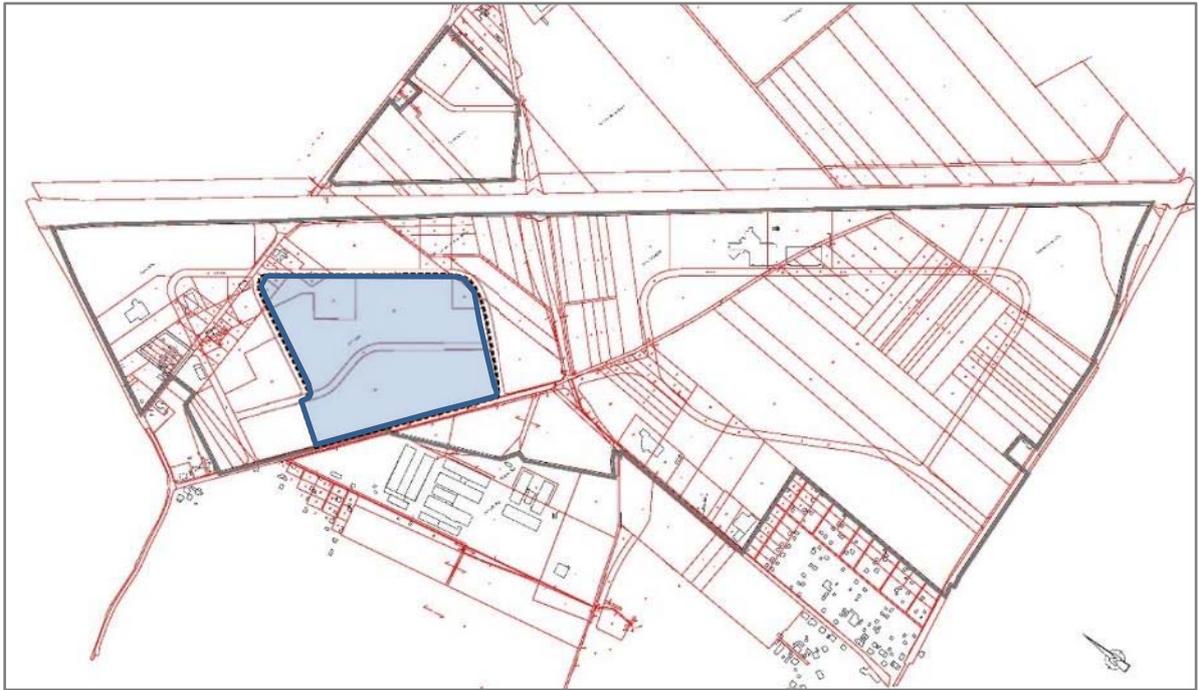


# **BEBAUUNGSPLAN NR. 1 „GEWERBEPARK GRÖBERS“ DER GEMEINDE KABELSKETAL**

## **19. Änderung**



## **BEGRÜNDUNG**

9. Februar 2023

**Gemeinde Kabelsketal, OT Gröbers  
Bebauungsplan Nr. 1  
„Gewerbepark Gröbers“  
19. Änderung**

**Planungsträger:**

Gemeinde Kabelsketal  
Lange Straße 18  
06184 Kabelsketal

**Auftragnehmer:**

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung  
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR  
Händelstraße 8  
06114 Halle (Saale)

Tel.: (03 45) 23 97 72 - 13

**Autoren:**

Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung  
Astrid Friedewald

Dipl.-Agraring.  
Anke Bäumer

Yvette Trebel  
CAD-Bearbeitung

**Vorhaben-Nr.:**

22-466

**Bearbeitungsstand:**

**Satzung**

Februar 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Höherrangige und Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
4.1	Raumordnung und Landesplanung .....	7
<b>5</b>	<b>Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen .</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Planinhalte der Änderung .....</b>	<b>11</b>
6.1	Allgemeine Angaben zu der geplanten Ansiedlung.....	11
6.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung .....	11
6.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
6.2.3	Bauweise .....	12
6.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.3	Immissionsschutz .....	13
6.4	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen .....	16
6.5	Verkehrerschließung .....	16
6.6	Medientechnische Erschließung .....	17
6.7	Grünordnung/Artenschutz .....	18
<b>7</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>19</b>
7.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	19
7.2	Kostenschätzung/Kostentragung .....	19
<b>8</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans .....</b>	<b>20</b>
<b>Teil B – Umweltbericht .....</b>		<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>21</b>
9.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	21
9.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange ....	22
9.2.1	Rechtliche Grundlagen.....	22
9.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung.....	22
9.2.3	Fachplanungen.....	22
<b>10</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen .....</b>	<b>23</b>

10.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung .....	23
10.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	23
10.1.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	23
10.2	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).....	27
10.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft.....	27
10.2.2	Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB.....	27
10.2.3	Planungsprognose .....	29
10.3	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 .....	31
10.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung .....	31
10.3.2	Maßnahmen zum speziellen Artenschutz.....	32
10.3.3	Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz .....	32
10.3.4	Sonstige Maßnahmen .....	33
10.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	33
10.5	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 .....	33
<b>11</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>33</b>
11.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten .....	33
11.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik).....	33
11.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten.....	33
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt .....	34
11.2.1	Absicherung der Maßnahmen .....	34
11.2.2	Monitoringkonzept .....	34
11.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	34
11.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung.....	36

## Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

### **zum Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“ der Gemeinde Kabelsketal, Ortsteil Gröbers, 19. Änderung**

#### **1 Rechtsgrundlagen**

Die vorliegende 19. Änderung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“ der damaligen Gemeinde Gröbers entwickelt, der am 5. September 1991 mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt wurde und am 1. Oktober 1991 in Kraft getreten ist. Der Bebauungsplan wurde seitdem verschiedentlich, zuletzt im Jahr 2014/15 geändert.

Mit der letzten Änderung hat der Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung vom Juni 2015 am 6. November 2015 Rechtskraft erlangt.

Entworfen und aufgestellt wird die vorliegende 19. Änderung nach den §§ 8 und 9 BauGB. Die Änderungsgrundlage bilden:

- der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Kabelsketal zur Einleitung des Änderungsverfahrens vom 30. März 2022
- der Beschluss zum Entwurf und zur Offenlage vom 30. November 2022

#### ***Darstellungsform des Bebauungsplans in der Fassung der 19. Änderung***

Die Planzeichnung (Teil A) stellt die geänderte Fassung dar. Der Änderungsbereich wird gesondert abgegrenzt. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) wurden bereits im Ursprungsplan gesondert ausgefertigt. Mit den letzten vereinfachten Änderungen wurden sie jeweils lediglich ergänzt und gesondert auf einem Deckblatt angefügt. Im Rahmen der vorliegenden 19. Änderung ergibt sich eine Ergänzung, die ebenfalls als Deckblatt ergänzt wird.

Die Begründung zur 19. Änderung erfolgt nur zu den geänderten Sachverhalten. Sie ist daher ansonsten stets nur im Zusammenhang mit der Begründung zu dem ursprünglich in Kraft getretenen Bebauungsplan sowie den Begründungen der bisherigen Änderungen zu lesen.

#### **2 Verfahren**

Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Änderungen soll das Verfahren zweistufig im Regelverfahren (mit Umweltbericht) geführt werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kabelsketal hat das Verfahren zur 19. Änderung in seiner Sitzung am 30. März 2022 eingeleitet. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am 14. April 2022 im Amtsblatt der Gemeinde Kabelsketal, Ausgabe 8/2022, ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der Planänderung hat vom 15. August 2022 bis zum 16. September 2022 während der Sprechzeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Kabelsketal (OT Gröbers), Lange Straße 18 in 06184 Kabelsketal, öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 15/2022 der Gemeinde Kabelsketal am 5. August 2022.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden mit Schreiben vom 28. Juli 2022 um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf der Planänderung gebeten.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zur Änderung des Bebauungsplans wurden die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung eingearbeitet. Darüber hinaus wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- geringfügige Verschiebung der Grenze zwischen GE 9 und GE 10 nach Süden und damit Verkleinerung des GE 10 zugunsten des Gewerbegebietes GE 9 sowie
- geringfügige Verschiebung der Grenze zwischen GE 1 und GE 10 (bisher GE 1 und GE 5) und damit Verkleinerung des GE 1 zugunsten des Gewerbegebietes GE 10.

Der Gemeinderat hat am 30. November 2022 den Entwurf zur 19. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom Oktober 2022 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt (Beschluss Nr. 46 – 9./2022). Der Entwurf zur 19. Änderung des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 2. Januar 2023 bis einschließlich 3. Februar 2023 in der Bauverwaltung der Gemeinde Kabelsketal öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 7. Dezember 2022 beteiligt und über die Offenlage des Entwurfs zur 19. Änderung des Bebauungsplans informiert. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Kabelsketal Nr. 24/2022 am 16. Dezember 2022 und im Internet unter [www.kabelsketal.de/de/oeffentliche-bekanntmachungen.html](http://www.kabelsketal.de/de/oeffentliche-bekanntmachungen.html).

### 3 Geltungsbereich

Die Gemeinde Kabelsketal liegt östlich der Stadt Halle (Saale) an der Grenze zum Freistaat Sachsen und gehört zum Landkreis Saalekreis im Land Sachsen-Anhalt.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Kabelsketal umfasst eine Fläche von 5.099 ha und hatte im Jahr 2019 8.837 Einwohner (Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich im Ortsteil Gröbers.

