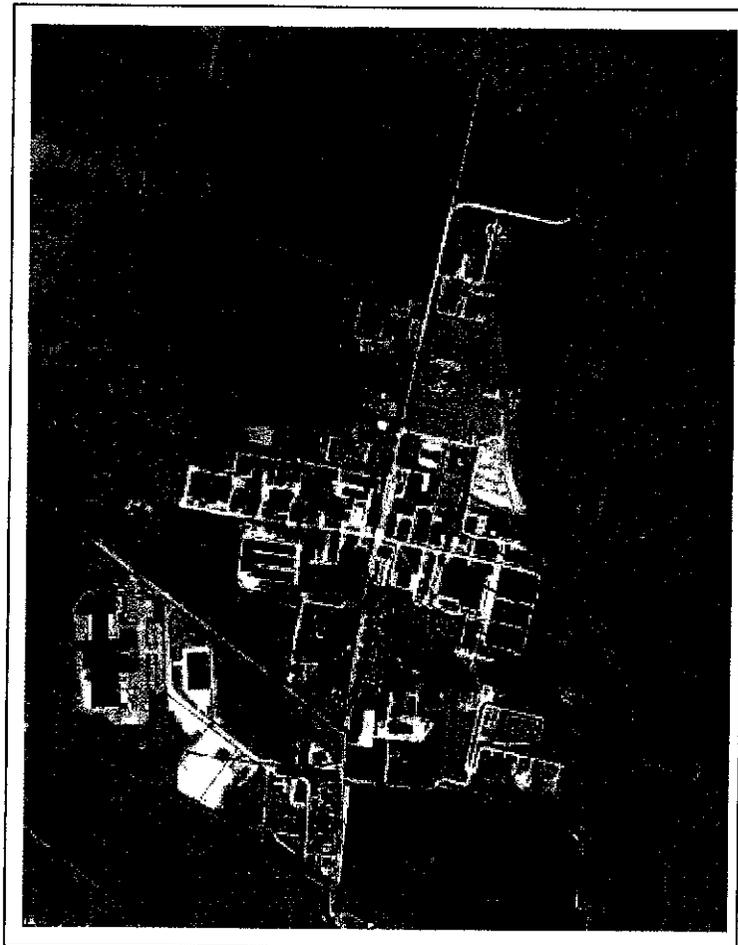


GEMEINDE RODLEBEN



**BEBAUUNGSPLAN NR. 4.1
„PHARMASTANDORT RODLEBEN-TORNAU“**

Satzung



Stand: 20. Dezember 2004

FIRU

Gemeinde Rodleben

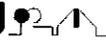
Bebauungsplan Nr. 4.1 „Pharmastandort Rodleben - Tornau“

Satzung

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: 20. Dezember 2004

Auftraggeber: TEW Servicegesellschaft mbH
Streetzer Weg 15 a
06855 Rodleben

Bearbeitung: **FIRU**  Forschungs- und
Informations-Gesellschaft für Fach- und
Rechtsfragen der Raum- und
Umweltplanung mbH
Reinhardtstraße 27 C
10117 Berlin
Tel.: 030 / 288775-0
Fax: 030 / 288775-29

Email: FIRU-Berlin@FIRU-mbH.de

Dipl.-Ing. Karsten Wehmann
Dipl.-Ing. Constanze Möglich

1	ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	5
1.1	Rechtsgrundlage	5
1.2	Geltungsbereich	6
1.3	Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze	6
	1.3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	6
	1.3.2 Ziele und Zwecke der Planung	8
	1.3.3 Planungsgrundsätze	9
1.4	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	10
	1.4.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt	10
	1.4.2 Darstellung im Regionalen Entwicklungsprogramm Dessau	10
	1.4.3 Regionalplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	10
	1.4.4 Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt.....	10
	1.4.5 FNP	11
	1.4.6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
1.5	Verfahrensablauf	13
	1.5.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)	13
	1.5.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP)	13
	1.5.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	13
	1.5.4 Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 3 ff. UVPG).....	13
	1.5.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sonstiger Stellen (§ 4 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB).....	14
	1.5.6 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	14
	1.5.7 Änderung des Geltungsbereiches.....	14
	1.5.8 Zweite öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	15
	1.5.9 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	16
1.6	Bestandssituation	16
	1.6.1 Siedlung	16
	1.6.2 Verkehr.....	17
	1.6.3 Ver- und Entsorgung	18
	1.6.4 Natur und Landschaft	18
	1.6.5 Landwirtschaftliche Nutzung	21
	1.6.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	21
	1.6.7 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft	22
1.7	Städtebauliches Konzept	23
	1.7.1 Erschließung	23
	1.7.2 Nutzungsart	24
	1.7.3 Überbaubare Grundstücksflächen	25
	1.7.4 Grünstruktur	25
	1.7.5 Teilung des Planverfahrens Bebauungsplan Nr. 4.....	25
	1.7.6 Flächenbilanz	27
	1.7.7 Sonstiges.....	27

2	PLANINHALTE	28
2.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	28
2.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	28
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	29
2.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)	30
2.1.4	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	31
2.1.5	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB).....	32
2.1.6	Verkehr, Ver- und Entsorgung	32
2.1.7	Natur und Landschaft	34
2.2	Nachrichtliche Übernahmen.....	38
2.2.1	Trinkwasserschutzgebiet	38
2.2.2	Energieversorgung	38
2.2.3	Denkmalschutz	38
2.3	Hinweise	39
2.3.1	Gutachten	39
2.3.2	Altlasten.....	39
2.3.3	Landwirtschaftliche Nutzflächen.....	39
2.3.4	Trinkwasserschutzgebiet	39
2.3.5	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	40
2.3.6	Immissionsschutz	40
2.3.7	Pflanzliste 1: Alleebäume und Stellplatzbegrünung.....	41
3	UMWELTBERICHT	42
3.1	Einleitung.....	42
3.1.1	Veranlassung.....	42
3.1.2	Untersuchungsrahmen.....	43
3.2	Beschreibung des Planvorhabens.....	46
3.2.1	Standort und Lage des Vorhabens	46
3.2.2	Art des Vorhabens	46
3.2.3	Umfang des Vorhabens	48
3.2.4	Festsetzungen des Bebauungsplans 4.1	48
3.3	Abwägungsrelevante Einzelgutachten	52
3.3.1	Fachgutachten Grünordnungsplan	52
3.3.2	Fachgutachten Schalltechnische Untersuchung	65
3.4	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens.....	69
3.4.1	Schutzgut Mensch	69
3.4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	71
3.4.3	Schutzgut Boden	72
3.4.4	Schutzgut Wasser.....	72
3.4.5	Schutzgut Klima und Luft.....	73
3.4.6	Schutzgut Landschaft	74
3.4.7	Schutzgut Kulturgüter	76
3.4.8	Schutzgut sonstige Sachgüter	76

3.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	77
3.4.10	Wechselwirkungen zu angrenzenden Entwicklungsflächen	79
3.5	Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen sowie Maßnahmen	86
3.6	Anderweitige Lösungen.....	92
3.6.1	Entwicklungsgebiet.....	92
3.6.2	Wohnnutzung	93
3.6.3	Erschließung.....	93
3.6.4	Freiflächen.....	94
3.7	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten.....	94
3.8	Zusammenfassung	95
4	WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	97
4.1	Verkehrerschließung.....	97
4.2	Technische Medien	97
4.3	Naturschutz und Landschaftspflege.....	98
4.4	Immissionsschutz	98
4.5	Folgekosten.....	99
4.6	Umsetzung / Realisierung	100
ANHANG	101

1 ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG

1.1 Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) und der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i.d.F. vom 13.08.2002 (GVBl. LSA S. 358) als Satzung aufgestellt.

Gemäß § 244 des BauGB¹ (zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.6.2004) wird das Verfahren gem. Abs. 2 dieses Gesetzes nach den Vorschriften des alten BauGB (zuletzt geändert v. 27.07.2001) weiter durchgeführt. Der Abs. 2 gilt hier, da die entscheidenden Verfahrensschritte bereits eingeleitet wurden und das Verfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden soll. Demzufolge kommen auch die Begriffe, Paragraphen und Verfahrensschritte des alten BauGB weiterhin zur Anwendung.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

Die rechtliche Grundlage zur Aufstellung von Grünordnungsplänen bildet das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA vom 23. Juli 2004, GVBl. LSA S. 454). Nach § 7 Abs. 1 NatSchG LSA erarbeiten die Gemeinden Grünordnungspläne zur Vorbereitung oder Ergänzung der Bebauungspläne in Verbindung mit § 8a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193, zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004, BGBl. I S.1359, 1381) notwendige abschließende Behandlung der Eingriffe in Natur und Landschaft und wird mit seinen wesentlichen Darstellungen als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verwendungsnachweis / Vervielfältigungserlaubnis für Kartengrundlagen:

1. Darstellung auf der Grundlage der Liegenschaftskarte 1:1.000 Gemarkung Rodleben, Flur 5, Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 16.06.2004.

Erlaubnisnummer: (Aktenzeichen) A9/1866/2004

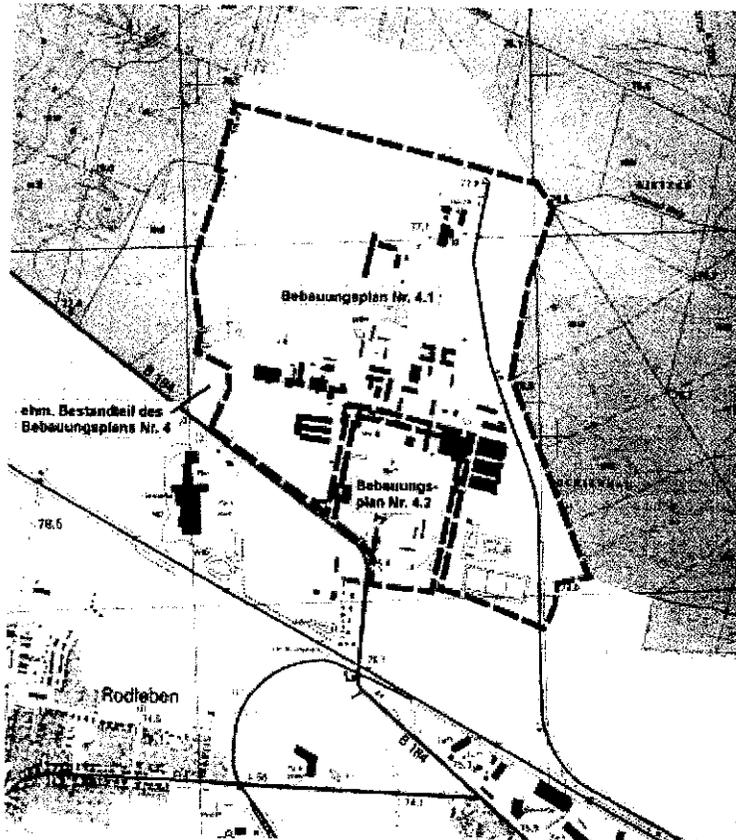
2. Darstellung auf der Grundlage des Topographischen Stadtplanes 1:10.000 Roßlau (Elbe), Blatt 1(2) , Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 16.06.2004.

Erlaubnisnummer: LVermGeo/V/701/2004

¹ „Europarechtsanpassungsgesetz Bau“

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.1 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ umfasst ein ca. 89,8 ha großes Gebiet im Norden der Gemeinde Rodleben, Ortsteil Tornau. Der Geltungsbereich wird westlich und östlich durch Waldflächen des Landschaftsschutzgebietes „Spitzberg“ begrenzt. Nördlich des Geltungsbereiches grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die südliche Begrenzung des Plangebietes bildet die Bundesstraße B 184.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.1 ist aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (ca. 106,7 ha) herausgelöst worden. Der verbleibende Teil wird als Bebauungsplan Nr. 4.2 weitergeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 4.1 ist aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 (ca. 106,7 ha) herausgelöst worden. Der verbleibende Teil wird als Bebauungsplan Nr. 4.2 weitergeführt.

Abbildung 1: Übersichtsplan Grenzen und Einordnung der räumlichen Geltungsbereiche Nr.4.1 und 4.2

Eine genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 4.1 im Maßstab 1:2.000. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke oder Grundstücksteile der Flur Rodleben sind im Flurstücksverzeichnis (vgl. Anhang) aufgelistet.

1.3 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die Gemeinde Rodleben hat auf der Grundlage der Standortentwicklung² des Impfstoffwerkes Dessau-Tornau GmbH (IDT) und der Technik-Energie-Wasser Servicegesellschaft mbH (TEW) die

² Vgl. Heene, Pröbst+Partner, Architekten Ingenieure: Standortentwicklungsstudie Stufe II, Entwurf, März 2003.

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ gemäß § 8 BauGB beschlossen. Die Fläche betrug insgesamt ca. 106,7 ha und umfasst das Gelände des IDT, die Flächen der TEW, angrenzende Bereiche bis zur Bundesstraße B 184, Erschließungs- und Freiflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Am Standort des Impfstoffwerkes in Rodleben / OT Tornau werden sowohl Veterinär-impfstoffe als auch Humanimpfstoffe und Pharmazeutika produziert und konfektioniert. Der Betriebsstandort befindet sich in umfassender Expansion und Umstrukturierung. Er stellt somit einen bedeutenden Arbeitgeber in der Region dar.

Für die weiteren Ausbauaktivitäten sind gegenwärtig Funktionalentwicklungskonzepte in Arbeit, die sowohl Baufelder, Erschließungsachsen, Frei- und Reserveräume als auch weitergehende werkspezifische Nutzungsanforderungen definieren.³ Auf einigen Baufeldern sind bereits Neubauvorhaben realisiert worden, in anderen Bereichen stehen sie kurz- und mittelfristig an.

Bauplanungsrechtlich ist der Werkstandort, der verschiedene Eigentumsverhältnisse aufweist, als unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wurde in der Vergangenheit auf dieser Grundlage geschaffen. Der rechtsgültige **Flächennutzungsplan**⁴ stellte für den Standort folgendes dar:

- „G“ – Gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauGB als allgemeine Art der baulichen Nutzung für die südlichen Teile des Werkstandortes,
- Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB für die nördlichen und die jeweils äußerst westlichen und äußerst östlichen Teile des Werkstandortes,
- Punktuelle Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB,
- „Bahnflächen“ und „Flächen eines Wasserschutzgebietes“ jeweils dargestellt gem. § 5 Abs. 4 BauGB
- sowie im Weiteren zwei archäologische Kulturdenkmale.

Diese Grundlage ist vor dem Hintergrund der weiteren Investitionstätigkeit unbefriedigend, weil:

1. gewerbliche Bauflächen im dargestellten Flächenbezug „zu eng“ gewählt sind und weitere Expansionsmöglichkeiten einschränken
2. Planungssicherheit nicht gegeben ist und qualifiziertes Baurecht gem. § 12 oder § 30 BauGB fehlt. Insoweit sind jeweils aufwendige Einzelbetriebsgenehmigungen oder Zulassungsverfahren durchzuführen.

Da das Plangebiet sich derzeit als Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB darstellt, ist die Zulässigkeit des geplanten Nutzungskonzepts „Integrierter Werkstandort“ nur durch Schaffung von verbindlichem Baurecht zu begründen. Gemäß der neueren Regelungen, insbesondere zum Umweltschutz in der Bauleitplanung, sind damit auch verschiedene Untersuchungspflichten mit Blick auf die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu beachten.

³ Vgl. Büro H-P-P, Ludwigshafen, im Auftrag der TEW.

⁴ Vgl. FNP der Gemeinde Rodleben, Stand 28.04.2003.

Im Hinblick auf den weiteren Ausbau des IDT und dem sich abzeichnenden Investitionspotenzial in der Peripherie dieses Betriebs besteht insbesondere Bedarf an Planungssicherheit im Rahmen einer verlässlichen, rechtlichen Beurteilungsgrundlage mit

- geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan, auch und insbesondere in der notwendigen räumlichen Ausdehnung von Gewerblichen Bauflächen sowie
- geeigneten Festsetzungen eines oder mehrerer Bebauungspläne.

Dieses Anliegen entspricht grundsätzlich der Absicht der Gemeinde Rodleben, das Gebiet einer gewerblich-industriellen Nutzung zuzuführen. Der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben hat daher gem. § 8 (4) BauGB am 17.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 für die ca. 106,7 ha große Fläche im nördlichen Bereich des Ortsteils Tornau beschlossen.

Das IDT hat gegenüber der Gemeinde Rodleben seine Bereitschaft erklärt, auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen in der dafür notwendigen Qualität und Umfang auf seine Kosten beizubringen.

1.3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 4 dient der zielgerichteten Umsetzung einer zwischenzeitlich inhaltlich abgestimmten städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Entwicklungskonzeption. In dem vorab festgelegten Bereich sollen gewerbliche und Erschließungsflächen planungsrechtlich gesichert werden, um die Sicherung und Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Die Flächen sind durch ihre Lagegunst für die Ansiedlung gewerblich-industrieller Nutzung geeignet.

Im Bebauungsplan Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ soll entsprechend eines abgewogenen Gesamtkonzeptes einerseits dem Anspruch an eine standortgerechte Gewerbe- und Industrieentwicklung sowie andererseits den Anforderungen an eine menschenwürdige Umwelt und an den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen entsprochen werden. Hierbei sind insbesondere Aspekte des Immissionsschutzes sowie jene des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ beabsichtigt als Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB im Sinne einer Angebotsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung von insgesamt ca. 67 ha Industriegebiet gem. § 9 BauNVO zu schaffen. Im Weiteren sind die erforderlichen Flächen für den landespflegerischen Ausgleich sowie die notwendigen Erschließungsflächen Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Bebauungsplan Nr. 4 stellt einen wesentlichen Schritt zur gewerblich-industriellen Nutzung im nördlichen Bereich des Ortsteils Tornau dar und schafft für alle Beteiligten die Basis einer ausgewogenen Planungssicherheit.

Mit der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen im Bereich des Pharmastandortes Rodleben-Tornau werden folgende kommunalpolitische Ziele verfolgt:

- Lösung von bestehenden Konflikten zwischen der vorhandenen Industrienutzung bzw. störenden Gewerbebetrieben und der existierenden Wohnnutzung durch Verlagerung der Wohnnutzung;
- Bereitstellung von Angebotsflächen für gewerblich-industrielle Nutzungen, insbesondere aus dem pharmazeutischen Bereich;
- Planungsrechtliche Sicherung und weitere Umsetzung der Standortentwicklungsstudie für den Pharmastandort Rodleben-Tornau;
- Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe
- Schaffung neuer Arbeitsplätze in zukunftsträchtigen, pharmazeutischen Bereichen.

1.3.3 Planungsgrundsätze

Dem Bebauungsplan Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ wurden folgende Planungsgrundsätze zugrunde gelegt:

- Sicherung und Entwicklung eines Industriegebietes gem. § 9 BauNVO,
- Beseitigung städtebaulicher Missstände,
- bauplanungsrechtliche Sicherung der notwendigen Anschlüsse an das übergeordnete Straßennetz,
- Sicherung einer umweltverträglichen Nutzung, vor allem hinsichtlich des Immissions-schutzes,
- Sicherung der erforderlichen Flächen für den landespflegerischen Ausgleich,
- Ausbildung von Grünflächen zur Einbindung und Gliederung der Gewerbe- und Industrieflächen und Übergang zum Landschaftsschutzgebiet,
- Abrundung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.

1.4 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

1.4.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) vom 26.08.1999 weist für die Gemeinde Rodleben folgende regionalplanerischen Vorgaben aus:

Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. Pkt. 3.5.3 Nr. 25 „Vorfläming bei Lutherstadt Wittenberg“,

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. Pkt. 3.5.2 Nr. 6 „Fläming“,
- Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe Roßlau/Rodleben gem. Pkt. 3.4.1 Nr. 7,
- Neu- und Ausbau wichtiger Bundesstraßenverbindungen gem. Pkt. 3.6.3.4 Nr. 12 „B 184 Magdeburg-Dessau-Bitterfeld-Leipzig“.

1.4.2 Darstellung im Regionalen Entwicklungsprogramm Dessau

Das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau (REP) vom 15.04.1996, geändert durch Beschluss der LReg. vom 21.03.2000, stellt die Gemeinde Rodleben als regional bedeutsamen Standort für Gewerbe „Rodleben“ gem. Pkt. 2.2.2.a und somit als Entwicklungsschwerpunkt für die Bereitstellung von Flächen zur Gewerbe- und Industrieansiedlung dar. Desweiteren weist das Programm folgende regionalplanerische Vorgaben aus:

- Vorranggebiet für Wassergewinnung „Rodleben, Ortsteil Tornau“ im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. Pkt. 2.2.1.7c,
- Ausbau wichtiger Bundesstraßen zur Wirtschaftsförderung gem. Pkt. 2.4.2c) bb) „B 184 Magdeburg-Dessau-Leipzig“.

1.4.3 Regionalplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Regionalplan der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befindet sich in Aufstellung. Derzeit wird ein erster Entwurf erarbeitet, der die Ziele des Landesentwicklungsplanes zu berücksichtigen hat.

1.4.4 Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt

Im Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (MUN 1994a) werden für den Bereich Siedlung, Industrie und Gewerbe, um "die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbilds" zu erhalten und möglichst zu verbessern, Maßnahmen erläutert:

- So sollen Industrie und Gewerbe auf Flächen angesiedelt werden, auf denen bereits früher produziert worden ist. Gewerbeparke sind nicht dort zu errichten, wo sie einen hohen

Aufwand an umweltunverträglichem Individualverkehr zur Folge haben und zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds führen können.

- Die Zersiedlung der Landschaft und ein flächenhaftes oder bandförmiges Zusammenwachsen von Siedlungen ist zu vermeiden (erforderlichenfalls durch Ausweisung von Grünzäsuren).
- Die Versiegelung von Böden ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dies erfordert, Grünbestände und artenreiche Lebensräume (z.B. Wiesen, Gehölze, Gebüsche, Hecken) nicht durch Versiegelung zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ist die infolge der Versiegelung verminderte Retention durch naturnahe gestaltete Rückhalteräume für Regenwasser auszugleichen.

Im Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (MUN 1994b) werden für die Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming einige Zielsetzungen formuliert, die Bezug nehmen auf Elemente im Plangebiet nehmen:

- Die Ortsverbindungsstraßen in und außerhalb der kleinen Ortschaften sollen in verstärktem Maße Alleeen aufweisen. Besonders typisch für den Landschaftsraum sind Lindenalleen. Vorhandene Alleeen sind in jedem Fall zu erhalten.
- Die Umstellung auf ökologisch orientierte Bodenbewirtschaftung, Maßnahmen gegen Wind- und Wassererosion auf den Ackerstandorten und naturnahe Waldbewirtschaftung sollen für eine nachhaltige Sicherung des Schutzguts Boden sorgen. In den ackerwirtschaftlich genutzten Bereichen sind dazu Windschutzgehölze mit heimischen Arten und Herkünften anzulegen und an vorhandene Gehölze anzuschließen. Entsprechend den Standortbedingungen sollen die Forste entweder in standortgemäße Eichen-Hainbuchen-Wälder oder in Kiefern- bzw. Pfeifengras-Stieleichen-Wälder überführt werden.
- Der Grünlandanteil muss auf Kosten des Ackerlandes erhöht werden. Die Grünlandbewirtschaftung darf nur extensiv erfolgen.
- Der sanfte Tourismus wird ausgebaut und durch zweckentsprechende Landnutzung unterstützt.

1.4.5 FNP

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rodleben wurde am 28.04.2003 beschlossen und durch die Genehmigungsbehörde bestätigt. Für das Plangebiet weist der Flächennutzungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ sowie „Landwirtschaftliche Nutzflächen“ aus.

Eine weitere Anpassung des Flächennutzungsplanes ist im Parallelverfahren durch die Gemeinde Rodleben beauftragt und abgestimmt. Der erste und zweite Entwurf zum Bebauungsplan ist mit dem Planverfahren zum FNP abgestimmt, so dass sich die Festsetzungen aus der vorbereitenden Planung ableiten lassen. Nach Satzungsbeschluss des FNP liegt dieser der Genehmigungsbehörde vor. Demzufolge wird der Bebauungsplan gem. § 10 Abs.2 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht.

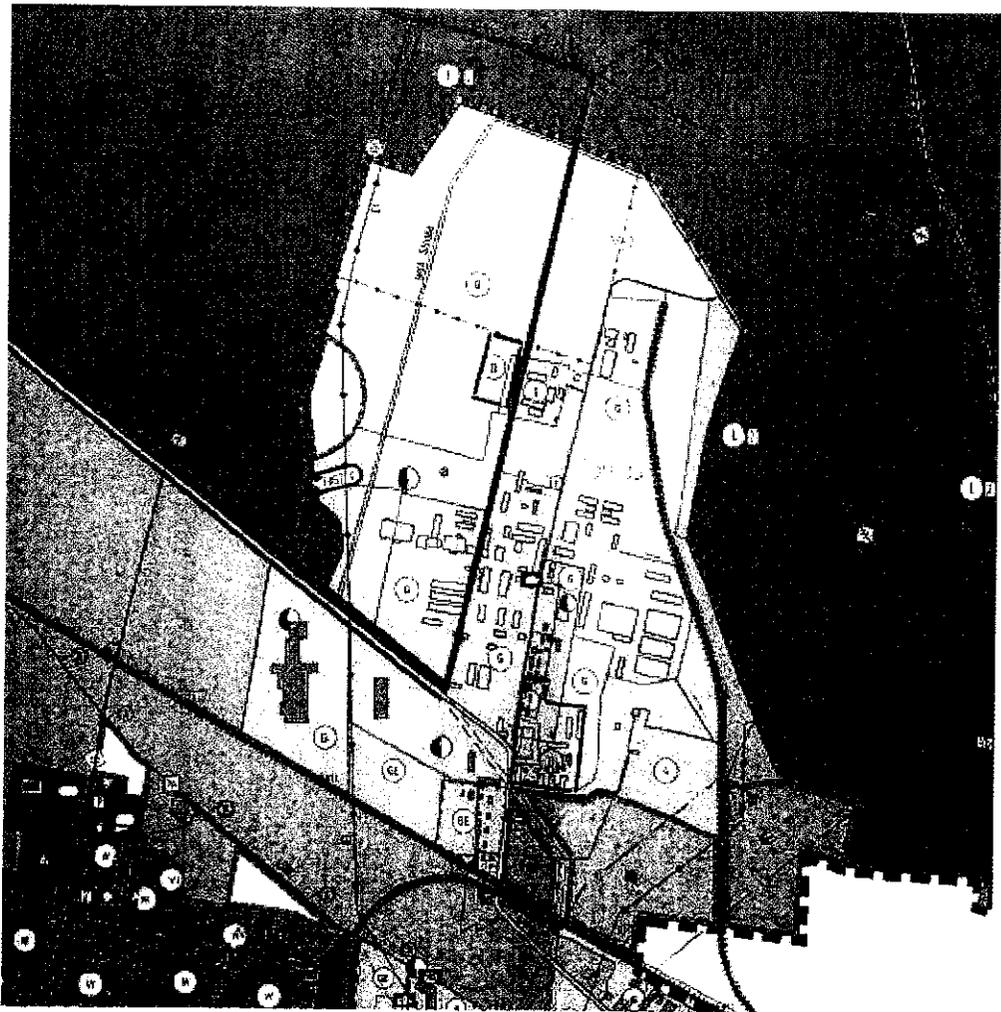


Abbildung 2: Ausschnitt aus FNP der Gemeinde Rodleben, Stand Satzungsbeschluss

1.4.6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde von der Gemeinde Rodleben am 29.04.2003 gestellt. Die untere Landesplanungsabteilung des Landkreises Anhalt-Zerbst teilte mit Schreiben vom 22.05.2003 (AZ: 63-01313-03-15) mit, dass keine Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen.

Ferner teilte das Regierungspräsidium Dessau mit Schreiben vom 09.05.2003 (32-51051-21102-01-005) mit, dass es aus raumordnerischer Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Pharmastandort Rodleben-Tornau gibt.

1.5 Verfahrensablauf

1.5.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben hat in seiner Sitzung am 17.12.2002 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 4 gefasst.

1.5.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben hat in seiner Sitzung am 27.02.2003 den Beschluss zur Auslegung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Eine weitere Anpassung ist im Parallelverfahren erforderlich und abgestimmt. Zeitnah lagen beide Planungsebenen öffentlich aus. Derzeit wird der Satzungsbeschluss zur Änderung des FNP für die Genehmigung vorbereitet.

1.5.3 Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben hat in seiner Sitzung am 30.07.2003 den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gebilligt. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist ortsüblich und fristgemäß erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 15.08.2003 bis zum 16.09.2003 statt.

Es gingen fünf Stellungnahmen ein. Im Wesentlichen widersprachen derzeitige Eigentümer oder Nutzer von Wohngrundstücken den Zielen des Bebauungsplans, insbesondere der Überplanung von der Wohnnutzung zu Industrie- und Gewerbenutzung. In einigen Fällen wurde eine Übernahme der entsprechenden Grundstücke in Aussicht gestellt.

