



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

● **Begründungstext**

Das Inhaltsverzeichnis bedient sich der Gliederung des Bebauungsplanes. Deshalb werden manche Punkte inhaltlich im GOP nicht untersetzt.

Inhalt:	Seite
1 Erfordernis der Planaufstellung	2
3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	2
3.1 Planungen	2
3.2 Planungsrechtliche Situation	3
4 Bestandsaufnahme	5
4.2 Natur und Landschaft	5
- Naturräumliche Einordnung	5
- Schutzgut Boden	5
- Schutzgut Wasser	6
- Schutzgut Klima/ Luft	6
- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	7
- Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung	7
- Schutzgebiete/ -objekte des Natur- und Denkmalschutzes	7
- Altlasten/sonstige Belastungen/ Kampfmittel	8
5 Planungskonzept	8
5.0 Ergebnisse der Bebauungsplan-UVP	8
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept des Bebauungsplanes	12
6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen	13
6.4 Grünordnerische Festsetzungen	13
7 Nachrichtliche Übernahmen	16
8 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	17
8.1 Eingriffsbeschreibung/ Konfliktanalyse	17
8.2 Maßnahmekonzept zu Vermeidung und Ausgleich	18
8.3 Bilanzierung (schutzgutbezogen)	18
8.4 Gesamtbeurteilung des Eingriffs	20
10 Flächenbilanz	21
11 Planverwirklichung	21
11.2 Kostenschätzung	21
12 Wesentliche Auswirkungen der Planung	22



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Notwendigkeit zur Erstellung dieses Grünordnungsplanes ergibt sich aus dem Landesnaturschutzgesetz. Hiernach sind zur Vorbereitung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Grünordnungspläne aufzustellen, mit denen die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen sind. Der mit der Überbauung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist mit grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan allein nicht kompensierbar. Dieses macht die Herstellung externer Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, welche mit den Bebauungsplänen Nr. 2.1-2.3 des Planungsverbandes sowie, ergänzend dazu, mit städtebaulichen Verträgen, vollzogen werden.

Aus dem Flächenpool der möglichen Ausgleichsmaßnahmen für das Industriegebiet, die in die Vorentwürfe der B-Pläne Nr. 1 und 2 aufgenommen wurden, mußte entsprechend dem präzisierten Eingriffsumfang für die Entwurfsfassung eine Auswahl getroffen werden. Wichtiges Kriterium war dabei die Flächenverfügbarkeit, d.h. hoher Anteil an kommunalen Flächen bzw. privaten mit erklärter Verkaufsbereitschaft. Ggf. müssen Flächen über Baulast oder Grunddienstbarkeiten (nach Abschluß entsprechender Duldungs- oder Nutzungsvereinbarungen) gesichert werden. Dabei wurden überwiegend Flächen ausgewählt, die in räumlich-funktionalem Zusammenhang stehen. Durch diesen Biotopverbund kann insgesamt eine höhere ökologische und gestalterische Wirksamkeit der Maßnahmen erreicht werden bei gleichzeitig geringerem Flächenbedarf.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Planungen

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen weitestgehend in Übereinstimmung mit den für das Plangebiet getroffenen Planungsaussagen aus den abgeschlossenen Landschaftsrahmenplänen der Stadt Halle und des Saalkreises sowie aus den Landschaftsplänen der Stadt Halle und der Gemeinde Queis. Die Landschaftspläne der übrigen, beteiligten Gemeinden haben auf ihren Gemarkungsanteilen im Planungsgebiet im Bereich landwirtschaftlicher Nutzungen keine flächenkonkreten Naturschutzmaßnahmen dargestellt, sehen diese aber in ihren Ziel- und Maßnahmenkonzepten vor. Die biotopverbindenden Maßnahmen decken sich auch mit den Vorgaben des Ökologischen Verbundsystems Sachsen-Anhalt für den Raum Halle und Saalkreis.

Alle o.g. Landschaftspläne, sowie die sie standortkonkret untersetzenden Vorhabenplanungen, wie z.B. der „Pflege- und Entwicklungsplan Reideniederung“ der Stadt Halle und die agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP), bilden die Grundlage für die Festlegung der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden, externen Ausgleichsmaßnahmen.

Zu den zentralen Zielen in den übergeordneten Landschaftsplänen, in denen sich das Plangebiet befindet, gehören renaturierte Fließgewässer, Gehölzpflanzungen an Gewässern, die Anlage von Gewässerschonstreifen, eine landschaftliche Einbindung der Ortsränder, eine belebende Gliederung ausgeräumter Ackerflure durch Flurholzmaßnahmen, eine Verbesserung des Biotopverbundes, insbesondere durch



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Berücksichtigung miteinander vernetzter, linearer Strukturen, aber auch ein schonender Umgang mit dem landwirtschaftlichen Ertragspotential der hier anstehenden, hochwertigen Schwarzerdeböden. Die Umsetzung o.g. Ziele verbindet eine Verbesserung der Lebensbedingungen für Menschen und Tiere mit Nachhaltigkeit.

Mit dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan werden zahlreiche der o.g. Maßnahmen mit ökologischer Schwerpunktbedeutung realisiert.

Im Bebauungsplan wurden die nachfolgend genannten Planwerke der Landschaftplanung bei seiner Erstellung berücksichtigt:

- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (5/ 1994);
- Regionales Entwicklungsprogramm Regierungsbezirk Halle (1999);
- Landschaftsrahmenplan der kreisfreien Stadt Halle/Saale (2/ 1997) und des Saalkreises (1996);
- Ökologisches Verbundsystem Land-Sa.-Anh., Planwerk für Halle und Saalkreis (Entwurf). Hrsg. Landesamt für Umweltschutz Sa.-Anh. (2000)
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Halle/ Saale (Juni 1998), der Gemeinde Queis (8/1996), der Gemeinde Reußen (8/1995), der Gemeinde Peißen (12/1996) und der Gemeinde Dölbau (3/1997);

Desweiteren erfolgte eine Berücksichtigung folgender Planungen:

- planfestgestellter Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Ausbau der BAB Nr. 14, AS Halle-Peißen (April 1998 mit Beschluß des RP Halle);
- Anarbeitung der Agrarstrukturellen Vorplanung Kabelsketal/ Reide, 1. Zwischenbericht (1999) + 2. Zwischenbericht“ (11/2000).

3.2 Planungsrechtliche Situation

Verfahrensablauf B-Plan Nr. 1 „Industriegebiet Halle – Saalkreis an der A 14“:

Aufstellungsbeschluss:

- | | |
|---|------------|
| - Aufstellungsbeschluss der Stadt Halle vom
(Beschluss Nr. III / 2000 / 01054) | 25.10.2000 |
| - Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Queis vom
(Beschluss Nr. 106-13/00) | 26.10.2000 |
| - Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Peißen vom
(Beschluss Nr. 02/11/00) | 01.11.2000 |
| - Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Reußen vom
(Beschluss Nr. 113/2000) | 01.11.2000 |
| - Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Dölbau vom
(Beschluss Nr. 70) | 01.11.2000 |



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Vorentwurf des B-Planes:

- Erörterungstermin mit den TÖB am 18.01.2001
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB vom 18.01.-19.02.2001
- Bürgerversammlung am 22.01.2001
dazu parallele Auslegung des Vorentwurfs
in der Stadt Halle und den Verwaltungsgemeinschaften
Kabelske-Tal und Saalkreis-Ost in der Zeit vom 22.01.-29.01.2001
als frühzeitige Bürgerbeteiligung, gemäß § 3 (1) BauGB

Entwurf des B-Planes:

- Öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 (2) BauGB
einschließlich Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.03.-12.04.2001
(Vorlage des Umweltberichtes)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (1) BauGB vom 12.03.-12.04.2001
- Abwägungsbeschluss 18.05.2001
- Satzungsbeschluss 30.05.2001

Die Verfahrensschritte der Plan-UVP sind den Verfahrensschritten des Bebauungsplanverfahrens zugeordnet und in ihrem Umfang bestimmt.

