zwischen WAZV Saalkreis und Eigentümer unter Übernahme der Kostenaufwendungen möglich.

Die vorhandenen Leitungen verlaufen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Die Vorgaben der Wasser- und Abwasserzweckverbandes Saalkreis hinsichtlich des Anschlusses und der Benutzung seiner Anlagen zur Trinkwasserversorgung und zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung sind einzuhalten. Sofern der zuständige Abwasserzweckverband den Anschluss und die Benutzung seiner öffentlichen Niederschlagswasserkanalisation nicht vorschreibt und der Grundstückseigentümer beabsichtigt, dass anfallende Niederschlagswasser in ein Gewässer/ in das Grundwasser

einzuweisen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen. Ob eine Erlaubnis erforderlich ist, ist im Rahmen weiterer Bauausführungen oder Ausführungsplanung zu prüfen und ggf. zu beantragen.

#### Löschwasser

Gemäß Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ des Arbeitsblattes W 405 ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup> / h für Industrie- und Gewerbegebiete zu Grunde zu legen. Bei einer Löszeit von 2 h ergibt sich ein erforderliches Löschwasservolumen von 192 m<sup>3</sup>.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand ein Hydrant im Bereich der Platanenstraße, der zur Bereitstellung einer Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h (Grundschutz) genutzt werden kann. Ein Brandschutzplan, der zur Betriebserlaubnis und Baugenehmigung nachzuweisen war, existiert für das Gelände.

Die über den Grundschutz hinausgehende erforderliche Löschwassermenge ist für Objekte mit besonderem Brandrisiko als objektbezogene Löschwassermenge durch den Vorhabenträger bereitzustellen. Der zusätzliche Löschwasserbedarf ist durch entsprechende Maßnahmen (Löschteiche, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter) innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Die Löschwasserversorgung ist mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Saalekreis abzustimmen.

Weiterhin bieten die versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes die erforderlichen Aufstellflächen für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr. Die vorhandene Zufahrt gewährleistet eine Anfahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge. Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, vgl. hierzu Pkt. 6.1.3.

## 7.2 Elektroenergie

Der vorhandene Trafostation wird im Bebauungsplan mit dem entsprechenden Planzeichen gesichert. Das Plangebiet ist über die bestehenden Versorgungsleitungen der MitNetz Strom mbH angebunden.

## 7.3 Abfallentsorgung

Die anfallenden Abfälle sind nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Saalekreis (LKSK vom 05.12.2018) zu entsorgen. Mit der Festsetzung der Platanenstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche wird die Anfahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet.

## 7.4 Telekommunikation

Die vorhandenen unterirdischen Telekommunikationslinien mit teilweiser überregionaler Bedeutung der Deutschen Telekom GmbH befinden sich in der Platanenstraße in den öffentlichen Straßenräumen. Festsetzungen bedarf es daher nicht.

## 8 Hinweise

### 8.1 Denkmalschutz

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Da trotzdem jederzeit unerwartet archäologische Funde oder Befunde freigelegt werden können, sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht zu belehren. Nach § 9 (3) Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

### 8.2 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand und aufgrund der bestehenden Nutzung wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet nicht als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen ist.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs.1 der KampfM- GAVO die Arbeiten einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die nächste Polizeistelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

### 8.3 Wasserhaushalt

Gemäß § 8 Absatz 1 (1. Halbsatz) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf eine Gewässerbenutzung zunächst grundsätzlich der Erlaubnis. Das Einleiten von Stoffen in ein Gewässer (hier: Grundwasser) stellt nach § 9 Absatz 1 Ziffer 4 WHG eine Gewässerbenutzung dar.

Ausnahme von diesem Grundsatz bildet entsprechend § 8 Abs. 1 (2. Halbsatz) WHG das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung im Sinne von § 46 Abs. 3 WHG in Verbindung mit § 69 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Es ist dabei zu prüfen, ob die einzuleitenden Gewässer verschmutzt sind.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung hat der Bauherr sich mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Saalekreis abzustimmen.

