

# Stadt Nebra (Unstrut)

über Verbandsgemeinde Unstruttal



## Bebauungsplan „Gewerbegebiet und Solaranlagen am Bahnhof“ in Reinsdorf

nach § 13a BauGB



## Begründung zum Entwurf

- Anlage 1 – Vorprüfung des Einzelfalls
- Anlage 2 – Prüfschema zur Bewertung potenzieller Standorte Photovoltaikanlagen
- Anlage 3 – Hochwassergefahrenkarte HQ 100
- Anlage 4 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 5 – Altlastuntersuchung / Gefährdungsabschätzung

---

<b>Planungshoheit:</b>	Stadt Nebra (Unstrut) über Verbandsgemeinde Unstruttal Markt 1 06632 Freyburg (Unstrut)
<b>Entwurfsverfasser:</b>	Gloria Sparfeld Stadtplaner und Ingenieure H. Höfner Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
<b>Planungsstand:</b>	März 2021

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.	Gesetzliche Grundlage .....	3
2.	Landes- und Regionalplanung .....	3
3.	Ziele der Raumordnung .....	3
<b>B</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>6</b>
1.	Planungsanlass .....	6
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren .....	7
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens .....	8
4.	Flächennutzungsplan .....	9
5.	Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren .....	9
7.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung .....	10
<b>C</b>	<b>Beschreibung des Baugebietes .....</b>	<b>11</b>
1.	Lage, Größe und Abgrenzung .....	11
2.	Gegenwärtige Nutzung .....	11
3.	Kataster und Eigentum .....	12
4.	Denkmalschutz .....	12
5.	Altlasten .....	12
4.	Katastrophenschutz .....	13
<b>D</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung .....</b>	<b>13</b>
1.	Planungsrechtliches Grundkonzept .....	13
2.	Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen .....	14
2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO) .....	14
2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO) ..	15
2.3	Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) .....	16
2.4	Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) .....	16
<b>E</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>17</b>
1.	Verkehrerschließung .....	17
2.	Ver- und Entsorgung .....	17
3.	Brandschutz .....	18
<b>F</b>	<b>Naturhaushalt .....</b>	<b>19</b>
1.	Eingriffsregelung .....	19
2.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens .....	20
3.	Schutzgüter .....	20
<b>G</b>	<b>Umweltschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>H</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>25</b>
1.	Lärmimmission .....	25
2.	Verkehrslärm .....	26
3.	Luftimmission .....	27
4.	Reflexionen / Blendung .....	27
<b>I</b>	<b>Gewässerschutz .....</b>	<b>27</b>
<b>J</b>	<b>Bodenschutz .....</b>	<b>28</b>
<b>K</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>28</b>

## **A. Vorbemerkungen**

### **1. Gesetzliche Grundlage**

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz durch Artikel 2 vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert am 01.02.2021.

Zeichnerische Darstellungen erfolgen auf der Basis der Planzeichenverordnung:

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes von 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

### **2. Landes- und Regionalplanung**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen. Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011),
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (REP Halle) am 18.11.2010 genehmigt, Fortschreibung April 2012,
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“

Die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind im Regionalen Entwicklungsplan und ebenso im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt festgelegten Ziele der Raumordnung entsprechend § 4 Abs. 1 ROG in der Bauleitplanung zu beachten.

### **3. Ziele der Raumordnung**

Entsprechend § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bauleitpläne – unabhängig von der Raumbedeutsamkeit der Planung - den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

### Raumordnungsgesetz - ROG

- Entsprechend § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die Siedlungstätigkeit räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflächen ist dabei soweit wie möglich zu vermeiden.
- Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden, zu vermindern

### Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt -LEntwG LSA

- Entsprechend § 4 Nr. 4 a) und b) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte auszurichten. Bei der Siedlungsentwicklung ist der städtebaulichen Innenentwicklung, der Wohnungsmodernisierung, der städtebaulichen Erneuerung und der Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich einzuräumen. Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden hat zur Minimierung der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke und insbesondere der Minimierung der Versiegelung von Böden beizutragen. (§ 4 Nr. 12 LEntwG LSA)

### Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010)

- Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP 2010)

- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP 2010)
- Nebra (Unstrut) im Burgenlandkreis ist als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt.

Im LEP Halle ist Nebra folgendermaßen beschrieben:

- G142 – Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung – Weinregion Saale-Unstrut-Tal
- 3.7 – Kultur und Sachgüter – archäologische Funde „Himmelscheibe von Nebra“
- Z 142 – Vorranggebiet für Wassergewinnung IV. Ziegelrodaer Plateau

### Regionaler Entwicklungsplan

Die Regionalversammlung (RV) der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle (RPG Halle) hat in der Sitzung am 10.12.2019 mit Beschluss V/51-2019 zweiten Entwurf zur Planänderungen des REP Halle mit Umweltbericht (Stand 30.11.2017) abschließend abgewogen.

