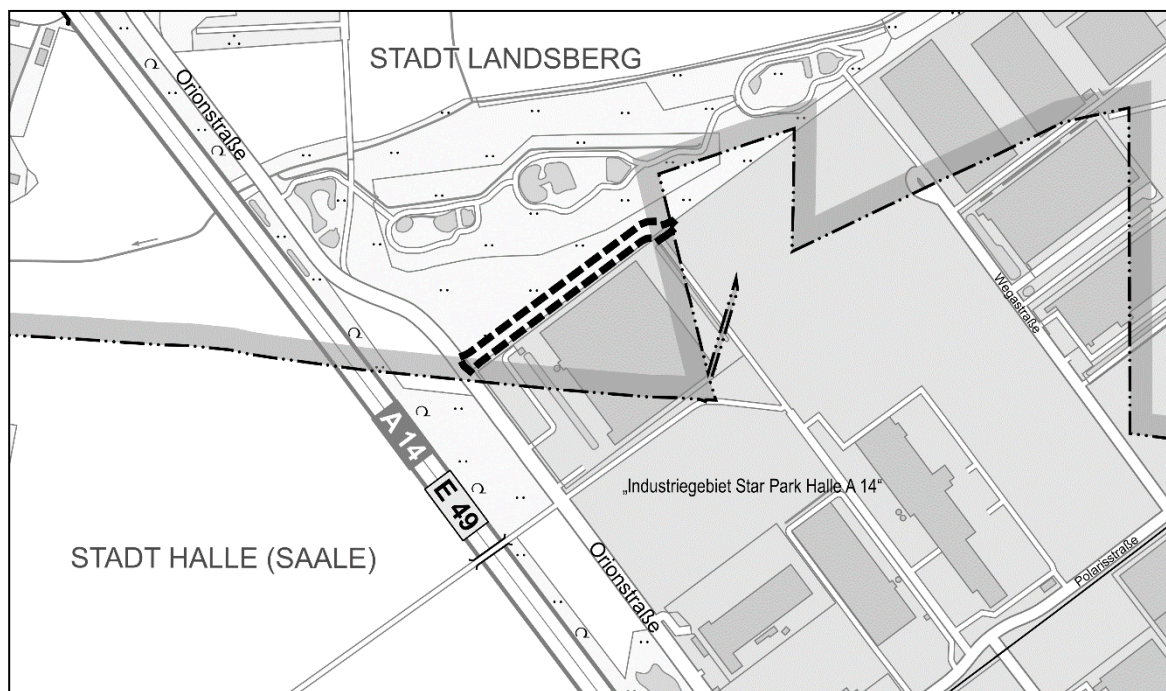




Planungsverband Industriegebiet Halle - Saalkreis an der A 14



Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“

Begründung - Satzung -

Planungsbüro	DNR Daab Nordheim Reutler PartGmbH
Aktualitätsstand der Planung	23.10.2024
Kartengrundlage:	Ausschnitt aus dem Amtlichen Stadtplan, Stadt Halle (Saale) FB Städtebau und Bauordnung, Abt. Stadtvermessung

Vervielfältigungen der Planunterlagen für gewerbliche Zwecke sind untersagt.

Inhaltsverzeichnis

Teil A Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB).....	7
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	8
2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Planungsverbandsgebiet.....	8
2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	8
3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen.....	8
3.1 Planverfahren	8
3.2 Ergebnisse der Beteiligungen	9
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation.....	10
4.1 Übergeordnete Planungen.....	10
4.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010)	10
4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)	13
4.1.3 Flächennutzungsplanung.....	15
4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nrn. 7 und 11 BauGB, §§ 136 bis 179 BauGB)	16
4.2.1 Landschaftsrahmenplan, Luftreinhalteplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	16
4.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Landsberg (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	16
4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Halle (Saale) 2025 (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....	17
4.2.4 Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	17
4.2.5 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB).....	18
4.2.6 Sonstige städtebauliche Konzepte	18
4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung	18
5. Städtebauliche Bestandssituation.....	20
5.1 Eigentumsverhältnisse.....	20
5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung	20

5.3	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	20
5.4	Sonstige technische Infrastruktur	21
5.5	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	21
5.5.1	Naturräumliche Einordnung	21
5.5.2	Schutzgut Boden	21
5.5.3	Schutzgut Wasser.....	22
5.5.4	Schutzgut Klima/Luft.....	23
5.5.5	Schutzgut Arten	23
5.5.6	Schutzgut Landschaft/Erholungsfunktion	24
5.5.7	Topographie	24
5.5.8	Altlasten.....	25
5.5.9	Schutzgebiete/-objekte des Natur- und Denkmalschutzes	25
5.6	Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten	25
6.	Planungskonzept	26
6.1	Städtebauliches Konzept	26
6.2	Freiraum- und Grünordnungskonzept	26
6.3	Verkehrskonzept und technische Erschließung	26
6.4	Planungsalternativen	28
7.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	28
7.1	Planungsrechtliches Grundkonzept (gem. § 1 BauNVO).....	28
7.2	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	28
7.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB).....	28
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	28
7.2.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)	29
7.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	29
7.3	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	29
7.3.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	29
7.3.2	Geh- und Radwege.....	31
7.3.3	Ruhender Verkehr	31

7.3.4	ÖPNV	32
7.4	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	32
7.5	Ver- und Entsorgung.....	32
7.5.1	Wasserversorgung.....	32
7.5.2	Entwässerung	32
7.5.3	Energieversorgung	33
7.5.4	Telekommunikation.....	33
7.5.5	Abfallentsorgung.....	34
7.6	Natur und Landschaft, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b), Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)	34
7.7	Immissionsschutz	37
7.7.1	Lärm	37
7.7.2	Luft	39
7.7.3	Licht.....	39
7.7.4	Gefahrstoffe.....	39
7.8	Hinweise	40
8.	Flächenbilanz	41
9.	Planverwirklichung	41
10.	Auswirkungen der Planungen	42
10.1	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB) ...	42
10.2	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)	42
10.3	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	42
10.4	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)	44
10.5	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	44
10.6	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	45
10.7	Belange des städtischen Haushaltes	45
10.8	Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung.....	45
10.9	Zusammenfassung	45

Teil B Umweltbericht

11. Einleitung.....	47
11.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	47
11.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	47
11.2.1 Rechtliche Grundlagen	47
11.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung.....	49
11.2.3 Fachplanungen.....	49
12. Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen	49
12.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	50
12.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	50
12.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	50
12.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	62
12.2.1 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2 b)	62
12.2.2 Planungsprognose.....	65
12.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase.....	72
12.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung.....	73
12.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz	75
12.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz.....	79
12.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	80
12.5 Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen.....	80

13. Zusätzliche Angaben	80
13.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	80
13.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)	80
13.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten	81
13.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	81
13.2.1 Absicherung der Maßnahmen.....	81
13.2.2 Monitoringkonzept	81
13.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	81
13.4 Quellen und Gutachten	83

ANLAGEN

- Anlage 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
- Anlage 2: Lageplan Externe Ausgleichsmaßnahme – Anlage von Heckenpflanzungen
(Gemarkung Reideburg)
- Anlage 3: Pflanzlisten

Teil A Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)

Der Anlass der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Industriegebiet Halle – Saalkreis an der A14“ (nachfolgend Bebauungsplan Nr. HS1 genannt) sind veränderte Nutzungsansprüche, die sich seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes am 11. Oktober 2002 ergeben haben.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HS1 war die Stärkung des Wirtschaftsraumes Halle-Saalkreis durch Ausweisung großflächiger Industriegebiete außerhalb von Gemengelage zur Ansiedlung industrieller Großvorhaben. Mit der Ausweisung von großflächigen Industrieflächen durch die Stadt Halle (Saale) und die Gemeinden Peißen, Queis, Reußen (heute alle Stadt Landsberg) und Dölbau (heute Gemeinde Kabelsketal) sollten die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die Ansiedlung industrieller Großvorhaben zu fördern. Anlass der Planung war die Suche des Automobilherstellers BMW AG nach einem neuen Standort in Europa ab 2000. Der Bebauungsplan Nr. HS1 diene somit konkret der Verbesserung der Standortbedingungen für die Auswahl als Produktionsstandort der BMW AG. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans waren dementsprechend in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich auf das einzelne Vorhaben eines industriellen Großbetriebes ausgelegt.