Vor dem Satzungsbeschluss wird zu den Ausgleichsmaßnahmen ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Planungsverband und der Entwicklungsgesellschaft abgeschlossen.

Verfahrensablauf zur Änderung der Flächennutzungspläne

Aufstellungsbeschluss:

- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt Halle vom 25.10.2000
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Peißen vom 01.11.2000
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Reußen vom 01.11.2000
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Dölbau vom 01.11.2000
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Queis vom 22.02.2001



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Offenlagebeschluss:

- Öffentliche Auslegung zum Änderungsverfahren Flächennutzungsplan der Stadt Halle, Gemeinde Reußen, Gemeinde Dölbau, Gemeinde Peißen und der Gemeinde Queis gemäß § 3 (2) BauGB vom 12.03.-12.04.2001
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 12.03.-12.04.2001 zum Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan
- Abwägung und Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Halle, Gemeinde Reußen, Gemeinde Dölbau, Gemeinde Peißen und Gemeinde Queis

4 Bestandsaufnahme

4.2 Natur und Landschaft

Ausführliche Darstellungen zu den nachfolgenden Punkten liefert der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1. Aus diesem Grund beschränken sich die nachfolgenden Aussagen auf deren wesentliche Kerninhalte.

- Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet gehört nach dem Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt zur Großlandschaft der Ackerebenen. Die Landschaftseinheit wird als Hallesches Ackerland bezeichnet. Die jeweiligen Landschaftseinheiten zeichnen sich durch relativ einheitliche naturräumliche Bedingungen, einer gemeinsamen geologischen und geomorphologischen Genese sowie einer gemeinsamen Nutzungsgeschichte und einem charakteristischen Landschaftsbild aus.

- Schutzgut Boden

Geologische Verhältnisse

Der Großraum des Plangebietes ist regionalgeologisch der Halle-Wittenberger Scholle zuzuordnen. Der Planungsraum weist zahlreiche Wechsel von Bodenformen auf. Neben der dominierenden, mind. 15m stark ausgebildeten Geschiebemergelschicht (saalekaltzeitliche Grundmoräne) des Pleistozän, welcher eine 0,5-1m starke Schwarzerdedecke aufliegt, stehen vereinzelt glaziale Sande/ Kiese (Saalekaltzeit) des Pleistozän, diese mit Geschiebemergel (Saalekaltzeit) des Pleistozän vermischt und alluviale Bodenformen der Nebentäler des Holozän (im Bereich des Zwebendorfer Grabens) an.



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Boden:

Den Planungsraum kennzeichnen insbesondere die Leitbodenformen Lößtieflermschwarzerde, Sandlößtieflermschwarzerde und die Leitbodenformen Decklößschwarzerde, Decksandlöß-Braunschwarzerde, Sandlößtieflermschwarzerde, Decksandlöß-Schwarzerde und Lößtieflermschwarzstaugley. Bis auf geringe lokale Schwankungen besitzen alle im Planungsraum vorkommenden Bodenformen Wertzahlen größer 70 und verfügen damit über eine hohe Ertragsfähigkeit.

- Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird von den Fließgewässern „Zwebendorfer Graben“, „Dölbauer Graben“ und „Mutzgraben“ durchquert, die alle in ihrer Laufführung begradigt sind. Deren Fließrichtung reicht generalisiert von Ost nach West. Der „Rabatzter Graben“ fließt von Nord nach Süd dem Zwebendorfer Graben zu.

Zu den temporären Standgewässern des Plangebietes gehören eine gehölzbestandene Mulde östlich der BAB Nr. 14 und eine heute röhrichtbestandene Feuchthfläche am Südwestrand des B-Planes.

Grundwasser

Nach der hydrogeologischen Karte schwankt der Grundwasserflurabstand von >10m (Nordhälfte) bis 2,5m im Süden; hier wird er generalisiert mit 2,5 -5m angegeben. Auf Grund zahlreicher Sandeinlagerungen im Gebiet können mehrere Wasserhorizonte bestehen und Schichtenwässer in einem mittleren Flurabstand von 1,5-2m erwartet werden. Fast die Nordhälfte des Plangebietes ist gegenüber flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt, die übrige Hälfte „relativ geschützt“ sowie „nicht geschützt“. Der GW-Abstrom erfolgt vorwiegend in südwestliche Richtung.

- Schutzgut Klima/ Luft

Regionalklima:

Kennzeichnendes Merkmal der klimatischen Bedingungen im Östlichen Harzvorland sind Niederschlagsarmut im Lee des Harzes (Jahresmittel mit 509,3 mm), bei vorherrschender Westwindlage (Hauptwindrichtung: WSW mit 15,6% des Gesamtanteiles). Dieses Gebiet ist deshalb dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen.

Geländeklima:

Das gesamte Plangebiet ist von Kaltluftentstehungsflächen gekennzeichnet. Durch Kaltluftstau entsteht am gesamten Nordrand, insbesondere im nordöstlichen Bereich, ein großer Kaltluftsee. Auf Grund der schwachen Reliefenergie gehen von diesen Flächen keine nennenswerten Kaltluftströme auf das Umland aus.



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Pflanzenwelt:

Das Plangebiet ist nach der „potentiell-natürlichen Vegetation“ fast ausschließlich dem Traubeneichen-Linden-Hainbuchenwald zuzuordnen, welcher nur im Großraum des Zwebendorfer Grabens von einem Holunder-Ulmen-Auenwald abgelöst wird.

Die potentiell-natürliche Vegetation ist im Bestand des Plangebietes nicht ablesbar, da es nahezu gehölzfrei ist. Der ausgeprägteste Bewuchs im Planungsraum, welcher auf Anpflanzungen zurückzuführen ist, befindet sich entlang der BAB 14.

Tierwelt:

Die Artenindividuen-Nachweise für Vögel, liegen im Kartieraster in dem das Plangebiet enthalten ist, in der Summe unter der mittleren Individuendichte des Gesamtfassungsraumes Halle und Umland. Dieses ist auf Grund der ausgeräumten Landschaft als erwartungsgemäß zu bezeichnen. Sie dürfte aber, auf den unmittelbaren Standort bezogen, noch darunter liegen, da hier eine Kleinstrukturenausstattung nahezu fehlt. Da Vögel als Kennzeigerarten gelten, sind einigermaßen sichere Rückschlüsse zur gesamtfau-nistischen Situation möglich. Dementsprechend gering ist die Artenvielfalt anderer Tierartengruppen einzuordnen.

- Schutzgut Landschafts- und Ortsbild/ Erholungseignung

Der visueller Natürlichkeitsgrad der ausgeräumten Ackerlandschaft ist überwiegend als naturfern zu bezeichnen. Wenige Kleinstrukturen, technische Überprägung durch kreuzende oder tangierende Elektrofneileitungen, die Lage zwischen Verkehrsachsen der Autobahn und einer Bahnstrecke sowie einem bestehenden Industriegebiet, erzeugen eine geringe Erholungseignung.

- Schutzgebiete/ -objekte des Natur- und Denkmalschutzes

1.-Im B-Plan befinden sich 3 besonders geschützter Biotope gem. §30 NatSchG LSA in Form zweier Biotoptypen. Im einzelnen handelt es sich hierbei um:

- „Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen“ beidseitig der ostseitigen Rampenauffahrt eines Weges über die Autobahn und auf Wiesenbanketten beidseitig eines davon abgehenden Weges und eines Grabens [Gemarkung Halle (Saale)] und
- „Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen“ entlang der Autobahnanschlußstelle Halle-Ost [Gemarkung Halle (Saale)], sowie
- „Röhricht“ in der Feldmark im südlichen Wirkungsbereich des Vorhabens (Gemarkung Dölbau, Saalkreis).