An die Gemeinde Kabelsketal grenzen folgende Kommunen an:

im Osten	die Gemeinde Wiedemar sowie die Stadt Schkeuditz (Freistaat Sachsen)
im Süden	die Einheitsgemeinde Schkopau
im Westen	die Stadt Halle (Saale)
im Norden	die Stadt Landsberg

Der Ortsteil Gröbers liegt unmittelbar an der B 6 innerhalb des Siedlungsbandes zwischen den Zentren Halle und Leipzig.

Das Plangebiet grenzt an die Bundesautobahn (BAB) 14 nördlich von Gröbers und hat eine Größe von ca. 105 ha. Es liegt innerhalb der Fluren 12, 14, und 19, in Randbereichen auch innerhalb der Flur 11 der Gemarkung Gröbers.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“ erstreckt sich wie folgt:

- *östlich der Ortslagen Osmünde und Schwoitsch beginnend bis zur Bundesautobahn A 14; im Süden von der L 169 sowie im Nordwesten von der L 168 begrenzt*
- *eine weitere Teilfläche nordöstlich der BAB 14 begrenzt von der Autobahn selbst, der Kreisstraße 2143, der Handwerkerstraße und der Ortslage Gottenz*

Der räumliche Geltungsbereich der 19. Änderung umfasst das Gebiet

*zwischen der Straße Nordbogen, Gewerbestraße und der Gottenger Straße.*

Er hat eine Größe von ca. 10,96 ha. Zum räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans gehören die folgenden Flurstücke (tw. = teilweise):

Flur 12: 24/5      25/5      26/5      27/7 tw.      27/8 tw.      27/11 tw.      27/12  
          27/13      27/14

Flur 14: 41/5

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans und des räumlichen Geltungsbereiches der 19. Änderung ist dem Übersichtsplan, sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 2.000 zu entnehmen.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes befinden sich im Eigentum der Kommune. Eine Ausnahme stellt die Straße nach Gottenz dar (Landkreis). Die übrigen Flurstücke befinden sich in Privateigentum. So auch die zu ändernden Flächen mit Ausnahme der Salzstraße.

Das Gewerbegebiet ist bisher in Teilbereichen bebaut.

## 4 Höherrangige und Übergeordnete Planungen

### 4.1 Raumordnung und Landesplanung

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 Sachsen-Anhalts beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 enthält Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Die Gemeinde Kabelsketal wird der Planungsregion Halle zugeordnet. Nach Raumkategorien liegt sie innerhalb des Ordnungsraumes bzw. des Verdichtungsraumes der Stadt Halle (Saale) sowie an einer Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

Unter Punkt 3. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale.../ 3.1. Wirtschaft wird u. a. formuliert:

*„Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. (Z 59).“*

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat in ihrer Sitzung am 8. März 2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans beschlossen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der **Regionale Entwicklungsplan (REP)** für die Planungsregion Halle ist seit 21. Dezember 2010 rechtswirksam.

Bezogen auf die Thematik Zentrale Orte/Grundzentren liegt für die Planungsregion Halle der Sachliche Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ vor. Der Sachliche Teilplan ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 28. März 2020 in Kraft getreten.

Im Sachlichen Teilplan ist eine Neufestlegung der Grundzentren sowie eine räumlich konkrete Festlegung der Mittel- und Grundzentren erfolgt. Darin ist Gröbers weiterhin als Grundzentrum ausgewiesen, wobei nunmehr eine räumliche Abgrenzung des Grundzentrums erfolgt ist.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gem. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Halle hat am 27. März 2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und hat das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle wurde für den Landkreis Saalekreis im Amtsblatt Saalekreis am 19. April 2012 veröffentlicht.

Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle 2010 im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Am 12. Oktober 2017 hat die Regionalversammlung die eingegangenen Anregungen und Bedenken zum Entwurf der Planänderung abgewogen. Aufgrund der Ergebnisse der Abwägung und der daraus resultierenden wesentlichen Änderungen wurde ein 2. Planentwurf erarbeitet, der in der Sitzung der Regionalversammlung am 29. Januar 2018 beschlossen wurde.

Der 2. Entwurf zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle lag in der Zeit vom 5. März 2018 bis zum 13. April 2018 öffentlich aus.

Die Regionalversammlung hat am 10. Dezember 2019 die im Zuge der öffentlichen Beteiligung zum 2. Entwurf der Planänderung des REP Halle mit Umweltbericht eingegangenen Anregungen und Bedenken abschließend abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurden einzelne raumordnerische Erfordernisse durch die Geschäftsstelle fachlich erneut bearbeitet. Die wesentlich geänderten Belange einschließlich entsprechender Teile von Begründung und Umweltbericht wurden mittels des „Entwurfs Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30. November 2017) vom 10. November 2020“ erneut bis zum 24. März 2021 offengelegt. Am 5. Mai 2021 hat die Regionalversammlung die Abwägung zum "Entwurf Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand: 30.11.2017) vom 10.11.2020" sowie insgesamt zur Planänderung des REP Halle 2010 durchgeführt. Danach hat sie die Planänderung des REP Halle 2010 sowie die Einreichung zur Genehmigung bei der obersten Landesentwicklungsbehörde, dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr beschlossen. **Zu dem von der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle mit Schreiben vom 5. Juli 2022 gestellten Antrag zur Genehmigung erging mit Schreiben vom 6. Oktober 2022 ein Versagungsbescheid. Dieser befindet sich derzeit in der „Schwebe“.**

Folgende Ausweisungen des REP 2010 sind für die vorliegende Planung relevant:

Zum Schienennetz (Punkt 5.9.2) werden benannt:

- *Neu- und Ausbau der Strecke Nürnberg-Erfurt-Halle/Leipzig-Lutherstadt Wittenberg-Berlin (5.9.2.6 Z)*
- *Bau der S-Bahn-Strecke Halle-Leipzig (5.9.2.9 Z)*

Bezüglich des Straßenverkehrs wird das Gebiet von der BAB 14 Dresden – Halle mit Anschlussstelle tangiert (5.9.3.2 Z). Der Ausbau des betreffenden Abschnitts ist abgeschlossen.

Die B 6 Aschersleben-Halle-Leipzig wird unter Z 5.9.3.4 zum vordringlich erforderlichen Neu- oder Ausbau wichtiger Bundesstraßenverbindungen einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen benannt.

Zu den regional bedeutsamen Straßen, bei denen vordringlich Neu- und Ausbaumaßnahmen erforderlich sind, zählt die L 169 n Ortsumfahrung Gröbers als Neubau (5.9.3.9 Z). Sie soll zukünftig die B 6 mit der BAB 14 an der Anschlussstelle Gröbers verbinden. Das Vorhaben wurde bisher nicht umgesetzt.

Die vorliegende, noch nicht genehmigte Änderung des REP enthält folgende regional-planerischen Vorgaben für das Plangebiet:

- Gewerbepark Gröbers als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe (Z 5.5.1)
- Lage innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig – Halle (Z 5.9.7)
- L 169, Ortsumgehung Gröbers als Folgemaßnahme des Ausbaus der A 14 zwischen Halle Peißen und Schkeuditzer Kreuz (Z 85)
- regional bedeutsamer Radweg Salzfurweg (Z 5.9.4, Nr. 20), tangiert das Plangebiet

Der überwiegende Teil der Gemeinde Kabelsketal befindet sich innerhalb des festgesetzten Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle und somit innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes im Bereich des Flughafens Leipzig/Halle.

Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt am 20. Dezember 2012 (GVBl. LSA 2012, 580) ist die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle am 21. Dezember 2012 in Kraft getreten. Grundlagen der Verordnung sind die bundesgesetzlichen Regelungen im Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm. *Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes für den Flughafen Leipzig/Halle ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete unzulässig. Es dürfen außerdem keine Wohnungen und schutzwürdigen Einrichtungen errichtet werden. (5.9.7.4. Z)“*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“ befindet sich nördlich des verordneten Lärmschutzbereiches.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die beabsichtigte Planung im Einklang mit den übergeordneten Vorgaben steht.