Nachdem die Auswahl der BMW AG für den neuen Produktionsstandort auf die Stadt Leipzig gefallen war, siedelten sich im Bebauungsplangebiet verschiedene Gewerbe- und Industriebetriebe an. Die Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der ursprünglich für einen einzelnen großflächigen Industriebetrieb getroffenen planerischen Festsetzungen entsprechen diese nicht den Nutzungsansprüchen der angesiedelten Betriebe, insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung.

Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS1 ist es, den veränderten Nutzungsansprüchen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung gerecht zu werden und die verkehrliche Erschließung des Industriegebietes zukunftsfähig zu entwickeln. Das verkehrliche Konzept (siehe Abb. 3, S. 27) sieht hierzu u.a. den Neubau einer Straße über eine Fläche vor, die im Bebauungsplan bisher als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt worden war. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Ziele der Planung:

- Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch Verbesserung der verkehrlichen Erschließung der angeschlossenen Gewerbe- und Industriegrundstücke (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) und damit Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB)
- Verbesserung der Anbindung des Industriegebietes an den ÖPNV durch Fahrzeitverkürzungen der Buslinie und einer besseren fußläufigen Erreichbarkeit in Richtung des S-Bahnhofs Peißen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Verbesserung des Zivilschutzes im Bereich des Industriegebietes durch eine verbesserte Erreichbarkeit des Gebietes durch Rettungskräfte (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)
- Reduzierung von Verkehrsemissionen durch eine kürzere Anbindung der Betriebe im Industriegebiet über die Orionstraße zur Bundesstraße 100 und der Autobahnanschlussstelle Halle/Peißen (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Planungsverbandsgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. HS1 befindet sich nordöstlich der Bundesautobahn A 14 (BAB 14) zwischen den Anschlussstellen Halle-Ost und Halle/Peißen, südlich der zur Stadt Landsberg gehörenden Ortslage Peißen und der Bahnlinie Halle – Eilenburg, auf den Gemarkungen Reideburg der Stadt Halle (Saale), Peißen, Queis und Reußen der Stadt Landsberg und Dölbau der Gemeinde Kabelsketal und umfasst 428,8 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich nordwestlich des Bestandsgeländes des Logistikunternehmens „home24“ zwischen der Orionstraße im Westen und der zurzeit in Planung befindlichen Stichstraße von der Polarisstraße im Osten. Das Plangebiet umfasst ca. 0,86 ha.

2.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die zur Schaffung der für die Nacherschließung notwendigen Verkehrsanlagen einschließlich der notwendigen Nebenanlagen und Zufahrtbereiche zu den Knotenpunkten an der Orionstraße und zum Ringschluss zwischen Wegastraße und Polarisstraße sowie der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nördlich angrenzend an die geplante Straße. Der Geltungsbereich umfasst hierzu Teile des Flurstücks 86, Flur 3, der Gemarkung Peißen in der Stadt Landsberg. Zwei externe kleinere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz liegen nördlich und östlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung, aber noch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. HS1 auf dem Flurstück 86, Flur 3, der Gemarkung Peißen und auf dem Flurstück 454, Flur 3, der Gemarkung Reußen (ca. 0,5 ha).

3. Planverfahren/Ergebnisse der Beteiligungen

3.1 Planverfahren

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS1 wird gemäß §§ 2-4 BauGB durchgeführt.

Am 28.07.2021 fand ein Scopingtermin unter Beteiligung des Planungsverbandes, des Landratsamtes Saalekreis und der beteiligten Fachbehörden der Stadt Halle (Saale) statt, der der Abstimmung des Planverfahrens und der artenschutz- und immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen diente. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 22.09.2022 bis zum 24.10.2022.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.07.2022 mit einer Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum 02.09.2022.

Verfahrensschritt	Datum
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, bekannt gemacht in den Amtsblättern Nr. 22/2022 der Stadt Halle (Saale), Nr. 17/2022 der Gemeinde Kabelsketal und Nr. 10/2022 der Stadt Landsberg	22.09.2022 – 24.10.2022
Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange, mit Schreiben vom 26.07.2022	26.07.2022 – 02.09.2022
Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes	31.07.2023
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB), mit Schreiben vom 31.08.2023	01.09.2023 – 13.10.2023
Veröffentlichung des Entwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB), bekannt gemacht in den Amtsblättern Nr. 16/2023 der Stadt Halle (Saale), Nr. 17/2023 der Gemeinde Kabelsketal und Nr. 10/2023 der Stadt Landsberg	22.09.2023 – 24.10.2023
Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	16.08.2024
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	10.12.2024
Rechtskraft	

3.2 Ergebnisse der Beteiligungen

Auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergeben sich keine Änderungen für den Entwurf. Hinweise, u. a. zu Leitungstrassen und zu Schutzabständen wurden im Entwurf der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Das Sachgebiet Verkehr des Landkreises Saalekreis hat darauf hingewiesen, dass aufgrund des Mangels an Stellflächen im öffentlichen Straßenraum an den bestehenden Straßen im Industriegebiet Star Park eine ausreichende Anzahl von Lkw-Stellflächen bei der Planung berücksichtigt werden sollte.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben. In dieser wird die Anlage bzw. Ausweisung von Pkw-Stellplätzen an der geplanten Straße angeregt, um Parkmöglichkeiten für die Nutzung der angrenzenden Wege entlang des Zweben-dorfer Grabens und der Regenrückhalteteiche für die Erholung und den Freizeitsport zu schaffen.

Auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich keine Änderungen. Die Hinweise zum archäologischen Denkmalschutz sowie zu Altlasten/Kampfmittelbelastung wurden entsprechend der Hinweise der Träger öffentlicher Belange angepasst. Weitere Hinweise, u. a. zu den Schutzabständen zu den externen Ausgleichsflächen erfordern keine Anpassung des Bebauungsplanes, die

Hinweise werden in der Entwurfs- und Ausführungsplanung der entsprechenden Maßnahmen beachtet.

Durch die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau und das Polizeirevier Halle (Saale) wurde erneut darauf hingewiesen, dass aufgrund des Mangels an Stellflächen und unrechtmäßig abgestellter Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum an den bestehenden Straßen im Industriegebiet Star Park eine ausreichende Anzahl von Lkw-Stellflächen bei der Planung berücksichtigt werden sollte.

Die Erforderlichkeit öffentlicher Stellplätze wurde im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft und abgelehnt. Die im Plangebiet liegende Verbindungsstraße ist anliegerfrei, so dass keine Notwendigkeit besteht, Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorzuhalten. Die Anlage von Stellplätzen wäre darüber hinaus nur mit größeren Eingriffen in die bestehende Ausgleichsfläche nördlich der geplanten Straße verbunden. Für die Lösung der Parkproblematik müssen an anderer Stelle im Industriegebiet Lösungen gefunden werden. Die Gewerbebetriebe müssen Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachweisen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegende Entwurfsplanung für die Verkehrsflächen sieht aus diesem Grund keine Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vor.