Der Umfang besonders geschützter Biotopstrukturen nimmt sich, gemessen an der Größe des Plangebietes, vergleichsweise gering aus.



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Nach der floristischen Kartierung des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt befindet sich mit *Silaum silaus* (Roßfenchel) eine Rote-Liste Art (RL3 Sa.-Anh.) im süd-westlichen Randbereich des Untersuchungsgebietes (Wegebereich in der Nähe der bestehenden Elektrofreileitungen nahe der Autobahn). Eine weitere Art der Roten Liste wird ferner mit der in Sachsen-Anhalt als Neophyt vorkommenden *Euphorbia virgata* (Rutenwolfsmilch) (RL3 Sa.-Anh.) gebildet, welche an 2 Stellen des nördlichen Randes des Untersuchungsgebietes nachgewiesen wurde. Nachweispunkte dieser Art befinden sich dabei in der Nordwestspitze des Plangebietes mit zum Aufnahmezeitpunkt 2000 festgestellten 4 blühenden Sprossen und entlang der Bahnstrecke Halle-Eilenburg-Guben mit zum Aufnahmezeitpunkt 1999 festgestellten 2-5 blühenden Sprossen.

2.- Im Geltungsbereich des B-Planes befinden sich amtlich registrierte, archäologische Bodendenkmale. Diese sind in die Plandarstellung übernommen worden. Hierzu gehören:

- 1 Grabenanlage mit Häufung von Grubenstrukturen (Siedlungsbefund, Grabfunde dabei möglich),
- 1 Grabenstück (steht in Bezug zu vorgenanntem Bereich),
- 3 Wüstungen (aufgegebene Siedlungen) jeweils nördlich am Zwebendorfer Graben,
- 1 urgeschichtliche Bestattung.

Von außen an den östlichen Rand des Plangebietes heranreichend, befinden sich steinzeitliche Höckergräber der Salzrüder Gruppe und Pferdebestattungen.

Die Dichte verschiedener archäologischer Bodendenkmale im Plangebiet ist ungewöhnlich hoch und daher als bemerkenswert zu bezeichnen.

- Altlasten/ sonstige Belastungen/ Kampfmittel

Die Baufelder des Plangebietes sind nach Aussagen der Umweltämter der Stadt Halle und des Saalkreises altlastenfrei.

Teile des nördlichen Plangebietes sind kampfmittelbelastet (Bombenabwurfgebiet).

5 Planungskonzept

5.0 Ergebnisse der Bebauungsplan-UVP

Gemäß der Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten 85/337/EWG, geändert durch die Richtlinie 97/11/EG vom 3. März 1997 sollten Genehmigungen für öffentliche und private Projekte, bei denen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, erst nach vorheriger Beurteilung der möglichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Projekte erteilt werden.

Nach dem vom Bundeskabinett am 25.10. 2000 verabschiedeten Gesetzentwurf zur Umsetzung verschiedener EG-Richtlinien sind u. a. Industriezonen ab 10 ha einer vollständigen Untersuchung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu unterziehen.

Der Bundesrat hat über seine Ausschüsse am 12.12.2000 empfohlen, diese UVP im Bebauungsplanverfahren durchzuführen, was sich auch aus Ziffer 10a (Anlage von Industriezonen) des Anhangs II der EG-Richtlinie ergibt.



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Grundlage für die Planung und damit auch für die grundlegenden Planungsabsichten des Bebauungsplanes bilden somit die Empfehlungen der Bebauungsplan-UVP.

Gesamteinschätzung der Umweltauswirkungen:

Aufgrund der direkt zu überplanenden Fläche von ca. 362ha innerhalb eines ca. 429ha umassenden Planungsraumes kommt es zu umfangreichen Wirkungen auf den Menschen, auf Naturhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt, das Landschaftsbild und auf Kulturgüter.

Die nachhaltigsten Auswirkungen hat das Vorhaben auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Kulturdenkmale. Starke Auswirkungen hat das Vorhabens auch auf das Landschaftsbild des traditionell agrarisch genutzten Raumes. Die zu erwartenden Wirkungen auf den Menschen durch Veränderung der Klima- und Luftverhältnisse im Raum, aber auch durch Lärm, sind bei Einhaltung der Rahmenbedingungen von mittlerer Wirksamkeit. Flora und Fauna, in diesem Gebiet ohnehin nicht in großer Individuenzahl vorhanden, büßen große Teile ihres Lebensraumes ein.

- Der Boden mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, mit seinem Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften und als Lebens- und Nutzungsraum für Menschen, Tiere und Pflanzen geht in großen Flächenanteilen durch Überbauung und Flächenversiegelung verloren.

-Das Grundwasser wird durch den hohen Überbauungsgrad von maximal 80% durch Bau- und Erschließungsflächen und der damit verbundenen starken Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate stark beeinflusst. Grundwasserschäden sind, zumindest partiell im Havariefall, nicht auszuschließen, nur die nördlichen Flächenanteile der Baufläche gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe in den Boden geschützt sind.

-Die Unversehrtheit der archäologischen Bodendenkmale ist überwiegend nicht zu gewährleisten. Bodendenkmale außerhalb überbaubarer Flächen bleiben erhalten.

Während für die stark beeinträchtigten Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildungsrate durch Flächenentsiegelung der Eingriff zumindest teilweise ausgeglichen werden kann, ist für die betroffenen archäologischen Denkmale Ausgleich und Ersatz naturgemäß nicht möglich. Auch das Landschaftsbild bleibt beeinträchtigt, da die ersatzweise vorgenommenen Pflanzungen an Bäumen und Sträuchern die mit der Baumasse verbundene, erhebliche Landschaftsbildveränderung nicht aufheben, wohl aber kaschieren kann.

Eine Alternative zum untersuchten Standort gibt es nicht im Stadtgebiet. Die Stadt Halle verfügt, wie bereits bei der Aufstellung zum Flächennutzungsplan untersucht, über keine als Industriefläche geeignete, zusammenhängende Fläche dieser Dimension.



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Empfehlungen für Festsetzungen:

Aus der Schutzgutbetrachtung abgeleitet, sind für die weitere Bearbeitung der Bebauungsplanung die folgenden Maßnahmen zur Festsetzung und nachfolgenden Umsetzung empfohlen. Nicht alle Maßnahmen (Unterstreichung) lassen sich im Bebauungsplan Nr. 1 realisieren. Deshalb sollten im Ausgleichsbauungsplan solcherart Maßnahmeflächen aufgenommen werden. Dieses ist ebenfalls möglich durch Festlegungen im Rahmen städtebaulicher Verträge.

Boden:

Eine Vermeidung großflächiger Inanspruchnahme von Böden (Festsetzung GI GRZ 0,8) ist nicht möglich.

Ausgleichend sollen durch Entsiegelungsmaßnahmen Böden wieder ihrer Funktion zugeführt werden.

Die Voraussetzungen für einen Ausgleich am Standort sind nicht gegeben. Deshalb soll auf externen Standorten in Halle und in den Saalkreisgemeinden diese Planungsabsicht umgesetzt werden.

Grundwasser:

Ausgleichend für die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch hohen Versiegelungsgrad soll generell versucht werden, Oberflächenwasser im Rahmen der Möglichkeiten zu versickern.

Geeignet dazu sind u.a. ungedichtete Regenrückhalteteiche in den Randlagen der Baufelder, Regenwasserentwässerung direkt in die Freiflächen oder wasserdurchlässige Beläge in Bauquartieren. Die Möglichkeiten sind in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen begrenzt.