1.5.4 Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 3 ff. UVPG)

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 4, der als bauplanungsrechtliches Vorhaben die Entwicklung von gewerblich-industriellen Baugebieten zum Gegenstand hat, ist gem. § 3 ff. UVPG die Umweltverträglichkeit i.V.m. Nr. 18.5.1 der Anlage I zum UVPG zu prüfen, da die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den angegebenen Größenswert von 10 ha überschreiten wird.

Ebenso lässt die Art der zukünftig angedachten Nutzung für das Plangebiet nachteilige Umweltauswirkungen erwarten.

Demzufolge wird die Durchführung einer UVP im Bebauungsplanverfahren Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ vorgenommen. Die einzuholenden Gutachten oder planungsrechtlich relevanten Abwägungsschwerpunkte wurden auf einer einleitenden Beratung (Scoping-Termin) am 28.08.2003 mit den maßgeblich Beteiligten abgestimmt.

Das sogenannte „Scoping“, das die formellen und materiellen Anforderungen an den Umweltbericht regelt, ist im Gegensatz zum § 5 UVPG und zugehöriger Verwaltungsvorschriften im BauGB nicht explizit als Verfahrensschritt definiert. Trotzdem erschien eine entsprechende Durchführung sinnvoll, um einerseits die Aussagen des Umweltberichtes in sachlicher,

räumlicher und zeitlicher Hinsicht festzulegen. Andererseits sollten möglichst frühzeitig alle zur Verfügung stehenden planungs- und umweltrelevanten Informationen gebündelt werden.

Der Umweltbericht als Ergebnis der UVP bereitet das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht auf und dokumentiert schließlich, in welcher Weise die Umweltfolgeabschätzung im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt worden ist. Er ist integrierter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird gemäß des Planungsstandes fortgeschrieben. Der Umweltbericht dient als allgemein verständliche Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

1.5.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, sonstiger Stellen (§ 4 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen gemäß § 4 BauGB und die benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB werden im Rahmen des Verfahrens zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 4 (Stand Januar 2004) aufgefordert. Im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB werden die Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt. In der Zeit vom 18. Februar bis 18. März 2004 konnten sich die Träger öffentlicher Belange durch Stellungnahmen an der Planung beteiligen.

1.5.6 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben hat am 18.12.2003 den ersten Entwurf des Bebauungsplan Nr. 4 mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der erste Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht lag gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 16. Februar 2004 bis 16. März 2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Zerbst „Elbe-Fläming-Kurier“, am 05.02.2004 mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 4 benachrichtigt und parallel gem. § 4 Abs.1 i.V. mit § 3 Abs.2 BauGB beteiligt.

1.5.7 Änderung des Geltungsbereiches

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben hat am 27.10.2004 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 4. beschlossen.

Im südwestlichen Bereich des ehemaligen Geltungsbereichs wurden 4 Flurstücke (112, 113, 114 und 115 (Flur 5)) aus dem Planverfahren entlassen. Hierbei handelt es sich um das ehemalige Fortshaus und angrenzende Waldgrundstücke.

Gleichzeitig wurde der verbleibende Geltungsbereich in zwei Planverfahren geteilt.

1.5.7.1 Teilung des Bebauungsplanes

Im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen und Hinweise zur ersten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, musste festgestellt werden, dass derzeit aufgrund unüberwindlicher Hemmnisse einer weiteren Bearbeitung und Abstimmung des Bebauungsplanes bedarf. Insbesondere konnten die öffentlichen und privaten Belange nicht gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Die geplante Umwandlung der vorhandenen Wohnnutzung oder deren Verlagerung kann derzeit nicht vollständig durch abgestimmte Instrumente oder Finanzierung dargestellt werden.

Gegen einen wesentlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 4 bestehen keine Einwände. Um die zügige Entwicklung des Plangebietes, insbesondere die Erstellung der Haupterschließung zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan durch Beschluss vom 27.10.2004 geteilt und unabhängig in zwei Planverfahren weitergeführt. Die Bezeichnung der Teilbebauungspläne wurden wie folgt getroffen: **Bebauungsplan Nr. 4.1** und **4.2**. Eine genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Flächenbezeichnungen aus dem laufenden Planverfahren Nr. 4 wurden teilweise zur eindeutigeren und chronologischen Kennzeichnung im Bebauungsplan Nr. 4.1 geändert, ohne den inhaltlichen Zielen zu widersprechen.

1.5.8 Zweite öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben hat am 27.10.2004 den zweiten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 4.1 mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die zweite öffentliche Auslegung beschlossen. Der zweite Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht lag gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 12.11.2004 bis 13.12.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Der geänderte Geltungsbereich sowie Ort und Dauer der zweiten öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Zerbst „Elbe-Fläming-Kurier“ am 4.11.2004 mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 4.1 benachrichtigt⁵ und über die wesentlichen Änderungen informiert. Gem. § 4 Abs.1 i.V. mit § 3 Abs.2 BauGB wurden Stellungnahmen und Hinweise bis 13.12.2004 erbeten.

Die eingehenden Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zugeordnet. Es ergaben sich Änderungen im Planteil und in der Begründung. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich da keine wesentlichen Änderungen erfolgten.

⁵ Schreiben v. 4.11.2004 der Gemeinde Rodleben

1.5.9 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss v. 20.12.2004 bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.1.

Der Bebauungsplan ist in sich schlüssig und wird bei einer Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 4.2 als Bestand maßgebend angesehen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs.2 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.

1.6 Bestandssituation

1.6.1 Siedlung

Räumliche und städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ gehört zur Gemeinde Rodleben des Landes Sachsen-Anhalt. Es befindet sich nördlich von Rodleben im Ortsteil Tornau. Das Plangebiet gehört zum Standort des Impfstoffwerkes Dessau-Tornau. Der Pharmastandort liegt eingebettet zwischen weiten Wald- und landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich der Stadt Dessau (ca. 9 km) sowie nordwestlich der Stadt Roßlau (ca. 3km). Er besteht bereits seit Mitte der 80er Jahre.

Seinen Ursprung nahm die Entwicklung des Pharmastandortes in dem 1921 in Dessau gegründeten Bakteriologischen Institut der Anhaltischen Kreise. Dort begann 1925 die gewerbliche Produktion. 1985 wurde aufgrund gestiegener Anforderungen an die Produktionskapazitäten am Standort Rodleben/Tornau eine Produktionsstätte zur Plasmafraktionierung errichtet und bildete den Grundstein des heutigen Pharmastandortes Rodleben-Tornau.

Standortgunst

Das Industriegebiet weist folgende Standortqualitäten auf:

- sehr gute Verkehrsanbindung durch unmittelbarer Lage an der B 184 Magdeburg-Dessau-Leipzig sowie in 10 km Entfernung zur Autobahn A 9 Berlin-Leipzig,
- räumliche Nähe zum Oberzentrum Dessau (ca. 9 km) und zum Mittelzentrum (mit Teilfunktion eines Oberzentrums) Roßlau (ca. 3 km),
- Prägung durch industrielle und gewerbliche Vornutzung,
- Gleisanschluss an die Bahnstrecke Magdeburg-Roßlau.

Geltungsbereich

Eine genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.1 ergibt sich aus der Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 4.1 im Maßstab 1:2.000. Dem Planverfahren liegt ein Grundstücksverzeichnis der betreffenden Flurstücke im Anhang bei.

Städtebauliche Situation

Die Fläche wird derzeit durch verschiedene Nutzungen geprägt. Den größten Teil nehmen die gewerblich-industriellen Flächen des IDT und des TEW ein. Das gesamte Gelände wird durch die Haupteerschließungsachse Streetzer Weg in einen westlichen und östlichen Bereich unterteilt. Der westliche Bereich wird größtenteils durch die Gebäude der Impfstoffproduktion geprägt. Der östliche Bereich ist Produktionsstandort für Pharmalohnfertigung und Lager.

Weite Bereiche, wie das ehem. Heizwerk im Nordosten, liegen brach. In den aktiven Nutzungsbereichen ist der Versiegelungsgrad produktionsbedingt sehr hoch.

Neben der Gewerbenutzung befinden sich 37 Wohneinheiten im gesamten Plangebiet Nr. 4.1 und 4.2. Im zentralen Bereich des Gebietes handelt es sich dabei um zwei Geschosswohnungsbauten und im südlichen Bereich um Einfamilienhäuser in einer stadträumlichen Randlage. Die Einzelhäuser entstanden ursprünglich in Zusammenhang mit dem Betrieb des ehemaligen Gutes und dienten später teilweise als Werkwohnungen des Impfstoffwerkes Dessau-Tornau.

Diese Stadtrandsiedlung verfügt über eine unzureichende stadträumliche Vernetzung zum Ortsbereich Rodleben, der ca. 2 km entfernt liegt. Darüber hinaus erzeugen die südlich verlaufende Bundesstraße, die angrenzenden Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 3 sowie die Bahntrasse eine hohe Trennwirkung zur Ortslage Rodleben. Die räumliche Nähe der Stadtrandsiedlung Tornau zu den Industrie- und Gewerbeflächen führt zu einer Gemengelage und immissionsschutzrechtlichen Konflikten.

Aufgrund der Emissionen der bestehenden Industrieanlagen sowie der genehmigungsfähigen Anlagen gem. BImSchG können innerhalb der Stadtrandsiedlung Tornau die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nur unzureichend gewährleistet werden. Die geplante Weiterentwicklung des Pharmastandortes Rodleben-Tornau wird zukünftig zu einer erhöhten Emissionsbelastung für die Wohnnutzung führen.

1.6.2 Verkehr

Erschließung

Das Plangebiet besitzt über die Haupteerschließungsachse Streetzer Weg eine unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße B 184 Magdeburg-Dessau-Leipzig. Der Streetzer Weg erschließt den Pharmastandort als öffentliche Straße von der B 184 aus südwestlicher in nordöstlicher Richtung. Im nördlichen Bereich des Pharmageländes endet der Streetzer Weg als ausgebaute Straße in einer Wendeschleife. Von hier aus ist eine nordöstliche

Erschließung durch einen unbefestigten Fahrweg als Verbindung von Rodleben nach Roßlau und Streezt gegeben.

Die innere Erschließung des Pharmastandortes ist über werksinterne Straßen und Wege geregelt.

ÖPNV

Der Pharmastandort ist über eine Busverbindung sowie eine eigene Bushaltestelle an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Güterverkehr

Auf dem Gelände ist ein Anschlussgleis der Bahn vorhanden.

1.6.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes ist folgende technische Infrastruktur vorhanden:

- Abwasser- und Trinkwasserversorgung,
- Stromversorgung,
- Gasversorgung.

Der Standort verfügt über ein eigenes Wasserwerk sowie eine Kläranlage. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei Trinkwasserbrunnenanlagen. Die Abwasserbehandlungsanlage entsorgt den Ortsteil Tornau der Gemeinde Rodleben sowie den Ortsteil Streezt der Stadt Roßlau. Die Entwässerung erfolgt teilweise über ein Trenn- sowie ein Mischsystem.

1.6.4 Natur und Landschaft⁶

Naturhaushalt

Naturraum

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand der Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorflämung.

Das Plangebiet weist sehr geringe Höhenunterschiede auf. Es fällt sehr flach geneigt von ca. 78 m NN im Nordwesten auf ca. 73 m NN nach Südosten ein.

Oberflächenwasser, Grundwasser

Die Gebietsentwässerung ist nach Süden bzw. nach Südwesten zur Elbe hingerrichtet. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Gewässer 2. Ordnung (R002, R003). Es handelt sich hierbei um naturferne Entwässerungsgräben ohne ausgeprägte standortgerechte Vegetation.

⁶ Vgl. PCU Partnerschaft: GOP zum B-Plan Nr. 4, Stand Januar 2004, S. 6 ff.

Zur Gewässergüte der Oberflächengewässer des Geltungsbereichs liegen keine Angaben vor.

Die hydrologischen Verhältnisse werden im wesentlichen durch die südlich gelegene Elbe geprägt, deren mittlerer Wasserstand mit ca. 56 m NN ca. 20 m unter dem mittleren Standortniveau liegt. Grundsätzlich ist von einer Grundwasserfließrichtung in Richtung Elbe und in Richtung Rossel auszugehen. Ein oberflächennaher durchgehender Grundwasserleiter ist bei Untersuchungen nicht festgestellt worden. Die oberflächennahen Böden sind nur sehr gering wasserdurchlässig und somit nicht bzw. bedingt für die Niederschlagswasserversickerung geeignet.

Der westliche Teil des Plangebiets liegt in der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets der Wassererfassung des DHW und der TEW⁷. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Wasserschutzzone II.

Böden

Die Böden im Roßlau-Wittenberger Vorfläming sind durch die Immissionen der mitteldeutschen Großindustrie, vorrangig durch die Stickstoffzufuhr aus der Luft, geschädigt. Die Veränderungen in der Bodenvegetation und in der Bodenfauna stellen sich als erheblich dar.

Innerhalb des Plangebietes ist eine ungestörte, natürliche Ausprägung der Bodenschichten auch unter Berücksichtigung der Bebauung sowie der historischen und jetzigen Nutzung nicht anzunehmen. Im Rahmen intensiver landwirtschaftlicher Nutzung („Bodenverbesserungsmaßnahmen“) hat sich das natürliche Bodengefüge auf den derzeit unbebauten Flächen nachhaltig verändert. Angesichts einer langandauernden gewerblichen Nutzung ist von erheblichen Veränderungen der ursprünglichen Bodenhorizonte auszugehen. Großflächig ist die natürliche Folge von Bodenhorizonten durch Versiegelungen für Gebäude und Verkehrsflächen stark verändert worden.

Klima, Luft

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet des Ostdeutschen Binnenlandklimas. Die Niederschlagswerte in der Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming liegen bei 580 mm im Jahr mit einem schwach ausgeprägten Niederschlagsmaximum im Sommer. In den höchsten Bereichen liegen die Jahresdurchschnittswerte bei 596 mm bzw. 574 mm (Stationen Thießen, Zahna). Die Jahresmitteltemperaturen entsprechen mit 8,5 °C den großklimatischen Verhältnissen und weisen auf eine regionale thermische Gunst hin.

Im Bereich der Industrieflächen ist aufgrund der erheblichen Versiegelungen und durch den Betrieb von klimatischen Veränderungen, im Vergleich zu Freilandverhältnissen auszugehen. Die angrenzenden Waldflächen wirken sich positiv auf das Klima aus.

⁷ Beschluss-Nr.: 78-16/82 vom 03.03.1982 (Landkreis / untere Wasserbehörde / Schreiben v. 16.05.03)

Wald, Vegetation und Biotope

Wald

Im Südwesten des Plangebietes befindet sich rund 1,16 ha Wald, der sich vornehmlich aus Robinien- und Eichen-Mischwald zusammensetzt.

Flora

Die potenziell natürliche Vegetation sind Traubeneichen-Hainbuchen-Wälder mit unterschiedlichen Mischholzanteilen an Winterlinde und Rotbuche. Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Flächen der potenziell natürlichen Vegetation. Die anzutreffenden Biotoptypen sind überwiegend stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen. Im Bereich der noch genutzten Industrieflächen kommen vornehmlich intensiv gepflegte Zierrasen sowie Ziergehölzbestände vor.

Weitere Bereiche im südlichen Geltungsbereich werden von Viehweiden eingenommen. Stellenweise sind größere, naturnah strukturierte Baumhecken anzutreffen. Die brachgefallenen Industrieflächen werden durch krautige Ruderalfluren in unterschiedlichen Verbuschungsstadien beherrscht. Die derzeit unbebauten, bislang nicht industriell genutzten Erweiterungsflächen des Gewerbegebiets in Richtung Norden und Osten unterliegen einer intensiven ackerbaulichen Nutzung.

Fauna

Faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Beurteilung des Gebietes erfolgt daher im GOP zum B-Plan Nr. 4, Stand Januar 2004 über eine indirekte Bewertung der potenziellen Eignung der Vegetation für faunistische Elemente.

Schutzgebiete

Die Biotoperfassung ergab, dass im Geltungsbereich "Besonders geschützte Biotope" gemäß § 30 NatSchG LSA vorhanden sind. Es handelt sich dabei um Feldgehölze und Hecken.

Teilflächen des Geltungsbereichs liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzonen II und III.

Im Westen, Norden und Osten an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“.

Ferner ist die Allee entlang der B 184 als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird durch relativ großflächige Landschaftsbildelemente geprägt. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen umschließen gänzlich das Plangebiet. Dominiert wird der visuelle Eindruck des Geländes durch die umgebenden Wald- und Gehölzflächen. Neben Gehölzbereichen stellen Ruderalflächen die prägenden Vegetationsformen im Untersuchungsbereich dar. Mit dem Vorkommen an Gehölzen gehen vielfältige optische und akustische Erlebnisqualitäten dieser Vegetationsform einher, die zum Teil jahreszeitliche Varianten aufweisen, teils kontinuierlich wahrnehmbar sind.

Das Plangebiet ist ferner stark industriell vorgeprägt.

Erholung

Durch die langjährige Unzugänglichkeit der Betriebsflächen des Impfstoffwerkes (Nutzung seit 1939) kommt dem Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für die landschafts- oder einrichtungsgebundene Erholung zu. Die angrenzenden Waldflächen werden im Landschaftsrahmenplan als Gebiete mit guter Eignung für landschaftsbezogene Erholung bezeichnet.

Der Flächennutzungsplan⁸ der Gemeinde Rodleben stellt im Plangebiet zwei Radwanderwege nach Norden und Westen in Verlängerung des Streetzer Wegs dar. Ferner verläuft ein Hauptwanderweg/Radwanderweg in Nord-Süd-Richtung am westlichen Rand des Plangebiets. Ein weiterer Hauptwanderweg/Radwanderweg befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebiets im Bereich Rietzke.

Weiterhin stellen die privaten Gartenflächen im Wohngebiet Streetzer Weg des Geltungsbereichs wichtige Naherholungsflächen für die Eigentümer dar.

Bodendenkmale

Im Plangebiet 4.1 befindet sich ein eingetragenes archäologisches Kulturdenkmal⁹.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. Altlastenverdachtskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine Altlastenverdachtsflächen (ALVF)¹⁰.

1.6.5 Landwirtschaftliche Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit ca. 33,4 ha ackerbaulich und 11 ha als Viehweide genutzt. Die Ackerflächen unterliegen derzeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

1.6.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die ca. 89,8 ha große Fläche des Bebauungsplanes 4.1 wird durch folgende Eigentümer bzw. Pächter genutzt:

- Impfstoffwerk Dessau-Tornau GmbH (IDT),
- Technik-Energie-Wasser Servicegesellschaft mbH (TEW),
- Bundesvermögensamt Halle (BVA),
- Immobilien- und Verwaltungsservice GmbH (IVG),

⁸ Vgl. FNP der Gemeinde Rodleben, Stand 28.04.2003

⁹ Vgl. FNP der Gemeinde Rodleben

¹⁰ Vgl. Stellungnahme TEW Schreiben v. 29.10.2004 in Abstimmung mit Frau Krahn (Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst)

- Merz Pharma GmbH & Co. KgaA (zur Pacht)
- Sanierungsgesellschaft für Deponien und Altlasten (SGDA),
- Fa. Reichelt, Schwimmbad- und Freizeittechnik,
- Heima Versorgungseinrichtung,
- Wendland,
- ONCOTEC Pharma Produktion GmbH (zur Pacht).

Die sich im Plangebiet befindenden Wohneinheiten unterteilen sich in folgende Eigentumsverhältnisse: Eigentümer des Wohnblocks Streetzer Weg Nr. 18-19 ist die Gemeinde Rodleben, der durch die IVG verwaltet wird. Der Wohnblock Streetzer Weg Nr. 16-17 befindet sich im Eigentum des IDT. Die Eigentumsverhältnisse wechseln teilweise im laufenden Verfahren. Die planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unabhängig von Grundstücks- oder Eigentumsverhältnissen.

1.6.7 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 schließt sich im Westen, Norden und Osten das Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“ an.

Im Geltungsbereich sind darüber hinaus „Besonders geschützte Biotope“ gemäß § 30 NatSchG LSA vorhanden.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 184. Die Allee entlang der Bundesstraße ist als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes verläuft derzeit oberirdisch eine 110 kV-Freileitung, die jedoch verlegt werden soll.

Weiterhin befinden sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches zwei Trinkwasserbrunnen. Teilbereiche des Bebauungsplans befinden sich im Trinkwasserschutzgebiet der Wassererfassung des DHW und TEW. In einem Bereich von 150 m um die Brunnenanlagen herum ist die Trinkwasserschutzzone II ausgewiesen. Daran schließt sich die Trinkwasserschutzzone III an, die bis in den Bereich des Streetzer Weges hineinreicht.

Im Plangebiet befinden sich zwei eingetragene archäologische Kulturdenkmale. ¹¹

Der Pharmastandort Dessau-Tornau wird in der aktuellen Statistik des Amtes für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst keine altlastenverdächtigen Flächen geführt.

¹¹ s. FNP Rodleben / Büro Planteam / 2004

1.7 Städtebauliches Konzept

Die Entwicklung der Planungsabsichten lässt sich im Wesentlichen aus der Abstimmung des Rahmenplanes für das IDT ableiten. Darin werden ein stufenweiser Ausbau und Erweiterungsperspektiven des IDT aufgezeigt. Die Entwicklung der letzten Jahre soll Katalysator für den nördlichen Teil von Tornau werden.

1.7.1 Erschließung

Äußere Erschließung

Südlich wird das Gebiet durch die Bundesstraße 184 abgeschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz soll so gestaltet werden, dass eine gesicherte zukunftsorientierte Erschließung erfolgen kann und andererseits der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Der Streetzer Weg wird weiterhin insbesondere die Erschließung des südlichen Bereiches des Plangebietes sichern. Eine neue Straße (Planstraße A) dient einerseits der Erschließung des westlichen Bereiches des Plangebietes sowie andererseits der Erschließung der nördlichen und östlichen, bisher über den Streetzer Weg erschlossenen, an das Plangebiet angrenzenden Gebiete.

Eine durch ein Geh- und Fahrrecht und einen städtebaulichen Vertrag festgeschriebene Wegführung sichert zudem die derzeit vorhandene Verkehrsverbindung zwischen der Bundesstraße B 184 und den sich nördlich befindenden Wegeverbindungen (Schlossallee).

Ein zukünftiger, sich nördlich anschließender Bebauungsplan sichert zu einem späteren Zeitpunkt eine öffentliche Verkehrsanbindung planungsrechtlich ab.

Der Verlauf der Wegführung ist aus nebenstehender Planskizze „Abbildung 3“ ersichtlich.

Ferner stellt eine weitere Straße (Planstraße B) die vorhandene Wegeverbindung zwischen dem öffentlichen Straßennetz und den Waldflächen sicher. Dabei wird der Verlauf des überörtlichen Radwanderweges¹² berücksichtigt.

Die derzeit bestehende Erschließungsstraße zu den Flurstücken der Firma Felgenträger wird über eine weitere Planstraße im Planverfahren 4.2 gesichert.

¹² Vgl. FNP der Gemeinde Rodleben, Stand 28.04.2003

Innere Erschließung

Die trennende Wirkung der öffentlichen Erschließung (Streetzer Weg) soll zu Gunsten einer zusammenhängenden Betriebs- und Nutzfläche geändert werden. In diesem Zusammenhang wird das Erschließungskonzept an die geplanten Bauflächen angepasst, wobei eine öffentliche Nord-Süd-Verbindung beibehalten wird. Der alte Streetzer Weg wird zukünftig als öffentliche Erschließung in einer Wendeanlage enden. Darüber hinaus ist eine werkseigene Erschließung weiterhin möglich.

1.7.2 Nutzungsart

Ein weiterer Schwerpunkt der planerischen Auseinandersetzung ist der langfristige Umgang mit den vorhandenen Wohnnutzungen im Gesamtkonzept. Die im Plangebiet bestehenden Nutzungen hemmen sich bereits heute in ihren Entwicklungschancen. Die unmittelbare Nähe zwischen einem bestehenden und in Expansion befindlichen Industriegebiet und der vorhandenen Wohnbebauung muss als städtebaulicher Missstand betrachtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 4.1 ist Teil dieser Konfliktbewältigung. Hierbei sollte vordergründig eine Trennung von Wohnen und Arbeiten erreicht werden. Die Gemeinde Rodleben verfolgt das Ziel, die industrielle Nutzung im Ortsteil Tornau auszubauen.

Die Wohnnutzung sollte konsequenter Weise im Planbereich langfristig keine Perspektive mehr besitzen. Eine abschließende Lösung soll hier im Planverfahren Nr. 4.2 erfolgen.

Für die zukünftig zulässigen, gewerblich-industriellen Nutzungen werden im weiteren Verfahren Schalleistungspegel ermittelt und entsprechend festgesetzt.

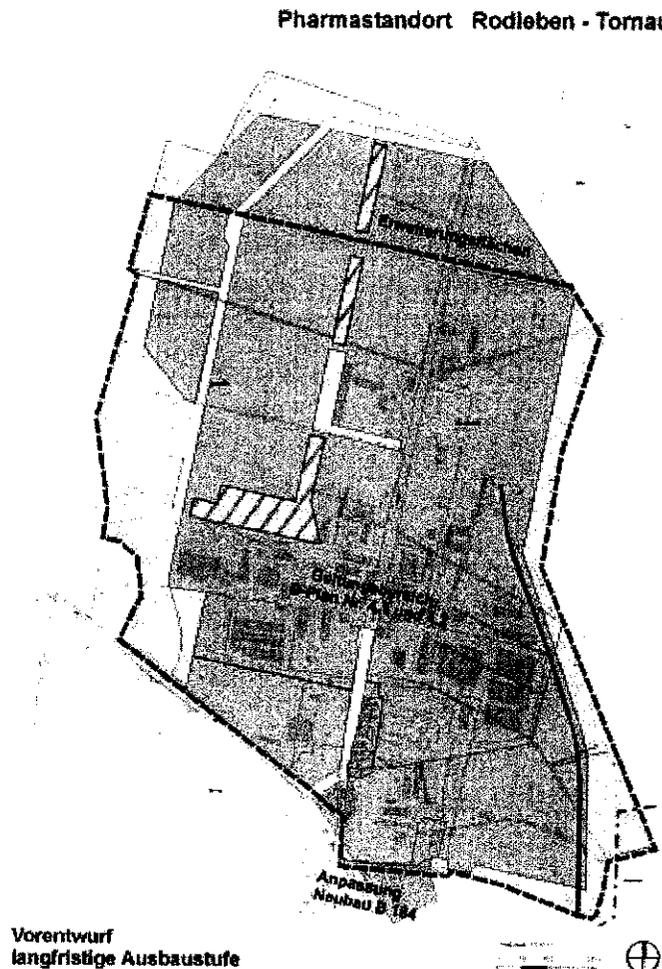


Abbildung 3: Vorentwurf (Stand August 2004) – Langfristige

1.7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zum gegenwärtigen Planungsstand sind die überbaubaren Grundstücksflächen als geschlossene Kubaturen zu betrachten. Für die Freiflächen oder die nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein grünordnerisches Konzept erstellt, welches in den Bebauungsplan Nr. 4.1 einfließen wird.

1.7.4 Grünstruktur

Im Anschluss an die Bauflächen ist eine Grünstruktur vorgesehen, die den Übergang zum angrenzenden Wald- und Naturraum bilden soll. Sie dient weiterhin als Ausgleichsfläche, als landschaftspflegerische Maßnahme sowie teilweise klimatischen Aspekten.

1.7.5 Teilung des Planverfahrens Bebauungsplan Nr. 4

Da die Klärung der Überplanung von bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet noch offen ist, konnten keine abschließenden Beschlüsse in einem angemessenen Zeitraum gefasst werden. Über eine ursprünglich geplante Verlagerung dieser Nutzung konnte mit den Eigentümern noch keine Einigung erzielt werden. Die planungsrechtliche Prüfung zu diesem Sachverhalt steht noch aus. Unabhängig vom Ergebnis der rechtlichen Prüfung besteht die Absicht, an den Grundzügen der Planung entsprechend der planerischen Zielsetzung zum 1. Entwurf und in Ableitung des FNP-Entwurfes festzuhalten. Die in Frage stehenden Flächen befinden sich alle im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Rodleben zur Teilung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben - Tornau“ entschlossen. Hintergrund ist die zügige Schaffung von Baurecht im Bereich der nördlichen Baufelder und für die Errichtung der neuen Erschließung. Dies betrifft die Planstraße A einschließlich angrenzender Flächen. In dem verbleibenden Bereich stehen den Festsetzungen entsprechend der Abwägung zum ersten Entwurf keine wesentlichen Einwände oder bodenrechtliche Spannungen mehr entgegen. Die Flächen gehören zum größten Teil der TEW und sollen schnellstmöglich einer Verwertung zugeführt werden. Insbesondere bedarf die Herstellung der Erschließung nach §125 BauGB eines Bebauungsplans als Voraussetzung.