## 9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. **3,4 ha**.

**Tab. 9.1: Flächenbilanz**

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Größe</b>
<i>Industriegebiet</i>	8.300 m <sup>2</sup>
<i>Gewerbegebiet</i>	20.050 m <sup>2</sup>
<i>Private Grünfläche p1</i>	2.500 m <sup>2</sup>
<i>Private Grünfläche p2</i>	1.650 m <sup>2</sup>
<i>Verkehrsfläche</i>	1.000 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>33.500 m<sup>2</sup></b>

## **10 Planverwirklichung**

### **10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung ergeben sich innerhalb des Plangebietes nicht.

### **10.2 Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen der Gemeinde Petersberg und dem Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Dieser beinhaltet die Übernahme sämtlicher im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes entstehenden oder verursachten Kosten durch den Eigentümer. Dies umfasst insbesondere auch die notwendigen städtebaulichen Planungsleistungen und die notwendigen Fachgutachten.

## **11 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **11.1 Natur und Landschaft**

Innerhalb des Plangebietes werden die Flächen bereits durch ein Transportunternehmen; für notwendige Aufstellflächen, Nebenanlagen und als Lagerflächen genutzt.

Für die beabsichtigte Entwicklung zu einem Baustoffwerk und der planungsrechtlichen Sicherung der bereits vorhandenen Nutzungen wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. „Gewerbegebiet“ der (ehemaligen) Gemeinde Mösthinsdorf überplant wird. Im Hinblick auf die Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft bildet dieser die Ausgangssituation.

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu einer höheren zulässigen Versiegelung auf den Bauflächen. Andererseits werden die von einer Bebauung auszunehmenden Flächen im Bereich der Erdgasleitung als Grünflächen festgesetzt. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind somit nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Ergebnis sind in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte aufgenommen worden.

### **11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde**

Negative städtebauliche Beeinträchtigungen für die Gemeinde sind durch die Planung nicht gegeben, da es sich bereits um einen genutzten Standort handelt. Mit der Planung wird der Gewerbestandort gesichert und es entspricht der gemeindlichen Zielstellung, vorhandene Gewerbebetriebe im Gemeindegebiet zu halten.

### **11.3 Verkehr**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kann in geringem Umfang Verkehr über das bisherige Aufkommen hinaus erzeugt werden, der zusätzlich das vorhandene Straßennetz belastet. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung wird diese Zunahme jedoch nicht erheblich sein. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz der Umgebung zu erwarten. Die Platanenstraße als Abzweigung der Hauptverkehrsstraße wurde zudem für die Erschließung der gewerblichen Bauflächen errichtet. Sie führt nach Norden zum Ortskern von Mösthinsdorf und in angrenzende Gemeinden und nach Süden zur Ortschaft Ostrau.

#### 11.4 Belange der Bevölkerung

Mit dem Bebauungsplan wird ein vorhandenes regionales Unternehmen in seinem Bestand gefestigt. Damit wird zur Stabilisierung des Wirtschafts- und Gewerbestandort in der Gemeinde Petersberg beigetragen. Im Norden befindet sich schutzbedürftige Bebauung, die im Rahmen einer Schallimmissionsprognose berücksichtigt wurde. I

Die auf die konkrete Situation am Standort zugeschnittenen Festsetzungen zur Einschränkung der Schallemissionen (Kontingentierung) dienen dazu, eine gewerbliche Nutzung zuzulassen, die die berechtigten Schutzansprüche der stöempfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes gewährleistet. Im vorliegenden Bebauungsplan wird dies dadurch erreicht, dass für die einzelnen Teilflächen zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt werden. Dabei wird ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 festgelegt, welches das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle je Flächeneinheit abgestrahlte Schalleistung ist.