In der Sitzung der Regionalversammlung der RPG Halle am 01.12.2020 wurde entschieden, die vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) erlassene Handreichung zur Errichtung großflächiger Photovoltaikfreiflächenanlagen und deren raumordnerische Bewertung in Sachsen-Anhalt anzuwenden.

Darüber hinaus hat die Regionalversammlung entschieden (Beschluss-Nr. V/05-2020) die in der Sitzung vom 10.12.2019 festgelegten wesentlich geänderten regionalplanerischen Erfordernisse einschließlich der entsprechenden Teile von Begründung und des Umweltberichtes mittels des „Entwurfs Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle (Stand 30.11.2017) vom 10.11.2020 erneut in die Öffentlichkeitsbeteiligung zu geben

Die regionalplanerischen Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Halle stellen Erfordernisse der Raumordnung dar (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz, ROG) und sind von öffentlichen Stellen in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach den für diese Entscheidungen geltenden Vorschriften zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 und 2 ROG).

Im System zentraler Orte nimmt Halle (Saale) die Funktion eines Oberzentrums ein. Nebra (Unstrut) ist Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums. Zur Funktion der Grundzentren wird im REP Folgendes ausgeführt (5.2.19. Z):

*„Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln ...“.*

Im REP Halle ist Reinsdorf als ein regional bedeutsamer Standort für:

- Ver- und Entsorgung – Energieerzeugungsanlagen / Umspannwerke (Nr. 41 Umspannwerk Reinsdorf)
- Radverkehr und fußläufiger Verkehr

Das Planvorhaben in Reinsdorf (Unstrut) ist kosten- und flächensparend, da keine zusätzlichen Erschließungsarbeiten und -flächen erforderlich sind.

Bei der für die Revitalisierung vorgesehenen Fläche handelt es sich um eine Altbrache, d.h. es soll eine Umnutzung stattfinden auf Bereichen eines ehemaligen Betriebsgeländes für Getreidewirtschaft. Daher kann die erforderliche Erschließung weitgehend über die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen vorgenommen werden.

## **B Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Planungsanlass**

Das Planverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Gewerbegebiet und Solaranlagen am Bahnhof“ in Reinsdorf soll die planungsrechtlichen Grundlagen der Wiedernutzbarmachung von gewerblichen Bauflächen schaffen. In diesem Fall handelt es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände für Getreidewirtschaft.

Die Stadt Nebra beabsichtigt auf Antrag des neuen Eigentümers bzw. des Vorhabenträgers die planungsrechtliche Vorbereitung zur Etablierung einer eigenständigen Solaranlage sowie die Aufnahme einer gewerblichen Nutzung auf dem ehemaligen Betriebsgelände für Getreidewirtschaft in Reinsdorf vorzunehmen. Hinsichtlich der Ausweisung der Nutzungsart soll das Planungsrecht für Solaranlagen als auch für eine zukünftige gewerbliche Nutzungen hergestellt werden.

Es ist beabsichtigt die vorhanden ca. 10 Lagerhallen sowie diverse Technikgebäude wieder bzw. weiterhin für gewerbliche Zwecke zu nutzen. Um das Areal insgesamt wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen, sollen einige der vorhandenen Lagerhallen abgebrochen werden sowie diverse kleinere Gebäude und technische Anlagen rückgebaut werden.

Durch den neuen Flächeneigentümer wird die Nutzung von größeren Freiflächen für Solaranlagen geprüft, welche als Teilgebiete 1 und 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt sind. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit als wirtschaftliche Konversionsflächen zu definieren.

Ziel und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung des Altstandortes, der für gewerbliche Nutzungen etablierten Fläche zwischen der Straße „Bahnhofsweg“ und den Anlagen des Bahnhofs. Mit der Planung sollen die gewerblichen Flächen wieder einer Nutzung zugeführt werden.

Um eine innerörtliche Revitalisierung, d.h. eine Wiedernutzbarmachung im Sinn einer Verdichtung des Gemeindegebietes zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB angestrebt. Dieses kann als beschleunigtes, einstufiges Verfahren durchgeführt werden.

Inhaltlich geht es in dem in Rede stehenden Plangebiet um die Entwicklung der Flächen als gewerbliche Flächen gemäß § 8 BauNVO. Dies schließt die Zulässigkeit von vertraglichen und begleitenden Nutzungsmöglichkeiten rund um ein Gewerbegebiet ein.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sieht eine Planung im vereinfachten Verfahren vor, sodass von einer sehr zügigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden kann.