Es wurden die planerisch unbedenklichen Bereiche festgestellt. Die geschlossenen Teilbereiche ohne städtebauliche oder bodenrechtliche Spannungen wurden dargestellt und als Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4.1 definiert, so dass ein Abwägungsbeschluss unter Berücksichtigung der Hinweise zum Verfahren sowie ein Beschluss zur Teilung des Bebauungsplanes (nach § 2 Abs. 4 BauGB) und erneuten Offenlage des Teilbebauungsplans Nr. 4.1 erreicht wird. Ein Satzungsbeschluss (nach §10 Abs. 1 BauGB) für den nördlichen Bereich wird einschließlich der Planstraße A und der Flächen für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gefasst.

Der Teilbereich mit den unbewältigten Problemen wird weiter abgestimmt und zu einem späteren Zeitpunkt zur Satzung geführt. Inwieweit eine weitere öffentliche Auslegung für diesen verbleibenden Teil erfolgen muss, kann derzeit nicht eingeschätzt werden.

Die Zulässigkeit der Teilung zum jetzigen Verfahrensstand – also nach Durchführung der ersten Offenlage – ergibt sich aus den nachfolgenden Ausführungen:

Eine erneute Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 BauGB – entweder in der Form der erneuten Auslegung oder in der Form der individuellen Beteiligung Betroffener – wäre nicht erforderlich, wenn die Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs keinen materiellen Regelungsgehalt haben.¹³ Die Grundzüge der Planung werden gem. Urteil des BGH¹⁴ nicht berührt, wenn die Gemeinde nur einen räumlich abgegrenzten Teil eines ausgelegten Bebauungsplanentwurfs ohne erneute Auslegung als Bebauungsplan verabschiedet und für den abgetrennten Planbereich das Aufstellungsverfahren gesondert fortführt. Die für den abgetrennten Planbereich 4.2 möglichen Korrekturen sollen sich jedoch auf den Grundgedanken der dem ausgelegten Entwurf zugrundeliegenden Planung nicht wesentlich auswirken.

Weiter wird in der Kommentierung unter Heranziehung eines VGH-Urteils ausgeführt: "Die Aufteilung eines bis zur Satzungsreife in einem einheitlichen Verfahren behandelten Entwurfs in zwei Bebauungspläne ist ohne nochmalige Auslegung getrennter Entwürfe zulässig, wenn dadurch keine unbewältigt bleibenden Konfliktfelder geschaffen und keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen werden, die die Grundzüge der Planung berühren (Bad.-Württ. VGH, Beschl. vom 20.9.1996 – 8 S 2466.95 – URP 1997, 199)."¹⁵

Im konkreten Fall des Bebauungsplanes Nr. 4 werden durch die Aufteilung des Bebauungsplanes keine unbewältigt bleibenden Konfliktfelder geschaffen. Die möglichen Änderungen des abgetrennten weiterführenden Planverfahrens Nr. 4.2 werden aus heutiger Sicht keine oder absehbare Auswirkungen auf den Teilbereich Nr. 4.1, der zunächst zur Satzung beschlossen werden soll, ergeben. Der Geltungsbereich Nr. 4.1 ist aus sich heraus voll funktionsfähig. Dies gilt für die festgesetzten Nutzungen ebenso wie für die Erschließung, die gesichert ist. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan Nr. 4.1 auch die Haupteerschließung für Teile des zunächst ausgeklammerten Teilbereich Nr. 4.2.

Da sich einzelne Änderungen im Zuge der Abwägung für den Teilbereich 4.1 ergeben haben ist eine erneute Offenlage trotzdem erforderlich. Dies betrifft die Herrauslösung des Forsthauses und die entsprechenden Anpassungen als auch die Einschränkung des IFSP hinsichtlich einer möglichen südlichen MI¹⁶ - Entwicklung.

Die Begründung ist teilweise auf das planerische Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 4 ausgelegt und bleibt in den wesentlichen Teilen unverändert. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Zielsetzung, auch den zweiten Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes in absehbarer Zeit zur Satzung zu beschließen, vom Sinnzusammenhang her vertretbar und angemessen.

¹³ Vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar, § 3 BauGB, Rdnr. 62

¹⁴ Vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar, § 3 BauGB, Rdnr. 62, BGH Urt. vom 29.11.1979 – III ZR 67.78 – ZfBR 1980, 207 = NJW 1980, 1751

¹⁵ Vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar, § 3 BauGB, Rdnr. 62

¹⁶ MI (Mischgebiet) nach § 6 BauNVO

1.7.6 Flächenbilanz

Der **Bebauungsplan Nr. 4.1** „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ besitzt eine Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 89,74 ha. Davon sind:

Gewerblich-Industrielle Bauflächen (GI)	ca. 66,96 ha
Davon sind bei einer GRZ 0,8 (theoretisch) maximal überbaubare Grundfläche	ca. 55,12 ha
Verkehrsfläche	ca. 1,71 ha
Waldfläche	ca. 1,85 ha
Flächen grünplanerische Maßnahmen	ca. 16,05 ha
Grünfläche	ca. 1,66 ha
Regenwasserversickerungsanlage	ca. 0,60 ha
Bahnfläche	ca. 0,74 ha
Wasserfläche	ca. 0,17 ha

1.7.7 Sonstiges

Zur Umsetzung der außerhalb des Bebauungsplanes zu erstellenden Kompensationsmaßnahmen, wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Landkreis Anhalt-Zerbst und der Gemeinde Rodleben geschlossen.

Die Umsetzung einzelner Festsetzungen, wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem IDT/TEW und der Gemeinde Rodleben gesichert.

Zur Anbindung der Planstraße A an die B 184 ist eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem SBA Wittenberg abzuschließen. Grundlage für diese Vereinbarung ist ein Projekt gem. RE 85.

2 PLANINHALTE

Prinzipiell setzt der Bebauungsplan keine einschlägigen Vorschriften, Normen, notwendige behördliche Erlaubnisse oder gesetzliche Bestimmungen außer Kraft. Bauausführende sind jeweils über die gesetzlichen Bestimmungen zu belehren oder unterstehen einer generellen Pflicht, sich über den jeweiligen Sachstand in Kenntnis zu setzen.

2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Entsprechend der generellen Ziele, den Standort des Impfstoffwerkes Dessau-Tornau auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu einem Standort für Pharmaindustrie zu entwickeln und damit der Deckung des Bedarfs an Industrieflächen gerecht zu werden, wird die Baufläche im Plangebiet als „Industriegebiet (GI)“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die städtebaulich gewünschte Hauptnutzung stellt eine gewerblich-industrielle Nutzung dar, die aufgrund ihres Störgrades nicht in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig ist.

Zum Schutz der sensiblen Wohnnutzungen¹⁷ im Bereich Rodleben und Roßlau vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbegeräusche wird eine Geräuschkontingentierung für die gem. Bebauungsplan Nr. 4.1 vorgesehenen Industriegebiete durchgeführt. Die Geräuschkontingentierung erfolgt durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP). Für die Kontingentierungsberechnungen werden die festgesetzten Industriegebiete unter schalltechnischen Gesichtspunkten in Teilflächen aufgeteilt. Aus schalltechnischer Sicht wird mit der Aufteilung der Industriegebietsfläche in drei Teilbereiche eine sinnvolle Abstufung (Verringerung) der festgesetzten Werte Richtung Rodleben sowie Roßlau vorgenommen.

Bei der Kontingentierung durch die Festsetzung von IFSP werden den einzelnen Teilflächen Emissionskontingente so zugeteilt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Summe der Immissionsanteile der Teilflächen die angestrebten Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Ziel der Kontingentierung ist neben dem Immissionsschutz eine unter schalltechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvolle Verteilung von Emissionskontingenten auf die für eine industrielle Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen.

Die bestehende und die planerische Gewerbelärmvorbelastung wird bei der Kontingentierung berücksichtigt.

Der Planzeichnung wird eine Erläuterung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel zugeordnet.

Das Industriegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gem. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO folgendermaßen gegliedert:

¹⁷ Vgl. Schalltechnische Untersuchung, Dezember 2003, Karte1: Übersicht Immissionsorte.

„Die Industriegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften folgendermaßen gegliedert:

In den Industriegebieten GI 1-6 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den für das jeweilige Baugebiet in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstücks i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO für den Tag - in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr - und für die Nacht - in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr - nicht überschreiten.“

Textliche Festsetzung Nr. 1

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen vordergründig der allgemeinen Wohnnutzung zugeordnet werden sollen. Aufgrund dessen gehören diese Nutzungen ihrem Charakter nach und entsprechend ihrer Erreichbarkeit in den Siedlungskern der Gemeinde Rodleben.

„Im gesamten Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke nicht zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 2

Zum Schutz der Grundwasserbildung im Trinkwasserschutzgebiet sind nur Betriebe und Anlagen gem. Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt¹⁸ zulässig. Aufgrund dessen werden bestimmte Nutzungen im Industriegebiet von vornherein ausgeschlossen. Dadurch wird auch indirekt eine starke Einschränkung der Emissionstätigkeit von Betrieben in den betreffenden Bereichen vorgenommen. Der RdErl. des MU liegt als Anlage 5 der Begründung bei.

„In den Industriegebieten GI 1-6 sind im Bereich der Trinkwasserschutzzone III nur Betriebe und Anlagen gem. Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 3

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Im Bebauungsplan Nr. 4.1 wird für das gesamte Industriegebiet GI das Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Obergrenzen des § 17 BauNVO auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Zufahrten, Stellplätze und Betriebswege nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht möglich. Dies dient u.a. dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen.

¹⁸ Vgl. RdErl. des MU vom 3. März 1999 – 34-62440 (MBI. LSA S. 512)

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine angemessene und ausreichende Grundstücksausnutzung.

Um eine dem baulichen Bestand angepasste Höhenentwicklung der neuen Gebäude zu gewährleisten, wird die Höhe der baulichen Anlagen gestaffelt und mit 17,50 m bzw. 25 m als maximal zulässige Oberkante festgesetzt. Diese maximalen Höhen leiten sich einerseits städtebaulich aus der üblichen, maximal erforderlichen Höhe von vertikalen Industrieanlagen der chemisch-pharmazeutischen Industrie ab. Andererseits orientieren sie sich an den Gebäudehöhen der bestehenden baulichen Anlagen, die sich zwischen 14 m und 17,50 m bewegen. Darüber hinaus sind punktuelle Überschreitungen für technisch erforderliche Entlüftungs- und Abzugsanlagen (Essen / Schornsteine) mit bis zu 30,00 m ausnahmsweise städtebaulich und hinsichtlich des Landschaftsbildes vertretbar.

" Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante (OK) über den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt mit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Überschreitung durch technisch erforderliche Entlüftungs- und Abzugsanlagen (Essen, Schornsteine), deren Höhe mit 30,00 m als maximal zulässige Oberkante über den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt mit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird, ist ausnahmsweise zulässig."

Textliche Festsetzung Nr. 4

Der Bezugspunkt von 75,1 m NHN befindet sich im zentralen Plangebiet und ist in der Plangrafik zum Bebauungsplan markiert.

2.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Industriegebiet wird ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Dabei werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt, die für den geplanten Pharmastandort Rodleben-Tornau keine zu engen Rahmenbedingungen festlegen. Dies ermöglicht eine größtmögliche Flexibilität der Grundstücksnutzung. Ferner entsprechen die Bauflächen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen von gewerblich-industriellen Nutzungen.

Es ist davon auszugehen, dass in Teilbereichen Bodenneuordnungen erforderlich werden. Zukünftige Grundstücke müssen so gebildet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßige Flächen entstehen. Bei Teilung oder Zusammenlegung sind die Grundstücke so zu bilden, dass die GRZ ausgeschöpft werden kann. Ist dies aufgrund der Lage oder Größe von Grundstücken nicht möglich, ist die Baugrenze für die bauliche Nutzung maßgebend.

Die östliche Baugrenze im südlichen Baufenster des „GI 3“ Gebietes liegt auf der Geltungsbereichsgrenze. Der anschließende Bebauungsplan Nr. 4.2 soll hier ebenfalls ohne Versatz mit einer Baugrenze beginnen. Die geplante Verschmelzung der beiden angrenzenden Baufenster gewährleistet ein großes geschlossenes südliches Baufenster im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung. Zwischenzeitliche Bauanträge müssen den jeweiligen Planungsstand berücksichtigen und können gegebenenfalls mit entsprechenden Befristungen oder Grunddienstbarkeiten beschieden werden.

2.1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Entlang der Bundesstraße B 184 soll die Baugrenze gemessen von der Straßenbegrenzungslinie generell um 15 m zurücktreten. Die dabei entstehende vorgelagerte Fläche soll als Vorzone für Begrünungsmaßnahmen genutzt werden.

Längs des Streetzer Weges sowie der Planstraßen A und B tritt die Baugrenze gemessen von der Straßenbegrenzungslinie grundsätzlich um 5 m zurück. Die vorgelagerten Flächen können als Vorzone vordergründig für Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen genutzt werden.

Entlang der Grün- und Maßnahmenflächen tritt die Baugrenze mindestens um 3 m zurück. Entlang der vorhandenen Waldflächen tritt die Baugrenze zum Schutz des Waldes um mindestens 30 m zurück. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

Zwischen den einzelnen Baufenstern bieten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von mindestens 13 m Platz für mögliche werksinterne Erschließungsstraßen.

Zusätzliche Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der o.g. Planstraßen ausgeschlossen. Dies soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet dienen. Die Baufensterausweisung bietet ausreichende und flexible Möglichkeiten, um entsprechende Nebenanlagen herzustellen.

Jedoch sind Nebenanlagen nach § 14 (2) Satz 1 BauNVO, die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Da es sich um ein Industriegebiet handelt, sind notwendige technische Nebenanlagen zur Versorgung der Betriebsteile als gebietstypisch anzusehen. Da zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, wo diese technischen Nebenanlagen verlaufen, ist hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Dies gilt insbesondere für Leitungsrechte (vgl. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Seite 33).

Ferner sind Nebenanlagen, die zum Betreiben des Bahngleises (wie Beladerampen, o.ä.) notwendig sind, auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bahnfläche ausnahmsweise zulässig. Zum momentanen Planungsstand ist noch nicht zu übersehen, inwieweit Nebenanlagen zum Betrieb des Nebengleises überhaupt und wo sie erforderlich werden.

„Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Nebenanlagen gem. § 14 (2) Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Entlang der Bahnfläche sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die zum Betreiben des Bahngleises (wie Beladerampen, o.ä.) notwendig sind, ausnahmsweise zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 5

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen sichtbehindernde bauliche Anlagen sowie Strauchpflanzungen über 0,60 m Höhe ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit im Plangebiet.

„Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen werden in den Sichtbereichen der Knotenpunkte aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gewährleistung der Anfahrsicht mit 30 km/h) sichtbehindernde bauliche Anlagen sowie Strauchpflanzungen über 0,60 m Höhe ausgeschlossen.“

Textliche Festsetzung Nr. 6

2.1.5 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Die folgende Festsetzung leitet sich grundsätzlich aus den für Gewerbe und Industrie maßgeblichen Gebäudetypologien ab.

„Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise können Gebäude und Hausformen eine größere Länge als 50 m besitzen.“

Textliche Festsetzung Nr. 7

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mit Rücksicht auf den Bestand und um dem städtebaulichen Planungsgrundsatz, der Schaffung einer geordneten städtebaulichen Situation innerhalb des Industriegebietes und der Bauflächenabgrenzung durch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Rechnung zu tragen, wird die Stellung der baulichen Anlagen parallel oder orthogonal zur nächstgelegenen Straßenbegrenzung vorgesehen.

„Die Stellung der baulichen Anlagen sieht die Längsachse parallel oder orthogonal zur nächstgelegenen Straßenbegrenzung vor.“

Textliche Festsetzung Nr. 8

2.1.6 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Die äußere und innere Erschließung des Plangebietes soll gemäß den Ausführungen unter Kapitel 1.7 „Städtebauliches Konzept“ auf Seite 23 erfolgen. Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des Baugebietes und gewährleisten somit eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 BauGB.

Die Festsetzung des südlichen Streetzer Weges als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt im Planverfahren 4.2 und soll insbesondere die Erschließung des östlichen sowie südlichen Bereiches des Plangebietes sichern. Zum jetzigen Planungsstand ist der angrenzende Bestand maßgeblich.

Die Planstraße A dient einerseits der Erschließung des westlichen Bereiches des Plangebietes sowie andererseits der Erschließung der nördlichen und östlichen, bisher über den nördlichen Streetzer Weg erschlossenen, an das Plangebiet angrenzenden Gebiete.

Eine durch einen städtebaulichen Vertrag festgeschriebene Wegeführung sichert zudem die derzeit vorhandene Verkehrsverbindung zwischen der Bundesstraße B 184 und den sich nördlich befindenden Wegeverbindungen (Schloßallee). Hier wird ein Geh- und Fahrrecht (G3a und G3b) zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Ein zukünftiger, nördlich anschließender Bebauungsplan sichert zu einem späteren Zeitpunkt eine öffentliche Verkehrsanbindung planungsrechtlich ab. Der vorläufige Verlauf der neuen Wegeführung ist aus der Zeichnung (Abbildung Nr.3) ersichtlich.

Die Planstraße B stellt die vorhandene Wegeverbindung zwischen dem öffentlichen Straßennetz und den Waldflächen sicher. Dabei wird ebenso der Verlauf des überörtlichen Radwanderweges¹⁹ berücksichtigt.

Die Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Detail festgesetzt. Im Sinne einer Selbstbindung der Gemeinde Rodleben ist davon auszugehen, dass die Breite der Verkehrsflächen sich am zukünftigen Charakter der Straße orientiert. Prinzipiell ist davon auszugehen, dass die Fahrbahnbreite im Industriegebiet max. 6,5 m betragen wird. Entlang der geplanten Straßen wird das Anpflanzen beidseitiger straßenbegleitender Baumalleen angestrebt.

Die Planstraßen A und B liegen in der Trinkwasserschutzzone III und sind gemäß der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) vom 03.02.2003, MBl.LSA S. 131 herzustellen.

Die Umsetzung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem IDT/TEW und der Gemeinde Rodleben gesichert.

Zur Anbindung der Planstraße A an die B 184 ist eine Kreuzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem SBA Wittenberg abzuschließen. Grundlage für diese Vereinbarung ist ein Projekt gem. RE 85.

Bahnflächen

Die im Plangebiet vorhandene Bahntrasse soll in Teilen als Betriebsbahn erhalten bleiben. Die Nutzung entspricht einer privaten Bahnfläche und wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als Bahnfläche dargestellt. Entlang der Bahnflächen sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die zum Betreiben (wie Beladerampen, o.ä.) des Bahngleises notwendig sind, zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im nördlichen Streetzer Weg anliegenden Versorgungsleitungen werden über die Festsetzung des Leitungsrechts **G1** zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Ebenfalls werden über diese Festsetzung die Geh- und Fahrrechte zugunsten der dortigen Anlieger gesichert.

Die geplante Trasse einer 110-kV-Freileitung Roßlau/Reichsbahn-Roßlau wird über die Festsetzung des Leitungsrechts **G2** zugunsten der envia Mitteldeutsche Energie AG in einer Breite von 15 m gesichert.

¹⁹ Vgl. FNP der Gemeinde Rodleben, Stand 28.04.2003

- Im technischen Schutzstreifen der Freileitungen sind keine Bepflanzungen zulässig. Bei Baumpflanzungen ausserhalb des Schutzstreifens darf Endwuchshöhe der Bäume die Freileitungen nicht gefährden.²⁰
- Vor Pflanzbeginn ist für den gesamten Pflanzbereich ein Pflanzplan (inkl. Angaben der Endwuchshöhen) bei envia genehmigen zu lassen.²¹

Die Festsetzungen **G3a** und **G3b** dienen der Sicherung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Allgemeinheit. Hiermit wird der Anschluss zwischen dem öffentlichen Straßennetz und der Schloßallee hergestellt. Im Falle einer langfristigen planungsrechtlichen Erweiterung der Planstraße A gem. des abgestimmten Gesamtkonzeptes **entfällt** die Notwendigkeit der Festsetzung G3.

Die Umsetzung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem IDT/TEW und der Gemeinde Rodleben gesichert.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die bestehende technische Anlage zur Regenwasserrückhaltung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Für Teile dieser Fläche besteht bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis.²² Die Ausweisung der Fläche ermöglicht eine Erweiterung der bereits bestehenden Anlage.

2.1.7 Natur und Landschaft

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Geltungsbereich vorhandene Freifläche (Fläche M2) wird zur Erhaltung des Freiraumes sowie zur Erhöhung der Durchgrünung des Plangebietes als private Grünfläche festgesetzt. Sie soll entsprechend der festgesetzten grünordnerischen Maßnahme (M2) als offene, parkartige Wiesenfläche mit Einzelgehölzen angelegt werden.

Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die bestehenden Entwässerungsgräben werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um Gewässer 2. Ordnung (R002, R003).²³

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Die im Südwesten des Plangebiets bestehenden Waldflächen W1 werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Flächen für Wald festgesetzt. Damit soll die Erhaltung und

²⁰ aus Stellungnahme der envia im Rahmen der TöB-Beteiligung

²¹ aus Stellungnahme der envia im Rahmen der TöB-Beteiligung

²² Vgl. Schreiben vom 22.04.1996 des Regierungspräsidiums Dessau.

²³ Vgl. Stellungnahme vom 16.05.2003 der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst.

Entwicklung eines naturnahen Waldes mit einem naturnahen, gestuften Waldrand aus dem Bestand gesichert werden.

Die Fläche W2 wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB als Fläche für Wald (Ersatzwaldaufforstung) festgesetzt und dient als Kompensations- und Ausgleichsfläche für die Inanspruchnahme von Vegetationsflächen. Mit dieser Festsetzung soll die Ergänzung und Entwicklung eines naturnahen Waldes mit einem naturnahen, gestuften Waldrand gesichert werden.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Im Ergebnis des GOP's werden Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, um den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu begegnen. Diese werden in der Mehrheit als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert. Gemäß einer Abwägung werden in Teilen diese Maßnahmen als Hinweise dargestellt.

Mit den Festsetzungen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden wichtige ökologische Ausgleichsfunktionen erfüllt.

Entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen dienen die Flächen für geschlossene Gehölzpflanzungen (Flächen M1a-b und M1e) der Eingrünung des Industriegebietes bzw. der Sicherung einer Übergangszone im Sinne eines Waldrandes aus Bäumen und Sträuchern zu den angrenzenden Waldflächen.

Innerhalb der Fläche M1b ist die Teilfläche E2 als Streuobstwiese zu entwickeln und dafür von nichteinheimischen Gehölzen zu beräumen. Auf den beräumten, gehölzfreien Flächen ist 1 einheimischer, standortgerechter und hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 12-14 cm) pro angefangene 100 m² gehölzfreier Fläche zu pflanzen. Bestehende Gehölzbestände sind einzubeziehen. Zwischen den Gehölzbeständen ist die Einsaat einer Wiesenmischung vorzunehmen.

Die Flächen M1c-d und M1f-g innerhalb des Plangebietes tragen zur Durchgrünung und Gestaltung und damit zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Industriegebiet bei und sind mit dem Eigentümer der Fläche abgestimmt. Die geschlossenen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern wirken einerseits als Puffer bzw. Immissionsschutzstreifen und bieten andererseits Lebensraum für andere Pflanzen und einheimische Tiere. Sie dienen weiterhin der Verbesserung des Landschaftsbildes und damit auch der Kompensation von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Innerhalb der Fläche M1f ist die Teilfläche E3 von standortfremden Gehölzen zu beräumen und durch einheimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen. Pro entferntem standortfremden Baum ist ein hochstämmiger Baum (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Pro entferntem standortfremden Strauch ist ein Strauch (Höhe 100-150 cm) zu pflanzen.

Daneben wird durch die Bepflanzung und extensive Pflege die natürliche Bodenentwicklung gefördert. Diese Maßnahme leistet damit einen Beitrag zur Kompensation des Verlustes von Bodenfunktionen infolge von Versiegelung.

Aus Gründen des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten zulässig.

„Die Flächen M1a-g sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist 1 Baum pro angefangene 50 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m.“

Textliche Festsetzung Nr. 9

Die Fläche M2 dient der Erhaltung des Freiraumes sowie der Erhöhung der Durchgrünung des Plangebietes. Aus Gründen des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten zulässig.

„Die Fläche M2 ist als offene, parkartige Wiesenfläche mit Einzelgehölzen anzulegen und zu erhalten. Es sind 1 Baum (Stammumfang 18-20 cm) und 3 Großsträucher (Solitär, Höhe 150-200 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten pro angefangene 250 m² Wiesenfläche zu pflanzen. Entlang der angrenzenden Versickerungsanlage ist auf einer Breite von 5 m ein lückiger Gehölzsaum aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen.“

Textliche Festsetzung Nr. 10

b) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die folgenden Textlichen Festsetzungen entsprechen den vorgeschlagenen Maßnahmen des GOP.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden zur Gliederung und Verbesserung des Landschaftsbildes straßenbegleitende Baumalleen festgesetzt. Die Baumpflanzungen nur qualitativ und quantitativ dargestellt und nicht in der Planzeichnung verortet.

„Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird das Anpflanzen einer beidseitigen, straßenbegleitenden Baumallee festgesetzt. Es sind hochstämmige Bäume (STU 18-20 cm) der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 12 m. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 5 m² herzustellen. Im Bereich von Grundstückszufahrten erfolgt keine Bepflanzung.“

Textliche Festsetzung Nr. 11

„Im Industriegebiet ist bei der Anlage von Pkw-Stellplätzen je angefangener 4 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Baum (STU 18-20 cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen.“

Textliche Festsetzung Nr. 12

Die Baumstandorte dienen der Gliederung bzw. der Beschattung der Stellplatzflächen. Die Pflanzliste 1 ist im Kapitel 2.3.7 der Begründung beschrieben.

„Die nicht bebauten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 5 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.“

Textliche Festsetzung Nr. 13

c) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Gehölz- und Strauchinseln besitzen bedeutende ökologische Funktionen. Sie stellen wichtige Elemente zur Biotopvernetzung dar und bieten je nach Alter und Entwicklungsstand Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus erfüllen sie sowohl wesentliche gestalterische Funktionen, indem sie eine Gliederung der Bebauung schaffen, als auch wichtige Funktionen hinsichtlich der Luftreinhaltung, des Lärmschutzes und des Wasserhaushaltes wahrnehmen. In dichter Ausprägung erfüllen Gehölz- und Strauchpflanzungen besonders entlang von Verkehrswegen wichtige Funktionen als Filter von Stäuben und anderen Immissionen (z.B. als Pufferstreifen zwischen empfindlichen Bereichen und stark emittierenden Nutzungsformen).

Die Flächen P1-P3 dienen der südlichen Eingrünung des Industriegebietes.

„Die Flächen P1-P3 sind als geschlossene Strauchpflanzung aus Sträuchern (Höhe 100-150 cm) aus einheimischen und standortgerechten Arten anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m.“

Textliche Festsetzung Nr. 14

d) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die Flächen E1-4 dienen dem Erhalt geschützter oder schützenswerter Vegetationsbereiche. Es handelt sich hierbei einerseits um Gartenbrachen mit einheimischen, standortgerechten Obstbäumen und andererseits um Baum- und Strauchhecken sowie Feldgehölzer.

„Die Flächen E1, E3 und E4 sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.“

Textliche Festsetzung Nr. 15

„In der Fläche E2 sind die einheimischen, standortgerechten Gehölze zu erhalten. Eingriffe, die diese einheimischen, standortgerechten Gehölze gefährden, sind unzulässig. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.“

Textliche Festsetzung Nr. 16

2.2 Nachrichtliche Übernahmen

2.2.1 Trinkwasserschutzgebiet

Teilbereiche des Bebauungsplans befinden sich im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserversorgung des DHW und TEW. Betroffen sind die Trinkwasserschutzzonen II und III. Diese Schutzzonen werden nachrichtlich übernommen. Die Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungen schlagen sich in der Textliche Festsetzung Nr. 3 nieder.

2.2.2 Energieversorgung

Im westlichen Plangebiet befindet sich eine alte Hochspannungsleitung (110 KV), welche durch die envia in den nächsten Jahren ersetzt wird. Die neue Trasse verläuft als oberirdische Hauptversorgungsleitung im östlichen Teil des Plangebietes. Da die genaue Lage noch nicht detailliert verortet werden kann, wird ein Leitungsrecht G2 (nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten des Energieversorgers festgesetzt. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Maßnahmeflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), ist eine flexible Baufreiheit beidseitig von 25 m gewährleistet.

2.2.3 Denkmalschutz

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Verdachtsfläche für archäologische Befunde vermerkt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung weiterer arch. Kulturdenkmale im Plangebiet führen kann. Es wird bei der Bauausführung auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gem. § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter arch. Funde oder Befunde hingewiesen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten arch.

Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt. Kulturdenkmale sind gem. § 9 DenkmSchG-LSA so zu nutzen, dass sie auf Dauer erhalten bleiben. Deshalb ist bei baulichen Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans eine denkmalrechtliche Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzuholen.²⁴

2.3 Hinweise

2.3.1 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4 zugrunde:

- Grünordnungsplan²⁵
- Schalltechnische Untersuchung²⁶

2.3.2 Altlasten

Im Plangebiet 4.1 sind keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Es ergeht der Hinweis, dass bei Bauarbeiten aufgefundener Müll auf einer noch betriebenen Deponie abzulagern ist.