Im Rahmen der Veröffentlichung wurde eine Stellungnahme abgegeben, in der eine Verbesserung des Zustandes eines außerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. HS1 und der 3. Änderung gelegenen Feldweges als Radwegeverbindung angeregt wurde. Aus dieser ergeben sich keine für den Bebauungsplan abwägungsrelevanten Anregungen, Bedenken oder Hinweise.

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landesentwicklungsplan (LEP LSA 2010)

Der derzeit aktuelle Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt trat am 12.03.2011 in Kraft.

Die Stadt Halle (Saale) ist gemäß LEP neben Magdeburg und Dessau eines der drei Oberzentren in Sachsen-Anhalt (Z 36 und Anhang 1 – zeichnerische Darstellung des LEP).

Die Stadt Halle (Saale) ist Teil des Verdichtungsraumes im Gebiet Halle-Merseburg innerhalb des Ordnungsraumes um die Städte Halle und Merseburg (Z 9 und Beikarte 1 - Raumstruktur). Ein Ordnungsraum besteht aus einem Verdichtungsraum und einem ihn umgebenden suburbanen Raum.

Relevant für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes:

1. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur

G 1 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Dabei ist darauf hinzuwirken, dass

- die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert wird [...]

Z 8 Die Verdichtungsräume sind im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung so zu ordnen und zu entwickeln, dass sie

- als leistungsfähige Wirtschaftsstandorte eine Schrittmacherfunktion für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- als Zentren für Wissenschaft, Bildung, Soziales und Kultur ein umfassendes Angebot für die Bevölkerung vorhalten,
- eine räumlich ausgewogene, sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.

Z 10 Die Verdichtungsräume sind als herausragende Siedlungs-, Wirtschafts-, Wissenschafts-, Kultur- und Dienstleistungsräume zu stärken. Sie sind zu leistungsfähigen Standorträumen, die im nationalen und europäischen Wettbewerb bestehen können, weiter zu entwickeln.

2. Ziele und Grundsätze der Entwicklung der Siedlungsstruktur

G 13 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden

Z 23 Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.

Z 28 Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs

zu entwickeln.

Z 33 Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. Sie sollen darüber hinaus als Verknüpfungspunkte zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken.

3. Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotentiale und der technischen Infrastruktur

Z 54 Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes sind die nachhaltige Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes. Zur Erreichung dieser Ziele sind angemessene und bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen und vorzuhalten. Die Wirtschaft ist durch die Beseitigung bestehender Beschäftigungs- und Strukturprobleme in Sachsen-Anhalt zu stärken.

G 45 Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch:

- den Aufbau einer Infrastruktur, die den Bedürfnissen einer innovativen, technologieorientierten und modernen Volkswirtschaft genügt,
- eine am Bedarf orientierte Modernisierung/Revitalisierung alter Industriestandorte einschließlich der Beseitigung vorhandener Altlasten sowie die Ausweisung neuer strategisch wichtiger Standorte,
- die gezielte Förderung von industriellen Ansiedlungen,
- die zielgerichtete Entwicklung der Innovationspotentiale,
- die Entwicklung produktionsorientierter Dienstleistungen,
- die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe,
- die Unterstützung von Existenzgründungen,
- Betreuung und Sicherung bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte.

Der Aufbau einer räumlich ausgewogenen, modernen und technologieorientierten Wirtschaftsstruktur ist anzustreben, die Sachsen-Anhalt im nationalen und internationalen Wettbewerb stärkt und dazu beiträgt, den wirtschaftlichen Rückstand gegenüber anderen Regionen abzubauen.

Z 55 An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln.

G 47 Die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden.

Der Landesentwicklungsplan sieht das „Industriegebiet Halle – Saalkreis an der A 14“ als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen vor. Diese Standorte sind mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten (Z 57).

G 108 Durch die qualitative Verbesserung des ÖPNV soll die Verkehrsbelastung von Natur und Mensch verringert werden.

G 110 Bei Entscheidungen über die Nutzung des Bodens sollen seine Fruchtbarkeit, seine ökologischen Funktionen, die Archivfunktion, die Grenzen seiner Belastbarkeit und seine Unvermehrbarkeit maßgeblich berücksichtigt werden. Die Neuinanspruchnahme von Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS1 stärkt das Industriegebiet Halle – Saalkreis an der A 14 als leistungsfähigen Wirtschaftsstandort und verbessert damit die Wettbewerbsfähigkeit. Insbesondere stärkt sie damit den Standort als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen gemäß Landesentwicklungsplan, indem sie die Voraussetzung für die Aktivierung weiterer Industrie- und Gewerbeflächen am Standort schafft. Die Änderung des Bebauungsplanes verbessert die Standortvoraussetzungen des Industriegebietes Halle – Saalkreis an der A 14 und sichert die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung des Industriegebietes durch eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Standortes. Die Sicherung und Verbesserung der Standortbedingungen im Industriegebiet Halle – Saalkreis an der A 14 sichert und schafft Arbeitsplätze durch die Ermöglichung der Ansiedlung neuer oder Erweiterung bestehender Betriebe. Die Änderung des Bebauungsplanes schafft eine qualitative Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) des Industriegebietes. Die für die Nacherschließung des Industriegebietes notwendige Neuinanspruchnahme von Boden lässt sich nicht vermeiden, wird jedoch auf das notwendige Maß beschränkt und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Die Lesefassung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle 2023 vom 28.11.2023 vereint die aktuell rechtskräftigen regionalplanerischen Festlegungen aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle aus dem Jahr 2010, dem Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ 2019 sowie der Planänderung zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 in der Fassung vom 22.08.2023. Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 werden die Ziele des LEP LSA 2010 in drei Leitbildern (1. „Wachstum und Innovation“, 2. „Daseinsvorsorge sichern“ und 3. „Ressourcen bewahren, Kulturlandschaften gestalten“) und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung der Planungsregion Halle weitergeführt.

Im REP Halle finden sich insbesondere folgende für das Plangebiet relevante Ziele und Grundsätze:

5. Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion Halle

5.1. Raumstruktur der Planungsregion Halle

5.1.2. Ordnungsraum

5.1.2.8. Z Auf eine gesunde, Flächen sparende räumliche Struktur ist durch eine weitere Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten hinzuwirken. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden. Die Entwicklung übergemeindlicher Gewerbestandorte unter Bündelung regionaler Potentiale ist zu unterstützen.

5.5. Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen

5.4.1. Z Als Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen gemäß Z 57 LEP LSA 2010 werden räumlich präzisiert festgelegt:

I. Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 141. „Industriegebiet Halle/Saalkreis an der A14“ (HAL,SK)

II. Weißenfels an der A 9

5.9. Verkehr

5.9.1. Allgemeine Ziele und Grundsätze zur Verkehrsentwicklung

5.9.1.1. G Die Verkehrsinfrastruktur ist im Rahmen der angestrebten Raumstruktur verkehrsartenübergreifend so zu entwickeln, dass im Sinne eines integrierten Gesamtverkehrskonzeptes eine unter sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten optimale Bewältigung des Verkehrs als Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und die Mobilität der Bevölkerung erreicht und gesichert wird. (LEP LSA 3.6.1.1)

5.9.3. Straßennetz

5.9.3.1. Z Die funktionsgerechte Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes ist als infrastrukturelle Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und seiner Teilräume und im Interesse der Verkehrssicherheit durch notwendige Instandsetzungen sowie Ausbau- und Neubaumaßnahmen zu sichern bzw. wiederherzustellen und entsprechend den unter 3.6.1. aufgeführten allgemeinen Zielen und Grundsätzen zur Verkehrsentwicklung weiterzuentwickeln. (LEP LSA 3.6.3.1.)