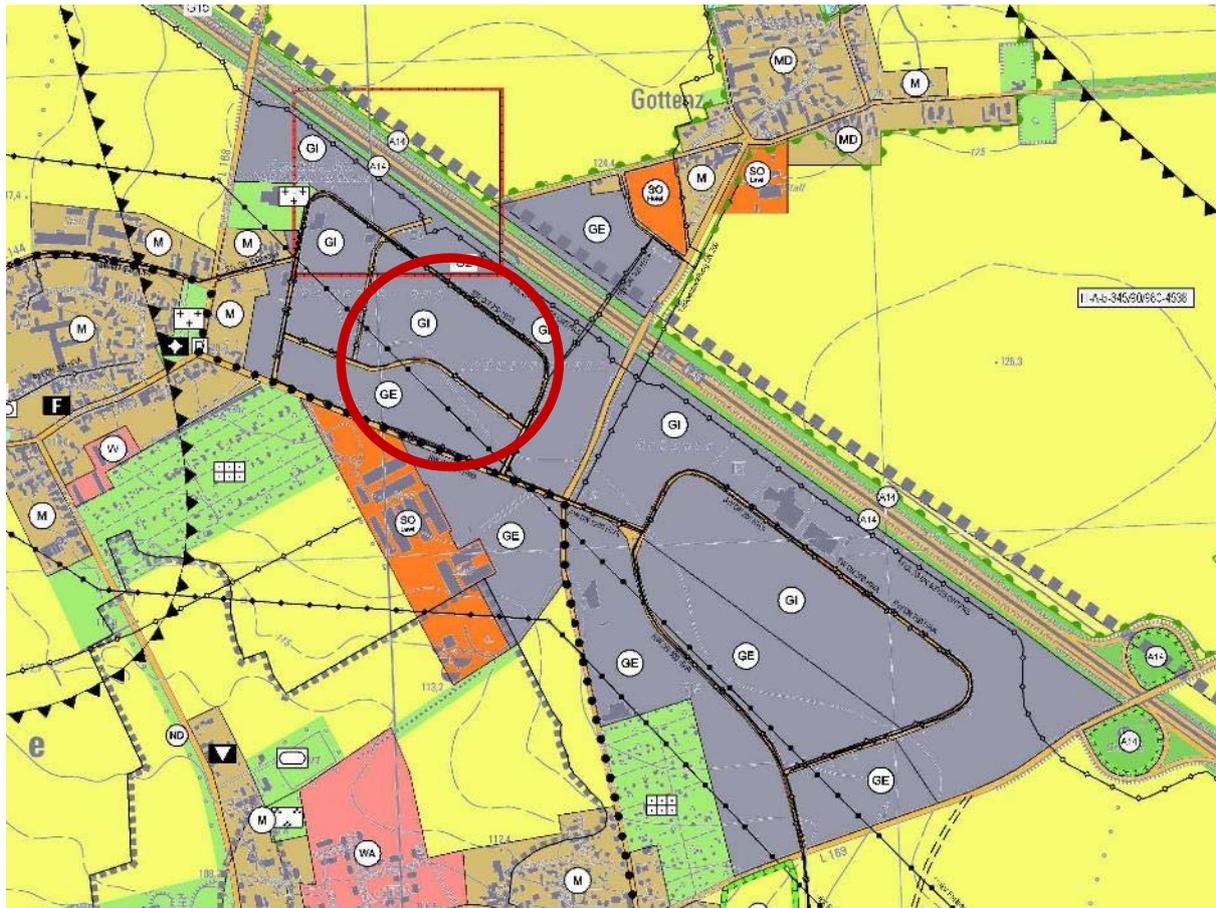
### **Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Gemeinde Kabelsketal, der Gröbers als Ortsteil angehört, liegt ein seit 5. September

2014 rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Darin wird das Plangebiet (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“) überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der nördliche Randbereich ist als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen, das übergeordnete Straßennetz als Verkehrsfläche und der Friedhof als Grünfläche.

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als Industriegebiet und im südlichen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

**Abb. 4.1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal**



Quelle: Ergänzung und Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kabelsketal, Mai 2014

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist vorgesehen, die bisher als Industriegebiet festgesetzte Fläche auch als Gewerbegebiet festzusetzen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Baugebiet zu treffenden Festsetzungen von den vorgegebenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen.

Das ist vorliegend gegeben, da die bisher als Industriegebiet ausgewiesene Fläche auch weiterhin als gewerbliche Baufläche, allerdings mit der besonderen Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet, vorgesehen ist.

Somit kann die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen**

Mit der 19. Änderung soll der Bebauungsplan an aktuelle Entwicklungsabsichten angepasst werden.

Aktuell ist innerhalb des Plangebietes eine große Logistikansiedlung vorgesehen. Die Abmessungen des geplanten Gebäudes bedingen, dass die öffentlich gewidmete Salzstraße überbaut werden soll. Da diese im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Folgende Änderungen werden angestrebt:

- Verzicht auf die Festsetzung der Salzstraße als Straßenverkehrsfläche im gesamten Abschnitt zwischen Nordbogen und Gewerbestraße und Festsetzung als Gewerbegebiet,
- Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE 9) im nördlichen Teil der Änderungsfläche (im rechtskräftigen Plan: Industriegebiet GI 2) analog zum südlichen Teil der Änderungsfläche (bisher GE 1 und GE 5, neu GE 1 und GE 10) und Vergrößerung der Fläche im Vergleich zur Fläche des bisherigen GI 2,
- Verschiebung der Grenze zwischen GE 1 und GE 10 (bisher GE 1 und GE 5) und damit Verkleinerung des GE 1 zugunsten des Gewerbegebietes GE 10 sowie
- Anpassung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

## **6 Planinhalte der Änderung**

Die jeweils für die Änderungsbereiche getroffenen Regelungen werden unter den folgenden inhaltlichen Punkten beschrieben.

### **6.1 Allgemeine Angaben zu der geplanten Ansiedlung**

Der Vorhabenträger betreibt an vier Standorten in Deutschland Frischelager zur Verteilung von Obst und Gemüse (u. a. in Leipzig). Über diese vier Standorte werden alle zur Unternehmensgruppe zählenden nationalen Regionallager mit Obst & Gemüse beliefert. Die Verteilung der Sortimente erfolgt an sechs Tagen in der Woche.

Davon ausgenommen sind Lieferanten regionaler Sortimente, die die Regionallager auch weiterhin direkt anfahren.

In Leipzig wird derzeit ein angemietetes Lager betrieben. Da an diesem Standort die Kapazitäts- und Produktivitätsgrenze erreicht ist und erforderliche Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen nicht in ausreichendem Umfang möglich sind, ist im Gewerbegebiet Gröbers die Errichtung eines neuen modernen Standortes geplant.

### **6.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung**

#### **6.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Änderungsbereich berührt drei Teilgebiete des rechtskräftigen Bebauungsplans, das Industriegebiet GI 2 und die Gewerbegebiete GE 1 und GE 5.

Da von der geplanten Ansiedlung eines Logistikunternehmens keine erheblichen Belästigungen ausgehen, wird die gesamte benötigte Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt und neu

den Teilgebieten **GE 9** und **GE 10** zugeordnet, die sich hinsichtlich der zulässigen Höhen unterscheiden.

Die nicht unmittelbar benötigte Fläche, die aufgrund der Überplanung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Salzstraße im gesamten Abschnitt zwischen Nordbogen und Gewerbestraße als Gewerbegebiet in den räumlichen Geltungsbereich der Änderung einbezogen wurde, wird weiterhin als Gewerbegebiet **GE 1** festgesetzt.

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl, die Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl und die Gebäudehöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,6 gilt für alle Teilgebiete. Die Gebäudehöhe wird ausgehend von den Ortslagen gestaffelt und liegt zwischen 14 m und 25 m.

Zu den Beschränkungen innerhalb des nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen der 110-kV-Freileitungen findet sich bereits auf der Planzeichnung des rechtskräftigen Plans ein allgemeiner Hinweis, der auch den Geltungsbereich der 19. Änderung betrifft.

In Tabelle 1 erfolgt die Gegenüberstellung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich zwischen rechtswirksamem Plan und 19. Änderung.

**Tabelle 1: Gegenüberstellung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich zwischen rechtswirksamem Plan und 19. Änderung**

Festsetzung	rechtswirksamer Plan			19. Änderung		
	GI 2	GE 1	GE 5	GE 1	GE 9	GE 10
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)		1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Baumassenzahl (BMZ)	10,0					
Firsthöhe, Höchstgrenze	22 m	14 m	14 m	14 m	19 m	14 m

Die Festsetzungen für die neu gebildeten Gewerbegebiete GE 9 und GE 10 orientieren sich damit weitgehend an den bisher im Teilgebiet GE 5 getroffenen Festsetzungen (südlicher Teil der Änderungsfläche).

Die Festsetzungen für die innerhalb des Geltungsbereichs der 19. Änderung des Bebauungsplans gelegenen Teilflächen des Teilgebietes GE 1 werden beibehalten.

### 6.2.3 Bauweise

Aufgrund der voraussichtlichen Abmessungen des geplanten Frischelagers wird in den Gewerbegebieten GE 9 und GE 10 eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge ermöglicht werden.

### 6.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche wird wie in der rechtskräftigen Planung verfahren und innerhalb der Teilgebiete ein umfassendes Baufeld bestimmt, wobei für die Teilgebiete GE 9 und GE 10 ein gemeinsames Baufeld gebildet wird.

Die Baugrenzen innerhalb der Teilgebiete GE 9 und GE 10 werden wie bisher im Abstand von 5 m zu den Flurstücksgrenzen der Straßenflurstücke der angrenzenden Straßen festgesetzt.

Zwischen den Teilgebieten GE 1 und GE 9 sowie GE 1 und GE 10 wird mit der Baugrenze ebenfalls ein Abstand von 5 m zur Grenze des Teilgebietes eingehalten.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 6.3 Immissionsschutz

Der Schutz des Menschen in Gewerbegebieten bezieht sich im Wesentlichen auf die Gewährleistung gesunder Arbeitsbedingungen innerhalb des Plangebietes sowie auf den Schutz von angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vor Emissionen aus dem Plangebiet.