## **B Teil II der Begründung –Umweltbericht**

nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz Nr. 2 BauGB

### **12 Einleitung**

#### **12.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet umfasst den Standort des ansässigen Transportunternehmens südwestlich des Ortskerns von Mösthinsdorf am nordöstlichen Rand innerhalb der Gemeinde Petersberg.

Für diesen Standort wurde Anfang der 1990er Jahre ein Bebauungsplan aufgestellt, dessen Rechtskräftigkeit nicht eindeutig belegt werden kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der Standort langfristig gesichert sowie eine künftige Entwicklung ermöglicht werden.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Industriegebiet (GI)
- Gewerbegebiet (GE)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
- Höhe baulicher Anlagen: 96, 0 m über NHN bzw. 98,0 über NHN
- Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenze)
- Pflanz- und Erhaltungsgebote

Aufgrund der vorhandenen Erdölleitungen ergeben sich im südlichen Bereich des Plangebietes Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der Bebaubarkeit.

Nähere Ausführung zu den Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie dem Punkt 7 der Begründung zu entnehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Ursprungsbebauungsplan die Grundlage für die Umweltprüfung bildet.

#### **12.2 Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange**

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und die Ergebnisse im Artenschutzfachbeitrag bewertet. Ausführungen zum Artenschutz werden in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen werden folgende Vorgaben in den Umweltbericht eingestellt.

Regionalplanerische Vorgaben mit Bezug auf den Standort werden im Regionalplan getroffen. Das Plangebiet liegt demnach in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 5 „Gebiete nördliche von Halle (SK)“. (vgl. Pkt. 3.1 der Begründung). Darüber hinaus werden keine Festlegungen getroffen.

Für das Plangebiet und das Gemeindegebiet von Petersberg gibt es keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Weitere, für das Plangebiet relevante Ziele und insbesondere Umweltschutzziele von Fachplänen existieren nicht für das Plangebiet (Landschaftsplanung, Abfallrecht, Wasserrecht usw.).

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

### **13 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen**

#### **13.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

##### **13.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Das Plangebiet umfasst eine derzeit bereits überwiegend gewerblich genutzte Fläche. Es ist im Geltungsbereich ein Transportunternehmen für Baustoffe angesiedelt. Neben einem Verwaltungsgebäude sind Garagen, Werkstätten und Stellplätze im Nordosten des Plangebietes bereits vorhanden.

Im Süden verlaufen Erdölleitungen. Da diese nicht überbaut oder zur Lagerung genutzt werden dürfen, zeichnen sie sich deutlich ab. Die verbleibenden Flächen werden als Lager- und Aufbereitungsflächen für die Baustoffe genutzt.

Im Osten und Süden grenzen an das Plangebiet Ackerflächen an. Im Norden befinden sich innerhalb des Gewerbegebietes Freiflächenphotovoltaikanlagen. Im Westen wird das Plangebiet von der Platanenstraße und einer Platanenreihe begrenzt. Diese Baumreihe ist nach § 21 NatSchG LSA geschützt.

##### **13.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

### 13.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

#### *Pflanzen*

Im Hinblick auf die Eingriffsbewertung wird auf den Ursprungsbebauungsplan abgestellt. Dieser hat entlang der erschließenden Straße Baumpflanzungen festgesetzt. Zudem sind umlaufend um die Baugrenzen zeichnerisch Pflanzgebote festgesetzt worden, die mit Buschgruppen und Einzelbäumen beschrieben werden. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zum Gehölzanteil, zu zulässigen Nutzungen in diesen Grünstreifen und zu Grundstückszufahrten.

Diese Festsetzungen sind im Plangebiet nicht vollständig umgesetzt. Der Bereich vor dem Verwaltungsgebäude ist gärtnerisch angelegt und mit Bäumen bepflanzt.

Es sind keine geschützten Pflanzenarten im Plangebiet nachgewiesen.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist aufgrund der intensiven baulichen Nutzung von geringer Bedeutung.