5.9.4. Radverkehr und fußläufiger Verkehr

5.9.4.3. Z Rad- (und Fuß-)wegeverbindungen sollen insbesondere auch nichtmotorisierte Verbindungsmöglichkeiten zwischen Wohnsiedlungen und Standorten der Grundversorgung sowie die Anbindung und gute Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Naherholungsgebieten und sonstigen, punktuellen Verkehrserzeugern sowie von Übergangsstellen zum öffentlichen Personennahverkehr gewährleisten. (LEP LSA 3.6.4.3.)

5.9.8. Öffentlicher Personennahverkehr

5.9.8.7. Z Bedeutende Arbeitsplatzstandorte, allgemeinbildende und berufsbildende Schulen, große Einzelhandelseinrichtungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, touristische Ziele und anderes sollen durch einen leistungsfähigen ÖPNV angebunden und erreichbar sein. (LEP LSA 3.6.7.5.)

6. Einzelfachliche Grundsätze

6.2. Bodenschutz

G Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]

6.7. Wirtschaft

In der Planungsregion sollen die Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung der Wirtschaft in allen Wirtschaftszweigen verbessert werden. Die Entwicklung ist darauf auszurichten, bestehende Beschäftigungs- und Strukturprobleme zu überwinden. Die Region mit ihrem Oberzentrum Halle, das Teil der Metropolregion Mitteldeutschland ist, soll ein fester, attraktiver und leistungsfähiger Teil des mitteldeutschen Wirtschaftsraums sein. Noch bestehende Standortnachteile gegenüber anderen Wirtschaftsregionen sollen überwunden werden. Der Aufbau einer selbsttragenden Wirtschaft soll unterstützt werden. Die Region soll ihre Stärken und ihre Wirtschaftskraft ausbauen und bestehende Defizite verringern

Die vorliegende Änderung des Planes entspricht mit seinen Festsetzungen den Zielen und Grundsätzen des Regionalen Entwicklungsplanes und ist damit insgesamt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

4.1.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Peißen ist seit dem 10.09.1999 wirksam. Die Flächennutzungspläne der Ortsteile wurden zum 09.05.2018, einschließlich Ergänzungen und Änderungen, zum Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg zusammengeführt.

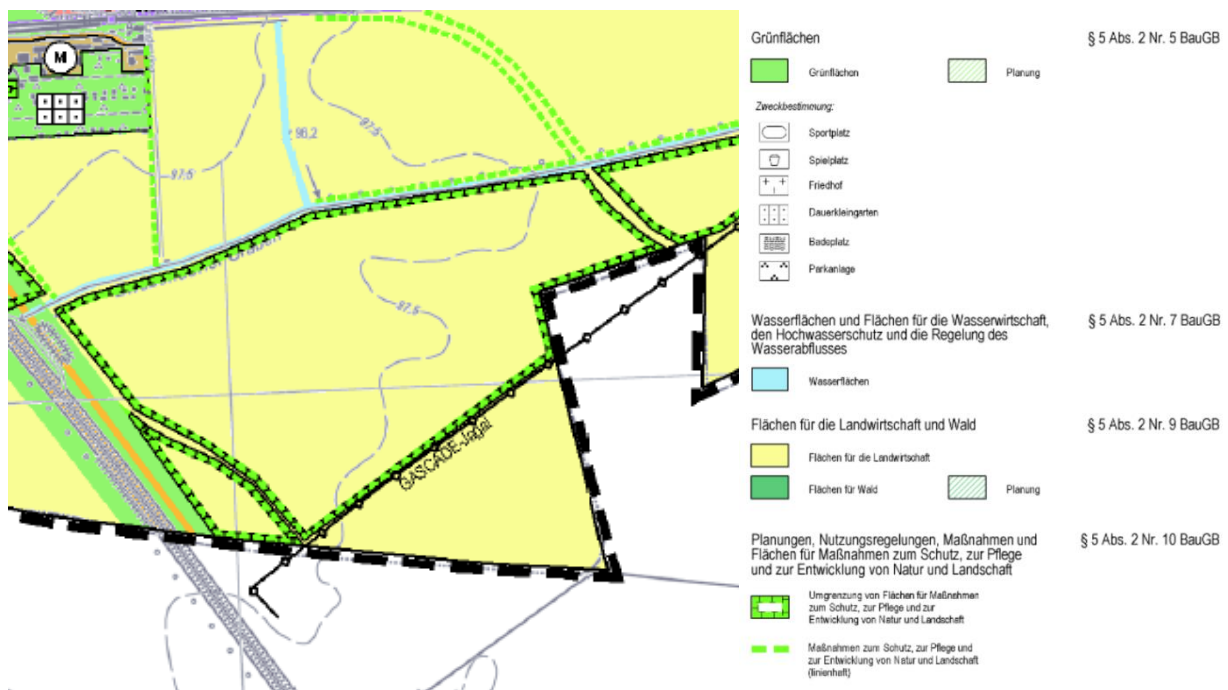


Abb. 1: Flächennutzungsplanung

Die Flächen des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS1 sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft parallel zu den geplanten Verkehrsanlagen eine unterirdische Hauptversorgungsleitung für Erdgas („GASCADE-Jagal“). Diese wird am östlichen Ende des Geltungsbereiches durch die Verkehrsanlagen gekreuzt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen im Bereich des Industriegebiets Star Park nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. HS1 und der tatsächlichen Nutzung. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt

im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ebenfalls nicht mehr vor. Der Flächennutzungsplan wird in einem separaten Verfahren parallel zum Bebauungsplan angepasst.

4.2 Sonstige Planungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 11 BauGB, §§ 136 bis 179 BauGB)

4.2.1 Landschaftsrahmenplan, Luftreinhalteplan sowie sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nrn. 7 und Nr. 11 BauGB)

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Saalkreis von 1994 werden explizit für das Plangebiet keine Aussagen getroffen. Die Ziele und Grundsätze des Landschaftsrahmenplanes fließen, insbesondere in Bezug auf eine flächenschonende Planung, soweit wie möglich in die Ziele der Bauleitplanung ein.

Entsprechend dem Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Halle vom 31.05.2011 gibt es keine Hinweise auf eine erhöhte Feinstaub- und Stickoxidbelastung im Plangebiet. Es sind keine Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität vorgesehen. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil einer Umweltzone (S. 43 ff).

Gemäß der Lärmkartierung an Hauptstraßen des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt für die Stadt Landsberg aus dem Jahre 2017 werden im Plangebiet die angegebenen Schwellenwerte tags von 60 dB(A) und nachts von 55 dB(A) durch den Straßenverkehr der BAB 14 überschritten. Da im Plangebiet ausschließlich Verkehrsflächen festgesetzt werden, ist dies bei der Planung nicht zu berücksichtigen, weil die Verkehrsflächen selbst nicht schutzbedürftig sind.

4.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Landsberg (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Landsberg aus dem Jahr 2016 zu Folge hat sich die Stadt Landsberg zu einem überregional bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort entwickelt. Standortqualitäten werden insbesondere in der Anbindung an das überregionale Straßennetz (A 14, A 9 und B 100) und im vielfältigen Angebot an attraktiven Gewerbestandorten gesehen. Die Stadt Landsberg weist darüber hinaus eine positive Beschäftigten- und Arbeitsplatzentwicklung auf (S. 23 ff.). Das ISEK geht somit auch von einer weiterhin positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Landsberg aus. Das Industriegebiet Star Park weist hierbei zum einen das größte Flächenangebot der Gewerbestandorte in Landsberg, aber im Unterschied zu den anderen Gewerbestandorten auch nur eine vergleichsweise geringe Auslastung und damit noch große Flächenpotentiale auf. (S. 27, 29).

Im Bereich der Wirtschaft und Infrastruktur weist das ISEK der Stadt Landsberg folgende Ziele aus:

- Ausbau der Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen
- gezielte Lenkung der Ansiedlung von Unternehmen und Förderung wohnortnaher Arbeitsplätze
- verbesserte Ausnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale an den Gewerbestandorten (S. 60)

Für das Industriegebiet Star Park weist das ISEK keine konkreten Ziele und Maßnahmen aus.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Landsberg.