Oberflächenwasser:

Ausgleichend für den Eingriff am Fließgewässernetz sollen im Plangebiet

-umfangreiche Maßnahmen zur Gestaltung der Gewässer selbst auf in- und externen Flächen

Die beabsichtigte Grabenverlegung des Dölbauer Grabens stellt im Vergleich zur Verlegung des Winkelgrabens einen vergleichsweise hohen Aufwand dar, welcher aber funktionell notwendig und deutlich biotopwertsteigernd ist. Die Grabenverlegung ist an die Herstellung einer maximal möglichen Naturnähe des Grabens zu koppeln.

-die Anlage von Gewässerschonstreifen an Bächen und Gräben nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt geplant werden, die zum Schutz vor Boden- und Nährstoffeintrag dienen.

-Die für die Regenwasserrückhaltung notwendigen Teiche in den Randlagen zu den Bauflächen werden naturnah zu gestalten sein,



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

so daß hochwertige Gewässerbiotope und Feuchtgebiete entstehen.

*-Oberflächengewässer oder Feuchtflächen sind zu puffern
zum Schutz vor Bodeneinschwemmung und Nährstoffeintrag.*

*-Das gesamte Regenwasser ist nach Rückstau bei gleichzeitig verzögerter Versickerung
in das Grundwasserregime der natürlichen Vorflut zuzuführen
im Rahmen der hydrogeologischen Möglichkeiten.*

Klima:

*Die Neueinrichtung von Standgewässern, Feuchtflächen und umfangreiche Maßnahmen
zur Entwicklung von Vegetationsbeständen
trägt zur kleinklimatischen Klimaregulation bei.*

Luft:

Anwendung des Abstandserlasses

als Orientierung ausreichender Abstände zwischen emittierender Industrie und angrenzenden Wohn- und Mischgebieten zwecks Einhaltung der TA Lärm und TA Luft. Allgemein sind die Anwendungsvorschriften nach Abs. 2.2.2.5 des Abstandserlasses zu beachten. Anlagen der Abstandsklasse I und II (Abstand > 700m) dieser Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sollen jedoch zum Schutz der Gesundheit und des Wohlbefindens der Menschen im Umfeld nicht zugelassen werden. Im Wirkungsbereich sind Wohngebiete betroffen. Eine erhebliche Vorbelastung von Lärmemissionen der Autobahn liegt im Plangebiet vor, so daß zusätzliche Belastungen zur Einschränkung der Lebensqualität führten.

Flora/Fauna:

Das Artenspektrums ist durch Ausweisung unterschiedlichster Biotoptypen im umgebenden Landschaftsraum zu erhöhen.

Im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsflächen im B-Plangebiet Nr. 1 sollten eine Vielzahl miteinander vernetzter Tierlebensräume unterschiedlicher Ausprägung geschaffen werden. Potentiale entstehen durch die Schaffung von

- extensiv gepflegten Wiesen- und Gehölzstrukturen,*
- Waldflächen,*
- Feuchtflächen,*
- temporäre und ganzjährige Wasser- und Flachwasserbereiche, durch*
- Trockensäume am Schotterbett einer geplanten Bahnstrecke.*

Mensch:

-Alle Richt- und Orientierungswerte für Luft- und Lärmbelastung zu Gunsten der Gesundheitsvorsorge sind einzuhalten bzw. nachzuweisen. Ein schalltechnisches Gutachten ist zu erstellen und entsprechende Festsetzungen im B-Plan zu treffen.

-Im Umfeld des Industriegebietes und in den Gemeindegebieten sind umfangreiche Gestaltungsmaßnahmen zu planen, die das Wohlbefinden der Menschen verbessern sollen.



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Dazu gehören

Bewaldungen, Flurholzpflanzungen, reich strukturierte Wiesenräume, und Gewässerflächen.

- Gewachsene Wegebeziehungen im ländlichen Raum müssen gesichert werden.*
- Munitionsverdachtsflächen sind zu untersuchen und Funde zu beräumen.*

Landschaftsbild:

Zur *Kompensation der Einordnung von Baukomplexen* mit großer Baumassenzahl und Bauhöhe sind im Planungsraum auf funktionsüberlagerten und sonstigen Flächen breite Wald- und Flurholzstreifen zu konzipieren, die die Baukörper in den Landschaftsraum einbinden werden.

- Daneben sind *Staffelpflanzungen* zwischen Anrainersiedlungen und Baufeld zu schaffen.
- Lineare Vegetationsstrukturen* entlang von Gewässern, Wegen, Straßen und Bahnlinien können den Raum zwischen Siedlungen und Industriegebiet gliedern und aufwerten.
- Verbesserungen für das Orts- und Landschaftsbild sollten auch *durch sonstige Pflanzungen* in den beteiligten Gemeindegebieten erreicht werden.
- Erschließungstrassen* sind zur Raumgliederung *einzugrünen*.
- Der umgebende *Landschaftsraum ist zu strukturieren*, z.B. durch die optische Trennung der tangierenden überörtlichen Verkehrsstrassen vom Baufeld durch Waldaufforstung.

Archäologische Kulturdenkmale:

Der Eingriff in Bodendenkmale ist nicht ausgleichbar. Deshalb sind im Rahmen der Möglichkeiten

viele wertvolle archäologische Kulturdenkmale von Überbauung auszunehmen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept des Bebauungsplanes

Kernstück der Grünordnung bildet die Notwendigkeit, die ökologisch und funktionell wertvollen Strukturen des Baugebietes zu schützen und die darüber hinaus mit den Baumaßnahmen entstehenden, unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft wieder auszugleichen. Durch Mittel der Grünordnung wird die durch die Bebauung veränderte städtebauliche Situation in das Landschafts- und Ortsbild eingepasst. Das Zielkonzept folgt dabei in seinen Grundansätzen den sich aus der Bebauungsplan-UVP ergebenden Rückschlüssen.

Der Zuschnitt und die Einordnung von Bauflächen und Erschließungsanlagen berücksichtigen im vorliegenden Bebauungsplan soweit möglich den Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Schutzgüter. Wo ökologisch wertvolle Strukturen dennoch überplant werden müssen, wird deren Verlust durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Entsprechend des großräumigen Versiegelungsanteiles durch die Baumaßnahme werden umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt, die ein besonderes Schwergewicht beim Ausgleich besitzen.

Das Industriegebiet wird durch gestaffelte Bepflanzungen, d.h. durch dichte Pflanzungen



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Das Industriegebiet wird durch gestaffelte Bepflanzungen, d.h. durch dichte Pflanzungen am Baufeld selbst und lineare oder flächige Gehölzstrukturen zwischen Baugebiet und Ortslagen, in die Landschaft eingebunden.

Hochwertige Ackerflächen im Geltungsbereich des B-Planes sollen für die landwirtschaftliche Nutzung partiell erhalten bleiben.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen
6.4 Grünordnerische Festsetzungen

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:

Naturnahe Gehölzpflanzungen

In den landschaftsgeprägten Teilbereichen des B-Planes erfolgt für alle dort vorzunehmenden Gehölzpflanzungen eine ausschließliche Bindung an die Vegetation des regional heimischen Artenspektrums unter vorzugsweiser Orientierung an der potentiell-natürlichen Vegetation des Standortes (autochthone Arten). Für die Gehölzverwendung ist weitestgehend auf Anzuchten aus heimischem Saat- und Pflanzgut zurückzugreifen. Die Bindung an heimische Provinzen ist dabei in der Pflanzenliste (Anlage) näher dargestellt. Dieses bedeutet, daß in Gehölze unterschieden wird, deren angegebene Herkunftsbindung:

- a) verbindlich anzuwenden ist (forstliche Nachweise zur Gewinnung heimischen Saatgutes liegen für die angegebenen Gehölzarten vor/ dieses Pflanzgut ist auch für die nicht forstlich gewidmeten Flurholzpflanzungen anzuwenden) und
- b) dann verbindlich anzuwenden ist, wenn deren Anzuchten aus heimischem Saat- und Pflanzgut verfügbar sind (= alle übrigen, der angegebenen Gehölze).