Von der Erstellung eines Umweltberichtes kann abgesehen werden, allerdings entbindet dies nicht von der Ermittlung möglicher Umweltbelange. Aufgrund des Sachstandes eines betrieblichen Altstandortes (ehemaliges Betriebsgelände für Getreidewirtschaft) wurde von der Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH (G.U.T.) ein Sachstandsbericht zur bodenbezogenen Grundstücksbewertung erarbeitet. Der Sachstandsbericht ist der Begründung als Anlage 5 beigefügt.

Rechtsverbindliche Bebauungspläne sowie andere Satzungen nach dem Baugesetzbuch liegen im Plangebiet nicht vor.

## 2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Stadtrat der Stadt Nebra hat am 22.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet und Solaranlagen am Bahnhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 69.000 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist im gesamten Plangebiet mit 0,8 festgelegt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Verkehrsflächen und/oder Grünflächen ausgewiesen sind, entspricht die maßgebende Grundstücksfläche der Gesamtfläche des Geltungsbereiches.

Somit muss eine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Gemäß § 13a BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Dabei ist die Anlage 2 BauGB zu berücksichtigen (siehe Anlage 1 der Begründung)

⇒ Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan „Gewerbegebiet und Solaranlagen am Bahnhof“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

### 3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan...

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- c) Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

#### zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

→ Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet und Solaranlagen am Bahnhof“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

#### zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

→ Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet und Solaranlagen am Bahnhof“ in Reinsdorf werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt.

#### zu c) keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.



Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet und Solaranlagen am Bahnhof“ kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

⇒ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

#### **4. Flächennutzungsplan**

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Die vormals selbstständige Gemeinde Reinsdorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wurde vom Regierungspräsidium Halle genehmigt am 05.11.1998 (Az.: 25-21101/0143/57/61/69/87/95) und ist somit behördenverbindlich.

Im Zusammenhang mit der Gemeindegebietsreform wurde Reinsdorf am 01.09.2010 nach Nebra (Unstrut) eingemeindet.

Der überplante Bereich ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Reinsdorf als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Voraussetzung zur Entwicklung des Bebauungsrechtes ist direkt aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

#### **5. Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren**

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird laut Beschluss des Gemeinderates abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit sowohl im Bauamt als auch ebenso auf der Internetseite der Verbandsgemeinde, Stadt Nebra (Unstrut) für jedermann zu jeder Zeit einsehbar.

Die Textlichen Festsetzungen sind mit der Planzeichnung immer im Zusammenhang zu sehen. Zur Planausfertigung des Satzungsexemplars werden die notwendigen Verfahrensvermerke und Textlichen Festsetzungen aufgebracht. Damit ist gewährleistet, dass Zeichnung und Text auch für den Laien immer im Zusammenhang zu sehen sind.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB nach Inkrafttreten in das Internet einzustellen.

## 7. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfallen für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtungen zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Aufgrund der innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Größe der zulässigen Grundfläche von ca. 6,9 ha ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine „Prüfung des Einzelfalls“ erforderlich.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen, wenn das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden soll.

Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beteiligen.

In der Vorprüfung des Einzelfalls werden die umweltrelevanten Eckpfeiler der Planung gemäß Anlage 2 BauGB zusammengestellt und eine Einschätzung zu den mit der Planung einhergehenden Umweltauswirkungen insbesondere im Hinblick auf erheblich nachteilige Umweltauswirkungen vorgenommen. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

## C Beschreibung des Baugebietes

### 1. Lage, Größe und Abgrenzung

Der Geltungsbereich beschreibt einen innerörtlichen, vollversiegelten Standort in Reinsdorf in Bahnhofnähe. Das ehemalige Betriebsgelände der Getreidewirtschaft liegt nordwestlich der Ortslage Reinsdorf zwischen der Straße „Bahnhofsweg“ (Landesstraße L 213) und der Bahntrasse mit dem eigentlichen Bahnhofsgelände.

Das Plangebiet umfasst den stillgelegten Bereich des Betriebsgeländes für Getreidewirtschaft mit etlichen großen Lagerhallen als Umschlagplatz, Technikgebäuden sowie kleineren Gebäuden. Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 6,9 ha. Die Fläche ist umgeben von vorhandener Wohnbebauung im Osten, im Süden und Westen von der Erschließungsstraße L 213 und im Norden von der Bahntrasse mit dem Bahnhofsgelände.

Die verkehrliche Erschließung kann durch die Anbindung an die vorhandene Straße „Bahnhofsweg“ (L213) gesichert werden.

Der Liegenschaftsbestand des Geltungsbereiches umfasst einen Teilbereich des Flurstücke 57/37 der Flur 6 in der Gemarkung Reinsdorf.



Kartengrundlage: [Geobasisdaten/Stand] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-38908-09-14

### 2. Gegenwärtige Nutzung

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um das weitläufige Betriebsgelände der seit etlichen Jahren stillgelegten Getreidewirtschaft sowie diversen Lagerhallen als Umschlagplatz in Bahnhofnähe. Die Nutzung ist bis auf einige wenige Interimsnutzungen der Hallen aufgegeben worden.