#### *Tiere*

Es haben für den Bebauungsplan keine Erfassungen zum Vorkommen von Tieren stattgefunden. Es ist aber auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung das zu erwartende Artenspektrum abgeschätzt worden (*vgl. hierzu Anlage 2*). Diese umfasst folgende Artengruppen:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechsen

Ein Lebensraumpotenzial für *Brutvögel* besteht für Gehölz- und Gebäudebrüter. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung und des eingeschränkten Lebensraumpotenzials sind nur sogenannte Kulturfolger zu erwarten: Amsel, Gartenbaumläufer, Gartengrasmücke, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig, Fitis. An den Aufschüttungen brüten nachweislich seit Jahren Uferschwalben.

Auch für *Fledermäuse* sind geeignete Quartiersstrukturen nur in Bezug auf den Gebäudebestand festzustellen. Dieser kann jedoch als Sommer- und Winterquartier genutzt werden.

Gemäß Hinweis der unteren Naturschutzbehörde (Stellungnahme vom 17.02.2021) sind Zauneidechsenvorkommen auf den nördlich angrenzenden Photovoltaikflächen bekannt, die nach Süden in das GI-Teilgebiet einwandern können, da hier keine Einfassung der Grundstücksgrenze mit Betonelementen erfolgt ist.

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere ist insgesamt gering.

#### *Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete*

Schutzgebiete i.S. der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt.

### *Sonstige Schutzgebiete*

Im Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 22 NatSchG LSA besonders geschützten Biotope. Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete (NSG, LSG, ...) sind weder im Plangebiet noch angrenzend verordnet. Wie ausgeführt, steht die westlich aber außerhalb des Plangebietes vorhandene Platanenreih unter dem Alleenschutz nach § 21 NatSchG LSA.

#### 13.1.2.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits gewerblich genutzte Fläche.

#### 13.1.2.3 Boden

Für das Plangebiet liegt kein Baugrundgutachten vor. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist kein natürlich gewachsener Boden mehr vorhanden. Dieser ist auch im Bereich der Lagerflächen erheblich nachteilig überformt.

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

##### 1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

##### 2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

##### 3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Die gewerblich genutzten Flächen weisen keine natürlichen Funktionen mehr auf. Lediglich die Freiflächen am Verwaltungsgebäude und die Trasse der Erdölleitung sind Standorte für Pflanzen. Die Bodenfruchtbarkeit ist durch Umlagerungsprozesse auch hier nur gering.

Es liegen keine Hinweise vor, dass der Boden innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte aufweist.

Insgesamt überwiegt für das Plangebiet eine wirtschaftliche Funktion.

#### 13.1.2.4 Wasser

##### *Grundwasser*

Eine am südlichen Rand des Plangebietes gelegene Grundwassermessstelle weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 7,0 m aus.

Im Geltungsbereich bzw. angrenzend befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

#### *Oberflächenwasser*

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine Stillgewässer.

#### 13.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend für das Plangebiet ist die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Mikroklimatisch wird das Plangebiet durch die umgebenden Ackerflächen begünstigt, die als Frischluftentstehungsgebiete anzusehen sind.

Im Hinblick auf die Luftqualität sind im Umfeld keine Vorbelastungen festzustellen. Mit dem Transport und dem Umschlag der Baustoffe gehen von der derzeitigen Nutzung im Plangebiet Staubemissionen aus. Die nächstgelegene schutzbedürftige Nutzung befindet sich im Norden an der Freimfelder Straße (Mindestabstand ca. 300 m). Die Hauptwindrichtung im Landschaftsraum ist aus West bis Südwest, so dass Beeinträchtigungen des Wohnens durch Staubbelastungen nur bei ungünstigen Wetterlagen zu verzeichnen sind. Diese sind nicht als erheblich zu beurteilen und stellen somit keine Vorbelastung dar.

#### 13.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage am Ortsrand und damit durch die Lage innerhalb der Ackerflur geprägt.