Die Bindung sowohl an das regional heimische Florenspektrum, wie auch an heimisches Genmaterial, sichert ein hohes Maß an ökologischer Qualität und Wüchsigkeit. Viele Tierarten leben von bzw. an diesen Gehölzen, was dagegen für nichteinheimische Gehölze in wesentlich geringerem Umfang zutrifft.

Desweiteren weisen Gehölze, aus heimischem Saatgut gezogen, eine optimale Vitalität (Wüchsigkeit, Gesundheit, Frosthärte) auf. So wird das Pflanzgut im extrem niederschlagsarmen Gebiet Mitteldeutschlands nur eine optimale Wüchsigkeit hervorbringen, wenn es von Mutterpflanzen gewonnen wurde, die sich besonders gut an den regionalen Klimaraum angepaßt haben.

Das Prinzip der Naturnähe ist in den anthropogen am stärksten beeinflussten Siedlungsbereichen nicht oder nur bedingt durchsetzbar. Somit erlangen die Flurholzpflanzungen, Waldentwicklungsflächen und die Gehölzanteile innerhalb der sonstigen Maßnahmegesetzungen im B-Plan, auf denen eine umfassende Realisierung natürlicher Vegetationsstrukturen sichergestellt bleibt, eine besondere Bedeutung. Die Pflanzenliste (Anlage) nennt die meisten der in diesen Vegetationskomplex gehörenden Gehölze.

Alle Flächgehölzpflanzungen, auch die linearer Flurgehölze, sind mit einem schwarzwild-,



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

rehwild- und hasensicheren Wildzaun einzufrieden. Ebenso sind alle Einzelgehölzpflanzungen, soweit sie noch nicht der Äsungshöhe entwachsen sind, mit einem Verbiß- und Fegeschutz zu umgeben. Bei der Pflanzung von Bäumen in den Aufforstungsflächen des B-Planes muß eine Rückschnitt des Terminaltriebes unterbleiben.

Im Rahmen der Objektplanung „Freianlage“ der Flächenpflanzmaßnahmen sind notwendige Ackerzufahrten für die Landwirtschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Ansaaten

Das gleiche Prinzip der Naturnähe gilt für die Krautflora, d.h. insbesondere allen Ansaaten auf den zu entwickelnden Wiesenstrukturen des B-Planes sowie allen Gehölzsäumen. Ansaatwiesen trockener Ausprägung (z.B. Glatthaferwiesen) mit direkt angrenzenden Kontaktbeständen unterscheiden sich nach 10-15 Jahren kaum noch von den angrenzenden Dauerbeständen. Mit der Verwendung von Saatgut einheimischer Herkunft der potentiellen standortspezifischen Vegetation unter Beachtung der Artenvielfalt in den jeweiligen Mengenanteilen lässt sich der Zeitraum der Regenerationsfähigkeit wesentlich verkürzen. Da im Bearbeitungsgebiet keine angrenzenden Kontaktflächen vorhanden sind, erhöht die Maßnahme den Wert der Ausgleichsfläche erheblich. Die in der Pflanzliste angegebenen Saatgutmischungen sind auf die konkreten Standortsituationen zugeschnitten worden und in dieser Weise in der angegebenen Zusammensetzung hinsichtlich Art und Mischungsverhältnis verbindlich anzuwenden.

Gleisanlagen

Offen gehaltene Schotterflächen zwischen Gleisanlagen sind wichtige Lebensräume für Einjährige und Verbreitungsschwerpunkte für Neuankömmlinge. Die Festsetzung stellt sicher, daß keine chemische Unkrautbekämpfung erfolgt, so daß die Gleistrasse mit dem ihr angefügten Vegetationsstreifen einen wichtigen ökologischen Korridor bildet, welcher wesentlich zur Artenvielfalt und zum Genaustausch beiträgt.

Sowohl die Gleisinnenflächen, als auch die Anteile des seitlichen Begleitstreifens im Kontaktbereich des Gleisschotters, werden wertvolle, nahezu xerotherme ausdauernde Ruderalfluren und Gebüsche hervorbringen.

Für die Bankettanssaten sind die hierfür zutreffenden Saatgutmischungen, die in der Pflanzenliste vorgegeben sind, entsprechend anzuwenden.

Gewässer

Die Entsorgung des Regenwassers soll über eine zentrale Regenwasserrückhaltung und -ableitung erfolgen. Das Regenwasser wird über naturnahe Regenwasserrückhalteteiche gedrosselt an die Vorflut, den Zwebendorfer und den Dölbauer Graben abgegeben. Die Rückhalteflächen selbst werden nicht durch die Fließgewässer durchflossen. Die Regenrückhalteflächen umgeben große Teile des Gewerbegebietes. Im Wirkkorridor der Regenrückhalteflächen, die partiell ständig Wasser führen sollen, sollen sich weitere Feuchtfelder in Wiesenräumen entwickeln. „Vernetzte Vegetationsstrukturen“ und „Feuchteausprägung“ bilden somit eine ökologische Schwerpunktthematik dieses Bebauungsplanes. Für die Flächen der Regenrückhaltung, wie auch für den neu einzuordnenden Dölbauer Graben, erlangt die Sicherstellung einer hohen Naturnähe eine ökologische Schlüsselbedeutung. Die Fließgewässerverlegungen ergeben sich aus dem Erfordernis, das Hauptbaufeld von Bauhindernissen freimachen zu können. Nach Festlegung des Regierungspräsidiums Halle v. 04.01.2001 ist für diese Maßnahme eine Plan-



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

genehmigung erforderlich. In der Flächenbilanzierung fand die Vorbereitung für das erforderliche Verfahren bereits Berücksichtigung.

Bei der Fließgewässerneueinordnung liegt ein besonderes Schwergewicht darin, ein für in beide Richtungen wandernde Organismen durchgängiges und damit lebenswichtiges, (sich aus Zwischenräumen zusammensetzendes) Sohlmedium herzustellen.

Kein Fließgewässer im Geltungsbereich des B-Planes verfügt über Gewässerschonstreifen, in allen Fällen wurde in der Vergangenheit bis an die Böschungsoberkante heran gepflegt. Eine funktionierende Uferbegleitflora hat jedoch einen sehr großen Einfluß auf die Lebensraumqualität eines Fließgewässers. Der Bebauungsplan stellt an allen Fließgewässern eine dementsprechende Situationsverbesserung sicher. Die Maßnahmen am Dölbauer Graben sind dabei eingebettet in die Gesamtregelungen zur Regenwasserrückhaltung.

Für Teile des Mutzgrabens und des Zwebendorfer Grabens regelt ein Maßnahmegebot die Entwicklung dieser Pufferstreifen, die verbleibenden Teile des Zwebendorfer Grabens und Rabatzer Grabens werden durch planfestgestellte Maßnahmen gesichert, die sich aus dem LBP zum Ausbau der BAB 14, AS Halle-Peißen (Beschluß des RP Halle v. April 1998) ergeben und in den B-Plan nachrichtlich übernommen wurden.

Eine der vorgenannten Feuchtplächen mit Röhrriecht und eine Heckenstruktur, von welcher Teile in den B-Plan integriert werden, erfüllen die Kriterien eines besonders geschützten Biotopes gem. §30 NatSchGLSA. Ein Maßnahmegebot sichert die Behandlung beider Biotoptypen.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN:

Zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbekomplexes, zur städtebaulichen Gliederung gegenüber bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen und zur Abschirmung gegenüber der Autobahn, aber auch anderer Emittenten, werden die Randflächen des B-Planes mit geschlossenen Flurholz-, Wald- und Baumpflanzungen umgrenzt.

Für die überplanten planfestgestellten Ausgleichsmaßnahmen Gehölzpflanzung des Autobahnbaus wird im Bebauungsplan zweckgebunden eine Ersatzpflanzung hergestellt. Das festgesetzte Pflanzgebot stellt einen flächen- und qualitätsadäquaten Ausgleich sicher.