An der nördlichen Grenze des Plangebietes in Verlängerung der ursprünglichen Zufahrt befindet sich der ehemalige Lokscheunen mit Wartungsgrube. Der Lokscheunen steht leer und ist ungenutzt. Die im Zentrum des Plangebietes vorzufinden Lagerhallen sind weitgehend zur Lagerung diverser Materialien in vorübergehender Nutzung.

Die Lagerhallen im östlichen Bereich stehen leer und sollen im Zuge der Realisierung der Planung zurückgebaut werden. Dies betrifft ebenso zwei Lagerhallen im nördlichen Bereich angrenzend zur Bahntrasse. Die Lagerhallen im südlichen und südwestlichen Bereich sollen bleiben erhalten bleiben und zur weiteren gewerblichen Nutzung revitalisiert werden.

Im Osten schließt sich der Schmoner Bach als Fließgewässer in einem tiefen Graben an das Betriebsgelände an. Vegetation in einem ausgeprägten Maß bzw. Grünflächen sind im gesamten Geltungsbereich nicht vorzufinden.

### **3. Kataster und Eigentum**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet und Solaranlagen am Bahnhof“ wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch das Teilflurstück 57/37 der Flur 6 der Gemarkung Reinsdorf. Das gesamte Gelände befindet sich im Privateigentum.

### **4. Denkmalschutz**

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

### **5. Altlasten**

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand handelt es sich um einen Altstandort; es sind aber im Plangebiet keine konkreten Altlastverdachtsflächen bekannt. Aufgrund der Vornutzung zur Lagerung von Getreide besteht ein Verdacht hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen auf dem Gelände.

Zur Untersuchung und Beurteilung der Bodenbeschaffenheiten und Bodeneigenschaften für die geplante Nutzung als Gewerbegebiet und für Solaranlagen wurde ein Sachstandsbericht bodenbezogene Grundstücksbewertung auf dem Flurstück 57/37 der Flur 6 der Gemarkung Reinsdorf durch das Büro G.U.T mbH durchgeführt.

Im Untersuchungsergebnis ließen sich keine konkreten Verdachtsmomente auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung ableiten. Es wurden 10 Untersuchungspunkte (Bohrungen mit Proben) im Plangebiet vorgenommen. Sie haben ausschließlich einen orientierenden Charakter. Innerhalb des untersuchten Bodenprofils unter Gelände wurden keine relevanten Konzentrationen (gemäß BBodSchV) nachgewiesen.

Im Ergebnis lässt sich für das Plangebiet keine Gefährdung der Schutzgüter Boden, menschliche Gesundheit bzw. Grundwasser ableiten. Das gesamte Fachgutachten des Ingenieurbüros G.U.T. mbH mit den Inhalten über das Vorgehen der orientierenden Bodenuntersuchung können aus der Anlage 5 zur Begründung entnommen werden. Vorsorglich wird auf die Handlungsempfehlung zum Untersuchungsstandort der G.U.T. mbH hingewiesen.

Das Umweltamt des Burgenlandkreises weist darauf hin, dass vor einer Nutzung von Dächern durch Solarmodulen die Asbestbedachung, wenn vorhanden, ordnungsgemäß zu entfernen ist.

#### **4. Katastrophenschutz**

Ein Verdacht auf Kampfmittel ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage zum zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

## **D Geplante bauliche Nutzung**

### **1. Planungsrechtliches Grundkonzept**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha und ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Art der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten Zulässigkeiten des Baugebietes bestimmt. Die Gebietsfestsetzung als Gewerbegebiet erfolgt mit dem Ziel der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung und Freiflächen.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll das Bauplanungsrecht für eine Wiedernutzbarmachung im Sinne einer Nachnutzung einer innerörtlichen, ländlich geprägten Fläche mit vormaliger Betriebsnutzung mit substanziellem Bestand geschaffen werden.

Ziel der Erschließung und Nachnutzung des Bereiches ist es das Areal wieder einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 8 BauNVO fixierten Vorgaben für ein Gewerbegebiet.

Da keine öffentliche Erschließung für die Entwicklung des Plangebietes erforderlich ist und ein Gesamtkonzept für die bauliche Nutzung vorliegt, wurde eine einzige, große Baugrenze für das gesamte Plangebiet festgelegt. Zur Differenzierung des Nutzungskataloges und jeweiligen Zuordnungen der Festsetzungen im Plangebiet wurde der Planbereich in 3 Teilgebiete gegliedert.

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde ansonsten auf das notwendigste Maß beschränkt. Weitere Zulässigkeiten wurden in den textlichen Festsetzungen näher bestimmt.