Bei Baumaßnahmen ist weiterhin eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen. Hierzu können die Erkenntnisse des Umweltamtes Landkreis Anhalt-Zerbst herangezogen werden. Sollten Altlasten gefunden werden ist der kontaminierte Erdaushub unter Beachtung des KrW/AbfG zu beseitigen. Bei einer Verwertung sind die Anforderungen des LAGA-Merkblattes M20 zu beachten.

2.3.3 Landwirtschaftliche Nutzflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche Nutzung der überplanten Flächen im Norden des Plangebietes bis zu einer tatsächlichen Inanspruchnahme zu ermöglichen ist.

2.3.4 Trinkwasserschutzgebiet

Da sich Teilbereiche des Bebauungsplans im Trinkwasserschutzgebiet der Wasserfassung des DHW und TEW befinden und insbesondere die Planstraßen A und B innerhalb der Trinkwasserschutzzone III liegen, sind diese gem. der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) vom 03.02.2003, MBI.LSA S. 131 herzustellen.

²⁴ aus der Stellungnahme d. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt / SG Archäologie

²⁵ Vgl. PCU Partnerschaft: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4.1, Stand Nov.2004

²⁶ Vgl. FIRU mbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4.1, Stand Okt. 2004

Im Bereich der Trinkwasserschutzzone III sind nur Betriebe und Anlagen gem. Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt²⁷ zulässig.

2.3.5 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden, da nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Das Kompensationsdefizit muss daher außerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Ein Defizit von **5.142.490 Wertpunkten** ökologischen Werteinheiten wird außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Eine geeignete Maßnahme ist eine Pflanzung von Feldgehölzen (43,5 Wertpunkte / m²) auf einer vormals intensiv ackerbaulich genutzter Fläche (13 Wertpunkte / m²).

Bei einer Aufwertung von demnach 30,25 Wertpunkten / m² bedeutet dies einen Flächenbedarf von **17,0 ha**, die außerhalb des Geltungsbereichs zu bepflanzen sind.

Die Vorhabenträger TEW/IDT verpflichteten sich, im Rahmen ihrer Einzelmaßnahmen (Bauvorhaben) die Defizite an ökologischen Werteinheiten im Bereich des Pfaffengrundes durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

Die Umsetzung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem IDT/TEW und der Gemeinde Rodleben gesichert.

2.3.6 Immissionsschutz

Zur Überprüfung der Einhaltung einer Festsetzung zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zunächst der zulässige Immissionsanteil des zu überprüfenden Baugrundstücks aus der Flächengröße, dem für das Baugrundstück festgesetzten IFSP und der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (ohne Berücksichtigung weiterer Dämpfungen und Abschirmungen) am maßgebenden Immissionsort zu bestimmen. Nach der Ermittlung des zulässigen Immissionsanteils wird auf Grundlage der tatsächlich auf dem Baugrundstück installierten Schalleistung und unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Schallausbreitungsbedingungen (Abschirmung, Bodeneffekt, Luftabsorption, andere Effekte) der Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen ermittelt. Die IFSP - Festsetzung ist eingehalten, wenn der unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Ausbreitungsbedingungen berechnete Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen den zulässigen Immissionsanteil des Baugrundstücks nicht überschreitet.

²⁷ Vgl. RdErl. des MU vom 3. März 1999 – 34-62440 (MBI. LSA S. 512)

2.3.7 Pflanzliste 1: Alleebäume und Stellplatzbegrünung

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)

3 UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

3.1.1 Veranlassung

Der Bebauungsplan Nr. 4:1 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ stellt ein bauplanungsrechtliches Vorhaben im Sinne der Nr. 18.5 „Industriezone für Industrieanlagen im Außenbereich“ i.V.m. Nr. 18.7 „Städtebauprojekt im Außenbereich“ der Anlage 1 zum § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) dar. Er beabsichtigt die Entwicklung von ca. 85 ha Industriegebiet gem. § 9 BauNVO. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO wird insgesamt ca. 67 ha betragen. Dieser Flächenwert liegt über dem in der Nr. 18.5.1 der Anlage 1 zum § 3b UVPG angegebenen oberen Schwellenwert von 10 ha für den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Damit ist das Vorhaben zwingend UVP-pflichtig und es wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.1 eine UVP durchgeführt. Da die UVP die angrenzenden Räume in seiner Betrachtung berücksichtigen muss, bleibt die UVP weitestgehend unberührt hinsichtlich einer Einzelbetrachtung der Bebauungspläne 4.1 und 4.2. Bewertungsmaßstab bleibt das Gesamtkonzept „Bebauungsplans Nr. 4“ für den Pharmastandort Rodleben - Tornau mit zukünftig ca. 84 ha Industriegebiet.

Die UVP ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbstständige Prüfung zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung unter Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, bevor die maßgebliche behördliche Entscheidung (hier: der Gemeinde über die Bebauungspläne) getroffen wird. Grundlage der Prüfung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans (sowie ggf. vertragliche Vereinbarungen). Die Auswirkungen der Planung sind in einer Zusammenstellung, dem Umweltbericht, zu erfassen, der Öffentlichkeit einschließlich der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. In der Bebauungsplanung erfolgt die Berücksichtigung der so gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Die Durchführung der UVP erfolgt entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens (§ 17 Satz 2 UVPG). Sie bezieht sich damit auf die nach dem Planungsstand erkennbaren, bauplanerisch bedeutsamen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Nach § 2a BauGB ist bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen ein Umweltbericht in die Planbegründung mit aufzunehmen. Innerhalb des dreistufigen Verfahrens der UVP (Ermittlung, Beschreibung, Bewertung; vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) übernimmt der Umweltbericht die Funktion der Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die folgenden Schutzgüter:

- **Menschen**
- **Tiere**
- **Pflanzen**
- **Boden**
- **Wasser**
- **Luftqualität**
- **Klima**
- **Landschaft sowie**
- **Kultur- und sonstige Sachgüter.**

Deren Bewertung erfolgt in einem eigenen Teil der Planbegründung, der ggf. nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB überarbeitet werden muss.

Aufgabe des Umweltberichts ist es, diese Texte zu einer gebündelten Gesamtschau der Umweltauswirkungen zusammenzuführen. Dabei sind insbesondere die in den vorliegenden Fachgutachten und Stellungnahmen dargestellten Umweltauswirkungen in einem eigenen, geschlossenen Abschnitt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 4 BauGB zu beschreiben und auch Wechselwirkungen zu überprüfen.

Um die Durchsetzbarkeit der Maßnahmen einschätzen zu können, ist jeweils anzugeben, ob diese nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden, Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages oder (bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) Durchführungsvertrages sein sollen oder lediglich beabsichtigt sind, ins. also erst Gegenstand des nachfolgenden Zulassungsverfahrens sein werden.

Entsprechend der Pflicht zur Durchführung der UVP wird durch Beschluss der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben die öffentliche Auslegung einschließlich Umweltbericht beschließen. Im Zusammenhang mit der öffentlichen Ankündigung dieser Auslegung wird die Entscheidung zur Durchführung einer UVP (gem. § 2 Abs.1 und § 3a UVPG) der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

3.1.2 Untersuchungsrahmen

In einem Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet, die von zulässigen Vorhaben in einem B-Plangebiet ausgehen können. Grundlage der Bewertung im Umweltbericht sind die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere wenn es sich um einen nicht vorhabenbezogenen B-Plan handelt.

Im Rahmen des Verfahrens hat bereits ein Scoping-Termin²⁸ stattgefunden, dessen Ziel es war, den genauen Untersuchungsrahmen der UVP festzulegen. Insbesondere sollten gem. § 5 UVPG die sachlichen, räumlichen und zeitlichen Untersuchungserfordernisse festgestellt werden. Desweiteren sollten seitens der Träger öffentlicher Belange zweckdienliche Informationen und Hinweise zum vorgesehenen Planungsvorhaben gegeben werden.

Folgende Festlegungen wurden während des Scopings zum Untersuchungsumfang der einzelnen Schutzgüter getroffen:

Schutzgut Mensch

1. Direkte Auswirkungen der Planungen auf die Gewerbelärmverhältnisse an störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung:

Untersuchung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet und dessen Umgebung unter Berücksichtigung der tatsächlichen und der planerischen Vorbelastung.

2. Gewerbelärmeinwirkungen auf störepfindliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Beschränkung der Gewerbelärmemissionen der zulässigen Nutzungen im Plangebiet im Rahmen einer Kontingentierung, so dass in den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA-Lärm eingehalten werden (Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die festgesetzten Gebietsarten gem. BauNVO). In den Immissionsorten am Streetzer Weg sind entsprechend der geplanten Gebietsfestsetzung die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Informativ wird bezogen auf die Immissionsorte am Streetzer Weg innerhalb des Geltungsbereichs zusätzlich eine Kontingentierung für Zielwerte von 60/45 dB(A) (IRW für Mischgebiete) berechnet.

Die Vorbelastung durch den bestehenden Schlachtbetrieb in der Zerbster Straße in Rodleben wird von den Ergebnissen eines Gutachtens über die Schallimmissionen dieses Betriebs abgeleitet. Die Vorbelastung durch in Bebauungsplänen festgesetzte Gewerbegebiete werden auf der Grundlage von Anhaltswerten für die flächenbezogene Schallleistung von 60 dB(A)/m² am Tag und in der Nacht für Gewerbegebiete, in denen betriebsbezogene Wohnungen nicht zulässig sind und 60 dB(A)/m² am Tag und 45 dB(A)/m² in der Nacht in Gebieten, in denen betriebsbezogene Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind, angesetzt.

3. Untersuchung der Fernwirkungen durch Zusatzverkehre, die durch die Planung verursacht werden:

Gegenüberstellung der Emissionspegel der B 184 im Prognose-Nullfall (ohne Zusatzverkehre durch B-Plan) und Prognose-Planfall (mit Zusatzverkehren durch B-Plan) zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang der Zufahrtsstraßen zum Plangebiet.

Zu den Immissionen von Staub oder Schadstoffen liegen keine weitergehenden Untersuchungen vor. Eine verbale Beschreibung erfolgt hinsichtlich der Ist-Situation.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mögliche Beeinträchtigungen von Fauna, Flora und Landschaft sind Gegenstand des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 4, der nach der herrschenden Rechtsauffassung entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand hinreichend genau den Bestand erhebt und bewertet. Er trifft auch hinsichtlich der Vermeidung, Minimierung und der Kompensation

28 Vgl. Protokoll zum Scoping-Termin am 28.08.2003 in der Gemeinde Rodleben, OT Tornau.

von Eingriffen die erforderlichen Aussagen.²⁹ In diesem Zusammenhang wurde eine flächendeckende Biotoptypkartierung³⁰ durchgeführt.

Der Untersuchungsrahmen der UVP beschränkt sich auf den Geltungsbereich und die angrenzenden zukünftigen Erweiterungsflächen.³¹

Schutzgut Boden

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden durch Versiegelung und ggf. Schadstoffeintrag sind Gegenstand des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 4, in dem entsprechend des gegenwärtigen Planungsstandes hinreichend genau mögliche Beeinträchtigungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der erforderliche Ausgleich benannt sind.

Der Untersuchungsrahmen der UVP erstreckt sich auf den Geltungsbereich und die angrenzenden zukünftigen Erweiterungsflächen.³²

Schutzgut Wasser

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind entsprechend des gegenwärtigen Planungsstandes Gegenstand des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 4.

Der Untersuchungsrahmen der UVP erstreckt sich auf den Geltungsbereich und die angrenzenden zukünftigen Erweiterungsflächen.³³

Schutzgut Luft und Klima

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind entsprechend des gegenwärtigen Planungsstandes Gegenstand des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 4.

Die möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft sind im Sinne eines Konflikttransfers - sofern erforderlich - Gegenstand nachgelagerter Zulassungs- oder Genehmigungsverfahren.

Der Untersuchungsrahmen der UVP bezieht sich auf den Geltungsbereich und die angrenzenden zukünftigen Erweiterungsflächen.³⁴

Schutzgut Landschaft

Mögliche Beeinträchtigungen der Landschaft sind Gegenstand des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 4.

29 Vgl. u.a. Kuschnerus, U., Die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung, BauR 08/2001, S. 1221 ff.

30 Gem. Standard-Nutzungstypen und Biotoptypenverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt

31 Vgl. Scopingprotokoll vom 28.08.2003

32 Vgl. Scopingprotokoll vom 28.08.2003

33 Vgl. Scopingprotokoll vom 28.08.2003

34 Vgl. Scopingprotokoll vom 28.08.2003

Der Untersuchungsrahmen der UVP bezieht den Geltungsbereich selbst, die Randbereiche des Geltungsbereiches und angrenzende zukünftige Erweiterungsflächen mit ein.³⁵

Schutzgut Kulturgüter

Da Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege im Geltungsbereich nicht berührt werden, entfällt die Prüfung der Umweltverträglichkeit für das Schutzgut Kultur.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist eine Verdachtsfläche für archäologische Befunde vermerkt.

Schutzgut sonstige Sachgüter

Der Untersuchungsrahmen der UVP beschränkt sich auf den Geltungsbereich und angrenzende zukünftige Erweiterungsflächen.³⁶

3.2 Beschreibung des Planvorhabens

3.2.1 Standort und Lage des Vorhabens

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ befindet sich im nördlichen Teil der Gemeinde Rodleben im Ortsteil Tornau des Landes Sachsen-Anhalt. Der Pharmastandort liegt eingebettet zwischen weiten Wald- und landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich der Stadt Dessau (ca. 9 km) sowie nordwestlich der Stadt Roßlau (ca. 3 km). Er grenzt unmittelbar südlich an die Bundesstraße 184 Magdeburg-Dessau-Leipzig an. Die Autobahn A 9 befindet sich in ca. 10 km Entfernung.

Der Ortsteil Tornau verfügt über eine unzureichende stadträumliche Vernetzung zum Ortsbereich Rodleben, der ca. 2 km entfernt liegt. Darüber hinaus entsteht durch die südlich verlaufende Bundesstraße, die angrenzenden Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 3 sowie die Bahntrasse eine räumliche Barriere zur Ortslage Rodleben. Der Ortsteil Tornau wird räumlich abgeschnitten und wirkt dadurch eigenständig und separiert.

Die Gemeinde Rodleben und die Stadt Roßlau sind selbstständige Gebiete, die jedoch aufgrund ihrer Nähe und strukturellen Verflechtungen zusammen betrachtet werden sollten.

3.2.2 Art des Vorhabens

Auf einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Areal soll eine vorhandene Industriefläche erweitert werden. Die Lage im Siedlungszusammenhang, die Umnutzung einer Fläche sowie die Sicherung der Erschließung erfordert für die Umsetzung des Planungszieles ein Bebauungsplanverfahren. Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 umfasste eine Größe von ca. 106,7 ha.

³⁵ Vgl. Scopingprotokoll vom 28.08.2003

³⁶ Vgl. Scopingprotokoll vom 28.08.2003

Um eine Beurteilungsgrundlage im Rahmen der Bebauungsplan-Umweltverträglichkeitsprüfung zur Verfügung zu stellen, wurde ein möglicher maximaler Endausbauzustand der Fläche angenommen, der im folgenden als „Größter anzunehmender Planungsfall (GAP)“ bezeichnet wird. Durch den „Größten anzunehmenden Planungsfall“ soll eine maximal vertretbare Nutzung und Ausnutzung des Plangebietes in Abhängigkeit zu den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt werden.

Berücksichtigt werden demzufolge:

- eine industrielle Nutzung auf einer Fläche des Plangebietes von insgesamt ca. 85 ha;
- eine maximale Versiegelung der Flächen von 80 % (0,8 GRZ) der Bauflächen;
- eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 17,5 m bzw. 25 m (einzelne, technisch notwendige Aufbauten können diese Höhen in Ausnahmen oder durch Befreiungen bis 30 m überragen);
- Baufenster (Umgrenzung durch Baugrenzen), welche als geschlossene Kuben zu betrachten sind;
- eine Zonierung der Baufelder hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen;
- eine zukünftige Anbindung des Plangebietes über den Streetzer Weg sowie die Planstraße A an die Bundesstraße B 184;
- das grundsätzliche Erschließungssystem baut auf zwei vertikal verlaufende Hauptachsen (Streetzer Weg sowie Planstraße A) auf; werksinterne Verkehrserschließung über horizontal verlaufende Verkehrsflächen möglich;
- die Hauptstraßen sollen mit einer Breite von 3,25 m je Fahrspur ausgebaut werden; lediglich im Ausstattungsgrad (Querschnittsgestaltung mit Straßenbäumen, Geh- oder Radwegeausbau) unterscheiden sie sich;
- die durch die geplante Industrienutzung steigende Verkehrsmenge der B 184 von derzeit ca. 9.900 Kfz/24h (2000) auf ca. 10.492 - 10.788 Kfz/24h, dadurch werden sich die Emissionspegel der B 184 gegenüber dem Status quo um bis zu 0,6 dB(A) am Tag und um bis zu 0,3 dB(A) in der Nacht erhöhen;
- die Ausprägung von breiten, zusammenhängenden Grün- und Waldflächen bildet eine westliche sowie östliche Abgrenzung zur umgebenden Landschaft und bietet Raum für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;
- grünordnerische Maßnahmen dienen dem Erhalt aber auch der Kompensation von verlorenem Freiraum- oder Vegetationsqualitäten.

3.2.3 Umfang des Vorhabens

Die Bebauungspläne Nr. 4.1 und 4.2 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ursprünglich 106,7 ha ermöglichen durch Festsetzungen voraussichtlich folgende Flächengrößen:

gewerblich-industrielle Bauflächen (GI)	ca. 80 ha
davon sind bei einer GRZ 0,8 maximal überbaubare Grundfläche	ca. 65 ha
Verkehrsfläche	ca. 3,5 ha
Waldfläche	ca. 2,5 ha
Flächen grünplanerische Maßnahmen	ca. 14 ha
Grünfläche	ca. 1,7 ha
Regenwasserversickerungsanlage	ca. 0,60 ha
Wasserfläche	ca. 0,14 ha

Insgesamt nehmen versiegelte oder befestigte Flächen knapp 65 % des Plangebietes ein. Dies würde theoretisch erst bei einer 100%igen Ausnutzung der Planungsvorgaben eintreten. Erfahrungsgemäß werden die Festsetzungen in der Umsetzung nicht vollständig ausgenutzt.

3.2.4 Festsetzungen des Bebauungsplans 4.1

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind nicht die durch ein konkretes Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen sondern die durch den Bebauungsplan maximal zulässigen Möglichkeiten und Auswirkungen eines Vorhabens. Da es sich nicht um einen an das konkrete Projekt gekoppelten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, muss der Umweltbericht alle Auswirkungen möglicher Projekte erfassen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal zulässig wären.

Der B-Plan-Entwurf sieht folgende Festsetzungen vor:

Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet (GI);
- zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel (IFSP)
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8
- Höhenstaffelung der baulichen Anlagen: 17,5 m bzw. 25 m
- Bauweise: von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a)
- Baugrenzen: Bauflächenausweisung mit einer Baugrenze

- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie: Streetzer Weg, Planstraßen A bis C
- Bahnflächen
- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Grünflächen: private Grünfläche
- Flächen für Wald: Waldbestand im westlichen Bereich des Plangebietes
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Gewässer

Textliche Festsetzungen:

„Die Industriegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften folgendermaßen gegliedert:

In den Industriegebieten GI 1-6 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den für das jeweilige Baugebiet in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstücks i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO für den Tag - in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr - und für die Nacht - in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr - nicht überschreiten.“

Textliche Festsetzung Nr. 1

„Im gesamten Industriegebiet sind Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke nicht zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 2

„In den Industriegebieten GI 1-6 sind im Bereich der Trinkwasserschutzzone III nur Betriebe und Anlagen gem. Muster-Wasserschutzgebietsverordnung des Landes Sachsen-Anhalt zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 3

„ Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximal zulässige Oberkante (OK) über den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt mit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Eine Überschreitung durch technisch erforderliche Entlüftungs- und Abzugsanlagen (Essen, Schornsteine), deren Höhe mit 30,00 m als maximal zulässige Oberkante über den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bezugspunkt mit der Bezugsgröße Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird, ist ausnahmsweise zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 4

„Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Nebenanlagen gem. § 14 (2) Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig. Entlang der Bahnfläche sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, die zum Betreiben des Bahngleises (wie Beladerampen, o.ä.) notwendig sind, ausnahmsweise zulässig.“

Textliche Festsetzung Nr. 5

„Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Verkehrsflächen werden in den Sichtbereichen der Knotenpunkte aus Gründen der Verkehrssicherheit (Gewährleistung der Anfahrsicht mit 30 km/h) sichtbehindernde bauliche Anlagen sowie Strauchpflanzungen über 0,60 m Höhe ausgeschlossen.“

Textliche Festsetzung Nr. 6

„Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise können Gebäude und Hausformen eine größere Länge als 50 m besitzen.“

Textliche Festsetzung Nr. 7

„Die Stellung der baulichen Anlagen sieht die Längsachse parallel oder orthogonal zur nächstgelegenen Straßenbegrenzung vor.“

Textliche Festsetzung Nr. 8

„Die Flächen M1a-g sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist 1 Baum pro angefangene 50 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m.“

Textliche Festsetzung Nr. 9

„Die Fläche M2 ist als offene, parkartige Wiesenfläche mit Einzelgehölzen anzulegen und zu erhalten. Es sind 1 Baum (Stammumfang 18-20 cm) und 3 Großsträucher (Solitär, Höhe 150-200 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten pro angefangene 250 m² Wiesenfläche zu pflanzen. Entlang der angrenzenden Versickerungsanlage ist auf einer Breite von 5 m ein lückiger Gehölzsaum aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen.“

Textliche Festsetzung Nr. 10

„Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wird das Anpflanzen einer beidseitigen, straßenbegleitenden Baumallee festgesetzt. Es sind hochstämmige Bäume (STU 18-20 cm) der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Bäume beträgt 12 m. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 5 m² herzustellen. Im Bereich von Grundstückszufahrten erfolgt keine Bepflanzung.“

Textliche Festsetzung Nr. 11

„Im Industriegebiet ist bei der Anlage von Pkw-Stellplätzen je angefangener 4 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Baum (STU 18-20 cm) der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen.“

Textliche Festsetzung Nr. 12

„Die nicht bebauten bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 5 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.“

Textliche Festsetzung Nr. 13

„Die Flächen P1-P5 sind als geschlossene Strauchpflanzung aus Sträuchern (Höhe 100-150 cm) aus einheimischen und standortgerechten Arten anzulegen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m.“

Textliche Festsetzung Nr. 14

„Die Flächen E1, E3 und E4 sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.“

Textliche Festsetzung Nr. 15

„In der Fläche E2 sind die einheimischen, standortgerechten Gehölze zu erhalten. Eingriffe, die diese einheimischen, standortgerechten Gehölze gefährden, sind unzulässig. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.“

Textliche Festsetzung Nr. 16

3.3 Abwägungsrelevante Einzelgutachten

3.3.1 Fachgutachten Grünordnungsplan ³⁷

Das Erfordernis zu einem Grünordnungsplan ergibt sich aus § 1a BauGB i. V. m. dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA vom 11.02.1992 i.d. Fassung vom 30.01.1998).

Zur Integration umweltschützender Belange in den Bebauungsplan bestimmt Absatz 2 des § 1a BauGB, dass die Darstellungen von Fachplänen bei der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen sind. In § 1a Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch Darstellungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen soll.

Als Eingriffe werden Veränderungen des derzeitigen Zustandes bezüglich der Schutzgüter Biotope und Arten, Bäume, Klima, Landschaftsbild, Siedlungsbild, Boden und Wasser gewertet.

Bei Eingriffsvorhaben ist, soweit möglich, ein funktionaler Ausgleich anzustreben. Der Schwerpunkt des Eingriff-Ausgleichsverfahrens sollte insbesondere die Leitbildentwicklung mit abgestimmten hochwertigen Maßnahmen darstellen. Bei der Einschätzung der Ausgleichbarkeit ist zu prüfen, ob die Strukturmerkmale in erforderlichem Umfang geschaffen werden können. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen müssen von den standörtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf das Ausgleichsziel entwicklungsfähig sein. Dabei sollte das Ausgleichsziel mit dem geringstmöglichen technischen Aufwand zu erreichen sein.

Voraus geht eine Betrachtung und Analyse der Ausgangssituation des Plangebietes und eine Gegenüberstellung des durch die Bauleitplanung geschaffenen zukünftigen Bau- und Nutzungspotenzials.

Die im GOP vorgeschlagenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind so abgefasst, dass eine Übernahme in den Bebauungsplan ermöglicht wird.

Grundprinzip der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Damit strebt die Eingriffsregelung materiell die Sicherung des Status quo, d.h. Sicherung der derzeitigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Erhaltung des Landschaftsbildes, an. Die Sicherung soll entweder durch die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen oder durch die Wiederherstellung der beeinträchtigten und zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erreicht werden. Die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen, bei einem Eingriffsvorhaben ist das erste und wichtigste Anliegen der Eingriffsregelung. Dieser Leitgedanke hat als Verpflichtung über

³⁷ GOP zum BBP Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ / Stand Januar 2004 / PCU

sämtlichen Planungsüberlegungen des Verursachers zu stehen. Es gilt also laut BbgNatSchG ein striktes Gebot der Eingriffsminimierung.

Ausgleich bedeutet die Herstellung eines dem ursprünglichen Zustand möglichst nahe-kommenden Status von Natur und Landschaft im betreffenden Naturraum bzw. die Neu-anlage von naturraumtypischen Landschaftselementen. Ein Ausgleich ist jedoch nur bei Lebensräumen sinnvoll, die in absehbarer Zeit regenerierbar sind.

Ist im unmittelbaren Planungsraum kein vollständiger Ausgleich möglich und unterliegen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege den anderen öffentlichen und privaten Ansprüchen an den Raum, so sind bei nicht ausgleichbaren, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen die durch den Eingriff gestörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes an anderer Stelle möglichst im gleichen Naturraum zu ersetzen.

Grundsätzlich sollte bei Eingriffsvorhaben ein funktionaler Ausgleich im Rahmen eines gesamträumlichen Leitbildes angestrebt werden. Funktionaler Ausgleich bedeutet aber nicht, dass der Verlust anthropogen entstandener, landschaftsökologisch geringwertiger Strukturen an anderer Stelle durch Neuanlage ausgeglichen wird. Statt dessen sollen Maßnahmen darauf abzielen, insgesamt eine ökologische Aufwertung von Landschaft und Naturhaushalt zu erreichen und ehemals natürliche Verhältnisse wiederherzustellen. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen müssen dabei von den standörtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf das Ausgleichsziel entwicklungsfähig sein, wobei dieses Ausgleichsziel mit dem geringst-möglichen technischen Aufwand zu erreichen sein sollte.

Schutzgebiete i.S.d. Naturschutzgesetzes

Naturschutzgebiete und Geschützte Landschaftsbestandteile werden von den geplanten Nutzungen nicht berührt.

Schutz bestimmter Biotope (§ 30-Biotope)

Die Biotoperfassung für das Plangebiet ergab, dass im Geltungsbereich "Besonders ge-schützte Biotope" gemäß § 30 NatSchG LSA vorhanden sind. Es handelt sich dabei um Feldgehölze und Hecken des Geltungsbereichs.