4.2.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Halle (Saale) 2025 (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Halle (Saale) 2025 wurde am 25.10.2017 beschlossen.

Das Teilkonzept „Wirtschaft“ stellt dabei folgende Entwicklungsziele heraus:

- Neuansiedlungen und Erweiterungen (mit dem Schwerpunkt Star Park)
- marktorientierte Gewerbegebietsentwicklung und Verbesserung der Standortbedingungen (u. a. durch Schaffung marktgerechter Standortangebote für unterschiedliche Projekttypen und zielgerichtete Erschließung sowie Entwicklung von Potentialflächen)
- Gewinnung und Neuansiedlung von Unternehmen für die Stadt Halle (Saale) und daraus folgend die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- die weitere Verbesserung von Rahmenbedingungen für Bestandsunternehmen (S. 103)

Als fachliche Leitlinien werden dazu insbesondere folgende benannt:

- die angebotsseitige Verfügbarmachung und Weiterentwicklung von städtischen Flächenpotentialen
- die Optimierung der Infrastruktur in den räumlichen Schwerpunkten als Bestandteil der Standort- und Gewerbeentwicklung (S. 105)

Das Industriegebiet Star Park wird hierzu als einer der räumlichen Schwerpunkte hervorgehoben (S. 106). Das Teilraumkonzept Hallescher Osten sieht hierbei die Weiterentwicklung und Vermarktung des Star Parks für großflächige gewerblich-industrielle Neuansiedlungen als strategisches Projekt vor (S. 231).

Das Teilkonzept „Mobilität und Verkehr“ sieht dabei für durch Neuansiedlungen und Umstrukturierungen geprägte Gewerbe- und Industriegebiete eine prioritäre verkehrliche Erschließung und leistungsfähige Entwicklung vor. Besonderer Handlungsbedarf wird dabei u. a. im Industriegebiet Star Park gesehen (S. 142).

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Halle (Saale).

4.2.4 Klimapolitisches Leitbild/Klimaschutzkonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das energie- und klimapolitische Leitbild der Stadt Halle (Saale) wurde am 16.12.2015 beschlossen.

Als klimapolitische Grundsätze wurden für die Stadt Halle (Saale) die Reduzierung der CO₂-Emissionen, soziale, ökonomische und ökologische Anpassungen an die Auswirkungen des Klimawandels und der effiziente und schonende Umgang mit Ressourcen formuliert. Die Stadt

Halle (Saale) bekennt sich darin zu ihrer Vorbildfunktion bei der Umsetzung der klimapolitischen Maßnahmen.

Zur Umsetzung der Ziele und Grundsätze des energie- und klimapolitischen Leitbilds wurde ab 2018 das Klimaschutzkonzept der Stadt Halle (Saale) fortgeschrieben.

Darin formuliert die Stadt Halle (Saale) für die Stadtentwicklung folgende Ziele (S. 84):

- Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme durch Nachverdichtung unter Berücksichtigung klimafunktionaler Gegebenheiten (z. B. Überschwemmungsgebiete, Frischluftleitbahnen, ...),
- Vermeidung von Verkehrsströmen durch eine klimaschonende Siedlungsstruktur und effiziente Mobilitätsangebote und -techniken (z. B. kurze Wege durch Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse, attraktive ÖPNV-Anbindung, Förderung des Radverkehrs, ...),
- Auswahl gebäude- und energiebezogener Maßnahmen (z. B. Gebäudeausrichtung, Gebäudeform, Verschattung, Baustoffe mit günstigen Ökobilanzen, ...), Nutzung Erneuerbarer Energien und Kraft-Wärme-Kopplung zur Strom-, Wärme- und Kälteerzeugung,
- Vorsorge und Anpassung an die Folgen des Klimawandels (z. B. Hochwasserschutz, Durchgrünung, ...)

Ein Klimapolitisches Leitbild oder ein Klimaschutzkonzept liegen für die Planungsverbandsmitglieder Landsberg und Kabelsketal nicht vor. Die Planung entspricht aber insofern allgemeinen klimapolitischen Zielen, als sie die Voraussetzung für die Nachverdichtung eines bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes schafft. Die bestehenden Siedlungsstrukturen im Industriegebiet können effizient genutzt werden. Die Eingriffe in Fläche, Boden und Natur werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

4.2.5 Besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 179 BauGB)

Vorgaben des besonderen Städtebaurechts bestehen für das Plangebiet nicht.

4.2.6 Sonstige städtebauliche Konzepte

Weitere Konzepte wie z. B. der Stadtmobilitätsplan Halle (Saale), das Ganzheitliche Mobilitätskonzept der Stadt Halle (Saale), der Nahverkehrsplan der Stadt Halle (Saale) 2018, der Nahverkehrsplan Landkreis Saalekreis und das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Halle (Saale) haben keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation und deren Auswirkungen, Wechselwirkung mit der Umgebung

Das Plangebiet einschließlich der festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst Teile des in Kapitel 2.2. beschriebenen Flurstückes (Flst.) 86, Flur 3, Gemarkung Peißen und des Flurstückes 454, Flur 3, Gemarkung Reußen. Das Flurstück 86

ist im Bebauungsplan als private Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser festgesetzt. Beim Flurstück 454 handelt es sich um eine Landwirtschaftsfläche.

In den südöstlich angrenzenden Flurstücken der Gemarkungen Peißen (Flst. 99, 100, 101, 102) und Reideburg (Flst. 64, 72) wird durch den Bebauungsplan Nr. HS1 ein Industriegebiet ausgewiesen. Das Plangebiet wird vom Industriegebiet durch eine mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger Strom, Gas (WINGAS), Wasser und Abwasser zu belastende Fläche getrennt, welche im östlichen Teil des Plangebietes dieses kreuzt.



Abb. 2: Planungsrechtliche Bestandssituation

Die Planung fällt nicht unter die schutzbedürftigen Gebiete nach den Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18) im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). In ca. 720 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich eine nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Anlage. Die Anlage zur Herstellung von Polyurethan- und Mineralwollsandwichpaneelen wird durch die Firma ISOPAN Deutschland GmbH betrieben und ist der Nr. 5.11 des Anhangs zur Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)) zuzuordnen. Auswirkungen der Anlage auf das Plangebiet können ausgeschlossen werden.

Im Umkreis von 1.500 m um das Plangebiet befinden sich keine Betriebsbereiche der unteren oder oberen Klasse gemäß § 2 Nr. 1 und Nr. 2 der 12. BImSchV (Störfallbetrieb). Eine Anpassung der Planung gemäß § 50 Satz 1 BImSchG ist somit nicht notwendig. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Planung selbst eine zu beachtende Schutzwirkung durch den Transport von Stoffen, die unter Anhang 1 der 12. BImSchV fallen, ausgelöst wird. Da der Bebauungsplan Nr. HS1 Störfallbetriebe nicht ausschließt, sind im Fall der zukünftigen Errichtung eines Störfallbetriebes die durch den Betrieb und die Nutzung der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsstraße ausgelösten Abstände nach KAS-18 im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 86, Flur 3, Gemarkung Peißen, und das Flurstück 454, Flur 3, Gemarkung Reußen, befinden sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co. KG. Die für die Errichtung der anschließenden Straßenabschnitte im Industriegebiet notwendigen Grundstücke befinden sich ebenfalls im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Industriegebiet Halle-Saalkreis mbH & Co. KG.