## 2. Begründung wesentlicher planungsrechtlicher Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 (1) BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig. Im Folgenden werden die Regelungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 BauGB, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, begründet.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Entsprechend der Zielstellung und der Nutzungsstruktur des Gebietscharakters ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgelegt. Eine Abgrenzung der Teilflächen unterschiedlicher Nutzungen erfolgt in der Planzeichnung durch entsprechende „Knötellinie“ (Planzeichenverordnung 15.14).

Unter § 8 Abs. 2 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen für ein Gewerbegebiet aufgeführt. Die zulässigen Nutzungen wurden in den jeweiligen abgegrenzten Teilgebieten wie folgt festgelegt:

Gewerbegebiet (GE) Teilgebiet 1 (TG)	Gewerbegebiet (GE) Teilgebiet 2 (TG)	Gewerbegebiet (GE) Teilgebiet 3 (TG)
<p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art, eigenständige Solaranlagen und Lagerhäuser,</li> <li>2. Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>4. Tankstellen.</li> </ol>	<p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern,</li> <li>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>3. Tankstellen,</li> <li>4. Anlagen für sportliche Zwecke.</li> </ol>	<p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gewerbebetriebe aller Art, eigenständige Solaranlagen und Lagerhäuser,</li> <li>2. Lagerplätze und öffentliche Betriebe,</li> <li>3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,</li> <li>4. Tankstellen,</li> </ol>

<p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u></p> <p>Anlagen für sportliche Zwecke.</p> <p><u>Unzulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> <li>3. Vergnügungsstätten.</li> </ol>	<p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> <li>3. Vergnügungsstätten.</li> </ol>	<p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Anlagen für sportliche Zwecke,</li> <li>2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,</li> <li>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</li> <li>4. Vergnügungsstätten.</li> </ol>
---	--	---

Die Nutzungsregelungen zu den Gewerbegebieten sollen ein breites Nutzungsspektrum nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe ermöglichen. Dies begründet sich aus der vorherigen, bisher vorliegenden und zukünftigen Nutzung. Es soll ein Nutzungsspektrum auf der bereits vorhandenen und erschlossenen Fläche im Plangebiet ermöglicht werden. Weiterhin sollen von vorn herein flächen- und verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen oder wenigstens in reduzierter Form angeboten werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 BauNVO)**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine Bebauung ermöglichen, die den Charakter der vorhandenen Bebauung aufnimmt, aber auch im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die Fläche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dadurch wird zudem zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich vermieden.

### Grundflächenzahl

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Es liegt im Ermessen des Trägers der Planungshoheit die GRZ für Gewerbegebiete bis 0,8 festzusetzen. Dieses Ermessen wird auf Grund der Vornutzung des Areals in Anspruch genommen.

### Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß

Für die Teilgebiete TG 1 und TG 3 gelten: Die Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß ist für Neubauten auf 8 m festgesetzt.

Für das Teilgebiet TG 2 gilt: Die Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß ist für Neubauten auf 10 m festgesetzt.

In allen Teilgebieten wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Plan-einschrieb festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den Bestandsgebäuden innerhalb des Plangebietes sowie der zukünftigen Nutzung. Bestehende Gebäude sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen (Bestandsschutz).

Die zulässige Gebäudehöhe baulicher Anlagen gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

### **2.3 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß nach § 23 Abs. 1 BauNVO in Form der Festlegung der Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden. Bestehende Gebäude verfügen über Bestandsschutz. Mit der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert.

Der Abstand der Baugrenze vom Straßenraum bzw. der Geltungsbereichsgrenze ist gemäß Planzeichnung festgesetzt worden, so dass ein angemessener Mindestabstand gesichert ist.

#### **Nebenanlagen und Garagen**

Aufgrund der großzügig gefassten Baugrenze sind im gesamten Plangebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

### **2.4 Festsetzungen zum Artenschutz (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 44 BNatSchG)**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine Artenschutzprüfung notwendig ist.

Es sind Betrachtungen zum Schutz der faunistischen Arten in Ergänzung zum Bebauungsplan vorgenommen worden. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen und deren Erläuterungen können aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden (siehe Anlage 4 zur Begründung).



## **E Erschließung**

### **1. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße „Bahnhofsweg“, der Landesstraße L 231, erschlossen. Die äußere Erschließung ist somit durch den direkten Anschluss an die Straße „Bahnhofsweg“ gegeben. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich, weil alles weitere sich auf dem Grundstück selbst im Sinne einer inneren Erschließung regelt.

Unzumutbare Auswirkungen bezüglich Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten, da sich das Betriebsgelände als Altstandort bereits etabliert hatte und auch derzeit befahren wird. Allerdings besteht die Absicht die Zuwegung zum Betriebsgelände zu verändern, wobei die eigentliche Hauptzufahrt zur Erschließung der Gewerbeflächen (TG 2) beibehalten wird.