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung der vorgenannten Werte können Immissionskonflikte sinnvoll mittels Schallschutzmaßnahmen und/oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Vorliegend ist nicht zu erwarten, dass es durch die Planänderung zu einer Verschlechterung der Wohnverhältnisse bzw. Arbeitsbedingungen kommt. Das Gegenteil ist der Fall. Da das jetzige Teilgebiet GE 9 bisher als Industriegebiet (GI 2) festgesetzt war, wären in diesem Bereich bisher größere Schallemissionen möglich gewesen, als nunmehr bei Festsetzung eines Gewerbegebietes. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 liegen im Industriegebiet bei 70 dB tags und nachts, während sie im Gewerbegebiet bei 65 dB tags und 55 bzw. 50 dB<sup>1</sup> nachts betragen.

Die aktuelle Planänderung erfolgt unter Berücksichtigung einer konkret beabsichtigten lärmintensiven Ansiedlung. Für dieses Vorhaben liegt eine schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> vor [5]. Die Berechnungen erfolgten für die folgenden maßgeblichen Immissionsorte (vgl. hierzu Tabelle 2 und Abbildung 6.1).

---

<sup>1</sup> Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm

<sup>2</sup> SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG - gemäß TA-Lärm/08.98 Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Neubau Logistikzentrum, Bebauungsplan Nr. 1 "Gewerbegebiet Gröbers" Kabelsketal, Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Juni 2022

**Tabelle 2: Beurteilungspegel**

Immissionsort	Gebiet	Geschoss	Beurteilungspegel L <sub>r</sub> Zusatzbelastung		Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm ( <i>Irrelevanz</i> )	
			tags [dB(A)]	nachts *) [dB(A)]	tags [dB(A)]	nachts **) [dB(A)]
<b>IO 1</b> An der Autobahn 2	<b>MI (GE)</b>	EG	35,2	40,0	60 (54)	45 (39)
		1. OG	39,9	44,8		
<b>IO 2</b> An der Autobahn 3	<b>MI</b>	EG	34,6	38,7	60 (54)	45 (39)
		1. OG	34,9	39,0		
<b>IO 3</b> Birkenweg 8	<b>WA</b>	EG	32,6	33,7	55 (49)	
		1. OG	32,7	33,7		
		2. OG	32,9	33,9		
		3. OG	33,1	34,1		
<b>IO 4</b> Gottenzer Str. 2	<b>MI</b>	EG	34,8	38,8	60 (54)	45 (39)
		1. OG	35,0	39,0		
<b>IO 5</b> Handwerker- straße 5	<b>MI</b>	EG	25,6	30,3	60 (54)	45 (39)
		1. OG	30,1	34,8		
<b>IO 6</b> Handwerker- straße 5	<b>MI</b>	EG	33,0	37,9	60 (54)	45 (39)
		1. OG	33,3	38,1		
<b>IO 7</b> Kleingartenanlage	Kleingarten- anlage		42,4	46,5	60 (49)	45 (39)

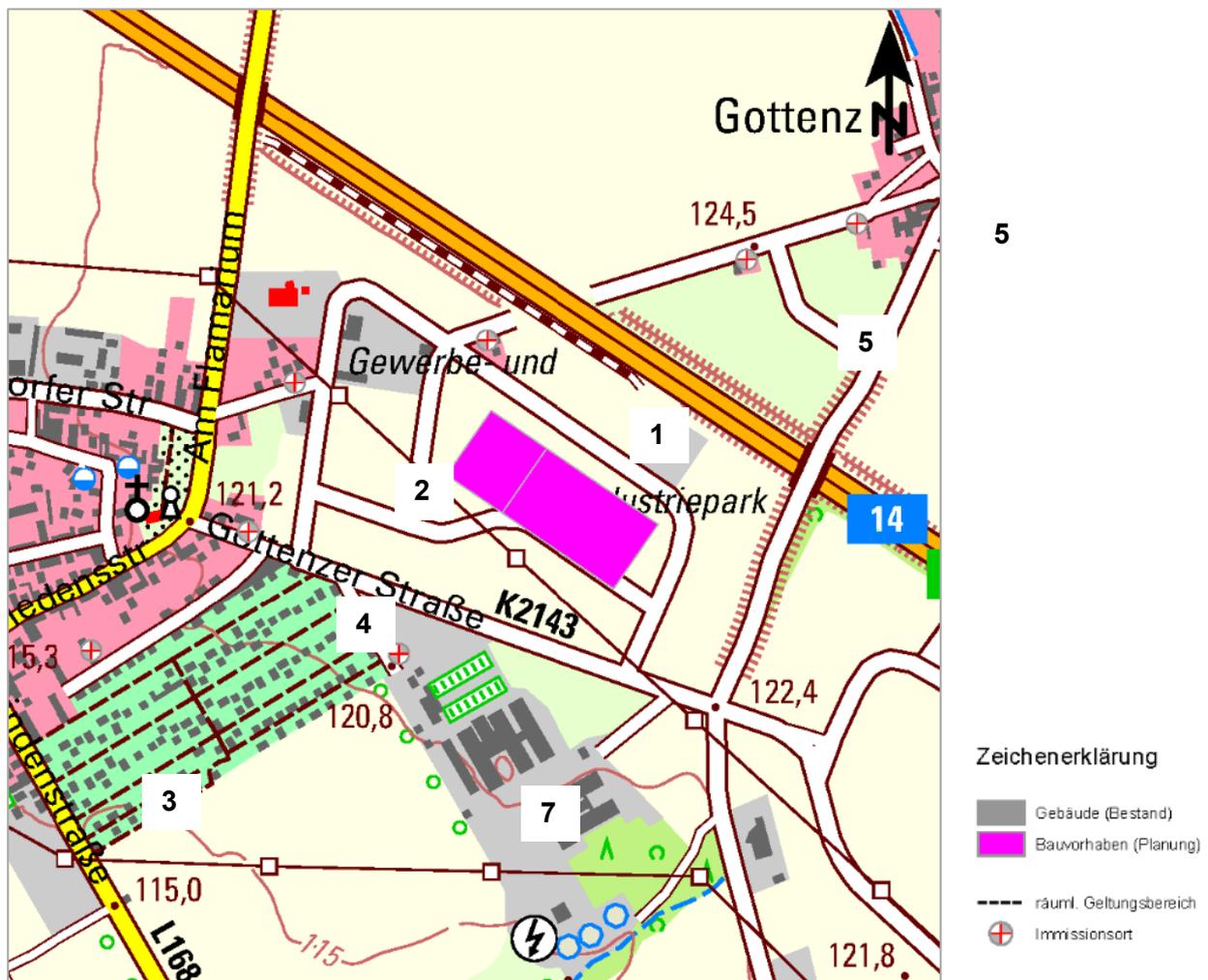
\*) ungünstigste Nachtstunde

- Wareneingang (WE) zwischen 22.00 und 23.00 Uhr  
 - Warenausgang (WA) zwischen 22.00 und 23.00 Uhr

\*\*) Richtwert in Klammern

= Irrelevanz (6 dB(A) unter Richtwert)

Abb. 6.1: Übersichtsplan mit Lage der Immissionsorte



Quelle: Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die *Immissionsrichtwerte* nach TA Lärm durch die von dem geplanten Bauvorhaben ausgehenden Lärmbelastungen eingehalten werden können. Somit ist die Ansiedlung eines lärmintensiven Logistikunternehmens in den Gewerbegebieten GE 9 und GE 10 möglich.

Für die ermittelte *Zusatzbelastung* ausgehend von dem Betrieb in der Umschlagshalle und auf dem Betriebsgelände wurde durch den Gutachter festgestellt, dass der zulässige Immissionsrichtwert nach TA Lärm nicht überschritten wird.

Bezogen auf die zulässigen Richtwerte für den Beurteilungszeitraum Tag und Nacht ist, soweit die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden, die aus dem Bauvorhaben zu erwartende Lärmbelastung im Sinne der TA Lärm als **irrelevant** einzustufen, da der gebietsbezogene Richtwert um mind. 6 dB(A) unterschritten wird – Ausnahme am IO 01 im Dachgeschoss.

Am IO 01 (An der Autobahn 2) ist an der Südseite im Dachgeschoss kein Fenster vorhanden. Somit liegt auch kein Immissionsort vor. Die dokumentierte Lärmbelastung ist daher nur für das Erdgeschoss relevant. Hier wird die Irrelevanz nur um 1 dB(A) verfehlt. An der Westseite des Gebäudes wurde nachrichtlich die nächtliche Lärmbelastung im Dachgeschoss mit 37,6 dB(A) ermittelt, damit ist eine Irrelevanz nachgewiesen.

Nach Einschätzung des Gutachters wäre aufgrund der besonderen Lage des Wohnhauses auch eine Einstufung als Gewerbegebiet möglich und dementsprechend ein Immissionsrichtwert (IRW) von 50 dB(A) nachts anzusetzen. Bei einer Zusatzbelastung von 40 dB(A) im Erdgeschoss wäre die Irrelevanzgrenze von mind. 6 dB(A) unter dem IRW unterschritten.

Beim IO 7 hat die Nachtbelastung in Verbindung mit der Nutzung Kleingartenanlage keine Relevanz.

*Kurzzeitige Geräuschspitzen* (Spitzenpegel) sollen zudem den oben genannten Richtwert nach Nummer 6.1 der TA Lärm/08.98 am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Ein Spitzenwert von 85 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für *WA-Gebiete* bzw. 90 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts für *MI-Gebiete* gilt demnach noch als zumutbar.