Rote Liste der gefährdeten Biototypen des Landes Sachsen-Anhalts

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Biototypen in der Roten Liste der gefährdeten Biototypen Sachsen-Anhalts mit einer Eintragung in einer Kategorie einer Gefährdung durch Flächenverlust (FL) oder Qualitative Veränderungen (QU) erfasst:

Standard-Nutzungstypen und Biotoptypenverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt	FL	QU	Kat.
Graben ohne gut ausgebildete Ufer- oder Wasservegetation			*
Teich ohne Röhricht (Schönungsteich, naturfern, eutroph)			*
Schilfröhricht innerhalb eines Versickerungsbeckens			*
vegetationsarme Schotterfläche (Schotterwege)	3	*	3
vegetationsarme Sandflächen (anthropogen, vegetationslos)	3	*	3
Acker auf Sandboden	3	*	3
ruderales Wiesen (ruderales Halbtrockenrasen)			*
Sandflächen, Rohböden (mit ruderalen Sandrasen)			*
genutzte Viehweide (artenarm)			*
artenreiche, magere Grünlandbrache mit abgestorbenen Obstbäumen	3	3	3
artenreiche, magere Grünlandbrache	3	3	3
artenarme Grünlandbrache mit Obstbäumen			*
artenarme Grünlandbrache mit < 10 % Verbuschung			*
artenarme Grünlandbrache mit 10-50 % Verbuschung			*
artenarme Grünlandbrache mit lockerer, junger Gehölzpflanzung (< 5 % Deckung)			*
Parkrasen, Zierrasen			*
Mosaik aus Kurzlebigen Ruderalfluren und wärmeliebenden ausdauernden Ruderalfluren trockener Standorte (mit < 10% Verbuschung)			*
Mosaik aus Kurzlebigen Ruderalfluren und wärmeliebenden ausdauernden Ruderalfluren trockener Standorte (mit 10-50% Verbuschung)			*
Mosaik aus Kurzlebigen Ruderalfluren und wärmeliebenden ausdauernden Ruderalfluren trockener Standorte (mit 50-75% Verbuschung)			*
Baum- und Strauchhecken und Feldgehölze frischer Standorte mit überwiegend heimischen Gehölzen im Außenbereich (§ 30 NatSchG LSA)	3	3	3
Hecken und Gebüsche aus überwiegend heimischen Gehölzen im Siedlungsbereich (§ 30 NatSchG LSA)			*
junge, flächige Gehölzpflanzung aus überwiegend heimischen Gehölzen im Außenbereich	3	3	3
Gehölze aus überwiegend nicht heimischen Arten im Siedlungsbereich (Ziergehölze)			*
Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen der offenen Landschaft und des Siedlungsbereiches	3	*	3
Garten mit Obstbäumen (struktureiche Hausgärten)			*
Gartenbrache mit Obstbäumen (verbrachter struktureicher Hausgarten)			*
Gartenbrache verbuscht (nicht heimische Gehölze)			*
Kleingärten			*
Nutzgarten			*
Robinienwald			*
Eichen-Mischwald	3	3	3
versiegelte Flächen			*

Kategorien Flächenverlust (FL) und Qualitative Veränderungen (QU):

- 0 vollständig vernichtet
- 1 von vollständiger Vernichtung bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- P potenziell gefährdet
- * nicht gefährdet

Abschätzung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Konfliktanalyse) und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Das geplante Bauvorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Im Folgenden werden die für das Bauvorhaben relevanten Konfliktsituationen aufgezeigt und den Maßnahmenkonzepten gegenübergestellt, die der Grünordnungsplan zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchti-

gungen von Natur und Landschaft vorsieht. Konflikte, die nicht vermieden oder gemindert werden können, sind durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen auszugleichen.

Legende zu nachfolgenden Tabellen

Betroffenes Schutzgut

- BIO Biotisches Potenzial (Flora und Fauna)
- BOD Boden
- FL Forst- und Landwirtschaft
- GWA Grundwasser
- KLH Klima und Lufthygiene
- KUL Kultur- und Sachgüter (Bodendenkmale)
- LAN Landschaftsbild, Erholung, Mensch
- OWA Oberflächengewässer

Ausgleichsbedarf im Rahmen des Grünordnungsplanes

- +** Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reichen nicht aus, um alle Beeinträchtigungen des Eingriffes vollständig zu vermeiden bzw. zu mindern. Es besteht ein Ausgleichsbedarf.
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reichen aus, um alle Beeinträchtigungen des Eingriffes vollständig zu vermeiden bzw. zu mindern; Es besteht kein Ausgleichsbedarf.
- K 1** Konflikt – Nr.
- V 1** Vermeidungsmaßnahmen
- M 1** Minderungsmaßnahmen

Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutzgut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß.-Nr.	Ausgleichsbedarf
Baustraßen, Baustellenverkehr, Wartungs- und Abstellplätze für Fahrzeuge und Geräte	Versiegelung, Verdichtung, Verlust von Böden, Wegfall aller ökologischen Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung (K 1)	BOD GWA BIO	Abtrag und seitliche Lagerung von unbelastetem Oberboden innerhalb des gesamten Baufeldes gem. DIN 18915	M 1	+
			Nutzung bestehender, versiegelter Wege und Flächen, Anlage von Baustraßen nur bebauten oder zu bebauenden Gewerbeflächen und geplanten Verkehrswegen	V 1	
			nach Bauabschluss Tiefenlockerung des Bodens der nicht durch Versiegelung in Anspruch genommenen Flächen	V 2	
			Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	V 3	
Flächenverluste bei Biotopen (K 2)	BIO	Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	V 3	+	
		Nutzung der bestehenden Straßen und Verkehrswege sowie bereits versiegelter Flächen, ansonsten Auswahl geeigneter Flächen, d.h. abseits empfindlicher Elemente wie Gehölze und Gräben; ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung; ggf. Verhaltensaufgaben	V 4		

Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutzgut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß.-Nr.	Ausgleichsbedarf
	randliche Beeinträchtigung von Gehölzen und forstwirtschaftlichen Nutzflächen (K 3)	BIO	Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	V 3	-
			Die Gehölze sind gem. DIN 18 920 und RAS-LP 4 zu schützen und zu erhalten.	V 5	
			Mindestabstand von 10 m der Bauaktivitäten zu Gehölz- und Waldflächen	V 6	
	Verlust landschaftsprägender Strukturen (Gehölze), Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (K 4)	LAN	Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	V 3	+
Lärmbelastung (K 5)	LAN BIO	Mindestabstand von 10 m der Bauaktivitäten zu Gehölzen und Waldflächen.	V 6		
		Baustellenverkehr zeitlich begrenzen, evtl. Minderungsmaßnahmen vgl. Immissionsgutachten	M 2	-	
Winderosion im Bereich offener, sandiger Flächen (K 6)	BOD	Bepflanzung bzw. Ansaat unmittelbar im Anschluss an die Erdarbeiten	V 10		
Störfälle	Schadstoffeintrag in Boden, Luft und Grundwasser (K 7)	GWA BOD	Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen zum Schutz des Bodens, der Luft und des Grundwassers, sachgerechte Lagerung von Stoffen	V 11	-

Die Auswirkungen während der Bauphase sind von temporärer Natur, da sie mittel- oder unmittelbar an die direkte Bautätigkeit im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens geknüpft sind. Daher sind an sie andere Maßstäbe zu setzen als an die Auswirkungen während der Betriebsphase.

Wie aus vorangehender Übersicht deutlich wird, sind nicht alle baubedingten Auswirkungen durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu kompensieren.

Kompensationsbedarf besteht vor allem für die Biotop- und Bodenverluste und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Anlagebedingte Auswirkungen

Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutzgut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß.-Nr.	Ausgleichsbedarf
Gewerbe- und Verkehrs-, Lagerflächen (Gebäude, techn. Einrichtungen)	Versiegelung, Verdichtung, Verlust von Böden, Wegfall aller ökologischen Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung (K 1)	BOD GWA	Abtrag und seitliche Lagerung von unbelastetem Oberboden innerhalb des gesamten Baufeldes gem. DIN 18915	M 1	+
			Nutzung bestehender, versiegelter Wege und Flächen, Anlage von Baustraßen nur auf zu bebauenden Flächen und geplanten Verkehrswegen	V 1	
			Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	V 3	
			Nutzung des Niederschlagswassers (Dachflächen) als Brauchwasser	M 3	
			Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in den angrenzenden Grünflächen bzw. Versickerungsanlagen	M 4	
Flächenverluste bei Biotopen (K 2)	BIO	Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	V 3	+	
Verlust landschaftsprägender Strukturen (Gehölze), Beeinträchtigung des Land-	LAN	Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum.	V 3	+	
		Äußere Eingrünung des Standortes mit Gehölzpflanzungen	M 5		

Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutz- gut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß- Nr.	Aus- gleichs- bedarf
Freianlagen- gestaltung, garten- technische Anlagen	schaftsbilds (K 4)		Mindestabstand von 10 m der Bebauung zu Gehölzen und Waldflächen	V 6	
			Erhalt markanter Einzelbäume	V 7	
			Minderung der Einsehbarkeit durch Erhalt von Gehölzflächen und Schaffung innergebietlicher Grünzüge	V 8	
	Zerschneidung von Biotopfunktionen, (z.B. evtl. Amphibienwanderwege) (K 8)	BIO	Erhalt von ausreichend breiten Grünstreifen	V 9	-
			Schaffung von Grünflächen für den Biotopverbund, Schaffung von Ausweich- bzw. Ersatzbiotopen für die Fauna	M 6	
	Schaffung von wärmenden Oberflächen infolge Versiegelung, Verlust von Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (K 9)	KLH	Begrünung entlang der versiegelten Gewerbe- und Verkehrsflächen, Anlage großkroniger Bäume entlang von Straßen, Wegen und Stellflächen; Äußere Eingrünung des Standortes mit Gehölzpflanzungen Innere Durchgrünung durch Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	M 7 M 5 M 8	+
Stoffeintrag von versiegelten Flächen in Boden und Grundwasser (Salz u.a.) (K 10)	BOD GWA	Sammeln und ggfls. Vorreinigung von zu versickernden Niederschlagswässern	M 9	-	
Störung von Sichtbeziehungen durch hochgeschossige Bebauung, Beeinträchtigung des Landschaftsbilds (K 11)	LAN	Begrenzung der Bauhöhe auf 17,5 m; durch die bestehenden großflächigen Infrastruktureinrichtungen und die langjährige Nutzung als Gewerbestandort ist das Landschaftsbild bereits sehr stark vorbelastet.	M 5	-	
Veränderung des standortgerechten Artenspektrums, Verwendung fremdländischer Arten (K 12)	BIO	Verwendung standortgerechter Arten bei der Freianlagengestaltung	V 12		

Betriebsbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutz- gut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß- Nr	Aus- gleichs- bedarf
Fahr-, Gewerbe- Betrieb	Lärmbelastung (K 5)	BIO LAN	evtl. Minderungsmaßnahmen vgl. Immissionsgutachten	M 2	-
Störfälle	Schadstoffeintrag in Boden, Luft und Grundwasser (K 7)	GWA BOD	Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen zum Schutz des Bodens, der Luft und des Grundwassers, sachgerechte Lagerung von Stoffen	V 5	-
Abfälle aus Betriebsab- läufen	Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser (K 7)	BOD GWA BIO	ordnungsgemäße Entsorgung	V 6	-
Beleuchtung der Anlage und techn. Einrichtungen	Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion durch Lichtstörreize (Tierverluste, z.B. Insekten) (K 13)	BIO	Äußere Eingrünung des Standortes mit Gehölzpflanzungen Vorschriften und Beschränkungen zur Beleuchtung (umweltfreundliche Lampen; Beleuchtungsfeld, -zeit)	M 5 M 9	+

Betriebsbedingte Auswirkungen lassen sich bei Beachtung der gesetzlichen Normen und Richtlinien minimieren.

Unvermeidbare Auswirkungen

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für die dargestellten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die nicht ausreichend vermieden oder gemindert werden können, geeignete Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind.

Ausgleichsbedarf besteht vor allem für die Verluste einheimischer Gehölzbestände und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Insgesamt gehen ca. 19,5 ha (Summe der Gehölzflächen der lfd.-Nr. 13, 14, 17-22, 24 und 30 der Tab. 1 auf Seite 18 abzgl. der zu sichernden Flächen der Maßnahmen E 1 – E 4) einheimischer Gehölzbestände durch die Bebauung verloren.

Hervorzuheben sind hier insbesondere die Verluste von 7.315 m² hochwertiger, gem. § 37 NatSchG LSA geschützter Gehölzflächen (Baum- und Strauchhecken und Feldgehölze). Für die Überplanung liegt (mit Schreiben v. 8.12.2004) eine Ausnahmegenehmigung vor. Als Kompensationsmaßnahmen werden die Maßnahmen M1a und M1g festgelegt.

Durch das Bauvorhaben werden ca. 41 ha neu versiegelt.

Grünordnerische Maßnahmen

Bei Eingriffsvorhaben ist, soweit möglich, ein funktionaler Ausgleich anzustreben. Der Schwerpunkt des Eingriff-Ausgleichsverfahrens sollte insbesondere die Leitbildentwicklung mit abgestimmten hochwertigen Maßnahmen darstellen. Bei der Einschätzung der Ausgleichbarkeit ist zu prüfen, ob die Strukturmerkmale in erforderlichem Umfang geschaffen werden können. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen müssen von den standörtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf das Ausgleichsziel entwicklungsfähig sein. Dabei sollte das Ausgleichsziel mit dem geringstmöglichen technischen Aufwand zu erreichen sein.

Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan:

Im Folgenden sind diejenigen Aussagen des Grünordnungsplanes zusammengestellt, die gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen werden, um an dessen Bindungswirkung teilzunehmen.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

A1 Regenwasserversickerungsbecken

Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

M 2 Grünfläche

Die Fläche wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung parkartige Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**WS1 Wasserfläche (Entwässerungsgräben)**

Die bestehenden Entwässerungsgräben werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Wasserfläche festgesetzt.

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)**W1 Wald und Waldrand**

Die Flächen werden als Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung Erhalt und Weiterentwicklung eines naturnahen Waldes mit einem naturnahen, gestuften Waldrand gemäß § 9 Abs.1 Nr.18b BauGB festgesetzt.

W2 Wald und Waldrand

Die Fläche wird als Fläche für Wald mit der Zweckbestimmung Herstellung und Entwicklung eines naturnahen Waldes mit einem naturnahen, gestuften Waldrand gemäß § 9 Abs.1 Nr.18b BauGB festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**M1a-g Eingrünung des GI**

Die Flächen sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist 1 Baum pro angefangene 70 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m.

M 2 Parkartige Begrünung

Die Fläche ist als offene, parkartige Wiesenfläche mit Einzelgehölzen anzulegen und zu erhalten. Es sind 1 Baum (Stammumfang 18-20 cm) und 3 Großsträucher (Solitär, Höhe 150-200 cm) aus einheimischen und standortgerechten Arten pro angefangene 250 m² Wiesenfläche zu pflanzen.

Entlang der angrenzenden Versickerungsbeckens ist auf einer Breite von 5 m ein lückiger Gehölzsaum aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen.

E 2 Entwicklung einer Streuobstwiese

Die Fläche ist zur Streuobstwiese zu entwickeln und dafür von nichteinheimischen Gehölzen zu beräumen. Auf den beräumten, gehölzfreien Flächen ist 1 einheimischer, standortgerechter und hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 12-14 cm) pro angefangene 100 m² gehölzfreier Fläche zu pflanzen. Bestehende Gehölzbestände sind einzubeziehen. Zwischen den Gehölzbeständen ist die Einsaat einer Wiesenmischung vorzunehmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**P1-3 Eingrünung des GI**

Die Flächen sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist 1 Baum pro angefangene 70 m² Pflanzfläche zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m.

P4 Straßenbegleitende Baumalleen

Innerhalb des öffentlichen Straßenlandes der Planstraßen A, B und C ist eine beidseitige Straßenbaumpflanzung (Allee) mit Bäumen der Pflanzliste 1 und einem Pflanzabstand von ca. 12 m vorzunehmen. Unterbrechungen der Baumallee zur Einordnung einer Grundstückszufahrt sind zulässig. Es sind hochstämmige Bäume (Stammumfang 18-20 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 5 m² herzustellen.

P5 Gestaltung der Pkw-Stellplätze im GI (Bepflanzung)

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangener 4 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter einheimischer, hochstämmiger Baum (Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen.

P6 Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 5 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**E1, E3, E 4 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die Flächen sind zu erhalten. Eingriffe, die diese Gehölze gefährden, sind unzulässig. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

E 2 Erhalt von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Die einheimischen, standortgerechten Gehölze der Fläche sind zu erhalten. Eingriffe, die diese einheimischen, standortgerechten Gehölze gefährden, sind unzulässig. Falls durch die Festsetzung der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, sofern an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung**Bewertung des Bestands**

Eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erfolgt nach einem Modell, das sich an dem Bewertungsschema des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten orientiert. Die ökologische Wertigkeit der vorgefundenen Biotoptypen wird dabei anhand einer Wertpunktezahl / m² beurteilt. Hierbei sind Wertpunkte zwischen 3 (sehr stark oder völlig versiegelte Flächen) und 80 (Moore) möglich (vgl. Wertliste nach Nutzungstypen im Anhang). Die Flächenanteile der einzelnen, vom Eingriff betroffenen Biotoptypen wurden

innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt. Bei der Bilanzierung ergibt sich die Wertung der bestehenden Biotoptypen aus der Multiplikation der jeweiligen Fläche mit der Wertpunktzahl des betreffenden Biotoptyps. Aus der Addition der Einzelwertungen ermittelt sich eine Gesamtpunktzahl der ökologischen Wertigkeit im Geltungsbereich.

Typ-Nr. Hessen	lfd.-Nr	Standard-Nutzungstypen und Biotoptypenverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt	Wertpunkte pro m ²	Fläche (m ²)	Wertpunkte
05.241	1	Graben ohne gut ausgebildete Ufer- oder Wasservegetation	36	1.303	46.908
05.342	2	Regenwasserversickerungsbecken ohne Röhricht (naturfern, eutroph)	27	1.400	37.800
05.410	3	Schilfröhricht innerhalb eines Regenwasserversickerungsbeckens	53	1.204	63.812
10.530	4	vegetationsarme Schotterfläche (Schotterwege)	6	8.143	48.858
10.530	5	vegetationsarme Sandflächen (anthropogen, vegetationslos)	6	5.891	35.346
11.191	6	Acker auf Sandboden	13	334.39 ⁸	4.347.174
09.130	7	ruderales Wiesen (ruderales Halbtrockenrasen)	39	8.627	336.453
10.230	8	Sandflächen, Rohböden (mit ruderalen Sandrasen)	39	4.689	182.871
06.200	9	genutzte Viehweide	21	72.746	1.527.666
09.130	10	Artenreiche, magere Grünlandbrache mit abgestorbenen Obstbäumen	39	6.900	269.100
09.130	11	Artenreiche, magere Grünlandbrache	39	221	8.619
09.250	12	artenarme Grünlandbrache mit Obstbäumen	42	0	0
09.130, 04.110 und 04.210	13	artenarme Grünlandbrache mit < 10 % Verbuschung	39+1,6 =40,6	27.756	1.126.894
09.130, 04.110 und 04.210	14	artenarme Grünlandbrache mit 10-50 % Verbuschung	39+9,9 =48,9	24.755	1.210.520
09.130	15	artenarme Grünlandbrache mit einzelnen, jungen Gehölzpflanzungen (< 5 % Deckung)	39	0	0
11.221	16	Parkrasen, Zierrasen	14	92.338	1.292.732
09.120, 09.220 und 04.110, 04.210	17	Mosaik aus Kurzlebigen Ruderalfluren und wärmeliebenden ausdauernden Ruderalfluren trockener Standorte (mit < 10% Verbuschung)	30+1,6 =31,6	67.093	2.120.139
09.120, 09.220 und 04.110, 04.210	18	Mosaik aus Kurzlebigen Ruderalfluren und wärmeliebenden ausdauernden Ruderalfluren trockener Standorte (mit 10-50% Verbuschung)	30+9,9 =39,9	40.488	1.615.471
09.120, 09.220 und 04.110, 04.210	19	Mosaik aus Kurzlebigen Ruderalfluren und wärmeliebenden ausdauernden Ruderalfluren trockener Standorte (mit 50-75% Verbuschung)	30+20,5 =50,5	9.375	473.438
04.600	20	Baum- und Strauchhecken und Feldgehölze frischer Standorte mit überwiegend heimischen Gehölzen im Außenbereich	56	14.893	834.008
02.600	21	Hecken und Gebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzen im Siedlungsbereich, trocken bis frisch, sauer	36	3.956	142.416
02.400	22	junge, flächige Gehölzpflanzung aus	27	1.875	50.625

Typ-Nr. Hessen	lfd.-Nr	Standard-Nutzungstypen und Biotypenverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt	Wertpunkte pro m ²	Fläche (m ²)	Wertpunkte
		überwiegend heimischen Gehölzen im Außenbereich			
11.221	23	Gehölze aus überwiegend nicht heimischen Arten im Siedlungsbereich (Ziergehölze)	14	10.560	147.840
04.110 und 04.210	24	Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen der offenen Landschaft und des Siedlungsbereiches (übertraufte Fläche)	32	13.543	433.376
11.222	25	Garten mit Obstbäumen (struktureiche Hausgärten)	25	0	0
11.222	26	Gartenbrache mit Obstbäumen (verbrachter struktureicher Hausgarten)	25	1.000	25.000
11.222	27	Gartenbrache verbuscht (nicht heimische Gehölze)	25	4.752	118.800
11.223	28	Kleingärten	20	5.565	111.300
11.211	29	Nutzgarten	14	0	0
01.180	30	Robinienwald	33	4.247	140.151
01.122	31	Eichen-Mischwald (Forst)	41	0	0
10.510 und 10.710	32	versiegelte Flächen	3	142.138	426.414
Nachrichtliche Übernahme	33	Bauantrag, einschl. Kompensationsflächen Fa. Merz Pharma GmbH	-	1.875	-
SUMME (einschließlich übertraufter Fläche)				911.731	17.173.730
Geltungsbereich				898.188	
übertraufte Fläche				13.543	

Die ökologische Wertigkeit innerhalb des Geltungsbereichs beträgt derzeit **17.173.730 Wertpunkte**.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in dem Umfang durchzuführen, dass nach Durchführung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen mehr für Natur und Landschaft verbleiben, d.h. dass eine ökologische Wertigkeit (gemessen in Wertpunkten) erreicht wird, die der derzeitigen Wertigkeit entspricht.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung (Bewertung der Planung)

Typ-Nr. Hessen		Biotoptypen gem. Biotoptypenverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt	Wertpunkte pro m ²	Fläche	Wert- punkte
Maßnahmenflächen (MF)					
02.400 / 04.110	M 1a	Baum- und Strauchpflanzung, großflächig (heimisch, standortgerecht), Hecken- und Gebüschpflanzung mit ca. 39 % Laubbaumdeckung	27+(33*0,39)	12.994	515.212
02.400 / 04.110	M 1b	Baum- und Strauchpflanzung, großflächig (heimisch, standortgerecht), Hecken- und Gebüschpflanzung mit ca. 39 % Laubbaumdeckung	27+(33*0,39)	53.723	2.130.117
02.400 / 04.110	M 1c	Baum- und Strauchpflanzung, großflächig (heimisch, standortgerecht), Hecken- und Gebüschpflanzung mit ca. 39 % Laubbaumdeckung	27+(33*0,39)	5.462	216.568
02.400 / 04.110	M 1d	Baum- und Strauchpflanzung, großflächig (heimisch, standortgerecht), Hecken- und Gebüschpflanzung mit ca. 39 % Laubbaumdeckung	27+(33*0,39)	4.582	181.676
02.400 / 04.110	M 1e	Baum- und Strauchpflanzung, großflächig (heimisch, standortgerecht), Hecken- und Gebüschpflanzung mit ca. 39 % Laubbaumdeckung	27+(33*0,39)	61.487	2.437.959
02.400 / 04.110	M 1f	Baum- und Strauchpflanzung, großflächig (heimisch, standortgerecht), Hecken- und Gebüschpflanzung mit ca. 39 % Laubbaumdeckung	27+(33*0,39)	17.044	675.795
02.400 / 04.110	M 1g	Baum- und Strauchpflanzung, großflächig (heimisch, standortgerecht), Hecken- und Gebüschpflanzung mit ca. 39 % Laubbaumdeckung	27+(33*0,39)	1.707	67.683
04.210 / 11.221	M 2	parkartige Grünfläche (Park mit 20 % Laubbaumdeckung, d.h. Baum- gruppen und Ufergehölzsaum)	14+(33*0,2)	16.634	342.660
01.180 (B)	W 1	Robinienwald (Bestandserhalt)	33	2.722	89.826
01.117	W 2	Neuanlage von Wald (Eichen- Mischwald)	33	15.725	518.925
05.342 (B)	A 1	Regenwasserversickerungsbecken ohne Schilfröhricht	27	7.137	192.699
Zwischensu- mme MF				199.217	7.369.119
Verkehrs- fläche (VF)					
10.530		Gleisanlage (Schotter)	6	7.472	44.832
10.510		Verkehrsfläche (versiegelt)	3	15.858	47.574
04.310,	P 4	Verkehrsfläche (unversiegelt,	10+31	1.762	72.242

Typ-Nr. Hessen		Biotoptypen gem. Biotoptypenverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt	Wertpunkte pro m ²	Fläche	Wert- punkte
11.221		Zierrasen mit Baumallee), 10 % der Verkehrsfläche			
Zwischen- summe VF				25.092	164.648
Wasserfläche (WF)					
05.241 (B)	WS 1	Graben ohne gut ausgebildete Ufer- oder Wasservegetation (Bestandserhalt)	36	1.395	50.220
Zwischensu- mme WF				1.395	50.220
GI- Industrie- gebiet					
nicht überbaubare Grundstücksfläche					
02.400 / 04.110	P 1	Hecken- und Gebüschpflanzung (mit 25 % Laubbaumdeckung)	27+(33*0,25)	588	20.727
02.400 / 04.110	P 2	Hecken- und Gebüschpflanzung (mit 25 % Laubbaumdeckung)	27+(33*0,25)	4.096	144.384
02.400 / 04.110	P 3	Hecken- und Gebüschpflanzung (mit 25 % Laubbaumdeckung)	27+(33*0,25)	5.495	193.699
04.600 (B)	E 1	Baum- und Strauchhecken und Feldgehölze frischer Standorte mit überwiegend heimischen Gehölzen im Außenbereich (Bestandserhalt)	56	9.206	515.536
11.222	E 2	Gartenbrache verbuscht (nicht heimische Gehölze) (Bestandserhalt)	25	4.356	108.900
09.120, 09.220 und 04.110, 04.210	E 3	Mosaik aus Kurzlebigen Ruderalfluren und wärmeliebenden ausdauernden Ruderalfluren trockener Standorte (mit 50-75% Verbuschung) (Bestandserhalt)	30+20,5	2.741	138.421
02.200	E 4	Hecken und Gebüsch aus überwiegend heimischen Gehölzen im Siedlungsbereich (Bestandserhalt), trocken bis frisch, sauer	36	1.644	59.184
04.110, 11.221	P5, P6	Gärtnerisch gepflegte Anlagen (Zierrasen mit 5 % Gehölzdeckung)	15,55	106.371	1.654.066
Zwischensumme nicht überbaubare Grundstücksfläche				134.497	2.834.916
überbaubare Grundstücksfläche					
10.710		GI (überbaubare Grundstücksfläche) (versiegelt)	3	536.112	1.608.337
Zwischen- summe GI				536.112	
Nachricht- liche Übernahme		Bauantrag, einschl. Kompensationsflächen der Fa. Merz Pharma GmbH	-	1.875	-
SUMME				898.188	12.027.240

Durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine ökologische Wertigkeit von **12.027.240 Wertpunkten** nach Durchführung des Vorhabens erreicht.

Es verbleibt somit ein Defizit von **5.142.490 Wertpunkten**.

Gesamtbewertung

Wie aus dem vorangegangenen Kapitel hervorgeht, stehen innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausreichend Flächen zur Verfügung, um einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen.

Das Kompensationsdefizit muss daher außerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Eine geeignete Maßnahme ist eine Pflanzung von Feldgehölzen (43,5 Wertpunkte / m²) auf einer vormals intensiv ackerbaulich genutzter Fläche (13 Wertpunkte / m²).

Bei einer Aufwertung von demnach 30,25 Wertpunkten / m² bedeutet dies einen Flächenbedarf von **17,0 ha**, die außerhalb des Geltungsbereichs zu bepflanzen sind. Hierfür werden die im FNP der Gemeinde Rodleben dargestellten Maßnahmenflächen 4a, 4b und 4c herangezogen.

3.3.2 Fachgutachten Schalltechnische Untersuchung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ der Gemeinde Rodleben wird ein Industriegebiet festgesetzt sowie die Erschließung des Gebiets neu geordnet. Durch den Bebauungsplan kommt es zu planbedingten Veränderungen der Geräuschsituation im Plangebiet und seiner Umgebung. Die Auswirkungen auf die Geräuschverhältnisse stellen im vorliegenden Fall einen zentralen Gesichtspunkt im Rahmen der planerischen Abwägung dar.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ zulässigen Nutzungen werden sich auch auf die Geräuschverhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung auswirken. Die dem Bebauungsplan zuzurechnenden Veränderungen wurden ermittelt und beurteilt. Zum einen sind durch die geplanten gewerblichen und industriellen Nutzungen direkte Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten. Zum anderen werden durch die geplanten Nutzungen auf den Hauptzufahrtstraßen zum Plangebiet die Verkehrsmengen und damit die Verkehrslärmeinwirkungen in der Nachbarschaft zu den Straßen zunehmen.

Die Ermittlung und die Beurteilung der Auswirkungen der Planung erfolgt für Gewerbe- und Verkehrsgeräusche getrennt.

Gewerbegeräusche

Die im Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Rodleben geplanten Industriegebiete verursachen ohne Beschränkung ihrer Geräuschemissionen im Nachtzeitraum bei dem entsprechend Punkt 5.2.3 der DIN 18005 angesetzten flächenbezogenen Schalleistungs-

pegel von 65 dB/m² an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen Geräuscheinwirkungen, die deutlich über den gebietsbezogenen Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 liegen. Die uneingeschränkte Nutzung des geplanten Industriegebiets ist damit nicht möglich.

Die Geräuschemissionen der geplanten Industriegebiete sind durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan so zu begrenzen, dass die gebietsbezogenen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Verkehrsgeräusche

Durch den zu erwartenden Zusatzverkehr werden sich die Emissionspegel der B 184 im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall um bis zu 0,6 dB(A) am Tag und um bis zu 0,3 dB(A) in der Nacht erhöhen.