Das Plangebiet weist keine Erholungsnutzung bzw. -eignung auf.

#### 13.1.2.7 Mensch Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes und im Randbereich der Ortslage. An das Gewerbegebiet grenzt im Norden die Einfamilienhausbebauung an der Freimfelder Straße an. Zum Plangebiet, das im Süden des Gewerbegebietes liegt, beträgt der Mindestabstand ca. 300 m. Von der derzeitigen Nutzung im Plangebiet, insbesondere von der Lagerung und dem Umschlag von Baustoffen, gehen Vorbelastungen auf das Wohnen aus. Es sind zum einen Staubemissionen und zum anderen Schallbelastungen zu verzeichnen. Allerdings ist die Hauptwindrichtung im Plangebiet West bis Südwest, so dass Beeinträchtigungen nur bei ungünstigen Wetterlagen zu verzeichnen sind. Aufgrund des

geringen Auftretens werden diese Wirkungen nicht als Vorbelastung eingestuft (vgl. hierzu auch Pkt. 6.4 der Begründung).

Das Plangebiet weist keine der Erholung dienende Funktionen auf.

#### 13.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Es befinden sich keine Baudenkmale nach Denkmalschutzgesetz im Plangebiet. Es sind derzeit keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

#### 13.1.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus gehenden Wirkungen zu ermitteln.

Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

#### 13.1.2.10 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein bestehender Bebauungsplan überplant. Die derzeit vorhandenen Nutzungen würden weiter bestehen bleiben. Es sind gewerbliche Nutzungen weiter zulässig.

Auf Fläche, Boden, Pflanzen, Tiere, Wasser, Klima/Luft hätte das keine Auswirkungen.

Über diese allgemeine Einschätzung der Entwicklung des Standortes hinausgehende genauere Prognosen liegen nicht vor. Eine Notwendigkeit zu vertiefenden Untersuchungen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

### **13.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)**

#### **13.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, dem ansässigen Unternehmen eine wirtschaftliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Diese Entwicklungsabsicht umfasst im Wesentlichen die Art der Nutzungen. Ein weiterer Flächenverbrauch ist damit nicht verbunden.

Aufgrund der schon vorhandenen intensiven baulichen Nutzung werden in Bezug auf die Bauflächen keine Ziele bezüglich Pflanzen und Tiere angestrebt. Damit wird auch dem Grundsatz nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sollten die angestrebten weiteren Nutzungen nicht zu Beeinträchtigungen des Wohnens in der Ortslage Mösthinsdorf führen.

### **13.2.2 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB**

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

#### 13.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird der Fortbestand des ansässigen Unternehmens sowie eine Erweiterung der Nutzungen angestrebt. Das ist nicht mit Abrissarbeiten verbunden. Auch die Errichtung baulicher Anlagen kann nur noch in geringem Umfang erfolgen. Im Vergleich zur zulässigen GRZ des Ursprungsplans ist rechnerisch keine Zunahme des Versiegelungsgrades zu ermitteln.

#### 13.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine derzeit bereits als Gewerbegebiet genutzten Fläche. Insofern werden keine natürlichen Ressourcen überplant.

#### 13.2.2.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Innerhalb des Geltungsbereiches soll das vorhandene Gewerbe gesichert werden. Das geht einher mit der Ergänzung der Art der Nutzung durch eine Brecheranlage. Diese Nutzung ist mit zusätzlichen Schallemissionen verbunden.

Die weiterhin genannten möglichen Emissionen sind nicht relevant.

#### 13.2.2.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die zulässigen Nutzungen sind nicht mit Abfällen verbunden, die gesondert zu entsorgen wären.

#### 13.2.2.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Aus der Planaufstellung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

13.2.2.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

13.2.2.7 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es können aus der Planaufstellung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden.

13.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Bebauungsplan trifft dazu keine Festsetzungen, so dass keine Einschätzung erfolgen kann.