Zur Erschließung des Teilgebietes 1 wird eine separate Zufahrt im westlichen Bereich vorgesehen. Hingegen wird die derzeit vorhandene zweite Zufahrt nahe der Ortslage/ Schmoner Bach geschlossen werden. Für den Fall von eigenständigen Solaranlagen im Teilgebiet 1 und 3 sind außer weniger Wartungseinheiten pro Jahr, keine Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlich. Mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen wird nur in der Bauphase gerechnet. Danach werden einzig nur Wartungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt.

### **2. Ver- und Entsorgung**

Solaranlagen: Der von den Solaranlagen produzierte Strom wird in das Umspannwerk Reinsdorf eingespeist. Im Plangebiet werden bis zu vier Trafostationen aufgestellt.

Zwischen den Modulreihen in den Teilgebieten sind ausreichend breite Abstände vorgesehen zwischen denen das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen abfließen kann. Aufgrund der vorangegangenen Nutzung und der Bestandssituation der Bodenoberfläche der auch in der Planung beibehalten werden soll wird sich an der Versickerung von Niederschlagswasser nichts verändern.

Die Module dürfen nur trocken oder mit Wasser ohne Zusatzmittel gereinigt werden, damit eine Verunreinigung des Bodens und der Vegetation unter den Modulen, durch abfließende Flüssigkeiten, unterbunden wird. Als notwendige Infrastruktur sind Verkabelungen erforderlich, die entlang der Reihen an der Unterseite der Module und dann unterirdisch verlegt werden.

Gewerbeanlagen: Es ist davon auszugehen, dass die Wasserversorgung des Gebietes aufgrund der Vornutzung als Gewerbestandort sichergestellt werden kann. Insofern eine trinkwasser- und abwassertechnische Erschließung notwendig ist, ist im Vorfeld zwischen dem Erschließungsträger und dem Ver- und Entsorgungsträger ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Die Kosten der Erschließung sind vom zukünftigen Erschließungsträger zu tragen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird der zuständige Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden konkrete Angaben zur Bereitstellung erwartet.

Im Allgemeinen gilt, dass die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz zu erfolgen hat. Bei einer notwendigen Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Bei der Verlegung von Wasserleitungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden.

Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen sind dem zuständigen Gesundheitsamt im Voraus schriftlich anzuzeigen.

### **3. Brandschutz**

#### Gewerbegebiete

Nach § 14 BauO LSA sind bauliche Anlagen so anzuordnen und zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf (Grundschutz) beträgt für den Geltungsbereich 96 m<sup>3</sup> pro Stunde für einen Zeitraum von 2 Stunden.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

Generell verfügen die Ortsfeuerwehren über Tanklöschfahrzeuge mit großen Löschwasserbehältern. Diese ermöglichen eine erste Brandbekämpfung ohne externe Wasserversorgung über Hydranten oder offene Löschwasserentnahmestellen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird das Ordnungsamt der Verbandsgemeinde Unstruttal aufgefordert eine Stellungnahme mit Aussagen zur Löschwassersituation im Planbereich abzugeben.

#### Solaranlagen

In der DIN 4102 sind die Brandschutz- Bestimmungen für Bauteile und Baustoffe und somit auch für Photovoltaik- Module geregelt. Photovoltaik-Module aus Materialien Silizium, Glas und Aluminium werden als „nicht brennbar“ (Baustoffklasse A) eingestuft.

Eigenständige Solaranlagen (Freiflächenanlagen) stehen mit in Reihe geschalteten Modulen bei Lichteinfall jedoch ständig unter Spannung. Sie können zwar vom Netz genommen, nicht aber spannungsfrei geschaltet werden. Daher birgt die Feuerbekämpfung mit Wasser grundsätzlich die Gefahr eines elektrischen Schlags.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung des Geländes ist u.a. die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten und umzusetzen. Zufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind u.a. so zu befestigen, dass sie von den Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Für Gebäude wie z.B. Wechselrichterstationen oder Transformatoren, welche mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gem. § 5 BauO LSA Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach den zuvor genannten Anforderungen herzustellen.

Im Allgemeinen wird auf die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung im Bebauungsplangebiet nach W 405 des DVGW-Regelwerkes hingewiesen. Es ist ein ungehinderter, gewaltloser Zugang für die Feuerwehr zu schaffen (Feuerwehrschießung). Es ist ein Feuerwehr-Übersichtplan nach DIN 14095 zu erstellen, in dem die befahrbare Fläche und der Standort des Feuerwehr-Schlüsseldepots eingetragen sind.

## **F Naturhaushalt**

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist generell zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

### **1. Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im eigentlichen Sinne nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Auf Grundlage der Entwicklung mit erheblichen Gebäudebestand innerhalb der Plangebietsfläche wurde eine Schutzgutbetrachtung bezüglich der Eingriffe in Natur und Landschaft empfohlen. Im Plangebiet selbst können sich viele Vernetzungselemente entwickelt haben, die somit einen Artenaustausch ermöglichen.