Für den Eingriff an vorhandene Flurholzhecken im Bau Feld N1 wird ebenfalls eine Ersatzpflanzung festgesetzt.

Die im Grünordnungsplan geforderte Baumdichte auf ebenerdigen Pkw- Stell- und Parkplätzen sichert die Minderung der mit dem ruhenden Verkehr verbundenen Negativwirkungen in einem hohen Maße. Ähnliche Funktion und Bedeutung haben die entlang von Straßen geforderten Baumpflanzungen. Die Mindestpflanzqualität soll sicherzustellen, daß die Bäume auch gegenüber siedlungsbedingtem Nutzungsdruck sich optimal entwickeln können. Diesem Ziel dient auch die Gewährleistung einer vegetationsfähigen Mindestbaumscheibengröße, die vor Überfahren zu schützen ist.



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

*BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN:*

Alle im Plan dargestellten Gehölzbestände sind grundsätzlich zu erhalten. Die Festlegung, Gehölzabgänge ausschließlich mit Gehölzen der natürlichen Vegetation zu ersetzen, stellt sicher, daß auch das bestehende, nichteinheimische Gehölzartenspektrum langfristig einen zunehmenden Natürlichkeitsgrad erfährt. Die Erhaltung wertvoller Gehölzbestände bildet somit ein grundlegendes Ziel dieser Planung.

*SONSTIGE, NUR DURCH PLANEINTRAG ERFOLGTE, GRÜNORDNERISCH
RELEVANTE FESTSETZUNGEN:*

Die Ackerfläche im Norden und Nordosten bleibt mit relativ geringfügigen Einschränkungen erhalten. Dieses schließt die Weiterfunktion der darin enthaltenen Drainageleitungen ein. Jedoch sind in allen Ackerumwandlungen zu naturnahen Vegetationsstrukturen verlaufende Drainagen aufzugeben. Wo es die Funktionsfähigkeit der angrenzenden Äcker erfordert, sind die Drainagen dort entsprechend umzulegen. Zur Ausnutzung der hochwertigen Ackerböden wird empfohlen, die Drainageleitungen bis zum Baubeginn zu erhalten, so daß eine Weiterbewirtschaftung der darauf befindlichen Ackerteile möglich bleibt.

Durch die Errichtung des Baugebietes entstehende Beschädigungen an Vorfluter, Ackerflächen, Wegen sowie den mittelfristig und den dauerhaft erhalten bleibenden Drainagen sind wiederherzustellen und nachhaltige Strukturschäden, wie Bodenvermischungen und Schadverdichtungen, zu beheben.

Mit der Erhaltung von Ackerflächen in unmittelbarer Nähe zum Industriegebiet ist darauf hinzuweisen, daß es durch die landwirtschaftliche Nutzung saisonbedingt zu Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen kommen kann.

7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Teile der Gewässerschonstreifen und angrenzende Flächen des Zwebendorfer Grabens und Rabatzer Grabens werden durch planfestgestellte Maßnahmen geregelt, die sich aus dem Ausbau der BAB 14, AS Halle-Peißen ergeben (Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Ausbau der BAB 14, AS Halle-Peißen, Beschluß des RP Halle v. April 1998) und in den GOP/ B-Plan nachrichtlich übernommen wurden.

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand mehrere, sich z.T. überschneidende archäologische Kulturdenkmale größerer Ausdehnung. Diese sind in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt. Auf Grund der verhältnismäßig großen zusammenhängenden Fläche sind hier grundsätzliche Aussagen zum Wechselspiel von naturräumlicher Ausstattung und Landnutzung im chronologischen Querschnitt zu gewinnen. Ausführliche Darstellung des Sachverhaltes ist dem Umweltbericht und dem B-Plan Nr. 1 zu entnehmen. Bei unerwarteter Freilegung archäologischer Funde haben bauausführende Betriebe die gesetzliche Meldefrist einzuhalten.

-Die 3 durch die UNB übermittelten besonders geschützten Biotope gem. §30 NatSchG LSA wurden übernommen.



-In die Planung wurde eine Fachplanung zur Umverlegung des Dölbauer Grabens übernommen.

8 Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung

8.1 Eingriffsbeschreibung/ Konfliktanalyse

Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde, neben einer verbal argumentativen Ausgleichsdarstellung, ein Punktemodell in Anlehnung an das „Magdeburger Modell der Eingriffsregelung“ zu Grunde gelegt.

In den Tabellen im Anlageteil des Grünordnungsplanes sind für die angesprochenen Teilflächen durch vergleichende Gegenüberstellung von Ausgangswert (Biotopwertfaktor der Bestandsfläche) und Zielwert (Biotopwertfaktor der Planungsfläche) die daraus resultierende Biotopwertveränderung ablesbar.

Durch die Bebauung der insgesamt ca. 230 ha großen Baufenster (N1) und über 17ha N2 und der dazugehörigen Erschließungsanlagen kommt es zu einer großflächigen Versiegelung im Plangebiet. Dadurch gehen vorwiegend intensiv genutzte, ertragreiche und klimatisch wertvolle Ackerflächen verloren. Gleichzeitig damit kommt es zum Verlust der in diesem Bereich vorhandenen archäologischen Bodendenkmale. Neben den Bodenverlusten wird durch die Unterbindung der Grundwasserneubildung, die Gewässerverlegung und die ggf. damit verbundene tiefere Führung im neuen Gewässerbett sowie die Anlage großflächiger Regenrückhalteflächen stark in den natürlichen Wasserhaushalt eingegriffen. Durch die kompakte Baumasse und die große Bauhöhe von bis zu 40 m wird in dem ebenen, strukturarmen Gelände eine deutliche Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes hervorgerufen.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter sind ausführlich im Umweltbericht dargestellt.

Der ökologische Ausgleich erfolgt im Bebauungsplan sowohl durch Maßnahmen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1, als auch durch externe Maßnahmen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich weitestgehend in räumlichem Zusammenhang zum Ort des Eingriffs, hier finden neben Pflanzmaßnahmen vor allem v.a. Entsiegelungs- und Pflanzmaßnahmen und weitere Boden und Gewässer verbessernde Maßnahmen statt.

Darüber hinaus wird die Durchführung biotopwertsteigernder Maßnahmen mit Realisierung linearer Strukturen favorisiert und durch die Herstellung flächenhafter Maßnahmen ergänzt. Die Schaffung linear hochwertiger Strukturen in den externen Ausgleichsbereichen erweist sich angesichts der extrem hochwertigen Ackerflächen im B-Plangebiet von Vorteil, da dadurch größere Ackeranteile erhalten bleiben können.

Die Entwicklung einer stark versiegelten Baufläche auf einer landwirtschaftlich genutzten Flur bedingt zwangsläufig einen hohen Umfang von Ausgleichsmaßnahmen. Auf Grund der Größe und der damit verbundenen großräumigen Erschließung dieses Industriegebietes ist der Ausgleichsbedarf so hoch, daß nicht alle Ausgleichsmaßnahmen in geeigneter Weise im direkten Umfeld des Baugebietes erfolgen und damit im Geltungsbereich des B-Planes nur zu einem Teil geleistet werden können. Die zur Eingriffskompensation



erforderlichen, externen Ausgleichsmaßnahmen werden über einen im Parallelverfahren erarbeiteten Bebauungsplan Nr. 2 bzw. über städtebauliche Verträge abgesichert. Die Maßnahmen finden im Umfeld des Industriegebietes sowie im Bereich der umliegenden Ortslagen und in Halle, vor allem entlang der Reideniederung, innerhalb eines zu entwickelnden Biotopverbundsystems statt.

Der Anteil der externen Maßnahmen für den Bebauungsplan bleibt auch deshalb vergleichsweise groß, um Teile des hier anstehenden wertvollen Ackerbodens für die landwirtschaftliche Nutzung zu erhalten.