Pegeländerungen in dieser Größenordnung sind nicht wahrnehmbar.

Nach Punkt 7.4 der TA Lärm sollen Geräusche durch betriebsbezogene Kfz-Verkehre auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen gemindert werden, wenn die Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöht werden und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV-Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden.

Nach diesen Beurteilungskriterien der TA Lärm tragen die durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehre nicht zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrsgeräusche der B 184 bei.

Maßnahmen zur Konfliktminderung / Konsequenzen für den Bebauungsplan

Zur Vermeidung bzw. Minderung der durch die Planung verursachten Geräuschemissionskonflikte kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

Gewerbegeräusche

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe-geräusche wird eine Geräuschkontingentierung für die gem. Bebauungsplan Nr. 4 vorgesehenen Industriegebiete durchgeführt. Die Geräuschkontingentierung erfolgt durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP). Für die Kontingentierungsberechnungen werden die festgesetzten Industriegebiete unter schalltechnischen Gesichtspunkten in Teilflächen aufgeteilt. Die einzelnen Teilflächen sind in Karte 2 (s. Schallschutzgutachten)³⁸ dargestellt.

Bei der Kontingentierung durch Festsetzung von IFSP werden den einzelnen Teilflächen Emissionskontingente so zugeteilt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Summe der Immissionsanteile der Teilflächen die angestrebten Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Ziel der Kontingentierung ist neben dem Immissionsschutz eine unter schall-

³⁸ s. Schallgutachten S. 21 / Firu / Entwurf Dez. 2003

technischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvolle Verteilung von Emissionskontingenten auf die für eine industrielle Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen.

Die bestehende und die planerische Gewerbelärmvorbelastung wird bei der Kontingentierung berücksichtigt.

Bei der Berechnung der IFSP und den Immissionsanteilen der einzelnen Teilflächen wird nur die geometrische Ausbreitungsdämpfung gem. DIN ISO 9613-2 berücksichtigt.³⁹ Die in DIN ISO 9613-2 aufgeführten weiteren Dämpfungen aufgrund des Bodeneffekts, aufgrund von Abschirmungen und aufgrund verschiedener anderer Effekte⁴⁰ hängen entscheidend von der künftigen Bebauung und der Verteilung von versiegelten und unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung ab. Diese werden deshalb bei der Kontingentierungsberechnung nicht berücksichtigt.

In Tabelle 6 und 7⁴¹ sind die Ergebnisse der Kontingentierung, die Immissionsanteile und die Beurteilungspegel in den maßgeblichen Immissionsorten dargestellt. Die Tabelle zeigt, dass die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm mit den vorgeschlagenen IFSP in allen Immissionsorten eingehalten bzw. um weniger als 1 dB(A) - d.h. nicht relevant im Sinne der TA Lärm - überschritten werden. Lediglich im Immissionsort „IO Rodleben Fliederweg“ ergibt sich rechnerisch eine geringfügig höhere Überschreitung der Orientierungswerts im Nachtzeitraum vom 1,3 dB(A). Die Vorbelastung durch den bestehenden Schlachthof beträgt in diesem Immissionsort 39,5 dB(A). Die geplanten Industriegebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 verursachen dagegen zusammen einen Immissionsanteil von 35,1 dB(A).

Festsetzungsvorschlag:

„Die Industriegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften folgendermaßen gegliedert:

In den Industriegebieten GI bissind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den für das jeweilige Baugebiet in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstücks i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO für den Tag - in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr - und für die Nacht - in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr - nicht überschreitet.“

Die Überprüfung, welche IFSP erforderlich sind, um an den bestehenden Wohngebäuden im Süden die Immissionsrichtwerte (IRW) für Mischgebiete (60dB(A) am Tag, 45dB(A) und in der Nacht) einzuhalten, hat folgendes ergeben:

Gegenüber der Kontingentierung im Gutachten Dez. 2003 (dort Karte 2) sind die IFSP nach der Änderung des Geltungsbereiches und der Teilung des Bebauungsplanes zu reduzieren.

³⁹ Vgl. Probst, W.: Geräuschimmissionsschutz in der Bauleitplanung - Konzepte für die praxisorientierte Umsetzung im Vollzug, Stuttgart 1999.

⁴⁰ Vgl. DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, 09/1997

⁴¹ s. Schallgutachten S. 19 ff / Firu / Entwurf Dez.2003

Die nicht im Geltungsbereich 4.1 liegenden Wohnungen werden nun in der Bewertung als Bestand, innerhalb einer Gemengelage berücksichtigt.

Mit diesen Reduzierungen werden die Mischgebiets-IRW an den bestehenden Wohngebäuden um weniger als 1dB(A) überschritten. Das ist im Allgemeinen noch hinnehmbar. Die übrigen Flächen tragen nicht relevant zu den Geräuscheinwirkungen an den bestehenden Wohngebäuden bei.

Verkehrsgeräusche

Die durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehre tragen nach den Beurteilungskriterien der TA Lärm nicht zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrsgeräusche der B 184 bei. Demzufolge sind planungsrechtlich bindende Festsetzungen nicht erforderlich.

Ergänzung der Schalltechnischen Stellungnahme⁴²

Für die Immissionsorte am Streetzer Weg werden mit der vorgeschlagenen Kontingentierung Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) am Tag und weniger als 45 dB(A) in der Nacht berechnet. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60/45dB(A) Tag/Nacht) werden hier unterschritten.

Mit der vorgeschlagenen Kontingentierung kann damit der erforderliche Schutz gegen Gewerbelärmeinwirkungen auch für den Fall sichergestellt werden, dass für die Bebauung am Streetzer Weg Mischgebiet festgesetzt wird. Die östlich der Bebauung am Streetzer Weg bereits realisierte Konfektionierung (Geb. 304) verursacht am nächstgelegenen Immissionsort („Streetzer Weg 13“) im Nachtzeitraum einen Immissionsanteil, der mit 35,1 dB(A) um 10 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert von 45 dB(A) für Mischgebiete liegt und damit nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt.

Für den Fall einer Überplanung der bestehenden Bebauung am Streetzer Weg (bisher „GI Süd 4“) als Mischgebiet können für die im Bebauungsplan Nr. 4.2 zu überplanenden Teilflächen „GI Süd 3“ und „GI Süd 5“ immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel von 57 dB(A)/m² am Tag und 42 dB(A)/m² in der Nacht festgesetzt werden, ohne dass an den derzeit zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden am Streetzer Weg die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht relevant im Sinne der TA Lärm überschritten werden. (Vgl. Tabelle)

Bei der Festsetzung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels von 42 dB(A)/m² beträgt der zulässige Immissionsanteil der Teilfläche „GI Süd 5“ am Immissionsort „Streetzer Weg 13“ 38,2 dB(A). Der Immissionsanteil der in dieser Teilflächen bereits realisierten Konfektionierung (Geb. 304) liegt mit 35,1 dB(A) deutlich unter diesem Wert.

⁴² Ergänzung der Schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 4.1 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ (Bericht-Nr. 03-03B/2, Okt. 2004)

3.4 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Im Folgenden werden die untersuchungsrelevanten Schutzgüter und ihre Funktionen im Einwirkungsbereich des B-Plangebiets Nr. 4 beschrieben und bewertet.

3.4.1 Schutzgut Mensch

Leben, Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen können beeinträchtigt werden, wenn durch etwaige Auswirkungen des Vorhabens die Wohn- und Arbeitsbereiche der Menschen oder ihre Erholungs- und Freizeitstandorte gestört werden. Beeinträchtigungen können sich aber auch ergeben, wenn der Mensch beim Erhalt der erforderlichen wirtschaftlichen Funktionen Einschränkungen erfährt.

Ein Schutzbedürfnis des Menschen, hinsichtlich einer angemessenen Lebensqualität, ist das Bedürfnis nach Ruhe. In diesem Zusammenhang sind sich ändernde Lärmimmissionen also die Wirkungen von Geräuschen, als wesentliche Auswirkungen zu bezeichnen. Die zu erwartenden relevanten Lärmbelastungen gehen von den Straßen- und Erschließungsflächen und den geplanten Gewerbeflächen aus. Betroffen von diesen Auswirkungen sind vor allem die vorhandenen Wohnbereiche (Gemeinde Rodleben, Roßlau - Wohngebiet Galgenbreite) aber auch gewerbliche Aufenthaltsräume, Büroräume oder ähnliche Nutzungen im Untersuchungsraum. Diesbezüglich ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden, welches die Auswirkungen des geplanten Industriegebietes auf die benachbarten Wohnsiedlungen berücksichtigt, als auch die Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet untersucht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst, aber auch in seiner näheren Umgebung existieren Wohnnutzungen. Die nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der unmittelbaren Umgebung befinden sich in einem Abstand von ca. 500 m bis 600 m Entfernung zum Zentrum der Anlage.

Gleichwohl sind durch die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 4.1 und 4.2 auch mittelbare Auswirkungen auf Menschen im Siedlungsbereich in Rodleben und Roßlau vorrangig durch erhöhte Verkehrsströme, Lärmimmissionen aber auch durch Staub und Schadstoffe zu erwarten.

Hinsichtlich der sonstigen zu erwartenden Emissionen durch die künftige Nutzung des Plangebiets ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen oder Konflikten auf die o.g. Gebiete zu rechnen. Dagegen wird der Einfluss des Verkehrslärms der B184 auf die südlichen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 4 und die Auswirkungen auf gesunde Arbeitsbedingungen geprüft.

Ferner werden durch das Vorhaben bestehende Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches in ihrer Funktion eingeschränkt. Die bestehenden Wohnnutzungen widersprechen einerseits den beabsichtigten zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise bzw. lassen sich nur unter bestimmten Rahmenbedingungen einordnen. Andererseits entspricht die derzeitige (Wohn-)Situation aufgrund der räumlichen Nähe zu den gewerblich-industriellen Nutzungen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde

Wohnverhältnisse. Hier muss langfristig über die Aufgabe der betroffenen Wohnstandorte und damit über eine Verlagerung der Wohnnutzungen nachgedacht werden, um den bestehenden Konflikt zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbe- und Industrieanlagen zu lösen. Durch ein Angebot ortsnaher Ersatzwohnungen sollte diesen Belangen besonders Rechnung getragen werden. Durch Beschluss⁴³ des Gemeinderates Rodleben ist der Verkauf und damit auch die langfristige Aufgabe der Wohnnutzung im Streetzer Weg 18-19 vorangetrieben worden. Der Eigentümer IVG und das IDT sind bereits in Verhandlungen über eine Nutzungsaufgabe oder Eigentumsübernahme getreten.

Die Aufhebung der Wohnnutzung im Streetzer Weg 16-17 ist vom Eigentümer IDT ebenfalls geplant. Eine endgültige Klärung der südlichen Wohnnutzungen ist noch nicht abgeschlossen. Dies obliegt dem Planverfahren 4.2. Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4.1 berücksichtigen hier den derzeitigen Bestand im Sinne einer angrenzenden Mischung und tragen demzufolge dem noch offenen Planverlauf des Bebauungsplanes 4.2 Rechnung.

Erholungs- oder Freizeitfunktionen sind derzeit im Untersuchungsgebiet nicht vorzufinden. Der geringe Erholungswert durch die gewerblich-industrielle Vornutzung lässt eine Erholungsnutzung nicht zu oder schränkt sie stark ein. Die unmittelbare Umgebung ist durch weite Waldflächen geprägt, die einen gewissen Erholungs- und Freizeitwert aufweisen. Durch die Berücksichtigung der gegenüber Lärmbeeinträchtigungen weit sensibleren Wohnnutzung ist den berechtigten Ruhebedürfnissen der Erholungssuchenden im Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“ ausreichend Genüge getan.

Wirtschaftliche Nutzungen des Menschen werden durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich eingeschränkt. Diese Nutzflächen bestehen aus intensiv genutztem Ackerland. Von Seiten des Amtes für Landwirtschaft und Flumeuordnung Anhalt wurde im Rahmen einer ausgewählten Trägerbeteiligung zum Scoping auf diese Nutzungen und die Notwendigkeit des Erhaltes hingewiesen: „Ein Entzug dieser Flächen bedeutet für das betroffene Agrarunternehmen einen erheblichen Einkommens- und für die Landwirtschaft der Region einen enormen Flächenverlust.“⁴⁴ Jedoch werden durch die Bebauungsplanung auch die Grundlagen für neue Wirtschaftsaktivitäten des Menschen geschaffen.

Aus forstwirtschaftlicher Sicht sind im westlichen Geltungsbereich Waldflächen vorhanden, die durch die Planungsabsicht in Anspruch genommen werden. Eine zwingende Notwendigkeit zur Inanspruchnahme dieser Waldflächen wird aus Sicht des Forstamtes⁴⁵ nicht gesehen. Eine wirtschaftliche Nutzung oder Erholungsfunktion ist zwar hier zur Zeit nicht erkennbar trotzdem wurde auf den Hinweis mit einer Planänderung reagiert. Im Ergebnis werden keine Waldstrukturen überplant. Die Verschiebung der Bauflächen ergab im Planungsprozeß eine veränderte Zuordnung von Maßnahmeflächen. Im Gegensatz zum ersten Entwurf werden nun verstärkt im westlichen Teil des Plangebietes die Kompensationsflächen ausgewiesen.

⁴³ Gemeinderat Rodleben / Beschluss-Nr. 121/12/03 v. 18.12.2003

⁴⁴ Vgl. Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Flumeuordnung Sachsen-Anhalt vom 11.09.2003

⁴⁵ Vgl. Stellungnahme des Landesforstbetriebes Sachsen-Anhalt, Forstamt Nedlitz vom 22.10.2003

Es ist davon auszugehen, dass die gute Lagegunst des Pharmastandortes Rodleben-Tornau sowie der bereits bestehende Standort des Impfstoffwerkes eine positive wirtschaftliche Entwicklung, auch für die Region, ermöglichen. Letztendlich bieten sich hier Flächen zur Verlagerung und Neugründung von Betrieben. Unter dem Gesichtspunkt der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in einem zukunftssträchtigen, innovativen Industriezweig, der Pharmaindustrie, haben die Auswirkungen direkten Bezug auf den Menschen.

3.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Pflanzen

Eine formalstrukturelle Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich erfolgt im GOP zum B-Plan Nr. 4, Stand Januar 2004, nach einem Modell, das sich an dem Bewertungsschema des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten orientiert.

Das Plangebiet wird vorwiegend durch krautige Ruderalvegetationen, Staudenfluren und einzelne Gehölze sowie landwirtschaftliche Ackerflächen geprägt. Im Bereich der noch genutzten Industrieflächen kommen vornehmlich intensiv gepflegte Zierrasen sowie Ziergehölzbestände vor. Weitere Bereiche im südlichen Geltungsbereich bestehen aus Viehweiden. Weiterhin sind große Teile durch die intensive Flächennutzung von ehemals gewerblichen Nutzungen und deren dazugehörigen Anlagen geprägt, die in der Vergangenheit zu bedeutsamen Flächenversiegelungen und Einschränkungen von Lebensräumen für Tierarten geführt haben. Die o.g. Biotoptypen implizieren für das Plangebiet auf großen Flächen artenreiche Lebensräume einer Waldsaum- oder Steppenlandschaft, die für die anthropogen verursachte Standortvielfalt und -dynamik in Verbindung mit der Aufgabe von ehemaligen Nutzungen typisch ist. Innerhalb des Geltungsbereichs existieren demzufolge keine Flächen der potenziell natürlichen Vegetation.

Im Geltungsbereich sind darüber hinaus „Besonders geschützte Biotope gem. § 30 NatSchG LSA“ vorhanden. Es handelt sich dabei um Feldgehölze, Hecken, Röhrichtflächen sowie Sand- und Halbtrockenrasen. Der Bebauungsplan ist grundsätzlich an der Berücksichtigung der für die gesetzlich geschützten Bereiche bestehenden Maßgaben gehalten.

Im Bereich des Forsthauses sollten ursprünglich ca. 0,65 ha Waldflächen in Anspruch genommen werden. Im Zuge der Abwägung, erfolgte eine Planänderung wodurch diese Notwendigkeit entfällt.

Die umgebende Landschaft des Plangebietes besteht zu großen Teilen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“. Dieses Landschaftsschutzgebiet ist durch dichte Waldbestände geprägt, die das Plangebiet im Westen, Norden und Osten umgrenzen. Die Waldflächen werden nicht überplant. Es bestehen vielmehr Planungsabsichten hinsichtlich einer breiten Übergangsfäche als umlaufender Streifen von ca. 40 m zwischen den gewerblichen Nutzflächen und den Waldflächen.

Im Landschaftsrahmenplan für den Kreis Roßlau wird die ökologische Raumempfindlichkeit des Plangebiets als sehr gering, die Raumempfindlichkeit der angrenzenden Waldflächen als gering eingestuft

Die Baumallee entlang der B 184 ist als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen.

Tiere

Im Rahmen der Erstellung des GOPs wurden keine systematischen Erhebungen der faunistischen Ausstattung des Plangebiets durchgeführt. Studien zur Fauna des Areals liegen keine vor. Aussagen zur Fauna können daher nur indirekt, d.h. mittels einer Bewertung des faunistischen Potenzials der vorhandenen Biotoptypen gemacht werden, was unter Berücksichtigung der Standortbedingungen im Plangebiet erfahrungsgemäß als fachlich ausreichend anzusehen ist.

3.4.3 Schutzgut Boden

Die Böden im Roßlau-Wittenberger Vorfläming sind durch die Immissionen der mitteldeutschen Großindustrie, vorrangig durch die Stickstoffzufuhr aus der Luft, geschädigt. Die Veränderungen in der Bodenvegetation und in der Bodenfauna stellen sich als erheblich dar.

Innerhalb des Plangebietes ist eine ungestörte, natürliche Ausprägung der Bodenschichten auch unter Berücksichtigung der Bebauung sowie der historischen und jetzigen Nutzung nicht anzunehmen.

Im Bereich der bebauten bzw. gewerblich genutzten Flächen des Geltungsbereichs sind die großflächigen Bodenverdichtungen und -versiegelungen als erheblich zu bewerten. Die Wertigkeit dieser Böden ist als sehr gering einzuschätzen.

Infolge umfangreicher anthropogener Einwirkungen im Rahmen der ackerbaulichen Nutzung („Bodenverbesserungsmaßnahmen“, z.B. Düngung, Pestizidbehandlung, Entwässerung) über einen relativ langen Zeitraum ist die Naturnähe und demzufolge die Wertigkeit der Böden der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs als gering einzustufen.

Eine hohe Wertigkeit von Böden ist im wesentlichen nur auf den bewaldeten Flächen im westlichen Geltungsbereich festzustellen. Diese Flächen stellen die naturnächsten und somit hochwertigsten Böden des Geltungsbereichs dar.

Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befanden sich gem. Altlastenverdachtskataster mehrere Altlastenverdachtsflächen (ALVF)⁴⁶. Innerhalb des Planverfahrens wurden diese geprüft und ihre Archivierung bis zum Satzungsbeschluss in Aussicht gestellt.

3.4.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die hydrologischen Verhältnisse werden im wesentlichen durch die südlich gelegene Elbe geprägt, deren mittlerer Wasserstand mit ca. 56 m NN ca. 20 m unter dem mittleren Standortniveau liegt. Grundsätzlich ist von einer Grundwasserfließrichtung in Richtung Elbe und in Richtung Rossel auszugehen. Ein oberflächennaher durchgehender Grundwasserleiter ist bei Untersuchungen nicht festgestellt worden. Die oberflächennahen Böden sind nur

sehr gering wasserdurchlässig und somit nicht bzw. bedingt geeignet für die Niederschlagswasserversickerung.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers entspricht der natürlichen Geschützhtheit des Grundwasserleiters. Aufgrund der relativ geringen Versickerungsfähigkeit ist der Grundwasserleiter als relativ gut geschützt zu bewerten.

Oberflächenwasser

Die Gebietsentwässerung ist nach Süden bzw. nach Südwesten zur Elbe hin gerichtet. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Gewässer 2. Ordnung (R002, R003). Es handelt sich hierbei um naturferne Entwässerungsgräben ohne ausgeprägte standortgerechte Vegetation.

Zur Gewässergüte der Oberflächengewässer des Geltungsbereichs liegen keine Angaben vor.

Aufgrund ihres fehlenden, standortgerechten Uferbewuchses und ihrer relativ naturfernen Gestaltung stellen die o.g. Entwässerungsgräben nur Bereiche von geringer bis mittlerer Wertigkeit dar.

Wasserschutzgebiet

Darüber hinaus liegt der westliche Teil des Plangebiets in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebiets "Schutzzone der zentralen Wasserversorgung und Betriebe mit öffentlicher Trinkwasserabgabe im Kreis Roßlau". Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Wasserschutzzone II. Derzeit sind keine Nutzungen geplant, die hier den zulässigen Nutzungen widersprechen. Durch Festsetzungen werden gefährdende Nutzungen ausgeschlossen. Der Straßenbau muss entsprechend der RiStWag 2002⁴⁷ ausgeführt werden.

Für einen Großteil des Geltungsbereichs besteht keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaft eindringende Schadstoffe. Der nordöstliche Bereich des Plangebietes unterliegt einer relativ großen Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.⁴⁸ Auswirkungen auf die Umsetzung der Festsetzungen sind nicht zu erwarten.

Das Vorhandensein des Trinkwasserschutzgebiets (TW-Zone II und III) führt zu einer hohen Wertigkeit des Schutzguts Grundwasser im Geltungsbereich.

3.4.5 Schutzgut Klima und Luft

Klima

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet des ostdeutschen Binnenlandklimas. Der mittlere Jahresniederschlag in der Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming liegt bei

⁴⁶ Vgl. Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst vom 29.08.2003 / Abstimmung IDT vor Ort v. 29.09.2004

⁴⁷ RiStWag, Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2002

⁴⁸ s. Abb. 6 GOP / v.24.09.2004

580 mm mit einem schwach ausgeprägten Niederschlagsmaximum im Sommer. In den höchsten Bereichen liegen die Jahresdurchschnittswerte bei 596 mm bzw. 574 mm.

Die Jahresmitteltemperaturen entsprechen mit 8,5 °C den großklimatischen Verhältnissen und weisen auf eine regionale thermische Gunst hin.

Das Klima innerhalb des bebauten Plangebietes stellt sich als klimatisch ungünstig dar. Die Bereiche in der offenen Landschaft stellen ein günstigeres Klima dar und sind grundsätzlich als hochwertig für das Schutzgut Klima zu bewerten. Auf den Freilandflächen können sich vor allem nachts Kalt- und Frischluft bilden. Bei windstillen, austauscharmen Wetterlagen könnte diese kältere, dichtere und somit schwerere Kaltluft bei entsprechend günstiger Lagebeziehung hangabwärts fließen und für einen Luftaustausch mit Siedlungsflächen sorgen. Infolge der Geländeneigung des Geltungsbereichs wären eventuelle Kaltluftbewegungen in südlicher Richtung zu erwarten.

Der Luftaustausch muss allerdings aufgrund vorhandener Austauschbarrieren als bereits erheblich behindert bezeichnet werden. Austauschbarrieren innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs stellen vor allem die bestehenden Bebauungen dar. Klimatisch sehr hochwertige Freilandklimatope mit aktiver klimatischer Ausgleichsfunktion sind somit im Untersuchungsraum aufgrund des sehr geringen Gefälles und der zahlreichen Barrieren potenzieller Ventilationsbahnen nicht zu erwarten.

Luft

Eine mögliche Beeinträchtigung der Luft durch Schadstoffe ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht auszuschließen. Insbesondere bei Havariefällen erscheint der Standort auf Grund der vorherrschenden Windrichtung nördlich der eigentlichen Siedlungsbereiche günstig zu liegen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Genehmigung von Anlagen die gesetzlichen Vorschriften und Belange des Umwelt- sowie Arbeitsschutzes berücksichtigt werden.

3.4.6 Schutzgut Landschaft

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird durch relativ großflächige Landschaftsbildelemente geprägt. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen umschließen gänzlich das Plangebiet. Dominiert wird der visuelle Eindruck des Geländes durch die umgebenden Wald- und Gehölzflächen. Neben Gehölzbereichen stellen Ruderalflächen die prägenden Vegetationsformen im Untersuchungsbereich dar. Mit dem Vorkommen an Gehölzen gehen vielfältige optische und akustische Erlebnisqualitäten dieser Vegetationsform einher, die zum Teil jahreszeitliche Varianten aufweisen, teils kontinuierlich wahrnehmbar sind.

Das Plangebiet selbst ist stark industriell vorgeprägt. Die bestehende Wohnbebauung im Eingangsbereich des Areals wird sowohl durch freistehende Gebäude als auch durch eine Reihenhausstruktur mit relativ großflächigen Gartenbereichen gebildet. Die Straßenräume der vorhandenen Erschließungsstraßen stellen sich als wenig gestaltete Straßenräume dar.

Die vorhandenen Biotoptypen, die Oberflächenform und die Gebäudestruktur bieten nur eine beschränkte Vielfalt an Landschaftsbildaspekten. Unter Berücksichtigung des Anteils der anthropogen überprägten Elemente (Gebäude, Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Nutzfläche) gegenüber naturnahen Strukturen ist die Natürlichkeit des Landschaftsbilds als gering einzustufen. Dieses Verhältnis zwischen Flächen mit ursprünglichem und beeinträchtigtem Charakter der Natur- bzw. Kulturlandschaft bewirkt einen geringen Grad der Eigenart.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbilds ist aufgrund der bestehenden, heterogenen, relativ maßstäblichen Bebauung und der ungestalteten Straßenräume gegeben. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der randlichen Eingrünung durch die dichten Waldbestände ist die Einsehbarkeit des Areals von Norden, Westen und Osten her sehr gering.

Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den Siedlungsbereichen Rodlebens, der Eingrünung im Süden (Allee, Feldgehölze, Hecken) und der relativ begrenzten Höhe der Gebäude ist die Einsehbarkeit aus Richtung Süden relativ gering.

Somit weist das Landschaftsbild des Plangebietes aufgrund der ebenen Lage sowie der weitgehenden Verdeckung der visuell störenden Elemente durch die vorhandenen Vegetationsstrukturen eine geringe Verletzlichkeit auf.

Für den Siedlungsbereich, in dem sich das Plangebiet befindet, werden somit der landschaftsästhetische Eigenwert als gering sowie die Fernwirksamkeit dieser Landschaftsbildeinheit als mittel eingestuft.

Erholung

Im Bereich der Gemeinde Rodleben ist ein quantitativ und qualitativ gutes Erholungsangebot, das sowohl landschafts- als auch infrastrukturegebundene Einrichtungen aufweist, vorhanden. Die günstige Verteilung von Wäldern, Wiesen und Feldern in Rodleben ist geeignet für landschaftsbezogene Erholung. Der Tourismus spielt in Rodleben eine eher untergeordnete Rolle. Ein angemessenes Rad- und Wanderwegenetz ist bereits vorhanden. Durch die langjährige Unzugänglichkeit der Betriebsflächen (Nutzung seit 1939) kommt dem Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für die landschafts- oder einrichtungsgeliebene Erholung zu. Die angrenzenden Waldflächen werden im Landschaftsrahmenplan als Gebiete mit guter Eignung für landschaftsbezogene Erholung bezeichnet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rodleben stellt im Plangebiet zwei Radwanderwege nach Norden und Westen in Verlängerung des Streetzer Wegs dar. Ferner verläuft ein Hauptwanderweg/Radwanderweg in Nord-Süd-Richtung am westlichen Rand des Plangebiets. Ein weiterer Hauptwanderweg/Radwanderweg befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebiets im Bereich Rietzke.

Weiterhin stellen die privaten Gartenflächen im Wohngebiet Streetzer Weg des Geltungsbereichs wichtige Naherholungsflächen für die Eigentümer dar.

3.4.7 Schutzgut Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Bereiche oder Anlagen vorhanden. Der FNP der Gemeinde Rodleben stellt im Geltungsbereich zwei archäologische Kulturdenkmale⁴⁹ dar. Hier handelt es sich um Verdachtsflächen im Bodenbereich. Im Falle von Bodenarbeiten und eines direkten Kontaktes, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren einzuhalten.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege werden jedoch nicht berührt.

3.4.8 Schutzgut sonstige Sachgüter

Gebäude

Sowohl im Plangebiet selbst als auch im Umfeld bestehen sonstige Sachgüter, die durch die geplante bauliche Nutzung beeinträchtigt werden. Die vorhandenen Wohngebäude werden überplant. Die Wohngebäude im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 sind bereits als „GE“-Fläche festgesetzt und besitzen demzufolge nur noch Bestandsschutz. Analog sollte auch im Bebauungsplan Nr. 4 verfahren und langfristig die Trennung zwischen Wohnnutzung und Industriestandort vollzogen werden. Die Wohngebäude selbst sind in der Regel für eine industrielle Nutzung nicht oder nur bedingt nachnutzbar. Hier besteht demzufolge langfristig ein Verlust an Sachgütern, welcher gegebenenfalls durch den Grundstückswert nicht kompensiert wird. Ob und welcher Wertverlust eintritt, muss geprüft werden.