Die aus dem Lieferverkehr resultierenden Tages- und Nachtspitzen liegen im ungünstigsten Fall mit max. **38 dB(A)** – *allgemeines Wohngebiet* - bzw. **57 dB(A)** – *Mischgebiet* – unter den zulässigen Richtwerten für kurzzeitige Geräuschspitzen.

#### *Resümee/Fazit Gewerbelärm*

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der dem Gutachten zugrunde liegenden Planvorgaben aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### *Verkehrslärm*

Verkehrsgerausche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Betriebsgrundstücks durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen sind im vorliegenden Fall nicht zu berücksichtigen, da die öffentlichen Verkehrswege im Umkreis von rd. 500 m (bezogen auf die voraussichtliche Lage der Betriebszufahrt) innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete und nicht durch Wohngebiete verlaufen.

### **6.4 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen**

Durch die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“ werden keine Kennzeichnungen oder nachrichtlichen Übernahmen geändert oder ergänzt.

Der Änderungsbereich wird im Bestand von einer nachrichtlich übernommenen Hochspannungsfreileitung gequert.

Die Lage der Schutzstreifen wurde mit der Änderung 2011 entsprechend der eingetragenen Grunddienstbarkeiten dargestellt sowie folgender ergänzender Hinweis übernommen:

*Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Schutzstreifen beidseitig der Hochspannungsfreileitungen der enviaM können sich Einschränkungen für Baumaßnahmen und Bepflanzung insbesondere hinsichtlich der zulässigen Höhe ergeben. Alle Maßnahmen in diesem Bereich sind mit dem Betreiber der Leitung abzustimmen.*

Die enviaM wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass im Schutzstreifen Einschränkungen für Baumaßnahmen zu erwarten sind. Ein Mindestsicherheitsabstand von 15 m zu den Masten (Außenkante Fundament) ist bei Erdarbeiten einzuhalten.

### **6.5 Verkehrserschließung**

Überregional ist das Plangebiet verkehrlich sehr gut angebunden. Es liegt unmittelbar an der BAB 14 und sehr nah zum Schkeuditzer Kreuz (BAB 9/BAB 14).

Die innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderung liegenden Gewerbeflächen sind durch die Straßen Nordbogen, Gewerbestraße und Gottenzer Straße erschlossen. Einer zusätzlichen Erschließung bedarf es nicht.

Gegenstand der vorliegenden 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“ ist auch der Verzicht auf die Festsetzung der Salzstraße als Straßenverkehrsfläche im gesamten Abschnitt zwischen Nordbogen und Gewerbestraße und die Festsetzung der Fläche als Gewerbegebiet, da sie mit der geplanten Logistikhalle überbaut werden soll.

Die Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Demzufolge ist eine Entwicklung in dem genannten Straßenabschnitt erforderlich.

Außerdem verlaufen in dem betreffenden Abschnitt der Salzstraße Ver- und Entsorgungsleitungen der Halleschen Wasser und Stadtwirtschaft GmbH, der Mitnetz Gas mbH, der Mitnetz Strom und der Telekom GmbH. Diese Leitungen sind im Rahmen der Umsetzung der Planung umzuverlegen.

### *Verkehrsuntersuchung*

Die aktuelle Planänderung erfolgt unter Berücksichtigung der konkret beabsichtigten Ansiedlung eines Logistikunternehmens, wodurch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Plangebiet und in seinem unmittelbaren Umfeld zu erwarten ist. Für die geplante Ansiedlung liegt eine Verkehrsuntersuchung vor [6].

Zur Ermittlung der bestehenden Verkehrsbelastungen wurden Verkehrserhebungen über 24 Stunden an sieben Knotenpunkten durchgeführt, die entlang der Strecke zwischen dem Plangebiet und der Anschlussstelle Gröbers der BAB 14 liegen. An allen betrachteten Knotenpunkten ergibt sich für den Bestand sowohl für die morgendliche als auch abendliche Spitzenstunde eine sehr gute Verkehrsqualität. Insgesamt kann der Verkehr im Untersuchungsgebiet ein nahezu ungehindert mit sehr geringen Wartezeiten fließen.

Der Prognose-Nullfall des Gutachtens bildet die allgemeine Verkehrsentwicklung ab, welche vor der Inbetriebnahme der geplanten Nutzung stattfindet, beinhaltet jedoch nicht die Neuverkehre des Planvorhabens. Für den Prognose-Nullfall ergeben sich analog zum Bestand an allen Knotenpunkten für die morgendliche und abendliche Spitzenstunde sehr gute Verkehrsqualitäten.

Für die Berechnung der Verkehrsmengen im Prognose-Planfall wurden Angaben zum voraussichtlichen Lkw-Aufkommen sowie über Anzahl der Pkw und Fahrten von Beschäftigten am geplanten Standort zugrunde gelegt. Insgesamt werden für das Fruchtlogistiklager maximal 580 Kfz/Tag prognostiziert. Zur Berechnung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wurden die Verkehrsmengen des Prognose-Nullfalls mit denen des Prognose-Planfalls überlagert.

Auch für den Prognose-Planfall wurden vom Gutachter an allen Knotenpunkten für die morgendliche Spitzenstunde sehr gute Verkehrsqualitäten ermittelt. In der abendlichen Spitzenstunde weisen die Knotenpunkte Delitzscher Straße/Südstraße und L 169/AS BAB14 (West) aufgrund der Verkehrszunahmen eine gute Verkehrsqualität auf. Alle anderen betrachteten Knotenpunkte weisen in der abendlichen Spitzenstunde weiterhin eine sehr gute Verkehrsqualität auf. Damit ist eine leistungsfähige Erschließung gewährleistet. Das untersuchte Verkehrsnetz weist noch große Kapazitätsreserven auf.

## **6.6 Medientechnische Erschließung**

Hinsichtlich der medientechnischen Erschließung mit Elektroenergie, Wasser, Gas und Telekommunikationsanlagen wurden Vorgespräche mit den Versorgungsträgern geführt, die ergeben haben, dass die erforderliche Versorgung sichergestellt werden kann.

Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht vor.<sup>3</sup> Er ist in Auswertung der Bodenuntersuchung zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers möglich ist, weil Bodenschichten mit guten Durchlässigkeiten angetroffen wurden ( $k_f \approx 10^{-4}$  m/s bis  $10^{-6}$  m/s). Es ist deshalb vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser versickert wird.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der unteren Wasserbehörde aus angrenzenden Bauvorhaben Erkenntnisse vorliegen, dass es – speziell bei langanhaltenden Regenereignissen oder -einstau – zu Veränderungen der Durchlässigkeit bzw. zu einer einsetzenden Bodensättigung kommt, welche Auswirkungen auf die Versickerungsleistung aufweisen kann. Sie empfiehlt daher, bei der Niederschlagsentwässerung der zu bebauenden Grundstücke nicht ausschließlich auf die lokale Versickerung abzustellen.

Im Bereich der Salzstraße verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen, die in Vorbereitung der Umsetzung der Planung außer Betrieb zu nehmen und/oder umzuverlegen sind.

Bei den in der Salzstraße vorhandenen Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanälen handelt es sich nach Information des Trägers Hallesche Wasser und Stadtwirtschaft GmbH (HWS) um Anfangshaltungen, an die, mit Ausnahme der Salzstraße selbst, noch kein Einleiter angeschlossen ist. Außerbetriebnahme und Rückbau der Kanäle sind durch den Vorhabenträger nach Abstimmung und Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit der HWS vorzunehmen.

## 6.7 Grünordnung/Artenschutz

Hinsichtlich der Grünordnungsplanung ergeben sich durch die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“ keine Änderungen.

Die planungsrechtliche Festsetzung zum Inhalt des Pflanzgebotes auf nicht überbauten Grundstücksflächen wird nicht geändert (textliche Festsetzung 6.00). Sie gilt weiterhin.

Unter Beachtung von Sichtdreiecken sind die nicht zu bebauenden Flächen mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Baum festgesetzt.

Die entlang der Salzstraße zur Anpflanzung festgesetzten fünf Bäume werden in den Randbereich der Gewerbegebiete GE 9 und GE 10 verschoben.