8.2 Maßnahmenkonzept zu Vermeidung und Ausgleich

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen können durch eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen vermindert werden, die ausführlich im Umweltbericht beschrieben sind. Die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen zum werden im Pkt. Grünordnung beschrieben. Darüber hinaus werden die zum Ausgleich für das verbleibende Biotopdefizit im B-Plan Nr. 1 notwendigen Maßnahmen im B-Plan Nr. 2 und in städtebaulichen Verträgen gesichert.

Minderungen baubedingter Wirkungen bei den archäologischen Schutzgütern sind nicht möglich, vielmehr ist eine Dokumentation der betroffenen Bereiche durch eine angemessene archäologische Ausgrabung erforderlich.

8.3 Bilanzierung (schutzgutbezogen)

- Boden:

Als gravierend ist der Entzug der hier hochwertigen Bodenflächen für die ackerbauliche Bewirtschaftung zu bezeichnen. Er umfaßt ca. 89% der sich auf ca. 429ha erstreckenden Gesamtfläche. Nur knapp 47 ha landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben als solche erhalten. Vollständig überbaut werden ca. 263ha, teilweise überbaut ca. 3ha, was zusammengekommen einem Anteil von ca. 74% der Gesamtfläche entspricht. Das landwirtschaftliche Ertragspotential ist auf den überbauten Flächenanteilen nicht mehr herstellbar und insofern nicht direkt ausgleichbar. Im Planungsraum haben die Ackerflächen wegen hoher Bodenbonität (Ackerwertzahl) eine herausragende Bedeutung. Durch die Verpflichtung zur Sicherung des Bodens vor Durchführung von Baumaßnahmen kann die Schwere des Eingriffs in dieses Schutzgut nur etwas vermindert werden. Notwendig zum Ausgleich bleiben daher bodenverbessernde externe Maßnahmen, insbesondere die Entsiegelung von Böden und die Extensivierung von Nutzungen. Ein flächenadäquater Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch mangels Angebotsflächen nicht möglich.

- Wasser:

Das Bodenpotential der derzeit vorhandenen Ackerflächen wird auf den versiegelten Flächen vollständig beseitigt, auf anderen Flächen stark beeinträchtigt (Bauverkehr, Verdichtung, Verschmutzung...). Die Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung, Pufferwirkung und Filterwirkung ist somit nicht mehr in der bisherigen Form gegeben. Die Aus-



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

wirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ erstrecken sich auf die Anteile der ca. 60% überbauten Flächen des Gesamtgebietes. Diese Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ werden jedoch durch die vollständige Rückhaltung und anteilige Versickerung am Standort und Einspeisung der Überlaufwässer in die Vorfluter teilweise gemindert. Erst durch die umfangreichen gewässerverbessernden externen Maßnahmen, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen, kann insgesamt ein Ausgleich für das Schutzgut erreicht werden. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Reide und ihrer Zuflüsse besitzen daher hohe Bedeutung.

- Klima/Luft:

Die Klimaregulationswirkung wird um den Entzug der kaltluftrelevanten Ackerfläche (Kaltluftentstehung und –transport) gemindert, da auf den überbauten Flächen diese Funktion vollständig aufgehoben und auf den begrünten Flächen gemindert wird. Auch für das Schutzgut Klima kommt es zu einer Verminderung der klimatisch wirksamen Flächen im Umfang von ca. 60% der Gesamtfläche. Dabei bleiben die potentiellen Kaltluftentstehungsflächen im Norden des Plangebietes erhalten. Durch die Anlage von naturnahen Regenrückhalte- und Feuchtflächen und umfangreiche Maßnahmen zur Entwicklung von Vegetationsbeständen, die zur Luftbefeuchtung und Staubbinding beitragen, kann die notwendige Kompensation erreicht werden.

- Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Biotopstruktur ist im Plangebiet auf äußerst minimale Reststandorte reduziert. Durch die Bebauung werden Lebensräume von Tierarten der freien Feldflur sowie der Feldraine, Säume und Ruderalflächen vernichtet, ohne daß diese ausgeglichen oder ersetzt werden können. Deren Anteil ist jedoch in der Summe als äußerst gering und somit nicht gravierend zu bezeichnen. Somit ist mit dem Baugebiet nur ein vergleichsweise minimaler Eingriff zu verzeichnen, der im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden kann. Zu den wegfallenden Gehölzanteilen gehören auch Teile besonders geschützter Biotope.

Dem Verlust von Gehölzstrukturen und Wiesensäumen im Umfang von ca. 2,9ha steht eine Neuschaffung incl. Wiederherstellung naturnaher Vegetationsstrukturen im Umfang von rd. 80ha entgegen. Diese setzen sich zusammen aus ca. 42,5ha Gehölzmassiven, ca. 5,5ha mit Flurholz bestandenen Wiesenflächen, ca. 24,0ha Wiesen und ca. 7,8ha Vernässungsflächen. Hinzu kommen die zu entwickelnden Regenwasserrückhalteflächen im ökologisch relevanten Flächenumfang von ca. 3,9 ha.

Die Anzahl der naturnah angelegten Strukturen um die Bauflächen nimmt somit deutlich zu, allerdings bleiben die Unterbrechungen von Habitaten bestehen. Der Grüngürtel, der das Industriegebiet insbesondere süd-, west- und nordseitig umgibt, wird auf Grund seiner Ausprägung und Vernetzung erheblich zur Verbesserung der lokalen Biotopausstattung und -vielfalt im regionalen Biotopverbundsystem beitragen.

- Landschaftsbild:

Obwohl die bisherige Landschaftsbildsituation des Planungsraumes wegen der großräumigen agrarischen Nutzung und der Ausgeräumtheit als unbefriedigend zu bezeichnen ist, wird sie sich mit der industriellen Überprägung gründlich zu Ungunsten des Naturraumes verändern. Dieses gilt für das unmittelbare Umfeld des B-Planes, vielmehr und entscheidend aber für das weitere Umfeld. Auf Grund der Bauhöhe werden Maßnahmen der Grünordnung im B-Plan diesen „Bild“ nicht kompensieren können. Die Silhouetten der angrenzenden gewachsenen Ortslagen werden gestört und ehemalige Sichtverbindungen über den Planungsraum hinweg unterbrochen. Durch Begrünungen, die eine gestaffelte



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

Abschirmung zur Industrieanlage bewirken, können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes jedoch gemindert werden.

8.4 Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Die größte Eingriffsschwere entsteht für die Schutzgüter des Naturhaushaltes "Boden", „Grundwasser“, sowie „Kulturgüter“ und „Landschaftsbild“.

Die im Plangebiet vergleichsweise zahlreich vorkommenden, archäologischen Bodendenkmale können zum Teil in den landwirtschaftlichen Nutzflächen verbleiben. Dennoch ist die Eingriffsschwere in dieses Schutzgut, wie auch die der übrigen Komponenten vom Schutzgut „Wasser“, als hoch zu bezeichnen.

Die vor der Überbauung bereits als gering eingeschätzte Qualität des Landschaftsraumes für eine passive Erholungsnutzung verschlechtert sich real zwar noch durch die industrielle Überprägung, bleibt jedoch in der Zusammenfassung damit geringwertig.

Eingriffe in die übrigen Schutzgebiete und -flächen und in das Schutzgut "Arten und Lebensgemeinschaften" sind in der Summe derzeit ohne besonderes Schwergewicht.

Auf Grund der hochgradigen Versiegelung ist der ökologische Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur anteilig ausgleichbar. Somit bleibt ein Biotopwertdefizit bestehen. Dieses wird durch die Realisierung umfangreicher, externer Ausgleichsmaßnahmen insgesamt ausgeglichen.