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und eine private Grünfläche. Landwirtschaftliche Nutzung findet nur im für den Ausgleich vorgesehenen Flurstück 454, Flur 3, Gemarkung Reußen, statt. Auf der Grünfläche wurden Maßnahmen der Pflege von Natur und Landschaft sowie zur Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser umgesetzt. Die Bepflanzung besteht aus Wiesen- und Strauchgewächsen mit Einzelbäumen. Die Fläche erfüllt damit auch die Funktion für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des angrenzenden Industriegebietes. Auf den Flächen zwischen dem Plangebiet und dem nördlich gelegenen Zwebendorfer Graben wurden mehrere naturnah gestaltete Regenwasserrückhalteteiche als Vorfluter zum Zwebendorfer Graben angelegt.

Südöstlich des Plangebietes beginnt in ca. 25 m Entfernung die Bebauung des Industriegebietes Star Park. In der näheren Umgebung ist hier bisher nur das Grundstück Flurstück 99, Flur 3, Gemarkung Peißen, bebaut. Hier besteht das Betriebsgelände des Logistikunternehmens „home24“ mit einer Betriebsfläche von ca. 13,3 ha und einer Gebäudefläche von ca. 65.300 m². In weiterer Entfernung liegen die Betriebsgelände weiterer bestehender Logistikunternehmen sowie zurzeit im Bau befindlicher Gewerbebetriebe. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 670 m Entfernung in nordwestlicher Richtung in der Ortslage Peißen.

5.3 Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Das Plangebiet wird im Westen durch die Orionstraße und im Osten durch die geplante Stichstraße von der Polarisstraße erschlossen. Die Orionstraße ist abschnittsweise als Gemeindestraße der Stadt Landsberg bzw. der Stadt Halle (Saale) für die Öffentlichkeit gewidmet. Auf ihrer östlichen Straßenseite wird die Orionstraße von einem Fußweg begleitet, der der fußläufigen Erschließung des Industriegebiets aus Richtung Ortslage und S-Bahnhof Peißen dient. Die Orionstraße führt in Richtung Norden über die Ortslage Peißen (ca. 1,1 km) und über die Landesstraße 167 zur Bundesstraße 100 in Richtung Halle (Saale) (ca. 11 km) und Landsberg (ca. 11 km) bzw. zur BAB 9 (ca. 13 km) sowie zur BAB 14 über die Anschlussstelle Halle/Peißen

(ca. 4,2 km). In Richtung Süden erschließt die Orionstraße das Industriegebiet Star Park, bindet an die Landesstraße 165 an und führt über diese zur Anschlussstelle Halle-Ost (ca. 3,3 km) an der BAB 14.

Die innere Gebieterschließung des Industriegebietes Star Park erfolgt über die von der Orionstraße abgehende Polarisstraße sowie über die Wegastraße und Siriusstraße und die geplante Stichstraße, ausgehend von der Polarisstraße.

An der Orionstraße befindet sich in ca. 300 m Entfernung südlich des Geländes von „home24“ eine Bushaltestelle. Diese wird von der Buslinie 351 der OBS Omnibusbetriebe Saalekreis GmbH bedient, welche das Industriegebiet Star Park in Richtung Halle (Saale) für den ÖPNV erschließt. Die Linie verkehrt montags bis freitags zwischen 5 und 24 Uhr mindestens stündlich mit Verstärkerfahrten zu den Schichtwechselzeiten. Zurzeit wendet die Buslinie hier von Süden kommend, so dass keine Anbindung des Industriegebiets an die Ortschaft Peißen erfolgt. Der S-Bahnhof Peißen ist über einen Fuß- und Radweg in einer Entfernung von ca. 950 m erreichbar. Die hier haltende S-Bahn-Linie 9 verkehrt zwischen Halle (Saale) Hauptbahnhof und Eilenburg u. a. über Landsberg Süd und Delitzsch.

5.4 Sonstige technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist zurzeit technisch nicht erschlossen. Südlich des Plangebietes verläuft eine unterirdische Hauptversorgungsleitung für Erdgas („GASCADE-Jagal“), die das Plangebiet auf einem kurzen Abschnitt kreuzt. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung verläuft ein Fernmeldekabel (LWL-Kabel) in Rohrscheitelhöhe.

Die technische Erschließung des Plangebietes ist über die Orionstraße und die geplante Stichstraße ausgehend von der Polarisstraße möglich. Hierbei sind die im Zusammenhang mit den Schutzstreifen der Erdgasleitung und des Fernmeldekabels gestellten Vorgaben der Betreiber zu beachten.

5.5 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.5.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet gehört nach dem Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt zur Großlandschaft der Ackerebenen. Die Landschaftseinheit wird als Hallesches Ackerland bezeichnet.

5.5.2 Schutzgut Boden

Der Großraum des Plangebietes ist regionalgeologisch der Halle-Wittenberger Scholle zuzuordnen.

Für den Planungsraum des Bebauungsplanes Nr. HS1 wurden zahlreiche Wechsel von Bodenformen festgestellt. Im betroffenen Plangebiet beschränken sich diese jedoch auf eine mindestens 15 m stark ausgebildete Geschiebemergelschicht (saalekaltzeitliche Grundmoräne) des Pleistozäns, welcher eine 0,5 - 1 m starke Schwarz-Erdedecke aufliegt. Die Geschiebemergelschichten weisen im Bereich des Plangebiets und der umgebenden Flächen Versickerungswerte (K_f -Wert) von bis $1,8 \cdot 10^{-9} \text{ m/s}$ auf. Eine freie Sickerstrecke ist jedoch nur sehr lokal vorhanden. Der Untergrund ist somit nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Den Planungsraum kennzeichnen insbesondere die Leitbodenformen Lößtiefler-Schwarzerde, Sandlößtiefler-Schwarzerde und die Leitbodenformen Decklöß-Schwarzerde, Decksandlöß-Braunschwarzerde, Sandlößtiefler-Braunschwarzerde, Decksandlöß-Schwarzerde und Lößtiefler-Schwarzstauale. Bis auf geringe lokale Schwankungen besitzen alle im Planungsraum vorkommenden Bodenformen Wertzahlen größer 70 und verfügen damit über eine hohe Naturertragsfähigkeit.

Baugrund

Grundsätzlich ist das Plangebiet für die Anlage von Verkehrsflächen geeignet. Oberflächennah stehen in 0,6 bis 0,8 m Teufe Oberboden (Mutterboden) wechselnd mit Auffüllungen in bis 1,8 m Teufe an. Der Oberboden ist aufgrund seiner Zusammensetzung, der überwiegend weich plastischen Konsistenz und Auflockerung sowie der humosen Anteile in der Erdstoffmatrix als Gründungsschicht nicht geeignet und muss demnach aus dem Gründungsplanum vollständig entfernt werden. Darunter befinden sich in bis zu mind. 5 m Teufe Geschiebemergel und Sand. Unter Verkehrsflächen sind ab 0,5 m unter Planum bis zur Leitungszone die entsprechenden Forderungen der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Erdarbeiten im Straßenbau (ZTV E-StB) (Abschnitt 9) zu beachten. Bei einer geforderten Mindesttragfähigkeit für den Ev2-Wert von $\geq 45 \text{ MN/m}^2$ auf dem Planum ist der Unterbau mit einem Verdichtungsgrad (D_{Pr}) von mindestens $\geq 98 \% D_{Pr}$ (gemischt- und grobkörnige Böden) zu verdichten. Weitere Vorgaben zu den jeweiligen Mindesttragfähigkeiten sind den Richtlinien zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO), Tafel 1 zu entnehmen. Bei einer Bauweise mit Asphalttragschicht auf Frostschutzschicht ist $Ev2 \geq 120 \text{ MN/m}^2$ (für Belastungsklassen Bk10 und Bk1,8) auf der Frostschutzschicht nachzuweisen. Die Forderungen der ZTV E-StB an das Planum auf verfüllten Leitungsgräben können aus baugrundtechnischer Sicht erfüllt werden, wenn im Bereich zwischen Planum und 0,5 m unter Planum überwiegend grobkörnige, gut verdichtungsfähige Baustoffe (z. B. Aushubmassen mit max. 10 % Feinkorngehalt) fachgerecht eingebaut werden. Auf der Hauptverfüllung, dem Planum und der Oberkante (OK) Tragschicht sind die erforderlichen Tragfähigkeiten und baustoffabhängigen Verdichtungsgrade gemäß ZTV E-StB, der Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Aufgrabungen in Verkehrsflächen (ZTV A-StB) und RStO nachzuweisen.