### 13.2.3 Planungsprognose

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst.

13.2.3.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt unter besonderer Berücksichtigung der geschützten Arten und Lebensräume nach der europäischen Fauna-Flora-Habitat- und der Vogelschutz-Richtlinie (Natura 2000-Gebiete)

#### Tiere

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind baubedingte Auswirkungen auf die im Zuge der Baufeldfreimachung verbundene Gehölzfällung zu verzeichnen. Das führt zu einem Verlust der Brut- und Fortpflanzungsstätten vorkommender Tiere. Des Weiteren kann eine Betroffenheit von Tieren bei der Sanierung bestehender Gebäude innerhalb des GE 1 nicht ausgeschlossen werden.

Anlagebedingt sind, da keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme möglich ist, keine Auswirkungen zu verzeichnen.

Auch wenn innerhalb des Plangebietes eine Brecheranlage errichtet wird, sind damit keine erheblichen Auswirkungen verbunden.

#### Pflanzen

Da der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht wird, sind rechnerisch keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen zu verzeichnen.

Es ist jedoch festzustellen, dass die im Ursprungsplan festgesetzten Bäume an der Erschließungsstraße nicht gepflanzt worden sind. Da die Straße hergestellt ist und die Grundstücke bzw. die Nutzungen bis an die Straße gehen, werden die Baumpflanzungen nicht

in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen. Sie können nicht mehr eingeordnet werden. Somit ist diesbezüglich von einem Eingriff auszugehen.

#### Biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten und Lebensräume haben. Innerhalb des Plangebietes kommen mit Ausnahme von Brutvögeln und Fledermäusen keine besonders geschützten Arten vor.

Mit der geplanten Entwicklung sind keine Wirkungen verbunden, die wesentlich über die Geltungsbereichsgrenze hinausgehen werden. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

#### 13.2.3.2 Fläche

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bestehendes Gewerbegebiet. Mit dem Bebauungsplan wird somit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die vorhandene Nutzung gesichert.

#### 13.2.3.3 Boden

Im Plangebiet steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Mit dem Bebauungsplan wird sich zudem der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht erhöhen. Die bislang zulässige Versiegelung betrug ca. 22.700 m<sup>2</sup>. Da die Baufläche insgesamt verringert wird, ist eine Erhöhung der GRZ nicht mit einer zusätzlichen Versiegelung verbunden. Für den Bebauungsplan wird diese mit 22.500 m<sup>2</sup> errechnet.

#### 13.2.3.4 Wasser

Auswirkungen auf Grund- und Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten.

#### 13.2.3.5 Klima, Luft

Es sind keine Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten, da die Versiegelung nicht zunimmt. Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzung sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren ist diese Annahme ggf. durch die Fachbehörde zu prüfen.

#### 13.2.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird sich nicht ändern. Es ist auch kein Ziel des Bebauungsplans, eine Erholungsnutzung im Plangebiet zuzulassen.

#### 13.2.3.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Es sind mit der Weiterentwicklung der Nutzungen (hier insbesondere die Brecheranlage) Lärmemissionen verbunden. Diese können das Wohnen im Norden des Plangebietes an der Freimfelder Straße beeinträchtigen. Mit einer Schallimmissionsprognose ist die Erheblichkeit dieser Wirkungen ermittelt worden, so dass im Bebauungsplan Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte festzusetzen sind (vgl. hierzu Pkt. 6.4 der Begründung).

#### 13.2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben nicht berührt.

#### 13.2.3.9 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und bezüglich der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Für das Plangebiet ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen werden, die über das Maß der zu den Einzelaspekten ermittelten Auswirkungen hinausgehen.

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten mit dem Vorhaben berührt.