Zentrales Instrument bilden hierfür Ausgleichsbebauungspläne in von 3 am Industriegebiet beteiligten Kommunen. Der Anteil ökologisch wirksamer und bewertungsrelevanter Maßnahmen nimmt dabei einen Flächenumfang von rd. 19ha ein. Weitere rd. 20ha werden, ohne die Berücksichtigung einer Biotopwertsteigerung, in die Geltungsbereiche der Ausgleichsbebauungspläne integriert, weil die Komplexbetrachtung zahlreicher hochwertiger und vielgestaltiger Maßnahmeneinhalte eine ökonomisch vorteilhafte Minimierung des Anteiles von Ausgleichsflächen zur Folge hat.

Die Maßnahmen der 3 Ausgleichsbebauungspläne werden durch umfangreiche Ausgleichsleistungen im Rahmen städtebaulicher Verträge erweitert, die in 4 Gemeindegebieten durchgeführt werden. Diese umfassen ca. 30ha grünordnerische Flächenmaßnahmen und ca. 10ha integrierte Flächen ohne biotopwertsteigernde Maßnahmen analog der Handhabung wie bei den Ausgleichsbebauungsplänen.

Prozentuale Verteilung der Ausgleichleistungen auf die Planwerke			
1	2	3	4
Ausgleichserfordernis für Eingriff B-Plan1 (%)	B-Plan Nr.1 (%) (einschl. Biotopwertsteigerung durch Grabenumlegung)	Bebauungspläne Nr. 2.1-2.3 (%)	Städtebauliche Verträge (%)
100	63,7	36,3	

Anmerkung zur Tabelle: Die prozentuale Verteilung zwischen den Positionen der Spalten 3 und 4 sind abhängig vom Flächenerwerb für den B-Plan Nr. 2. Weder der Flächenanteil



BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

der B-Pläne 2.1 bis 2.3, noch der der städtebaulichen Vertragsflächen allein, können den Ausgleichsbedarf unter Berücksichtigung der Schutzgüter decken. Der Ausgleich kann jedoch, wenn o.g. fachplanerische Belange außen acht gelassen werden, durch entsprechende Flächenbereitstellung aus städtebaulichen Verträgen gesichert werden.

Die grünordnerischen Flächenmaßnahmen in allen Planwerken umfassen Entsiegelungen auf über 4ha Fläche, sonstige bodenaufwertende Maßnahmen, wie die Anlage von Gewässerschonstreifen, Flurholzpflanzungen, Feuchtflächen, Waldflächen, Wiesen oder die Wiederherstellung von Ackerfläche im Flächenumfang von über 141ha.

Es wurde versucht, im Wirkungsbereich der Eingriffes Entsiegelungsmaßnahmen durchzuführen. Soweit es sich um kommunale Flächen handelt, sind diese einbezogen worden. Darüber hinaus laufen Bemühungen zum Erwerb weiterer Flächen. Weitere Entsiegelungen wurden angestrebt, konnten jedoch aus anderen Gründen nicht mit einbezogen werden (z.B. ehemaliges Umspannwerk Dölbau).

Die bodenaufwertenden Maßnahmen haben hohe Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft. Flächenentsiegelungen wirken durch die Beeinflussung der Grundwasserneubildung und Verbesserung des Mikroklimas insbesondere auf Boden- und Wasserhaushalt und die Verbesserung des Standortklimas.

Die einbezogenen Gebäudeabbrüche innerhalb der Ausgleichsleistungen können nur durch einen außerordentlich hohen Aufwand realisiert werden. Ihr ökonomischer Aufwand schlägt sich, bei alleiniger Berücksichtigung des zu Grunde gelegten Biotopwert-Punktemodells, dabei nicht genügend nieder. Da aber auf diese Maßnahmen mit ihrer ökologisch herausragender Bedeutung im Ausgleichs-Gesamtpaket nicht verzichtet werden soll, werden diese Maßnahmen, zur Verminderung dieses Mißverhältnisses, durch einen Doppelansatz berücksichtigt.

Bei Gesamtbetrachtung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird eingeschätzt, daß der Eingriff mit den vorgesehenen hochwertigen Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffs, auf den externen Flächen der Bebauungspläne Nr. 2.1 – 2.3 und der städtebaulichen Vertragsflächen nach Realisierung der Maßnahmen als ausgeglichen angesehen werden kann.

10 Flächenbilanz

siehe Anlage der Begründung zur Satzung.



11 Planverwirklichung

11.2 Kostenschätzung

Grobkostenschätzung grünordnerischer Maßnahmen siehe Anlage der Begründung zur Satzung.

12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend ist festzustellen, daß nicht alle Eingriffe im B-Plangebiet Nr. 1 funktional ausgeglichen oder ersetzt werden können, jedoch Eingriffe in Schutzgüter bei Umsetzung der vorgeschlagenen Schutz-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen in ihrer Wirkung gemindert bzw. durch andere Maßnahmen für die betroffenen Schutzgüter in ausreichendem Umfang ausgeglichen werden können.

Durch die weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen, die über die B-Pläne Nr. 2.1-2.3 „Ausgleichspläne Reide-Kabelsketal Halle-Saalkreis“, über städtebauliche Verträge sowie über Duldungs- bzw. Nutzungsvereinbarungen abgesichert werden, kann der Eingriff insgesamt ausgeglichen werden.



● Weiterführende, grünordnerische Empfehlungen zum Bebauungsplan:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Nur bei Flächennutzung des GI ohne Immissionsgefährdung wird eine wasserdurchlässige Bauweise für Fußwege und Pkw-Stellplätze empfohlen.

Diese entlastet die Kanalisation, führt über die Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas, erhält die Verfügbarkeit des Wassers im Naturraum und führt es dem natürlichen Wasserkreislauf zu.

Es wird empfohlen, bei der Errichtung von Laternen zur Außen- und Straßenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insektenarten nur Quecksilber-Hochdrucklampen mit Filtern für den Spektralbereich unter 450 nm, Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung v. ca. 580 nm oder Natrium-Hochdrucklampen mit verbreitertem Spektrum und weißgelbem Licht, zu verwenden.

Die Berücksichtigung „insektenfreundlicher“ Leuchten ergibt sich aus dem Umstand, daß ein Großteil der fast 40.000 Insektenarten Mitteleuropas nachaktiv ist. Da Leuchten für viele Insekten zu Todesfallen werden, sollte deshalb die Auswahl der Außenleuchten zu deren Schutz auf bestimmte Leuchtenarten begrenzt werden.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen:

Es wird empfohlen, fensterlose Wände und Fassaden ab einer Größe von 40m² nach je drei Meter Fassadenlänge mit mind. 1 Rank- oder Kletterpflanze zu begrünen und alle Flachdächer und flachgeneigten Dächer mindestens mit einem einfachen Extensivgrühdach herzustellen.

Die mit der Begrünung baulicher Anlagen verfolgten Ziele stellen sich wie folgt dar:
Fassadenbegrünung:

- Die Verwendung von Kletterpflanzen an fensterlosen Fassaden dient deren gestalterischer Einbindung. Der dabei erzielte Effekt trägt jedoch erheblich zur Minderung des Eingriffs in das Mikroklima durch das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche/ Temperatursenkung durch Verdunstungskühle) und zur Staubbindung durch Blattmasse, bei;

Dach:

- ökologische Ausgleichsfunktionen als Trittsteinbiotop zur Biotopvernetzung (vor allem für Tierarten mit natürlichen Ausbreitungstendenzen, die nur geringe Distanzen überwinden können);
- Minderung des Eingriffs in das Mikroklima durch das Senken von Extremtemperaturen (naturnaher Strahlungsumsatz an der Blattoberfläche/ Temperatursenkung durch Verdunstungskühle);
- Staubbindung durch Blattmasse;
- Rückhalt und Verzögerung des Wasserabflusses, damit Verfügbarkeit im Naturraum und durch Verdunstung im natürlichen Wasserkreislauf ein Entlasten der Kanalisation.