Infrastruktur

Der Umbau der Verkehrsflächen und des Erschließungsnetzes erfolgt als Kompensation zwischen Rückbau und Neubau.

Im Zuge der Überplanung soll eine Brunnenanlage geschlossen werden. Hier besteht langfristig ein Verlust an Sachgütern. Inwieweit ein Ersatz geschaffen werden muss, ist zu prüfen.

Landwirtschaft

Innerhalb des Planungsbereichs werden derzeit ca. 33,4 ha ackerbaulich und 11 ha als Viehweide genutzt. Diese landwirtschaftlich genutzten Flächen haben mit einer Fläche von 44,4 ha (6,7 %) einen beträchtlichen Anteil an der Gesamtlandwirtschaftsfläche der Gemeinde Rodleben.

Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schrittweise aufgegeben. D.h. erst im Falle der Inanspruchnahme der Flächen für Bauland oder Maßnahmeflächen wird jeweils ein Teil der landwirtschaftlichen Nutzung umgenutzt. Die Umstellung der Betriebe erfolgt demzufolge über einen längeren und überschaubaren Zeitraum. Die intensiv genutzten Böden mit ihrem geringen Wertpunkten eignen sich sehr gut für die Neuausweisung von Bauland oder Maßnahmeflächen. Der Wegfall der auf Pachtverträgen beruhenden Nutzung kann als Verlust angesehen werden. Demgegenüber hat der Eigentümer der Liegenschaft ein berechtigtes Interesse, die Flächen

⁴⁹ Vgl. FNP der Gemeinde Rodleben, Stand 28.04.2003

wirtschaftlich selbst zu nutzen. Ein Ankauf von alternativen Fremdf lächen erscheint hier nicht angemessen.

3.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Unter Wechselwirkungen werden einerseits sich ergänzende bzw. sich gegenseitig abschwächende Umweltauswirkungen eines oder mehrerer Schutzgüter verstanden.

Die im Bebauungsplan dargestellten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, die bei ihrer Umsetzung als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dies sind insbesondere die verschiedenen Nutzungstypen und die mit ihnen verbundenen baulichen Elemente sowie Elemente der technischen Infrastruktur, deren Bau, Anlage und Betrieb die in § 2 a Abs. 2 S. 2 BauGB-neu aufgeführten Wirkungen erzeugen. Die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen differenzierte Auswirkungen mit unterschiedlicher Intensität oder indirekte Folgewirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter.

Fachlich und rechtlich können die maßgeblichen Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter jeweils in folgenden Themenfeldern betrachtet werden:

- Planauswirkungen,
- Maßnahmen zur Konfliktminimierung der Planauswirkungen,
- Wechselwirkungen, die aus den Planauswirkungen resultieren,
- Wechselwirkungen, die aus den Konfliktminimierungsmaßnahmen der Planauswirkungen resultieren,
- Anforderungen zur Minimierung negativer Wechselwirkungen.

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

In der folgenden Tabelle werden die zu erwartenden Wirkungen und ihre untersuchungsrelevanten Wechselbeziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenen vereinfacht dargestellt.

Schutzgüter	Schutzgutbezogene Faktoren	Zu erwartende Wirkungen					
		Überbauung	Versiegelung	Freiflächenverlust	Veränderung des Reliefs	Lärm	Altlastenbeseitigung
Mensch	Wohnen	x				x	
	Erholung/ Freizeit					x	
	Landwirtschaft	x	x	x			
	Forstwirtschaft	x	x	x			
Pflanze	x	x	x				
Tier	x	x	x		x		
Boden	x	x	x				
Wasser	x	x	x	X			
Klima	x	x	x				
Luft					x		
Landschaft	x	x	x	X			
Kulturgüter							
Sachgüter	x						

Gefüge zwischen Verursacher-Wirkung-Betroffenem

Ein enger Zusammenhang besteht zwischen den Schutzgütern Boden, Tiere und Pflanzen sowie Grundwasser. In der Kausalität des Verlustes an natürlichen Bodenstrukturen steht der Verlust an potenzieller Vegetationsfläche als wichtigster Lebensraum für Flora und Fauna. Gerade wegen der Ungeschütztheit des oberen Grundwasserleiters ist bei der Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen großes Augenmerk auf die Bewahrung der Schutzfunktion des Bodens gegenüber dem Grundwasser zu legen.

Die formulierten umweltrelevanten Maßnahmen stehen hier als Oberbegriff für die Maßnahmen, die nach ihrer Art und Struktur sowie ihres Umfangs geeignet sind, die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter bzw. für die an diese gebundenen naturhaushaltlichen Funktionen möglichst zu vermeiden, zu vermindern und soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen.

Das folgende Kapitel fasst die zu erwartenden Auswirkungen und ihrer Konflikte zusammen, so dass im Rahmen der Beschreibung der Maßnahmen auf diesen Sachzusammenhang Bezug genommen werden kann. Gleichzeitig wird dadurch auch deutlich, für welche Auswirkungen keine geeigneten Maßnahmen entwickelt werden konnten.

3.4.10 Wechselwirkungen zu angrenzenden Entwicklungsflächen

Im Norden grenzt an die Fläche des Bebauungsplan eine ca. 15,5 ha große Ackerfläche. Die Fläche befindet sich ebenfalls im Eigentum des IDT/TEW. Im Rahmen der Entwicklungsbetrachtung wird diese Fläche im Bedarfsfall als industrielle Erweiterungsfläche gesehen. Diesbezüglich ist im Vorentwurf eine langfristige Ausbaustufe dargestellt worden. Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 werden die Flächen weiterentwickelt und durch einen weiteren Bebauungsplan festgesetzt. Derzeitig ist ein städtebaulicher Vertrag und die Errichtung eines befahrbaren Weges zur Sicherung einer Verbindung zwischen der Planstraße A und der Zufahrt nach Streetz ausreichend. In einem zukünftigen Bebauungsplan soll dieser Weg als öffentliche Verkehrsfläche gesichert werden. Diese dient dann der Erschließung von ca. 11 bis 12 ha industrieller Baufläche. Desweiteren könnten ca. 4 ha als Grün- oder Maßnahmeflächen festgesetzt werden.

Die umweltrelevante Betrachtung dieser möglichen Entwicklung und deren Auswirkungen muss zum jetzigen Zeitpunkt in die Bewertung der Eingriffe einbezogen werden.

Städtebauliche Entwicklung

Die Erweiterungsfläche sieht sich als Ergänzung der entstehenden Strukturen und kann sich gegebenenfalls den tatsächlich eintretenden Entwicklungen anpassen. Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 4.1 sind auf eine nördliche Erweiterung ausgerichtet. Sie bedingen diese, mit Ausnahme der Verkehrsanbindung nach Streetz, aber nicht.

Schalltechnische Auswirkungen

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Rodleben wurden bei der Beurteilung der Gewerbelärmvorbelastung und bei der Ermittlung der zulässigen Geräuschkontingente die in der Umgebung des Plangebiets derzeit bestehenden und in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Gewerbegebiete berücksichtigt.

Für potenzielle nördliche Erweiterungsflächen besteht derzeit keine Festsetzung in einem rechtskräftigen Bebauungsplan.

Werden für diese Erweiterungsflächen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 65 dB(A) am Tag und 51 dB(A) in der Nacht angesetzt, die für die Industriegebiete Nord festgesetzt werden, verursachen die Erweiterungsflächen an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionsanteile, die mindestens 10 dB(A) unter den jeweils einzuhaltenden Immissionsrichtwerten (IRW) liegen und damit nicht relevant zu einer Überschreitung der IRW in den maßgeblichen Immissionsorten beitragen können.

Die potenziellen Erweiterungsflächen im Norden des Plangebiets können unter schalltechnischen Gesichtspunkten in dem gleichen Ausmaß genutzt werden, wie die Industriegebiete Nord innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.1 und 4.2.

Darstellung und Bewertung des Naturhaushaltes

Naturraum, Geologie, Böden, Relief

Das natürliche Bodengefüge auf den derzeit unbebauten Flächen hat sich im Zuge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung („Bodenverbesserungsmaßnahmen“) nachhaltig verändert.

Infolge umfangreicher anthropogener Einwirkungen im Zuge der ackerbaulichen Nutzung („Bodenverbesserungsmaßnahmen“, z.B. Düngung, Pestizidbehandlung, Entwässerung) über einen relativ langen Zeitraum ist die Naturnähe und demzufolge die Wertigkeit der Böden der landwirtschaftlich genutzten Flächen als gering einzustufen.

Klima

Der Geltungsbereich und die Erweiterungsflächen liegen im Gebiet des ostdeutschen Binnenlandklimas (IIIb Hoher Fläming). Die Aussagen zum Geltungsbereich sind daher auch auf die Erweiterungsflächen übertragbar.

Oberflächengewässer

Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Die hydrologischen Verhältnisse werden im wesentlichen durch die südlich gelegene Elbe geprägt. Grundsätzlich ist von einer Grundwasserfließrichtung in Richtung Elbe und in Richtung Rossel auszugehen (vgl. GOP).

Die Aussagen zum Geltungsbereich können auch auf die Erweiterungsflächen übertragen werden. Für einen Großteil der nördlichen Erweiterungsfläche (insbesondere der Trinkwasserschutzzone II und III) besteht keine unmittelbare Gefahr durch flächenhaft eindringende Schadstoffe.

Potenziell natürliche Vegetation und Realnutzung

Die potenziell natürliche Vegetation wären Traubeneichen-Hainbuchen-Wälder mit unterschiedlichen Mischholzanteilen an Winterlinde und Rotbuche (vgl. GOP). Die nördliche Erweiterungsfläche wird vollständig intensiv ackerbaulich genutzt. Es existieren keine Flächen der potenziell natürlichen Vegetation.

Biotoptypen im Erweiterungsbereich

Der Vegetationsbestand wurde in Form einer flächendeckenden Biotoptypenerfassung im Mai 2003 erhoben.

Biotoptyp	Vorkommen/ standörtliche Charakterisierung	Struktur/ Vegetation/ Nutzung	Schutz- status
Äcker	Großschlägige Ackernutzung mit Getreideanbau (hauptsächlich Roggen) auf sandigen Böden im Umfeld der Gewerbeflächen	Aufgrund der mageren Sandböden vergleichsweise artenreiche Wildkrautvegetation; zumindest an den Ackerrändern noch Vorkommen der Sandmohn-Gesellschaft (<i>Papaveretum argemone</i>) mit Sand-Mohn (<i>Papaver argemone</i>), Kornblume (<i>Centaurea cyanus</i>), Acker-Stiefmütterchen (<i>Viola arvensis</i>), Acker-Schmalwand (<i>Arabidopsis thaliana</i>), Acker-Hellerkraut (<i>Thlaspi arvense</i>) und Viersamiger Wicke (<i>Vicia tetrasperma</i>); stellenweise noch seltene Ackerwildkräuter wie Acker-Steinsame (<i>Lithospermum arvense</i>) und Dreiteiliger Ehrenpreis (<i>Veronica triphyllos</i>)	-

Eine formalstrukturelle Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich erfolgt nach einem Modell, das sich an dem Bewertungsschema des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten orientiert.

Typ-Nr. Hessen	Lfd.-Nr	Biotoptypen gem. Standard-Nutzungstypen und Biotoptypenverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt	Wertpunkte pro m ²
11.191	6	Acker auf Sandboden	13

Fauna

Im Rahmen der Erstellung des Grünordnungsplans wurden keine systematischen Erhebungen der faunistischen Ausstattung des Plangebiets durchgeführt. Studien zur Fauna des Areals liegen nicht vor. Aussagen zur Fauna können daher nur indirekt, d.h. mittels einer Bewertung des faunistischen Potenzials der vorhandenen Biotoptypen gemacht werden.

Typ-Nr. Hessen	Lfd.-Nr	Biotoptypen gem. Standard-Nutzungstypen und Biotoptypenverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt	Bewertung
11.191	6	<u>Acker auf Sandboden:</u> Durch intensiven Ackerbau erfolgte ein starke Verarmung des Lebensraumes und ein drastischer Rückgang von Feldtierarten. Das Tierartenspektrum wird wesentlich durch die Art und Intensität der Bewirtschaftung bestimmt und begrenzt. Durch die weitgehende Ausrottung der Ackerbegleitpflanzen können Zootopstrukturen vollständig fehlen. In Anpassung an die Lebensbedingungen der intensiv und wiederkehrend gestörten Standorte überwiegen bei den Bodentieren Arten mit hoher Vermehrungsrate und großer Mobilität (z.B. „Acker“-Laufkäfer, Carabidae)	Gering

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs sowie der Erweiterungsfläche wird geprägt durch relativ großflächige Landschaftsbildelemente. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen umschließen gänzlich das Plangebiet.

Dominiert wird der visuelle Eindruck des Geländes durch die umgebenden Wald- und Gehölzflächen. Neben Gehölzbereichen stellen Ruderalflächen die prägenden Vegetationsformen im Untersuchungsbereich dar. Mit dem Vorkommen an Gehölzen gehen vielfältige optische und akustische Erlebnisqualitäten dieser Vegetationsform einher, die zum Teil jahreszeitliche Varianten aufweisen, teils kontinuierlich wahrnehmbar sind⁵⁰.

Die vorhandenen Biotoptypen und die Oberflächenform bieten nur eine beschränkte *Vielfalt* an Landschaftsbildaspekten. Unter Berücksichtigung des Anteils der anthropogen überprägten Elemente (Gebäude, Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Nutzfläche) gegenüber naturnahen Strukturen ist die *Natürlichkeit* des Landschaftsbilds als gering einzustufen. Dieses Verhältnis zwischen Flächen mit ursprünglichem und beeinträchtigtem Charakter der Natur- bzw. Kulturlandschaft bewirkt einen geringen Grad der *Eigenart* (vgl. KNOSPE 1998).

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten, der randlichen Eingrünung durch die dichten Waldbestände ist die Einsehbarkeit des Areals von Norden, Westen und Osten her sehr gering.

Nach Süden hin ist das Areal nur von den besiedelten Teilen der Gemeinde Rodleben zu erkennen. Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den Siedlungsbereichen Rodlebens, der Eingrünung im Süden (Allee, Feldgehölze, Hecken) und der relativ begrenzten Höhe der Gebäude ist die Einsehbarkeit aus Richtung Süden relativ gering.

Somit weist das Landschaftsbild des gesamten Areals aufgrund der ebenen Lage sowie der weitgehenden Verdeckung der visuell störenden Elemente durch die vorhandenen Vegetationsstrukturen eine geringe Verletzlichkeit auf (vgl. GOP).

Erholung

Der Tourismus spielt in Rodleben eine eher untergeordnete Rolle. Ein angemessenes Rad- und Wanderwegenetz wurde bereits erschlossen. Die angrenzenden Waldflächen werden im Landschaftsrahmenplan⁵¹ als Gebiete mit guter Eignung für landschaftsbezogene Erholung bezeichnet.

Altlasten

Altlasten sind auf der nördlichen Erweiterungsfläche nicht bekannt. Weitere Flächen werden nicht erwartet.

Kulturgüter

Im Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche sind keine denkmalgeschützten Bereiche oder Anlagen vorhanden.

⁵⁰ Vgl. GOP

⁵¹ Vgl. GOP

Forstwirtschaft

Es sind keine forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche vorhanden.

Landwirtschaft

Die nördliche Erweiterungsfläche wird derzeit vollständig ackerbaulich genutzt.

Die Landwirtschaftsflächen haben mit 665 ha einen Anteil von ca. 32 % an der Gesamtfläche der Gemeinde Rodleben. Die ackerbauliche Nutzung würde aus dem Planungsraum gänzlich verschwinden. Somit haben die überplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs einschließlich der Erweiterungsflächen einen beträchtlichen Anteil (ca. 9%) an der Gesamtlandwirtschaftsfläche⁵². Dies kann als erheblicher Eingriff gewertet werden. Demgegenüber steht die Chance, eine weitaus Arbeitskräfte intensivere Nutzung zu stärken bzw. auszubauen.

Abschätzung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Konfliktanalyse) und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutz- gut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß- Nr.	Aus- gleichs- bedarf
Baustraßen, Baustellen- verkehr, Wartungs- und Abstellplätze für Fahrzeuge und Geräte	Versiegelung, Verdichtung, Verlust von Böden, Wegfall aller ökologischen Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneu- bildung (K 1)	BOD GWA BIO	Abtrag und seitliche Lagerung von unbelastetem Oberboden innerhalb des gesamten Baufeldes gem. DIN 18915	M 1	+
			Nutzung bestehender, versiegelter Wege und Flächen, Anlage von Baustraßen nur bebauten oder zu bebauenden Gewerbeflächen und geplanten Verkehrswegen	V 1	
			nach Bauabschluss Tiefenlockerung des Bodens der nicht durch Versiegelung in Anspruch genommenen Flächen	V 2	
			Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	V 3	
	Flächenverluste bei Biotopen (K 2)	BIO	Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	V 3	+
			Nutzung der bestehenden Straßen und Verkehrswege sowie bereits versiegelter Flächen, ansonsten Auswahl geeigneter Flächen, d.h. abseits empfindlicher Elemente wie Gehölze und Gräben; ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung; ggf. Verhaltensauflagen	V 4	
Lärmbelastung (K 5)	LAN BIO	Baustellenverkehr zeitlich begrenzen, evtl. Minderungsmaßnahmen vgl. Immissionsgutachten	M 2	-	
Winderosion im Bereich offener, sandiger Flächen (K 6)	BOD	Bepflanzung bzw. Ansaat unmittelbar im Anschluss an die Erdarbeiten	V 10		
Störfälle	Schadstoffeintrag in Boden, Luft und	GWA BOD	Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen zum Schutz des Bodens, der Luft und des	V 11	-

⁵² Vgl. GOP

	Grundwasser (K 7)		Grundwassers, sachgerechte Lagerung von Stoffen		
--	-------------------	--	---	--	--

Die Auswirkungen während der Bauphase sind von temporärer Natur, da sie mittel- oder unmittelbar an die direkte Bautätigkeit im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens geknüpft sind. Daher sind an sie andere Maßstäbe zu setzen als an die Auswirkungen während der Betriebsphase.

Wie aus vorangehender Übersicht deutlich wird, sind nicht alle baubedingten Auswirkungen durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu kompensieren.

Kompensationsbedarf besteht vor allem für die Biotop- und Bodenverluste und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Anlagebedingte Auswirkungen

Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutz- gut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß- Nr.	Aus- gleichs- bedarf
Gewerbe- und Verkehrs-, Lagerflächen (Gebäude, techn. Einrichtungen)	Versiegelung, Verdichtung, Verlust von Böden, Wegfall aller ökologischen Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung (K 1)	BOD GWA	Abtrag und seitliche Lagerung von unbelastetem Oberboden innerhalb des gesamten Baufeldes gem. DIN 18915	M 1	+
			Nutzung bestehender, versiegelter Wege und Flächen, Anlage von Baustraßen nur auf zu bebauenden Flächen und geplanten Verkehrswegen	V 1	
			Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	V 3	
			Nutzung des Niederschlagswassers (Dachflächen) als Brauchwasser	M 3	
			Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in den angrenzenden Grünflächen bzw. Versickerungsanlagen	M 4	
Flächenverluste bei Biotopen (K 2)		BIO	Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	V 3	+
Zerschneidung von Biotopfunktionen, (z.B. evtl. Amphibienwanderwege) (K 8)		BIO	Erhalt von ausreichend breiten Grünstreifen Schaffung von Grünflächen für den Biotopverbund, Schaffung von Ausweich- bzw. Ersatzbiotopen für die Fauna	V 9 M 6	-
Schaffung von wärmenden Oberflächen infolge Versiegelung, Verlust von Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (K 9)		KLH	Begrünung entlang der versiegelten Gewerbe- und Verkehrsflächen, Anlage großkroniger Bäume entlang von Straßen, Wegen und Stellflächen;	M 7	+
			Äußere Eingrünung des Standortes mit Gehölzpflanzungen	M 5	
			Innere Durchgrünung durch Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	M 8	
Stoffeintrag von versiegelten Flächen in Boden und Grundwasser (Salz u.a.) (K 10)		BOD GWA	Sammeln und ggfls. Vorreinigung von zu versickernden Niederschlagswässern	M 9	-
Störung von Sichtbeziehungen durch hochgeschossige Bebauung, Beeinträchtigung des Land-		LAN	Begrenzung der Bauhöhe auf 17,5 m; durch die bestehenden großflächigen Infrastruktureinrichtungen und die langjährige Nutzung als Gewerbestandort ist das Landschaftsbild bereits sehr stark vorbelastet.	M 5	-

Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutz- gut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß- Nr.	Aus- gleichs- bedarf
Freianlagen- gestaltung, garten- technische Anlagen	schaftsbilds (K 11)				
	Veränderung des standortgerechten Artenspektrums, Verwendung fremd- ländischer Arten (K 12)	BIO	Verwendung standortgerechter Arten bei der Freianlagengestaltung	V 12	

Betriebsbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutz- gut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß- Nr	Aus- gleichs- bedarf
Fahr-, Gewerbe- Betrieb	Lärmbelastung (K 5)	BIO LAN	evtl. Minderungsmaßnahmen vgl. Immissionsgutachten	M 2	-
Störfälle	Schadstoffeintrag in Boden, Luft und Grundwasser (K 7)	GWA BOD	Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen zum Schutz des Bodens, der Luft und des Grundwassers, sachgerechte Lagerung von Stoffen	V 5	-
Abfälle aus Betriebsab- läufen	Schadstoffeintrag in Boden und Grund- wasser (K 7)	BOD GWA BIO	ordnungsgemäße Entsorgung	V 6	-
Beleuchtung der Anlage und techn. Einrichtungen	Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion durch Lichtstörreize (Tierverluste, z.B. Insekten) (K 13)	BIO	Außere Eingrünung des Standortes mit Gehölz- pflanzungen Vorschriften und Beschränkungen zur Beleuchtung (umweltfreundliche Lampen; Beleuchtungsfeld, - zeit)	M 5 M 9	+

Betriebsbedingte Auswirkungen lassen sich bei Beachtung der gesetzlichen Normen und Richtlinien minimieren.

Unvermeidbare Auswirkungen

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für die dargestellten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die nicht ausreichend vermieden oder gemindert werden können, geeignete Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind. Ausgleichsbedarf besteht vor allem für die Verluste der 13 ha Ackerflächen.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Bewertung des Bestands

Typ-Nr. Hessen	lfd.- Nr.	Standard-Nutzungstypen und Biotoptypenverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt	Wertpunkte pro m ²	Fläche (m ²)	Wert- punkte
11.191	6	Acker auf Sandboden	13	130.000	1.690.000

Die ökologische Wertigkeit innerhalb der Erweiterungsfläche beträgt voraussichtlich ca. 1.7 Mill. Wertpunkte.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in dem Umfang durchzuführen, dass nach Durchführung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen mehr für Natur und Landschaft verbleiben, d.h. dass eine ökologische Wertigkeit (gemessen in Wertpunkten) erreicht wird, die der derzeitigen Wertigkeit entspricht.

Zusammenfassung

Die Erweiterungsflächen sind bei der Betrachtung der zu erwartenden Umwelteinflüsse zu berücksichtigen. Die vorhandenen Gegebenheiten weisen eine Analogie zu den bereits im Geltungsbereich Nr. 4 dargestellten Sachlagen auf. Ein besonderer Umgang ist demzufolge nicht zu erwarten. Der Verlust an Ackerfläche ist vordergründig als Eingriff in Sachgüter zu sehen. Rechtzeitig sollten zusätzliche mögliche Ausgleichsflächen arrondiert werden. Aus den derzeit (noch nicht abgestimmten!) Planungsansätzen könnte sich hier ein Flächendefizit von ca. 5 bis 7 ha ergeben. Sollte sich zum Zeitpunkt der Umsetzung die Ackernutzung durch Wiesen- oder Weidenutzung geändert haben, steigt der Kompensationsbedarf.

Die wesentlichen Planungsansätze zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 werden nicht berührt.

3.5 Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen sowie Maßnahmen

Die Bewertung erfolgt unter der Maßgabe, dass eine Überplanung der Wohnnutzung gem. des 1. Entwurfes erfolgt. Dies entspricht dem größten anzunehmenden Planungsfall. Sollten im Bebauungsplanverfahren 4.2 andere Festsetzungen erfolgen, so ergeben sich hinsichtlich der Schutzgüter Mensch und Sachgüter abweichende Untersuchungsergebnisse.

Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
Schutzgut Mensch		
Durch das Industriegebiet werden Lärmemissionen im Geltungsbereich selbst entstehen sowie mittelbar über den zusätzlich hervorgerufenen Verkehr auf den umgebenen Straßen, die zu Lärmbeeinträchtigungen bei den Wohngebäuden in Rodleben und Roßlau führen werden.	Innerhalb des Geltungsbereichs werden lediglich 66 % überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und dadurch die Ausnutzung des Plangebietes eingeschränkt.	Zeichnerische Festsetzung der Bauflächen
	Zukünftige Einschränkung der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes	Zeichnerische Festsetzung der Bauflächen

Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
	Eine uneingeschränkte Nutzung des geplanten Industriegebietes ist nicht möglich. Eine Lärmkontingentierung insb. für den Nachtzeitraum (immissionswirksamer Schallleistungspegel von 45 bis 51 dB(A)) ist vorzusehen	Zeichnerische und textliche Festsetzung Nr. 1
	Indirekte Restriktion der zulässigen Nutzung erfolgt durch die einschränkenden Festlegungen in Wasserschutzgebieten.	Nachrichtliche Übernahme der TWS-Zone II und III
Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Wohnnutzungen langfristig verdrängt.	<p>Die im Plangebiet bestehenden Wohnnutzungen genießen aus der allgemeinen Rechtsprechung heraus Bestandsschutz. Ausgehend von dem tatsächlich bestehenden Missstand und der Umsetzung der vorgesehenen Planung kann der Eingriff nicht wesentlich minimiert werden. Es kann lediglich ein Ausgleich durch Ausweisung anderer Wohngebiete oder gegebenenfalls Entschädigung nach § 42 bis 44 BauGB erbracht werden.</p> <p>Ein von außen indizierter Eingriff mit einem Verlust einer Wohnung ob angemietet oder Eigentum kann einen erheblichen Einfluss auf persönliche und soziale Lebensumstände mit sich bringen. Insoweit sind frühzeitig Kontakte, Vereinbarungen oder vertragliche Regelungen notwendig. Prinzipiell muss der jetzige Zustand - Erreichbarkeit, Gemengelage, Lage, infrastrukturelle Versorgung, Einwohnerrückgang - als bedenklich angesehen werden. Ebenfalls ist im Falle eines betrieblichen Störfalls oder einer Havarie die unmittelbare Nachbarschaft von Wohngrundstücken als Gefahrenpotenzial hinsichtlich des Schutzes der Anwohner anzusehen. Eine Verlagerung der Wohnnutzung erscheint vor diesem Hintergrund als allgemeine Verbesserung.</p>	<p>Anpassung FNP-Neuausweisung von Wohnbauflächen</p> <p>Abschließende Klärung im Planverfahren 4.2</p> <p>städtebauliche bzw. zivilrechtliche Verträge</p>

Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen langfristig verdrängt.	Die im Plangebiet bestehenden Nutzungen genießen aus der allgemeinen Rechtsprechung heraus Bestandsschutz. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen der Erweiterung des Industriegebietes einschließlich der Erschließungsanlagen. Eine Minimierung des Eingriffes steht im Widerspruch zum allgemeinen Planungsziel. Die Flächen gehören dem ansässigen Betreiber IDT. Die Nutzungsrechte werden durch Pachtverträge gesichert. Die Überplanung von extensiv genutzten Bodenflächen wird aus umweltrelevanten Gesichtspunkten als nicht erheblich angesehen. Demzufolge muss der Eingriff als wirtschaftlicher Verlust angesehen werden. Demgegenüber kompensiert die Ausweisung von Industrieflächen und die Schaffung von Arbeitsplätzen diesen Verlust.	Keine relevanten Maßnahmen vorgesehen, Prinzip der schrittweisen Umsetzung
Schutzgut Pflanze		
Überplanung von 0,65 ha Waldfläche oder waldähnlichen Flächen	<p>Die Überplanung erfolgte in den Randbereichen der vorhandenen Waldflächen.</p> <p>Die baulichen Festsetzungen erfolgen als Abrundung des Industriegebietes unter Berücksichtigung einer bereits bestehenden baulichen Anlage (Forsthaus mit Nebenanlagen).</p> <p>Der Bau der Planstraße A sollte größtmögliche Erschließungstiefen ausnutzen, um den Erschließungsaufwand im Verhältnis zu den eigentlichen Nutzflächen optimal zu gestalten.</p> <p>Die in Anspruch genommenen Waldflächen sollten ursprünglich durch eine Neuausweisung von Waldflächen (Eichen Mischwald ca. 1,55 ha) im Anschluss an die vorhandenen Waldflächen im Verhältnis von ca. 1:2 kompensiert werden.</p>	<p>Gemäß der Abwägungsvorschläge nach dem ersten Entwurf wird die geplante Festsetzung nicht erfolgen.</p> <p>Demzufolge wird auch kein Wald überplant.</p> <p>Der betreffende Bereich ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches.</p>
Überplanung von 33 ha Ackerflächen.	Die Ackerflächen sind vordergründig als bauliche Erweiterungsmöglichkeit gesehen worden. Durch intensiven Ackerbau erfolgte ein starke Verarmung des Bodens und des Lebensraumes sowie ein drastischer Rückgang von Feldtierarten. In seiner ökologischen Wertigkeit werden diese Flächen als gering eingeschätzt.	Zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
	<p>Zum Schutz der bestehenden hochwertigen Vegetationsflächen (s. M1f oder M2) werden insbesondere die neuen Bauflächen weitestgehend auf den derzeitigen Ackerflächen festgesetzt.</p> <p>Die verbleibenden Ackerflächen werden durch grünplanerische Maßnahmen ökologisch aufgewertet.</p> <p>Die Wechselwirkung zum wirtschaftlichen Verlust kann nicht minimiert werden.</p>	
<p>Biotopverluste durch neue Gewerbe- und Verkehrsflächen</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs werden lediglich 66 % der Gesamtfläche als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und dadurch die Ausnutzung des Plangebietes eingeschränkt.</p> <p>Insbesondere werden durch Erhaltungsbindung weitestgehend die vorhandenen Gehölzpflanzungen geschützt. Darüber hinaus werden die vorhandenen Strukturen in eine neu zu entwickelnde Grünstruktur integriert.</p> <p>Aus funktionalen und baulichen Gründen ist die Überplanung von Biotopen in Teilen nicht abzuwenden. Die Kompensation erfolgt durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen, die gleichzeitig das neue Grüngerüst bilden.</p>	<p>Zeichnerische und textliche Festsetzungen</p>
Schutzgut Tier		
<p>Zerschneidung von Biotopfunktionen</p>	<p>Schaffung von Grünflächen für den Biotopverbund sowie Schaffung von Ausweich- bzw. Ersatzbiotopen für die Herpetofauna.</p>	<p>Zeichnerische und textliche Festsetzungen</p>
Schutzgut Boden		
<p>Versiegelung, Verdichtung, Verlust von Böden im Bereich der künftigen Bauflächen und Erschließungsflächen</p> <p>Wegfall aller ökologischen Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Der Eingriff in die Bodenstruktur, insbesondere bei der Neuausweisung von Bauflächen, muss als erheblicher umweltrelevanter Eingriff gewertet werden. Als Minimierungsmaßnahme werden die Baufelder weitgehend auf die tatsächlich notwendigen Flächen reduziert.</p> <p>Zur Sicherung des Regenwassers vor Ort wird eine Regenwasserversickerungsanlage erweitert und festgesetzt.</p> <p>Um einer großflächigen Versiegelung entgegenzuwirken, sind sowohl</p>	<p>Zeichnerische und textliche Festsetzungen</p>

Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
	<p>Einzelmaßnahmen als auch eine zusammenhängende Grünstruktur vorgesehen. Dies soll den Eingriff teilweise minimieren und weitestgehend flächendeckend punktuelle Versickerungsmöglichkeiten bieten.</p> <p>Im Zuge der Kompensation werden Entseigelungsflächen außerhalb des Plangebietes akquiriert.</p>	
Schutzgut Wasser		
Verringerung der Grundwasserneubildung durch neue Bodenversiegelung	<p>Reduzierung der Größe der Baufelder. Um einer großflächigen Versiegelung entgegenzuwirken, sind sowohl Einzelmaßnahmen als auch eine zusammenhängende Grünstruktur vorgesehen.</p>	Zeichnerische und textliche Festsetzungen
Vorhandene Fließgewässer	Erhalt der Gewässer sowie nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan.	Zeichnerische Festsetzungen
Stoffeintrag von versiegelten Flächen in Boden und Grundwasser (Salz u.a.)	<p>Sammeln und ggf. Vorreinigung von zu versickernden Niederschlagswässern.</p> <p>Gemäß des pharmazeutischen Profils sind durch die Baugenehmigungen hinreichende Einschränkungen einzuhalten oder werden technische Anlagen gefordert.</p>	Zeichnerische und textliche Festsetzungen
Schutzgut Klima und Luft		
Verlust von Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion im Bereich der Bau- und Erschließungsflächen	<p>Die Maßnahmen orientieren sich auf Grund des kausalen Zusammenhangs vor allem an der Bodenversiegelung. Als Minimierungsmaßnahme werden die Baufelder weitgehend auf die tatsächlich notwendigen Flächen reduziert.</p> <p>Begrünung entlang der versiegelten Gewerbe- und Verkehrsflächen, Anlage großkroniger Bäume entlang von Straßen und Wegen</p> <p>Äußere Eingrünung des Standortes mit Gehölzpflanzungen</p> <p>Innere Durchgrünung durch Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen</p>	Zeichnerische und textliche Festsetzungen
Schutzgut Landschaftsbild		
Geringe Wertigkeit des vorgefundenen Landschaftsbildes durch	Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird durch relativ großflächige Landschaftsbildelemente geprägt. Der Eindruck	Zeichnerische und textliche Festsetzungen.

Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
großflächige landwirtschaftliche und bauliche Vornutzung.	<p>einer größeren Rodungsinsel wird nur durch wenige Landschaftsbildaspekte aufgelockert. Die Waldflächen umschließen weiterhin gänzlich das Plangebiet und werden durch die Festsetzung W2 erweitert. Die Eingriffe werden demzufolge als gering eingeschätzt.</p> <p>Die Begrenzung der Bauhöhe von 17,5 m bis 20 m als max. zulässige Oberkante, punktuelle Überschreitungen mit bis zu 30,00 m sind möglich und können als verträglich eingeschätzt werden. Da im Plangebiet oder in der näheren Umgebung keine Anhöhen oder höhere Gebäude mit Aufenthaltsräumen vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung der Fernwirkung nicht gegeben.</p> <p>Eine Abschirmung durch hohen Gehölzbewuchs entlang der B 184 ist gegenüber bestehenden Siedlungsflächen gegeben.</p>	
Schutzgut Kultur		
Nicht betroffen		
Schutzgut sonstige Sachgüter		
Die vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet werden überplant. Da die Wohngebäude in der Regel industriell nicht nachnutzbar sind, besteht langfristig ein Verlust an Sachgütern, welcher u.U. durch den Grundstückswert nicht kompensiert werden kann.	Die Auswirkungen auf die Wohngebäude stehen der Sache nach im engen Verhältnis zum Schutzgut Mensch. Die im Plangebiet bestehenden Wohnnutzungen genießen aus der allgemeinen Rechtsprechung heraus Bestandsschutz. Ausgehend von dem tatsächlich bestehenden Missstand und der Umsetzung der vorgesehenen Planung kann der Eingriff nicht wesentlich minimiert werden. Es kann lediglich ein Ausgleich durch Ausweisung anderer Wohngebiete oder gegebenenfalls Entschädigung nach § 42 bis 44 BauGB erbracht werden.	Abschließende Klärung im Planverfahren 4.2 Anpassung FNP-Neuausweisung von Wohnbauflächen. Städtebauliche Verträge bzw. zivilrechtliche Verträge.
Aufgrund der Planungsabsichten wird die Schließung einer Trinkwasserbrunnenanlage notwendig.	Die Struktur des Plangebietes insbesondere der Erschließungsstruktur bedingt eine Überplanung des Bereiches der gegenwärtig durch die Trinkwasserzone II gekennzeichnet ist. Die Verlagerung der betreffenden Anlage ermöglicht die Umsetzung der Planungsziele. Es kann ein Ausgleich durch Ausweisung eines anderen Brunnens oder gegebenenfalls Entschädigung nach § 42 bis 44 BauGB erbracht werden. Zu Gunsten des Erhalts einer zweiten	Anpassung FNP, städtebauliche bzw. zivilrechtliche Verträge.

Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
	Anlage sind die Baufelder entsprechend ausgeformt.	
Die landwirtschaftliche Nutzung wird schrittweise aufgegeben. Der Wegfall der auf Pachtverträgen beruhenden Nutzung kann als Verlust angesehen werden.	Die Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung stehen der Sache nach im engen Verhältnis zum Schutzgut Mensch. Der Eigentümer der Flächen kann keine alternativen Flächen anbieten, somit ist hier ein vollständiger Verlust darzustellen.	
Der ursprüngliche Straßenverlauf des Streetzer Weges wird zu Gunsten einer neuen Haupterschließung aufgegeben.	Die Zusammenlegung der Betriebsteile sowie die Entlastung des Knotenpunktes B184 erfordert ein neues Erschließungskonzept. Demzufolge wird ein Teil des Streetzer Weges als öffentliche Erschließungsstraße aufgehoben. Als Ersatz wird die Planstraße A festgesetzt. Die Umliegung der Erschließungskosten wird dem Verursacher anteilig zugeordnet. Insbesondere muss die nördliche Anbindung nach Streetz zu jedem Zeitpunkt durchgehend gesichert sein. Zur Minimierung des baulichen Aufwandes werden die vorhandenen Versorgungsleitungen durch ein Leitungsrecht G1 gesichert. Zur Sicherung der Erreichbarkeit der Waldflächen und eines vorhandenen Weges wird die Planstraße B festgesetzt.	Zeichnerische und textliche Festsetzungen Städtebauliche bzw. zivilrechtliche Verträge.

Tabelle 1: Umweltrelevante Auswirkungen und Maßnahmen

3.6 Anderweitige Lösungen

Vor dem Hintergrund der übergeordneten Planungsziele der Region (vgl. Punkt 1.4 Seite 10) sowie der Entwicklungsabsicht des IDT widerspricht die Überlegung, andere Bauflächen im Gemeindegebiet zu aktivieren bzw. an anderer Stelle neu auszuweisen, dem eigentlichen Sinn, einem prosperierenden Industriestandort Entwicklungschancen zu ermöglichen.

3.6.1 Entwicklungsgebiet

Da das IDT bereits am Standort Rodleben Impfstoffe produziert und konfektioniert, sollten die Abfolge der technologischen Prozesse, die Organisation des Betriebsgeländes sowie die Koppelung mit Peripheriebetrieben weiterhin an einen Standort gebündelt werden. Die Entwicklungsabsichten des IDT können aus diesem Grund nur im Bereich des „Pharmastandortes Rodleben-Tornau“ umgesetzt werden.

3.6.2 Wohnnutzung

Unabhängig von den Vorgaben des FNP's gingen der Überplanung der Wohngrundstücke alternative Planungsansätze voraus. Geprüft wurde, inwieweit eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung Auswirkung auf den vorhandenen Nutzungsmix hat. Die Schutzwürdigkeit einer Wohnnutzung würde erhebliche Auswirkungen auf die Entwicklung einer unmittelbar nachbarschaftlichen industriellen Nutzung haben. Hier würden erhebliche aktive oder passive Aufwendungen notwendig werden, um negative Beeinträchtigungen zu verhindern. Zwischen den Nutzungsbereichen müsste gegebenenfalls eine breite Pufferzone entstehen, die entweder Mischnutzungen oder gar keine Nutzung aufnehmen könnte. Die Folge wäre eine ungewollte Zersiedlung, ohne eine nennenswerte und nach §1 Abs. 5 BauGB geforderte ableitbare Verbesserung der Gesamtsituation zu erreichen.

Inwieweit Planungsansätze zu Gunsten einer teilweisen Mischgebietsausweisung im Bereich des südlichen Streetzer Weges erfolgen kann (bzw. zielführend ist), wird abschließend im Planverfahren 4.2 geklärt.

3.6.3 Erschließung

Im Zuge der Überplanung des Gebietes sind verschiedene Varianten analysiert worden. Insbesondere wurde das Erschließungskonzept mehrmals geändert bzw. angepasst. Ziel war hier, die Interessen aller Beteiligten zu berücksichtigen. Folgende Erschließungsvarianten sind im Verfahren geprüft worden:

1. **Die Beibehaltung des Ist-Zustandes mit der Haupterschließung Streetzer Weg:** Stellt die kostengünstigste Variante dar. Dem steht aber die Teilung des Betriebsstandortes als auch die Haupteinmündung in die B184 entgegen. Eine Verbesserung würde nicht eintreten.
2. **Die Planstraße A als alleinige Zufahrt zum Gebiet:** Würde eine zusätzliche Verbindungsspanne benötigen, um die östlichen Flächen zu erschließen. Dies würde erheblich mehr Kosten verursachen ohne die Erschließung grundlegend optimiert zu haben. Im Sinne der Bundesstraßeneinmündungen wäre hier ein Vorteil zu sehen.
3. **Die Vorzugsvariante** schlägt die Planstraße A als Haupterschließung bis Streetz und die Beibehaltung eines Teils des Streetzer Weges vor: Berücksichtigt wird bereits hierbei der neu geplante Verlauf der B184. Das Gebiet kann über zwei Anknüpfungspunkte erschlossen werden. Insbesondere in Havariefällen erscheint diese Lösung sinnvoll. Bei der Entwicklung der nördlichen Baufelder wird die Rolle der Planstraße A steigen und das Verkehrsaufkommen im verbleibenden Streetzer Weg verringert werden.

Aus landschaftsplanerischer Sicht sind keine Vor- oder Nachteile der unterschiedlichen Varianten erkennbar oder abwägungsrelevant. Die Verkehrsflächen müssten ohnehin errichtet werden, entweder als öffentliche oder betriebliche Anlagen. Im Sinne einer Sachgüterabwägung besteht ein relevantes Verhältnis zwischen der Funktionalität und dem daraus entstehenden baulichen Aufwand.

3.6.4 Freiflächen

Die grünplanerischen Belange und der Schutz der Umwelt haben im Planungsprozess zu schrittweisen Anpassungen der Planung geführt. Im Gegensatz zur ursprünglichen Fassung⁵³, wurden die Bauflächen als auch die überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Hierbei sind vordergründig die vorhandenen schützenswerten Vegetationsflächen sowie die tatsächlich notwendigen Bauflächen berücksichtigt worden. Das Defizit der Ausgleichsbilanzierung konnte hierbei von ca. 55 ha auf ca. 36 ha (für den gesamten Planbereich) reduziert werden.

3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten

Informationsdefizite bestanden teilweise für Gebiete außerhalb des eigentlichen Plangebietes.

Die vorliegenden Kenntnisse über die bestehende Umweltsituation im Geltungsbereich und den darüber hinausgehenden Untersuchungsraum sind jedoch ausreichend, um eine fundierte Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen vorzunehmen. Teilweise sind Informationsdefizite parallel zum Planverfahren beseitigt worden. Durch intensive Abstimmung erfolgte teilweise eine Aktualisierung relevanter Sachstände.

Kenntnislücken, etwa im Bereich des Lärmschutzes, sind durch die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens sowie im Bereich des Landschafts- und Naturschutzes durch die Erstellung des Grünordnungsplanes geschlossen worden.

⁵³ s. Vorentwurf / Stand August 2003 - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

3.8 Zusammenfassung

Die Ausformung der baulichen Festsetzung ist dem jeweiligen Kapitel der Begründung zu entnehmen. Der Bebauungsplan sieht folgende Schwerpunkte vor:

- verdichtete Bauweise auf den festgesetzten Baufeldern für eine gewerblich-industrielle Ansiedlung - nach Möglichkeit GRZ von 0,8;
- äußere Erschließung über die Planstraße A von Süd nach Nord, sowie einer Anliegerstraße (Streetzer Weg);
- Gestaltung des Gewerbegebietes geschieht durch ein differenziertes Freiraumsystem, welches durch einen breiten Grüngürtel umgrenzt wird.

Die Schaffung und Vernetzung eines Grünraumes kann durch die Anlage der Grün- und Waldflächen und einer Vielzahl gliedernder und belebender Elemente als Ausgleich für Eingriffe gewertet werden. Dadurch werden Teile der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine umfassende Neugestaltung in gewisser Weise ersetzt.

Eine Reihe der aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich vermeiden und vermindern. Hier ist insbesondere die Rücknahme / Verlagerung der Baufelder zugunsten eines höheren Freiflächenanteils zu nennen. Innerhalb des Gebietes können durch entsprechende Maßnahmen Teile der Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert oder ausgeglichen werden. Beeinträchtigungen der abiotischen Funktionen der Schutzgüter und der Verlust von naturnahem Freiraum sind nicht oder nur teilweise vermindernbar. Dazu gehören insbesondere die Auswirkungen auf die Bodenversiegelung, den Wasserhaushalt des Gebietes und dadurch auf das Lokalklima. Insgesamt kann aber festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder diese vor dem Hintergrund der Stärkung der wirtschaftlichen Grundlagen der Region als tolerierbar eingeschätzt werden.

Diese wesentlichen Aspekte sind schon im Vorfeld im Rahmen der Standortfrage indirekt beleuchtet und durch Ausweisung des Plangebietes als geeigneten Standort mit hoher wirtschaftlicher Bedeutung und insgesamt geringen ökologischen Konflikten unterstrichen worden. Teile des Eingriffs in die Bodenstruktur muss auch vor dem Hintergrund der Konversion von Brachflächen oder Umnutzung ehemals oder bereits genutzter Flächen (Heizwerkgelände, Lagerflächen, abgerissene Hallen) gesehen werden.

Die Lage des Plangebietes entlang der B184 und der Abstand von über 500 m zur nächsten sich entwickelnden Wohnbebauung berücksichtigt die Schutzbedürftigkeit der Anwohner. Eine vergleichbare Empfehlung anderer Bundesländer zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (siehe z.B. Abstandsleitlinie-Brandenburg v. 06.06.1995) wird somit berücksichtigt.

Die Überplanung zu Gunsten einer Nutzungsart soll einen bereits bestehenden städtebaulichen Missstand beseitigen. Hierbei ist davon auszugehen, dass unabhängig vom Bestandsschutz alternative Standorte für zukünftiges Wohnen planerisch als gegebenfalls auch mit einem Wertausgleich gesichert werden.

Die Ausweisung von Arbeitsstätten und gewerblichen Entwicklungsflächen kann vor dem Hintergrund einer städtebaulichen Abrundung der Gemeinde Rodleben auch als soziales Ziel für die Region gewertet werden. Im Vergleich zu anderen gewerblichen Entwicklungen im Außenbereich besitzt die Fläche aufgrund ihrer Lagegunst, der guten Anbindung und einer natürlichen Abschirmung zu anderen Nutzungen einen wesentlichen Standortvorteil. Diesbezüglich ist der Eingriff in den Bestand auch unter dem Gesichtspunkt einer gesamtgemeindlichen Betrachtung als verträglich anzusehen.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

4 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Verkehrserschließung

Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über öffentliche Verkehrsflächen gewährleistet. Intern kann das Gebiet über private nicht festgesetzte Verkehrsflächen erschlossen werden.

Die Haupteerschließung erfolgt einerseits über die Planstraße A mit einem Querschnitt von 15 m. Die Straße besitzt eine ausreichende Ausbaubreite mit jeweils 3,25 m breiten Fahrstreifen und einem kombinierten Fuß- / Radstreifen von 2,50 m. Des Weiteren besteht Raum für Grünstreifen und Versorgungsleitungen.

Andererseits wird die Haupteerschließung des Impfstoffwerkes weiterhin über den Streetzer Weg erfolgen. Dieser besitzt teilweise einen Straßenraum von 15 bis 18 m, was die Möglichkeit von Stellplätzen in Queraufstellung zulässt.

Die Planstraßen B wird in einer geringeren Ausbaubreite (Querschnitt 8 m) erstellt. Dabei weist die Fahrbahn eine Breite von mindestens 4,50 m auf. Dies gewährleistet auch die Nutzung durch die Fahrzeuge der Abfallwirtschaft oder Forstwirtschaft.

Die Planstraßen A und B liegen in der Trinkwasserschutzzone III und sind gemäß der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) vom 03.02.2003, MBl.LSA S. 131 herzustellen.

Der bestehende Bahnanschluss wird gesichert.

Eine durch einen städtebaulichen Vertrag und durch ein festgesetztes Geh- und Fahrrecht festgeschriebene Wegführung sichert die derzeit vorhandene Verkehrsverbindung zwischen der Bundesstraße B 184 und den sich nördlich befindenden Wegeverbindungen Richtung Streetz.

Ein zukünftiger, nördlich anschließender Bebauungsplan sichert zu einem späteren Zeitpunkt diese Verkehrsanbindung als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich ab.

4.2 Technische Medien

Leitungen und sonstige Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Elektrizität u.a.) sind im Plangebiet vorhanden. Demzufolge sind diese im Rahmen der Erschließung weitestgehend zu erhalten bzw. anzupassen.

Die vorgesehenen Straßenquerschnitte sind für die Herstellung leitungsgebundener Anlagen ausreichend dimensioniert. Zusätzlich zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Leitungsrechte, insbesondere für die regionalen und überregionalen Leitungstrassen festgesetzt.

Bei Pflanzmaßnahmen sind die geltenden technischen Richtlinien zu beachten.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Erschließungsplanung vor allem unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine autarke Lösung für die Herstellung der technischen Infrastruktur unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und technischen Richtlinien zu überprüfen.

4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4.1 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ wurden die geplanten Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Naturhaushalt ermittelt. Maßgeblich sind im Einzelnen die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Arten und Biotopschutz sowie Landschaftsbild.

Hierbei werden insbesondere Auswirkungen durch den Bau von Verkehrs- und Industrieflächen (Versiegelungen, Flächenverluste und Zerschneidung von Biotopflächen, Schadstoffeintrag in den Boden usw.) auf die Schutzgüter Boden sowie Arten- und Biotopschutz erwartet. Diesbezüglich besteht Bedarf zur Kompensation.

Im Ergebnis der Abwägung mit den weiteren Belangen besitzt der Bebauungsplan das Ziel, einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermöglichen. Durch Festsetzungen sollen die Auswirkungen auf die Schutzgüter weitgehend minimiert und sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes quantitativ ausgeglichen werden.

Ort und Zeitpunkt der Realisierung der Maßnahmen können gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Rodleben und dem Träger des Bauvorhabens sein.

Abschließend sind die durch den Bebauungsplan zu erwartenden bzw. durch ihn vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung außerhalb des Geltungsbereichs liegender Ausgleichs- und Ersatzflächen vollständig ausgeglichen. So wird den rechtlichen Anforderungen des § 1a BauGB entsprochen. Die planerische Konfliktbewältigung erfolgt umfassend.

4.4 Immissionsschutz

Gewerbegeräusche

Die im Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Rodleben geplanten Industriegebiete verursachen ohne Beschränkung ihrer Geräuschemissionen im Nachtzeitraum bei dem entsprechend Punkt 5.2.3 der DIN 18005 angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB/m² an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen Geräuscheinwirkungen, die deutlich über den gebietsbezogenen Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 liegen. Die uneingeschränkte Nutzung des geplanten Industriegebiets ist damit nicht möglich.

Die Geräuschemissionen der geplanten Industriegebiete sind durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan so zu begrenzen, dass die gebietsbezogenen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Verkehrsgeräusche

Durch den zu erwartenden Zusatzverkehr werden sich die Emissionspegel der B 184 im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall um bis zu 0,6 dB(A) am Tag und um bis zu 0,3 dB(A) in der Nacht erhöhen.

Pegeländerungen in dieser Größenordnung sind nicht wahrnehmbar.

Nach Punkt 7.4 der TA Lärm sollen Geräusche durch betriebsbezogene Kfz-Verkehre auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen gemindert werden, wenn die Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöht werden und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden.

Nach diesen Beurteilungskriterien der TA Lärm tragen die durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehre nicht zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrsgeräusche der B 184 bei.

4.5 Folgekosten

Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Leitungen und sonstigen Anlagen der technischen Infrastruktur tragen anteilig die Eigentümer der Flächen. Den Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A und B) setzen die Gemeinde Rodleben und das IDT bzw. TEW gemeinsam um. Die voraussichtlichen Kosten werden auf ca. 1,2 Mio. € geschätzt und werden durch den Vorhabenträger IDT/TEW getragen.

Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Grünflächen als Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, werden den jeweiligen Eingriffsverursachern zugeordnet. Die Umsetzung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem IDT/TEW und der Gemeinde Rodleben gesichert.

Ca. 20,1 ha Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Rechnet man mit ca. 7,50 € / m², entstehen Kosten von ca. 1,5 Mio. €. Hinzu kommen noch Grünmaßnahmen auf ca. 10,6 ha mit 0,1 Mio. € (Ansatz: 1€/m²).

Für die außerhalb des Bebauungsplanes zu erstellenden Flächen von 17 ha werden ca. 1,27 Mio. € erwartet (Ansatz: 7,5 € / m²). Die Kosten für den Ankauf dieser Flächen, können derzeit nicht beziffert werden. Inwieweit der Kostenansatz sich zukünftig ändert, ist nicht abzusehen. Durch Zusammenlegung von Maßnahmen ist dieser Kostenansatz gegebenenfalls nach unten zu korrigieren. Die Gesamtkosten beziehen sich auf eine vollständige Überbauung und maximale Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen.

Der Eingriff in die derzeitige Grundstücksstruktur erzeugt gegebenenfalls die Notwendigkeit einer Bodenneuordnung. Durch notwendige Übernahmen von Grundstücken entstehen weitere Kosten.

Die Neuanlage eines Brunnens erzeugt Kosten von ca. 25.000 € bis 30.000 €.

Weitestgehend werden die entstehenden Kosten durch den Begünstigten getragen.

4.6 Umsetzung / Realisierung

Die Umsetzung der Planung kann in mehreren Abschnitten erfolgen.

Rodleben , 20.Dezember 2004

Meißner

Der Bürgermeister
Gemeinde Rodleben

ANHANG**ANLAGEN:**

1. Planzeichnung: **Satzung Bebauungsplan Nr. 4.1**
2. **Flurstücksverzeichnis der Flurstücke im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4.1**
3. **Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Landkreis Anhalt-Zerbst und der Gemeinde Rodleben**
4. **Städtebaulicher Vertrag zwischen dem IDT/TEW und der Gemeinde Rodleben**
5. **„Das neue Wasserrecht für die betriebliche PRAXIS (12/2001)“ Media GmbH / Festsetzung von Wasserschutzgebieten im Land Sachsen Anhalt / RdErl. Des MU v. 3.3.99**

Anlage 2

Flurstücksverzeichnis der Flurstücke im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4

Flurstücksverzeichnis der Flurstücke**Im ehemaligen Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4**

Lfd. Nr.	Flur 5	Flurstück	Teil-Flurstück	B-Plan
1	Rodleben	112		
2		113		
3		114		
4		115		

Die vier Grundstücke sind durch Beschluß zur Änderung des Geltungsbereiches und zweiten Offenlage aus dem Geltungsbereich entlassen worden.

im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4.1

Lfd. Nr.	Flur 5	Flurstück	Teil-Flurstück	B-Plan
5	Rodleben	107		
6		108		
7		109		
8		110		
9		111		
10		4/10		
11		4/11		
12		4/13		
13		4/14		
14		4/16		
15		4/17		
16			4/20	
17		4/22		
18		4/23		
19			4/24	
20			4/26	
21		4/27		
22		4/3		
23		4/4		
24		4/5		
25		4/6		
26		4/8		
27		4/9		
28			75/3	
29		79		
30		80		
31			82/1	
32		82/2		
33		83/2		
34		83/3		
35			6/1	

Lfd. Nr.	Flur 5	Flurstück	Teil-Flurstück	B-Plan
36		6/2		
37		6/3		
38			7/1	
39		7/12		
40		7/13		
41			7/23	
42			7/24	
43		7/25		
44		7/26		
45		7/28		
46		7/29		
47		7/3		
48		7/30		
49		7/31		
50		7/35		
51		84/1		
52		84/2		
53		84/3		
54			85/1	
55		85/2		
56		86/3		
57		86/4		
58		87		
59		88/1		
60		89		
61		90		
62		91		
63		92/3		
64		93		

im Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4.2

Lfd. Nr.	Flur 5	Flurstück	Teil-Flurstück	B-Plan
65	Rodleben	4/19		
66			4/20	
67		4/25		
68			4/26	
69		7/37		
70		7/38		
71		7/40		
72		7/41		
73		7/5		
74		7/6		
75		7/7		
76		7/8		
77		7/9		
78		75/1		
79		75/2		
80			75/3	
81		8/1		
82		8/12		
83		8/13		
84		8/14		

Lfd. Nr.	Flur 5	Flurstück	Teil-Flurstück	B-Plan
85		8/3		
86		8/4		
87		8/5		
88		8/6		
89		8/7		
90		8/8		
91		8/11		
92		81/1		
93		81/2		
94			82/1	
95			7/1	
96		7/11		
97		7/14		
98		7/15		
99		7/17		
100		7/18		
101		7/19		
102		7/20		
103		7/21		
104		7/22		
105			7/23	
106			7/24	
107		7/32		
108			85/1	
109		86/1		
110		86/2		
111		88/10		
112		88/11		
113		88/2		
114		88/3		
115		88/4		
116		88/5		
117		88/7		
118		88/8		
119		92/1		
120		92/2		
121			94	
122			98	

Auflistung der Flurstücke nach Katasterplan