#### 13.2.3.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die geplanten bzw. zulässigen Nutzungen werden Schallemissionen erzeugt, die nicht zu vermeiden sind. Über festzusetzende Maßnahmen können diese aber insoweit eingeschränkt werden, dass keine Erheblichkeit mehr besteht. Es fallen mit den Nutzungen keine gesondert zu entsorgenden Abfälle und Abwässer an.

#### 13.2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich keine Festsetzungen.

#### 13.2.3.12 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind erhebliche Auswirkungen lediglich auf das Schutzgut Mensch verbunden.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sowie Wechselwirkungen sind nicht erheblich. Es sind auch keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu verzeichnen.

### **13.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase**

#### **13.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung**

##### 13.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen.

Der Bebauungsplan trifft grünordnerische Festsetzungen im Hinblick auf die von Bebauung freizuhaltenen Leitungstrasse. Auf diesen Flächen sollen sich Wiesen entwickeln. Die Pflege ist dabei zu extensivieren, um den Blühaspekt zuzulassen. Dieser hat eine große Bedeutung für Insekten. Darüber hinaus werden keine Festsetzungen getroffen.

Damit wird auch eine Kompensation für ermittelte Eingriffe nachgewiesen.

### *Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung*

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Das Maßnahmenkonzept, ist im Ergebnis der Eingriffsbewertung hergeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt worden (vgl. hierzu auch Pkt. 6.2 der Begründung Teil A). Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biototypen einen bestimmten Wert an Punkten je m<sup>2</sup> zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biototypen differenziert erfasst.

Wie bereits ausgeführt, bildet der Ursprungsplan den Bestand ab. Dieser setzt Bau- und Verkehrsflächen sowie Baumpflanzungen fest. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote zwischen der Baugrenze und der Geltungsbereichsgrenze, Straßenbegrenzungslinie bzw. den Teilgebieten wird als Gebüschgruppe mit Einzelbäumen beschrieben. Diese Flächen werden in der Bilanzierung als Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche berücksichtigt. Da der Gehölzanteil bzw. die zu pflanzenden Arten nicht definiert sind, wird ein Scherrasen angerechnet. Die straßenbegleitenden Bäume werden als Baumreihe (HRB) bewertet. Diese Bewertung korrigiert den im Vorentwurf berechneten Ansatz als Einzelbaum (HEX).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden gleichfalls Bau- und Verkehrsflächen sowie im Bereich der Leitungstrasse Grünflächen festgesetzt. Die textliche Festsetzung für die Grünflächen gibt als Entwicklungsziel eine Blühweise vor. Um diese Fläche zu einem mesophilen Grünland zu entwickeln, wäre ein anspruchsvolles Pflegeregime einschließlich einem Monitoring notwendig. Da es sich durch die stattgefundene Umlagerung des Bodens um einen armen Boden handelt, wird sich nach Ansaat eine grüne Fläche entwickeln, die in der ökologischen Wertigkeit zwischen einem Scherrasen und einem Grünland anzusetzen ist. Insofern wurden für diese Flächen 10 Biotopwertpunkte in Ansatz gebracht.

**Abb. 13.1: Tabelle Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS überbaubare Fläche nach GRZ (0,7)	0	22.764	-	-	-
BS überbaubare Fläche nach GRZ (0,8)	0	-	22.000	-	-
BS überbaubare Fläche nach GRZ (0,6)	0	-	510	-	-
GSB verbleibende Fläche außerh. GRZ (0,3)	7	9.616	-	67.312	-
GSB verbleibende Fläche außerh. GRZ (0,2)	7	-	5.500	-	38.500
GSB verbleibende Fläche außerh. GRZ (0,4)	7	-	340	-	-
VSB Verkehrsfläche	0	720	1.000	-	-
HRB Baumreihe (Straße) 13 Stck.	16	260	-	4.160	-
HEX Einzelbaum (GE) 7 Stck.	12	140	-	1.680	-
(GMA) Blühwiese (p1 und p2)	10	-	4.150	-	41.500
<i>Summe</i>		<i>33.500</i>	<i>33.500</i>	<i>73.152</i>	<i>80.000</i>
<b>Bilanz</b>					<b>6.848</b>

Im Ergebnis der Gegenüberstellung kann festgestellt werden, dass die Eingriffe mit den festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Es wird ein Biotopwertüberschuss von **6.848 Biotopwertpunkten** erzielt.