*Artenschutzrechtliche Verbote* gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft wird.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen, deren Ergebnisse im Artenschutzfachbeitrag [4] dargestellt wurden. Darin wurden folgende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hergeleitet, deren Umsetzung ergänzend zu den Festsetzungen in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Sie lauten wie folgt:

---

<sup>3</sup> Geotechnischer Bericht Neubau eines Logistiklagers in 06184 Kabelsketal/Gröbers, HPC AG, September 2021

*Maßnahme 1: Zum Schutz der Feldlerche ist ein Beseitigen der Vegetationsschicht nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.*

*Ist die Einhaltung dieses Zeitraums nicht möglich, ist spätestens ab Anfang März durch geeignete Maßnahmen (z.B. regelmäßige Mahd oder Umbruch der Fläche) sicherzustellen, dass die Fläche bis zum eigentlichen Baubeginn durchgehend weitestgehend vegetationsfrei bleibt bzw. die Aufwuchshöhe nicht mehr als 5 cm beträgt.*

*Maßnahme 2: Zum Schutz der Feldlerche sind auf einer Ackerfläche mit einer Gesamtgröße von 4 Hektar Lerchenfenster wie folgt anzulegen:*

- *4 Lerchenfenster pro Hektar mit einer Größe von 20 m<sup>2</sup> bei Anbau von Wintergetreide oder 40 m<sup>2</sup> bei Anbau von Raps und Mais*
- *Maßnahme ist jährlich über einen Zeitraum von 25 Jahren umzusetzen*
- *Kontrolle der Funktionsfähigkeit über einen Zeitraum von 5 Jahren mit jährlich 4 Begehungen (April und Mai), einschließlich Dokumentation und Übergabe der Kontrollen an die zuständige Naturschutzbehörde*

*Maßnahme 3: Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist eine ökologische Baubegleitung insbesondere für folgende Schwerpunkte einzubinden:*

- *Begleitung der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahmen*
- *Kontrolle der Umsetzung der Artenschutz- und Umweltschutzmaßnahmen*

Bei den der artenschutzrechtlichen Prüfung vorausgegangen Erfassungen sind Vorkommen von Feldlerchen nachgewiesen worden. Daher ist als Vermeidungsmaßnahme eine bauzeitliche Einschränkung und als Ausgleichsmaßnahme die Schaffung eines Ersatzlebensraumes vorgesehen. Für diese Ausgleichsmaßnahme ist zudem ein Monitoring durchzuführen.

Des Weiteren ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen, die zum einen die Baumaßnahmen im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange und zum anderen die Einhaltung der Artenschutzmaßnahmen überwacht.

Mit diesem Maßnahmekonzept wird das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

## **7 Planverwirklichung**

### **7.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

Durch die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“ sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

### **7.2 Kostenschätzung/Kostentragung**

Durch die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbepark Gröbers“ entstehen der Gemeinde zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans keine zusätzlichen Kosten.

Zur Kostenübernahme für die Planungsleistungen wurde mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Auch aufgrund der erforderlichen Außerbetriebnahme und des Rückbaus der in der Salzstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen entstehen der Gemeinde keine Kosten. Sie ist

durch den Vorhabenträger nach Abstimmung und Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen vorzunehmen.

## **8 Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans**

Die grünordnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den nicht überbaubaren Flächen werden aus der rechtskräftigen Planfassung übernommen.

Eine Gegenüberstellung der 19. Änderung zur rechtskräftigen Fassung zeigt, dass die mit der Änderung verbundenen Eingriffe innerhalb der Änderungsbereiche ausgeglichen werden können.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten. Im Rahmen des Schallgutachtens wurde nachgewiesen, dass die Umsetzung der Planung nicht zu unzumutbaren Belastungen für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen führt.

Weiterführende Regelungen sind im Bauantragsverfahren zu treffen.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.

## Teil B – Umweltbericht

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

### 9 Einleitung

#### 9.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Es ist beabsichtigt, einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Gröbers“ zu ändern. Anlass für diese Änderung ist die beabsichtigte Ansiedlung eines Logistikzentrums und den sich daraus ergebenden Anforderungen, die mit den derzeitigen Festsetzungen nicht umsetzbar sind.

Der räumliche Geltungsbereich der 19. Änderung befindet sich im westlichen Teil des Bebauungsplans und umfasst das Gebiet zwischen der Straße Nordbogen, Gewerbestraße und der Gottenzer Straße. Er hat eine Größe von ca. 10,96 ha.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet

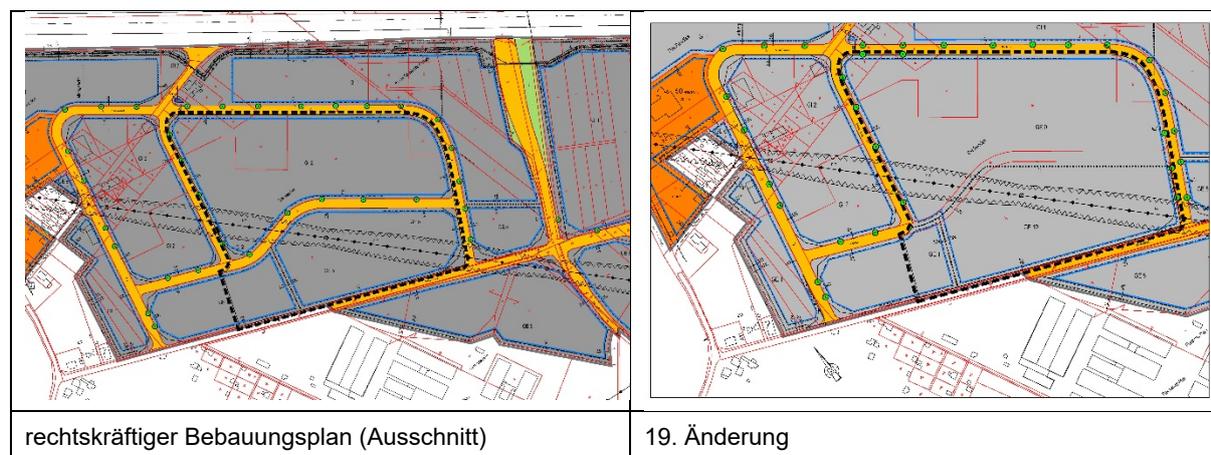
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl 0,6  
Höhe baulicher Anlagen von max. 14 m bzw. 19 m

Nähere Ausführung zu diesen Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie Pkt. 6.2 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich bereits Bau- und Verkehrsflächen festgesetzt waren. Mit der 19. Änderung werden demnach keine neuen Flächen außerhalb des Bebauungsplans in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich wird mit der 19. Änderung vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Hinblick auf die nachfolgende Umweltprüfung wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan abgestellt. Dieser stellt das Basisszenario dar. Der nachfolgenden Gegenüberstellung ist der Planausschnitt des Geltungsbereichs aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und der 19. Änderung zu entnehmen.

**Abb. 9.1:** Gegenüberstellung der zeichnerischen Festsetzungen



## **9.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange**

### **9.2.1 Rechtliche Grundlagen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht berücksichtigt die Vorgaben der Anlage 1 zum BauGB und betrachtet die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Umweltbelange und insbesondere die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen zueinander.

Für die vorliegende 19. Änderung sind im Hinblick auf die Eingriffsregelung weiterhin auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

Der besondere Artenschutz ist in § 44 BNatSchG geregelt und wird gleichfalls in die Umweltprüfung eingestellt.

### **9.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange und insbesondere zum Umfang und Detaillierungsgrad wird ein Scoping in Form der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, so dass im Ergebnis dieser Beteiligung der nachfolgende Umweltbericht fortgeschrieben wird.

Vorsorglich sind bereits 2021 Belange des Artenschutzes fachgutachterlich untersucht und in einem Artenschutzfachbeitrag dargestellt worden [4].

### **9.2.3 Fachplanungen**

Aus der übergeordneten *Regionalplanung* (vgl. Pkt. 4 der Begründung, Teil A) ergeben sich für den Geltungsbereich keine direkten Vorgaben zu Zielen des Umweltschutzes.

Gemäß den Ausweisungen im Regionalplan für die Planungsregion Halle sind für das Plangebiet bzw. das Umfeld relevant:

- *Neu- und Ausbau der Strecke Nürnberg-Erfurt-Halle/Leipzig-Lutherstadt Wittenberg-Berlin (5.9.2.6 Z)*
- *Bau der S-Bahn-Strecke Halle-Leipzig (5.9.2.9 Z)*
- Lage innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Leipzig – Halle (Z 5.9.7)
- regional bedeutsamer Radweg Salzfurweg (Z 5.9.4, Nr. 20) tangiert das Plangebiet

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan* [1] im nördlichen Teil als Industriegebiet und im südlichen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

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

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

#### **10.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum**

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes Gröbers. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die Straße Nordbogen, im Süden durch die Gottenzer Straße und im Westen durch die Gewerbestraße begrenzt.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist der Bebauungsplan noch nicht umgesetzt. Die Flächen werden noch als Intensivacker genutzt. Ausgenommen davon ist die den Änderungsbereich querende Salzstraße, die seitens der Gemeinde bereits hergestellt worden ist.

#### **10.1.2 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.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die nachfolgende Beschreibung und Bewertung des Basisszenarios auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans abstellt.

##### **10.1.2.1 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 BNatSchG und des 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*

Für eine Begrünung innerhalb des Gewerbegebietes regelt der rechtskräftige Bebauungsplan folgende Anpflanzgebote:

*Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind – unter Beachtung von Sichtdreiecken – mit heimischen Sträuchern, Hecken und Bäumen zu bepflanzen.*

*Je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.*

Des Weiteren sind entlang der Salzstraße fünf Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist aufgrund der bereits zulässigen gewerblichen Nutzung und des damit verbundenen hohen Bebauungs-/Versiegelungsgrades als sehr gering einzuschätzen.

### *Tiere*

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich nur ein sehr geringes Lebensraumpotenzial für Tiere. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher würden eine Lebensraumeignung für siedlungstolerante Brutvögel aufweisen.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist das tatsächlich vorhandene Artenspektrum in die Betrachtungen einzustellen. Daher hat bereits, der Änderung vorauslaufend, eine Erfassung zu vorkommenden Tierarten stattgefunden. Die Ergebnisse sind im Artenschutzfachbeitrag dargestellt [4].