5.5.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Das Plangebiet wird von keinen Fließgewässern durchflossen. Nördlich des Plangebietes befinden sich mehrere Regenwasserrückhalteteiche, die in den nördlich gelegenen Zwebendorfer Graben entwässern. Die Regenwasserrückhalteteiche führen partiell ständig Wasser. Das Niederschlagswasser des Plangebietes versickert zurzeit vor Ort oder fließt oberflächlich in die Regenwasserrückhalteteiche ab. Standgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt im Plangebiet zwischen 2,2 und 3,5 m Teufe unter Geländeoberkante (GOK). Bei offener Verlegung von Leitungen ist saison- und niederschlagsabhängig mit temporären Sicker-/Schichtwasserzuflüssen oder Staunässe zu rechnen. Der Grundwasserhochstand (HGW) liegt im Planbereich bei 97 m über Normalnull (NHN) und 99 m über NHN. Der mittlere Grundwasserstand (MGW) weist Werte zwischen 95 m über NHN und 97 m über NHN auf. Entsprechend der Erkundungsergebnisse liegt somit bei mittleren Grundwasserständen gespanntes Grundwasser vor. Dies ist bei der Planung zu beachten.

Das Plangebiet ist überwiegend gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt. Das Grundwasser fließt vorwiegend in südwestliche Richtung.

5.5.4 Schutzgut Klima/Luft

Regionalklimatische Verhältnisse

Regionalklimatisch weist der Planungsraum ein Binnenlandklima mit Kontinentalprägung auf. Kennzeichnendes Merkmal der klimatischen Bedingungen im Östlichen Harzvorland ist Niederschlagsarmut im Lee des Harzes (Jahresmittel mit 532 mm) (Deutscher Wetterdienst), bei vorherrschender Westwindlage (Hauptwindrichtung: West-Südwest mit 15,6% des Gesamtanteils). Dieses Gebiet ist deshalb dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen. Für das vieljährige jährliche Mittel sind nach Messungen des Deutschen Wetterdienstes zunehmende Niederschläge zu beobachten.

Geländeklima

Das Plangebiet ist Teil einer Kaltluftentstehungsfläche. Durch Kaltluftstau entsteht auf diesen Flächen ein großer Kaltluftsee. Auf Grund der schwachen Relieffenergie gehen von diesen Flächen keine nennenswerten Kaltluftströme auf das Umland aus.

5.5.5 Schutzgut Arten

Flora

Im Plangebiet sind Ansaatwiesen trockener Ausprägung anzutreffen, welche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. HS1 als Ausgleichsmaßnahme angelegt wurden. Mit den grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. HS1 wurde für die Ansaaten innerhalb des Geltungsbereiches die Entwicklung der Wiesenstrukturen am Prinzip der Naturnähe festgesetzt. Die Anlage von Ansaatwiesen trockener Ausprägung (z. B. Glatthaferwiesen) mit direkten Kontaktbeständen zielt darauf ab, dass nach 10 – 15 Jahren kaum noch ein Unterschied zum Dauerbestand festzustellen ist.¹ Nach ca. 15 Jahren Entwicklungszeit ist der angestrebte Zustand erreicht worden. Die Ansaatwiesen befinden sich im Randbereich der nördlich anschließenden Gehölzpflanzung. Die Vegetation besteht überwiegend aus Glatthaferwiesen. Es befinden sich zwei Bäume (Sommerlinde - *Tilia platyphyllos* und Eingriffeliger Weißdorn – *Crataegus monogyna*) sowie ein Strauch (Roter Holunder - *Sambucus racemosa*) auf der Fläche. Der Stammumfang der Linde beträgt 43 cm und der Stammumfang des Roten Holunders beträgt 30 cm. Die Linde ist laut der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Landsberg als Neuanpflanzung besonders geschützt, da sie als Ersatzpflanzung gilt.²

Fauna

Das Untersuchungsgebiet der durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen^{3,4} umfasst das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS1 und die artgruppenspezifischen erweiterten Untersuchungsräume (Wirkraum der Planung). Das Plangebiet liegt innerhalb des mitteldeutschen Verbreitungsgebietes des Feldhamsters. Innerhalb des festgelegten

¹ Landschaftsarchitekturbüro Därr, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1, Industriegebiet Halle-Saalekreis an der A14, Kap. 6.4 Grünordnerische Festsetzungen, September 2001

² Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Landsberg, § 3, Abs. 2 Geschützte Bäume

³ ÖKOTOP GbR, Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung, „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“, Artenschutzbeitrag, 30. September 2022, aktualisiert am 30. Juni 2024

⁴ ÖKOTOP GbR, Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung, „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“, Faunistischer Erläuterungsbericht, 30. September 2022

50-m-Puffers stellt der östlichste Teilbereich einen potentiellen Lebensraum (Intensivacker) für den Feldhamster dar. Im Vorfeld der ersten Gewerbeansiedlungen und zahlreicher nachfolgender Einzelansiedlungen wurden die Ackerflächen innerhalb des Industriegebietes mehrfach auf ein Feldhamstervorkommen hin untersucht, wobei die Art bei keiner der Untersuchungen nachgewiesen werden konnte. Ein Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters kann somit ausgeschlossen werden (vgl. Artenschutzbeitrag, S. 14 f.). Aufgrund der allgemeinen Verbreitung in Sachsen-Anhalt und der Habitatausstattung der Ausgleichsfläche und deren Umfeld ist ein Vorkommen von 14 Fledermausarten im Bereich des Plangebietes möglich (vgl. Artenschutzbeitrag, S. 15).

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden insgesamt 49 Vogelarten nachgewiesen, von denen 34 Arten als Brutvögel oder einmalig zur Brutzeit im Untersuchungsgebiet auftraten. Weitere 15 Arten traten im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste oder Durchzügler auf. Insgesamt 9 der nachgewiesenen Brutvogelarten werden als wertgebende Arten geführt. Von diesen weisen der Neuntöter und die Sperbergrasmücke einen Schutzstatus gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) auf. 7 Arten werden bundesweit in der Roten Liste Deutschlands (RL D) geführt. Dabei gelten der Steinschmätzer und die Sperbergrasmücke als vom Aussterben bedroht (Kategorie 1). Braunkehlchen und Feldschwirl werden gemäß RL D als stark gefährdet und Feldlerche, Kuckuck sowie Bluthänfling als gefährdet eingestuft. In der Roten Liste Sachsen-Anhalts werden ebenfalls 7 der nachgewiesenen Brutvogelarten geführt. Entsprechend den Kriterien des Bundesnaturschutzgesetzes sind Grauammer und Sperbergrasmücke streng geschützt (vgl. Faunistischer Erläuterungsbericht, S. 6 ff.).