### 13.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen im Bebauungsplan festgesetzt. Festsetzungen werden nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB getroffen, sofern die jeweilige Maßnahme einen Bodenbezug hat.

Diese Maßnahmen umfassen als Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen und Uferschwalben zeitliche Einschränkungen zum Baubeginn und Kontrollen von Gebäuden auf einen Besatz, das Umsiedeln von Zauneidechsen einschließlich Herstellen von Ersatzhabitaten sowie Maßnahmen zum Schutz der Uferschwalben.

### 13.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz / Emissionsschutz

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose sind auch diesbezüglich Festsetzungen notwendig. Diese vermeiden erhebliche Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Nutzung im Umfeld des Plangebietes. Detaillierte Ausführungen sind Pkt. 6.4 der Begründung zu entnehmen.

### 13.3.4 Sonstige Maßnahmen

Im Hinblick auf Belange des Umweltschutzes sind keine weiteren Maßnahmen im Bebauungsplan zu regeln.

### **13.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich um ein bereits bestehendes und genutztes Gewerbegebiet. Daher gibt es auch für die Art der Nutzung keine Alternative. Weitere Ausführungen sind auch Pkt. 5.2 der Begründung zu entnehmen.

### **13.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen**

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

## **14 Zusätzliche Angaben**

### **14.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### **14.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt geführt.

#### **14.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten**

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

### **14.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt**

#### **14.2.1 Absicherung der Maßnahmen**

Eine Absicherung von Maßnahmen, die im Ergebnis der Umweltprüfung einzuhalten sind, ist nicht notwendig.

### 14.2.2 Monitoringkonzept

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden, d. h. die Stadt zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die unteren Behörden in der Kreisverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt die Stadtverwaltung zusammen mit dem Umweltamt des Landkreises. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Waren starke Unsicherheiten bei den Prognosen der Auswirkungen oder waren grenzwertnahe Betroffenheiten zu erwarten, können gezielte Einzelüberprüfungen veranlasst werden. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

### 14.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst einen Gewerbestandort im Gewerbegebiet Mösthinsdorf. Das Gewerbegebiet befindet sich südlich der Ortslage und wird im Osten, Süden und Westen von Ackerflächen umgeben.

Im Westen begrenzt die Platanenstraße mit der begleitenden Platanenallee, die nach Naturschutzrecht geschützt ist, das Plangebiet.

Im Plangebiet ist ein Transportunternehmen ansässig, das am Standort gesichert werden soll. Zum anderen sollen mit der Planung weitere Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden, z.B. Brecheranlage.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind insbesondere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Eine Beeinträchtigung ist im Bereich des Wohnens an der Freimfelder Straße ermittelt worden. Daher werden im Bebauungsplan Schallkontingente für die Bauflächen festgesetzt, um an der schutzbedürftigen Nutzung die Orientierungswerte einzuhalten.

Im Hinblick auf die Leitungstrasse, die nicht überbaut oder anderweitig gewerblich genutzt werden darf, werden Grünflächen festgesetzt. Um auf diesen Flächen einen ökologischen Neuwert zu entwickeln, sollen sich Blühwiesen entwickeln.

Zum Bebauungsplan wurden auch Belange des Artenschutzes geprüft. Es kann eine Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden, so dass zur Vermeidung im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

## 15 Quellen- und Literaturverzeichnis, Referenzliste

- [1] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt: Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)

- [2] Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt: NATURA 2000-Gebiet unter:  
[www.lau.sachsen-anhalt.de](http://www.lau.sachsen-anhalt.de)
- [3] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Gem. RdErl. vom 16.11.2004)