Innerhalb des Geltungsbereiches sind lediglich Feldlerchen als Brutvögel nachgewiesen worden. Ein Vorkommen des Feldhamsters ist bei den Erfassungen im Frühjahr 2021 nicht festgestellt worden. Aufgrund der Bodeneigenschaften wäre jedoch ein Einwandern bis zum Baubeginn nicht vollständig auszuschließen. Im Zusammenhang mit weiteren Investitionen innerhalb des Gewerbegebietes Gröbers sind erneute großflächige Feldhamsteruntersuchungen erfolgt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wird ein Einwandern von Feldhamstern bis zum Herbst 2024 ausgeschlossen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit in Bezug auf den Feldhamster liegt somit nicht vor.

Insgesamt weist der Änderungsbereich nur eine sehr geringe Bedeutung für Tiere auf.

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

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

Die nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Elster-Luppe-Aue“ (DE 4638 302) und das Vogelschutzgebiet „Saale-Elster-Aue südlich Halle“ jeweils in einer Entfernung von ca. 6,9 km südlich des Geltungsbereichs gelegen. Insbesondere unter Berücksichtigung des Abstandes sind Beeinträchtigungen der Schutzziele nicht zu erwarten.

### *Sonstige Schutzgebiete*

Im eingriffsrelevanten Umfeld des Plangebietes sind keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht (§ 22 ff BNatSchG) verordnet. Im Plangebiet befinden sich auch keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

#### 10.1.2.2 Fläche

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um eine im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industrie- und Gewerbegebiet bzw. Verkehrsfläche festgesetzte Fläche.

#### 10.1.2.3 Boden

Es ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans kein natürlich gewachsener Boden in den obersten Bodenschichten mehr anstehen würde. Im Rahmen der Errichtung von Hochbauten sowie der medien- und verkehrstechnischen Erschließung wird im Allgemeinen das gesamte Baufeld in Anspruch genommen. Auf den zu begrünenden Flächen wäre kulturfähiger Boden aufgefüllt worden.

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.

In Bezug auf die natürlichen Funktionen des Bodens ist festzustellen, dass diese im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans vollständig überprägt worden wäre. Die zu begrünenden Flächen dienen als Standort für Pflanzen, weisen jedoch, da es sich um aufgefüllten Boden handeln würde, nur eine geringe Bodenfruchtbarkeit auf.

Es liegen keine Hinweise vor, dass auf der Fläche Funktionen der Natur- und Kulturgeschichte erfüllt werden.

Im Hinblick auf die Nutzungsfunktionen ist für das Plangebiet die wirtschaftliche Nutzung als Industrie und Gewerbegebiet vorherrschend.

#### 10.1.2.4 Wasser

##### *Grundwasser*

Dem geotechnischen Bericht [3] ist zu entnehmen, dass Schichtenwasser zwischen 2,15 m und 7,35 m unter Geländeoberkante erkundet worden ist.

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

##### *Oberflächenwasser*

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Landschaftsraum entwässert in die westlich fließende Reide. Diese ist ein Gewässer 1. Ordnung und entwässert großräumig in die südwestlich fließende Saale.

#### 10.1.2.5 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.

Das Klima im Geltungsbereich würde durch die Bebauung des Gewerbegebietes bestimmt werden, d.h. es würde beispielsweise durch ein Aufheizen in den Sommermonaten gekennzeichnet sein.

Hinsichtlich der Luftqualität wären Belastungen durch den Verkehr und ggf. die gewerblich-industrielle Nutzung zu verzeichnen.

#### 10.1.2.6 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 des Gewerbegebietes überwiegend südlich der Autobahn A 14, die eine Zäsur im Landschaftsraum darstellt, geprägt. Zudem grenzt es verschiedentlich an die dörflich geprägten Ortslagen (Osmünde, Schwoitsch).

Das Plangebiet weist aufgrund der bestehenden und zulässigen Nutzung keinen Erholungswert auf.

#### 10.1.2.7 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 nordöstlich bis östlich der Ortslage Osmünde. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich an der Straße An der Autobahn Nr. 2 und 3 bzw. an der Gottenzer Straße Nr. 2. Teilweise grenzen diese unmittelbar an das Gewerbegebiet bzw. den Änderungsbereich an. Es besteht jeweils der Schutzcharakter für ein Mischgebiet.

Das Plangebiet selbst weist keine Wohnfunktionen auf.

Es ist, wie bereits ausgeführt, keine Erholungseignung bzw. -nutzung im Plangebiet vorhanden. Jedoch grenzt südlich an den Änderungsbereich eine Kleingartenanlage an, die eine Erholungsfunktion hat und damit zumindest in der Tagzeit auch einen Schutz im Hinblick auf Geräuscheinwirkungen genießt.

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

Im Plangebiet sind keine archäologischen oder Bodendenkmale bekannt sowie keine Baudenkmäler vorhanden.

#### 10.1.2.9 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 Kleinsäußern 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.

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

Derzeit sind im Plangebiet ein Industriegebiet und ein Gewerbegebiet festgesetzt, die durch eine Verkehrsfläche voneinander getrennt werden. Würde keine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden, könnten Ansiedlungen von Unternehmen nur in dem durch den Bebauungsplan vorgegebenen sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzten Rahmen erfolgen. Die Erschließung der Teilflächen wäre gesichert. Im Hinblick auf Umweltauswirkungen wären bei Einhaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Wirkungen zu verzeichnen.

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

## **10.2 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)**

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans an die Ansiedlungsabsichten anzupassen. Im Hinblick auf Auswirkungen auf die Umwelt besteht das Ziel, diese zu vermeiden bzw. zu minimieren. So sollte beispielsweise anfallendes Niederschlagswasser weiterhin auf der Fläche verbleiben bzw. versickern. Eingriffe in Natur und Landschaft sind möglichst innerhalb des Geltungsbereichs der 19. Änderung zu kompensieren.

### **10.2.2 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.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans können auf der Grundlage der Festsetzungen Gewerbebauten sowie Verkehrs- und Lagerflächen errichtet werden. Damit sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie das Landschaftsbild verbunden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist im Hinblick auf die Verkehrsflächen, hier die Salzstraße, bereits umgesetzt. Für die geplante Ansiedlung ist ein Rückbau der Verkehrsfläche notwendig. Jedoch wird auch die Verkehrsfläche mit Gewerbe und somit einer zulässigen Versiegelung von 60 % (GRZ 0,6) überplant. Daraus ergibt sich eine Verringerung der zulässigen Versiegelung um ca. 2.200 m<sup>2</sup>.

#### 10.2.2.2 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 Teilfläche eines Gewerbegebietes. Es ist demnach keine Nutzung natürlicher Ressourcen mehr mit der 19. Änderung verbunden.

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

Mit der 19. Änderung werden über das bisher zulässige Maß der Nutzungen keine weiteren Nutzungen vorbereitet. Im Rahmen der Schallimmissionsprognose [5] wurde untersucht, ob mit der geplanten Nutzung die Schalleistungspegel an den relevanten Immissionsorten weiterhin eingehalten werden. Das wird im Ergebnis der Untersuchungen bestätigt.

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

Es wird Gewerbemüll anfallen. Zur Menge und zur Art liegen keine Angaben vor.

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

Aus der Planänderung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

#### 10.2.2.6 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.

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

Es können aus der Planänderung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden.

#### 10.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

### 10.2.3 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.

#### 10.2.3.1 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)

##### *Pflanzen*

Für die Prognose der Auswirkungen wird vom worst case ausgegangen. Demnach werden mit Umsetzung der 19. Änderung alle auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzten, jedoch bislang nicht umgesetzten grünordnerischen Maßnahmen baubedingt in Anspruch genommen. Anlagebedingt ist darüber hinaus keine weitere Beseitigung von Vegetationsstrukturen möglich. Es ist demnach baubedingt ein Verlust an potenzieller Vegetationsfläche von ca. 41.640 m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Mit der Änderung sind ca. 43.840 m<sup>2</sup> Bodenfläche zu begrünen. Das sind ca. 2.200 m<sup>2</sup> mehr.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen sind nicht zu ermitteln.

##### *Tiere*

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans gehen bau- und anlagebedingt Lebensräume für Tiere verloren. Das betrifft im Hinblick auf den allgemeinen Artenschutz ggf. in den Gehölzen brütende Vögel.

Für den speziellen Artenschutz ist eine Betroffenheit von Feldlerchen zu verzeichnen. Im Hinblick auf Feldhamster kann nach fachgutachterlicher Einschätzung eine Betroffenheit bis zum Herbst 2024 ausgeschlossen werden. [4]

##### *Biologische Vielfalt und Natura 2000-Gebiete*

Die Umsetzung der 19. Änderung des Bebauungsplans wird aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzung keine Auswirkungen auf die biologische Vielfalt haben. Auch wenn Anpflanzungen gemäß Festsetzungen nur mit heimischen Gehölzen auszuführen sind, werden sie sich kleinteilig im Wesentlichen auf Splitter- bzw. Randflächen verteilen. Die umgebende Versiegelung führt zu isolierten Lebensräumen und stellen für Kleintiere eine Barriere dar. Auch fehlen im Hinblick auf biologische Vielfalt weitere Biotoptypen, beispielsweise krautige Biotope.