## 2. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

## 3. Schutzgüter

### Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind. Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind mit dem Bebauungsplan nicht zu erwarten, da es zu keiner Entsiegelung bzw. Bodenabtrag kommt. Der Altstandort wird vollumfänglich auf den versiegelten Flächen wiedernutzbar gemacht. Es finden keine Zerstörungen bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung statt sowie keine weitere Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung.

### Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser. In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

## Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten. Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

## Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

## Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist in Folge von Baumaßnahmen gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

## Schutzgebiete und Schutzobjekte

Regelungen zu den verschiedenen Kategorien an naturschutzrechtlichen geschützten Gebieten finden sich in den §§ 23 bis 29 BNatSchG. Für die wichtigen Schutzgebietskategorien wie Nationalparke, Nationale Naturmonumente, Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete gelten bundesweit einheitliche Standards.

Die Verpflichtung zum Schutz von Gebieten nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie ist in den §§ 31 bis 36 BNatSchG geregelt. Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

## **G Umweltschutz**

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

### Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Mit der Umsetzung der Planung sind in Bezug auf Immissionsbelastung infolge von Verkehrslärm sowie durch Staub oder Gerüche keine Beeinträchtigungen im Plangebiet und auf das Umfeld zu erwarten. Das Baugebiet wurde vor mehreren Jahren als Gewerbestandort genutzt und wird als solches auch wieder nutzbar gemacht.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

### Schutzgut Arten und Biotop

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Biotop, Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Für den Eingriff in die Lebensräume der Tierwelt wurde zum Bebauungsplan begleitend ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt.

Eingriffsspezifisch ergaben sich aus den bestehenden Habitatstrukturen mögliche Betroffenheiten von folgenden Arten- und Artengruppen:

- Vögel – Bestehen von Nist- und Brutstätten,
- Zauneidechse, Fledermäuse und Amphibien – Bestehen von Fortpflanzungs- und/ oder Ruhestätten.

Aufgrund der geeigneten Habitatstrukturen kann das Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäuse, Brutvögel (Gebäudebewohner) und Amphibien nicht ausgeschlossen werden. Hierzu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 4 zur Begründung) erarbeitet indem Vermeidungsmaßnahmen ermittelt worden sind, welche dann wiederum in den textlichen Festsetzungen der Satzung verbindlich verankert worden sind.

### Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Wiedernutzbarmachung können derzeit städtebaulich und wirtschaftlich ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Ortsteiles einer Überbauung zugeführt werden. Das in Rede stehende Plangebiet ist durch vorrangegangene Nutzung mit Bestandsgebäuden und Plätzen voll versiegelt. Durch die Umsetzung der Planung wird kein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt werden würde.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das nötigste beschränkt, reagieren:

- Festsetzung einer Grundfläche,
- Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

Zur Überwachung von bodenspezifischen Auswirkungen ist z.B. folgende Maßnahme möglich

- Einhaltung der Vorgaben maximal überbaubarer Flächen (Grundflächenzahl)

Viele Gebäude im Plangebiet bleiben erhalten. Im östlichen Bereich werden nach derzeitigem Kenntnisstand 4 Lagerhallen vollständig rückgebaut. Die Fundamente bleiben erhalten und werden nicht abgebrochen. Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Wiedernutzbarmachung von Flächen. Mit diesem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Gemeindeentwicklung wird entsprochen.

### Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen überbaubaren Grundflächenzahl.

### Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Auf Grund der Größe des Bebauungsplanes und der festgesetzten Überbauung wird eine Beeinträchtigung des Kleinklimas ausgeschlossen. Auch ausgehend von der lufthygienischen Situation werden nach Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen durch Emissionen erwartet.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung durch Nachverdichtung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.



## Schutzgut Landschaft / Erholungseignung

Das Plangebiet hatte auch in der Vergangenheit keinen Wert als Erholungsbereich aufzuweisen. Erholungsnutzungen entstehen lediglich bei Planungsumsetzung durch die privaten Hausgärten der Wohngebäude.

Durch die Neubebauungen infolge der Planumsetzung wird sich eine offene, lockere Bebauung in Langenbogen ausbilden und jedoch nur bedingt an die ehemaligen Bebauungen anknüpfen.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der Wiedernutzbarmachung eines innerörtlichen Bereiches erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile. Auch gehen durch das Nichtvorhandensein wertvoller Gehölze keine wertvollen Bestände verloren. Mit der Planung wird sich das Landschaftsbild geringfügig verändern sowie die Sichtbeziehungen beeinträchtigen durch wesensfremde bauliche Anlagen.

## **H Immissionsschutz**

### **1. Lärmimmission**

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012, sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zwischen emittierenden Gewerbebetrieben und Wohnbebauung sind hinreichende Schutzabstände erforderlich.

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Gewerbegebiet (GE)	65	50

\* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Der höhere Nachtwert ist für den Verkehrslärm heranzuziehen.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

Bei dem Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

## 2. Verkehrslärm

Das gesamte Baugebiet war und ist bereits durch eine gewerbliche Nutzung gekennzeichnet. Damit sind bereits Geräuschemissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen verbunden. Erweiterungen oder Veränderungen wären vielmehr nach den allgemein geltenden Richtlinien der TA Lärm zu beurteilen.

Solaranlagen haben die Eigenschaft, dass sie Lichtenergie in elektrische Energie umwandeln. Der Primärenergilieferant ist das Sonnenlicht. Die Umwandlung in elektrische Energie erfolgt emissionslos.

Mit verstärktem Lärm ist nur während der Bau- / Abbauphase durch erhöhte Baustellen- und Fahrzeuggeräusche sowie durch das Rammen der Trägerkonstruktionen zu rechnen. Die Bauphase der Anlage wird nur wenige Wochen in Anspruch nehmen. Unter Umständen können Lärmemissionen auch von Trafogebäuden und Wechselrichtern ausgehen, sie sind jedoch als sehr gering und örtlich begrenzt einzustufen.

Während der Baumaßnahmen dürfen die Immissionsrichtwerte (IRW) nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen den Baulärm-Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) für allgemeine Wohngebiete am Tag von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) an der nächsten Wohnbebauung nicht überschritten werden.

Dabei gilt entsprechend den Bestimmungen der AVV Baulärm zum Schutz der Nachbarschaft vor Baulärm die Nachtzeit von 20.00 bis 7.00 Uhr.

Die eingesetzten Arbeits- und Baumaschinen müssen dem Stand der Technik entsprechen, damit die von den Anlagen ausgehenden Emissionen die Geräuschimmissionsrichtwerte nicht überschreiten.

### **3. Luftimmission**

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinfeuerungsanlagenverordnung zu beachten.

### **4. Reflexionen / Blendung**

Aufgeständerte Solarmodule, d.h. Photovoltaikfreiflächenanlagen, welche in den Teilgebieten 1 und 3 zulässig sind, haben eine eher matte Oberfläche. Die verwendeten Module sind mit reflexionsarmen Solar-Sicherheitsglas ausgestattet. Eventuelle Sonnenreflexionen sind als heller Bereich auf den ansonsten dunklen Solarmodulen wahrzunehmen.

Die potentiellen Reflexionen könnten lediglich in einem Einfallswinkel auftreten, der außerhalb des relevanten Blickwinkels von Pkw-Verkehr, mögliche Anwohner o.ä. liegt.

Die potenzielle Blendwirkung der eigenständigen Solaranlage ist daher als „sehr geringfügig“ einzustufen. Vor dem Hintergrund sind keine Sichtschutzmaßnahmen erforderlich.

## **I Gewässerschutz**

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser] handelt es sich um die Benutzung eines Gewässers im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 4 WHG, welche gemäß § 8 Absatz 1 WHG erlaubnispflichtig ist.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass sich aus geplanten Einleitungen keine Belastungen für Gewässer ergeben. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

## J Bodenschutz

Gemäß § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion soweit wie möglich zu vermeiden.

Erforderliche Flächenversiegelungen können durch Entsiegelung innerhalb des Plangebietes und an anderer Stelle im Sinne des § 15 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 7 Abs. 1 NatSchG LSA ausgeglichen werden.

Die Entsiegelung von dauerhaft in Anspruch genommenen Flächen ist gemäß § 5 BBodSchG ein geeignetes Mittel, um den Boden in seiner Leistungsfähigkeit so weit wie möglich und zumutbar wiederherzustellen.

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgennutzter Flächen erfolgen. Dies erfolgt mit der Planung, da davon ausgegangen werden kann, dass durch die Vornutzung keine weiteren Flächen versiegelt werden.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB weitestgehend vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden, nachhaltigen Stadtentwicklung wird mit den im Plan getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung Rechnung getragen.

Aufgrund der Vornutzung als Betriebsgelände (Altstandort) werden die Flächen nicht entsiegelt. Durch die Planung zur Wiedernutzbarmachung des Geländes werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächen neu versiegelt.

## K Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorbereitung zur Etablierung von eigenständigen Solaranlagen (Photovoltaikfreiflächenanlagen) als Nachnutzung einer Konversionsfläche sowie die Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung auf dem Gelände der ehemaligen Getreidewirtschaft in Reinsdorf vorzunehmen.

Mit dem Bebauungsplan soll das Planungsrecht für Solaranlagen als auch gewerbliche Nutzungen abgeklärt und geregelt werden.