Es sind damit auch keine Wirkungen verbunden, die wesentlich über die Geltungsbereichsgrenze hinausgehen werden. Somit sind auch keine Auswirkungen auf die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

#### 10.2.3.2 Fläche

Mit der 19. Änderung wird der gesamte Geltungsbereich für das Änderungsverfahren als Gewerbegebiet festgesetzt. Damit ist keine erhebliche Änderung im Hinblick auf das Schutzgut Fläche verbunden, da sich der Änderungsbereich in einem bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereich befindet.

#### 10.2.3.3 Boden

Mit der 19. Änderung wird neben der vollständigen Festsetzung der Flächen als Gewerbegebiet die Grundflächenzahl von 0,6 beibehalten. Mit Überplanung der Verkehrsfläche und der dann für diese Fläche zulässigen Versiegelung werden somit faktisch 2.200 m<sup>2</sup> Bodenfläche entsiegelt.

#### 10.2.3.4 Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser weiterhin zu sammeln und zu versickern.

#### 10.2.3.5 Klima, Luft

Die bauliche Entwicklung der Fläche wird, da es sich um eine Änderung handelt, keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

#### 10.2.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden aufgrund der Lage innerhalb des Gewerbegebietes Gröbers nicht zu verzeichnen sein. Es wird keine neue Art der Nutzung innerhalb des Gebietes vorbereitet.

Es sind mit dem Vorhaben keine Erholungsfunktionen betroffen.

#### 10.2.3.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Gemäß Schallschutzuntersuchung [5] sind an den relevanten Immissionsorten keine erheblichen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Wirkungsbereich des Gewerbegebietes ermittelt worden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Wohn- oder Erholungsnutzung vorgesehen.

#### 10.2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vorhanden.

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

Für den Änderungsbereich 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 Schutz- und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt.

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

Aufgrund der Art der Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen zusätzlichen Emissionen zu erwarten. Der Bebauungsplan schränkt mit den Festsetzungen die Nutzungen nicht ein, so dass der Umgang mit ggf. anfallenden Abfällen und Abwässern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu regeln ist.

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

Der Bebauungsplan schließt die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen aus. Eine Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Solarstrom ist davon jedoch unberührt. Der Bebauungsplan trifft allerdings auch keine Festsetzung zur zwingenden Nutzung der Dachflächen für Solarstromerzeugung.

#### 10.2.3.12 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung der 19. Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Insbesondere in Bezug auf Boden ist keine zusätzliche Inanspruchnahme von Bodenflächen und damit Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu verzeichnen. Auch für die weiteren Schutzgüter ist keine Erheblichkeit zu ermitteln.

Es sind auch keine Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu verzeichnen.

### **10.3 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**

#### **10.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung**

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. Aus der 19. Änderung ergibt sich, da die zulässige GRZ beibehalten und durch Überplanung der Straße weniger Fläche versiegelt wird, eine Verringerung der zulässigen Bodenversiegelung um ca. 2.200 m<sup>2</sup>. Diese Fläche wird demnach mit Umsetzung des Vorhabens begrünt.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass entlang der Salzstraße 5 Bäume zum Anpflanzen festgesetzt waren. Diese Bäume werden nunmehr straßenbegleitend im Randbereich der Bauflächen GE 9 bzw. GE 10 festgesetzt. Auch daraus ergibt sich kein Eingriff.

#### *Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung*

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans 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). Die nachfolgende Bilanzierung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplans 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 [2]. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m<sup>2</sup> zu.

Im Rahmen des Vorentwurfs ist geprüft worden, ob die Änderung mit einem Eingriff verbunden ist. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan innerhalb des Änderungsbereiches mit Ausnahme der Salzstraße noch nicht umgesetzt ist. Es haben demnach keine Anpflanzungen von Gehölzen einschließlich Bäumen auf den nicht zu bebauenden Flächen stattgefunden. Somit ist die Umsetzung der 19. Änderung nicht mit tatsächlichen Gehölzentnahmen verbunden. Daher werden diese auch im Ausgangswert mit dem Planwert berücksichtigt.

**Tabelle 3: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Biotop- und Nutzungstyp	Wert-Faktor	Flächengröße in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
VSB Verkehrsfläche	0	5.500	-	-	-
BS nach GRZ bebaubar (GE 1 und 5)	0	25.260	5.760	-	-
PYY nicht bebaubar (GE 1 und 5)	7	16.840	3.840	117.880	26.880
BS nach GRZ bebaubar (GI 2)	0	37.200	-	-	-
PYY nicht bebaubar (GI 2)	7	24.800	-	173.600	-
BS nach GRZ bebaubar (GE 9)	0	-	60.000	-	-
PYY nicht bebaubar (GE 9)	7	-	40.000	-	280.000
<i>Summe</i>		<i>109.600</i>	<i>109.600</i>	<i>291.480</i>	<i>306.880</i>
<b>Bilanz Satzung</b>					<b>15.400</b>

Im Ergebnis der Gegenüberstellung ergibt sich, wie bereits in der Prognose ermittelt, kein Eingriff. Das ist darauf zurückzuführen, dass sich der Versiegelungsgrad verringert. Der errechnete **Biotopwertüberschuss von ca. 15.400** Biotopwertpunkten bestätigt die verbale Bilanzierung.

### 10.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Die Belange des speziellen Artenschutzes sind auf der Grundlage einer artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt worden. Die Umsetzung der im Ergebnis abgeleiteten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Es handelt sich dabei um Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Feldlerche. Für die Feldlerche ist weiterhin eine vorgezogene Maßnahme mit dem Ziel umzusetzen, einen Ersatzlebensraum durch Anlage von Feldlerchenfenstern einschließlich einem Monitoring zu schaffen.

### 10.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen im Hinblick auf den Immissionsschutz notwendig, vgl. hierzu Pkt. 6.3 der Begründung, Teil A.

### **10.3.4 Sonstige Maßnahmen**

Es hat sich im Ergebnis der Umweltprüfung keine Notwendigkeit für sonstige Maßnahmen zum Umweltschutz ergeben.

### **10.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen, so ist bereits ausgeführt, gibt es hinsichtlich des Standortes für dieses Plangebiet nicht (vgl. hierzu Pkt. 6.1 der Begründung, Teil A). Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der teilweise bereit umgesetzt ist.

Daraus ergibt sich auch, dass es auch hinsichtlich der Planinhalte, hier insbesondere zur Festsetzung eines Gewerbegebietes, keine Alternative gibt.

### **10.5 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.

## **11 Zusätzliche Angaben**

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

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

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

Es erfolgten Erfassungen zu vorkommenden Tieren. Die Ergebnisse wurden fachgutachterlich bewertet und in einem Artenschutzfachbeitrag dargelegt. Grundlage dafür waren einschlägige Methodenstandards im Land Sachsen-Anhalt.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt [2] geführt.

#### **11.1.2 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.

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

### **11.2.1 Absicherung der Maßnahmen**

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

### **11.2.2 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 zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint auch die unteren Behörden in der Kreisverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt durch die Gemeindeverwaltung 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. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

#### *Monitoring zum Artenschutz*

Konkrete Monitoringmaßnahmen sind im Zusammenhang mit den Maßnahmen zum Schutz der Feldlerche durchzuführen. Gemäß Festsetzung 3.2 ist über einen Zeitraum von 5 Jahren eine Kontrolle der Ackerfläche im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der anzulegenden Lerchenfenster durchzuführen. Detaillierte Regelungen hierzu erfolgen in einem zwischen der Gemeinde Kabelsketal und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

## **11.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes Gröbers. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist in diesem Teilbereich noch nicht umgesetzt. Lediglich die an den Geltungsbereich unmittelbar angrenzenden Straßen (Nordbogen, Gottenzer Straße und Gewerbestraße) sowie die querende Salzstraße sind bereits hergestellt.

Es ist beabsichtigt, innerhalb des Geltungsbereichs ein Logistikzentrum zu errichten. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit den Änderungsbereich insgesamt als Gewerbegebiet unter Beibehaltung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festzusetzen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf Pflanzen und Boden verbunden.

Im Hinblick auf Belange des Artenschutzes werden im Ergebnis einer artenschutzrechtlichen Prüfung Maßnahmen abgeleitet, deren Umsetzung in einem städtebaulichen Vertrag geregelt wird, der vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist.

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

#### **11.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung**

- [1] Flächennutzungsplan der Gemeinde Kabelsketal, rechtswirksam seit 05.09.2014
- [2] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt: Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung (MBI. LSA 2009, S. 250)
- [3] HPC AG: Geotechnischer Bericht, Neubau eines Logistiklagers in 06184 Kabelsketal/Gröbers, Stand 03.09.2021
- [4] Büro Karsten Obst: Artenschutzrechtlicher Beitrag, Ankauf eines unbebauten Grundstücks und Neubau eines Logistiklagers in 06148 Kabelsketal, Ortsteil Gröbers, im Bundesland Sachsen-Anhalt, Stand 01.10.2021, Fortschreibung 15.03.2022
- [5] Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH: Schalltechnische Untersuchungen zum Neubau Logistikzentrum, Stand Juni 2022
- [6] Verkehrsuntersuchung für den Bau eines geplanten Logistikzentrums in Kabelsketal, Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, März 2022