Als europarechtlich und nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte Amphibienart ist innerhalb des Untersuchungsgebietes das Vorkommen der Wechselkröte nachgewiesen. Der Nachweis liegt für eines der Regenwasserrückhalteteiche ca. 170 m nördlich des Plangebietes vor. Zudem wurden im Untersuchungsgebiet mit der Erdkröte sowie dem Teich- und Seefrosch drei häufige und ungefährdete Arten erfasst, die jedoch nach BNatSchG besonders geschützt sind (vgl. Faunistischer Erläuterungsbericht, S. 12 f.). Reptilien (z. B. Zauneidechse) konnten innerhalb des 50-m-Puffers nicht nachgewiesen werden. Im weiteren Umfeld liegen jedoch zwei Nebenbeobachtungen der Art (Grabenböschungen nördlich des Untersuchungsgebiets, Böschungsbereich Orionstraße nordwestlich des Untersuchungsgebiets) vor (vgl. Faunistischer Erläuterungsbericht, S. 6 ff.). Trotz fehlender Nachweise innerhalb des 50-m-Puffers im Jahr 2022 sollte vorsorglich von einem kleinen bis mittleren Vorkommen im Bereich besonders geeigneter potentieller Habitate ausgegangen werden. Hierbei handelt es sich um eine Heckenstruktur im Norden und die Böschungsabschnitte der Orionstraße im Westen des Untersuchungsgebietes. Für das Plangebiet kann ein Vorkommen derzeit ausgeschlossen werden (vgl. Artenschutzbeitrag, S. 18).

5.5.6 Schutzgut Landschaft/Erholungsfunktion

Die umgebende Landschaft ist stark anthropogen geprägt und trotz Maßnahmen zur Pflege von Natur und Landschaft als naturfern einzuschätzen. Das Plangebiet ist insbesondere durch die unmittelbare Nähe zu den Betrieben des Industriegebietes und zur BAB 14 geprägt und besitzt nur eine geringfügige Erholungsfunktion. Die nördlich angrenzende Fläche entlang des Zwebendorfer Grabens und der naturnah gestalteten Regenwasserrückhalteteiche dient in geringem Umfang der Erholung für die Bewohner Peißens und der Ortsteile der Gemeinde Kabelsketal.

5.5.7 Topographie

Das Gelände des Plangebietes ist schwach wellig und liegt auf ca. 97,7 bis 98,2 m ü. NHN. Es fällt dabei von Südosten nach Nordwesten leicht ab. Die Straßenverkehrsanlagen der Orion-

straße, die westlich an das Plangebiet angrenzen, sind auf ca. 99,5 m ü. NHN künstlich aufgeschüttet. Die neu anzulegende Straßenverkehrsfläche ist durch Aufschüttungen an diese anzupassen.

5.5.8 Altlasten

Die Baufelder des Plangebietes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HS1 von den Umweltbehörden Halle (Saale) und des Saalkreises als altlastenfrei eingeschätzt. Es ist somit davon auszugehen, dass dies zum aktuellen Stand auch für die Änderungsplanung zutreffend ist.

Teile des nördlichen Plangebietes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HS1 als kampfmittelbelastet bewertet (Bombenabwurfgebiet). Auf Grundlage der Untersuchungen der Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt ist zum derzeitigen Stand keine konkrete Belastung der Flächen im Plangebiet mit Kampfmitteln/Munition bekannt. Zum Umgang mit potentiellen Funden im Zuge der Bauarbeiten wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.5.9 Schutzgebiete/-objekte des Natur- und Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes bekannt. Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals. Im Jahr 2001 fanden im Zuge der Erschließung des Industriegebietes Halle-Saalkreis an der A 14 archäologische Untersuchungen in dem Bereich statt. Demnach befindet sich das Plangebiet im Bereich der Wüstung Löschwitz. Im Vorfeld der Planung sind keine weiteren archäologischen Untersuchungen vorgesehen. Vor Ausführung der Bauarbeiten sind die entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigungen, gegebenenfalls mit Bedingungen und Auflagen versehen, einzuholen. Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA)). Im Falle eines Freilegens archäologischer Kulturdenkmale ist deren Dokumentation und Bergung gemäß § 14 Abs. 9 DSchG LSA zeitlich und finanziell durch den Eigentümer bzw. Veranlasser zu gewährleisten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.6 Zusammenfassung der zu berücksichtigenden Gegebenheiten

Die im Plangebiet befindlichen Böden weisen eine hohe Naturertragsfähigkeit und eine stark bis schwach durchlässige Versickerungsfähigkeit auf. Niederschlagswasser versickert teilweise vor Ort oder fließt oberflächlich in die angrenzenden Regenwasserrückhalteteiche. Eine gezielte Versickerung ist aufgrund der flächigen Unterlagerung durch eine schwach durchlässige Geschiebemergelschicht nicht möglich. Durch die Flächenversiegelungen des Industriegebietes ist eine weiter verringerte Versickerungsfähigkeit und ein erhöhter oberflächlicher Abfluss von Niederschlagswasser festzustellen. Damit verringert sich auch die Grundwasserneubildung um ca. 20 %. Das Plangebiet ist Teil einer Kaltluftentstehungsfläche. Aufgrund der schwachen Reliefenergie besitzt diese jedoch keine nennenswerte Bedeutung für das Umland. Die Landschaft ist stark anthropogen geprägt, naturfern und besitzt nur eine geringe Erholungsfunktion. Altlasten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Gegebenenfalls vorhandene Kampfmittelbelastungen sind zu überprüfen. Schutzgebiete des Natur- und Denkmalschutzes sind nicht vorhanden. Für die artenschutzrechtlich betroffenen Tierarten, d. h. die 34 Brutvogelarten, die 14 Fledermausarten,

die Wechselkröte und die Zauneidechse, sind artspezifische Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatschG zu treffen. Das Plangebiet ist aus schalltechnischer Sicht als eben zu bezeichnen. Der nächstgelegene immissionsschutzrechtlich schutzwürdige Bereich ist die Wohnbebauung der Ortslage Peißen in ca. 700 m Entfernung. Die Baugrundvoruntersuchung für das Industriegebiet Halle – Saalkreis an der A 14 aus dem Jahr 2000 hat die Tragfähigkeit des Baugrundes bestätigt. In der Voruntersuchung wurden für das Industriegebiet lokal vorkommende Bereiche mit vernässungsbedingt verringerter Tragfähigkeit festgestellt, die ggf. einen begrenzten Massenaustausch (Polstergründung) für höher belastete Einzelfundamente erforderlich machen könnten. Eine Verringerung der Tragfähigkeit des Baugrundes kann insbesondere nach langanhaltenden Starkregenereignissen und folgenden langfristigen Vernässungen der oberen und unteren Schichtbereiche auftreten.

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Planung der 3. Änderung wird das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. HS1 ergänzt und weiterentwickelt. Lag dem Bebauungsplan ursprünglich das städtebauliche Konzept eines einzelnen großflächigen Automobilwerkes mit ausschließlich innerer Verkehrerschließung zugrunde, so haben sich seitdem mehrere mittelgroße Gewerbebetriebe im Industriegebiet angesiedelt. Ziel ist es, die verbliebenen, nicht bebauten Gewerbeflächen kleinteiliger zu erschließen, um die Attraktivität für Investoren zu steigern und eine bessere Auslastung des Industriegebietes durch eine Nachverdichtung zu erreichen. Zentral für die Entwicklung ist die Erschließung einer ca. 51 ha großen Investitionsfläche, von der zurzeit bereits 13 ha durch die Smart Press GmbH & Co KG bebaut werden und 38 ha noch freistehen. Diese Fläche soll zeitnah angeboten werden können.

6.2 Freiraum- und Grünordnungskonzept

Das Freiraum- und Grünordnungskonzept sieht für das Plangebiet nördlich parallel der geplanten Straße auf einer Breite von 6,0 m die Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke als Ausgleichsmaßnahme vor. Zweck ist die landschaftliche Einbindung des Industriegebietes und der geplanten Straße in die nördlich angrenzende Landschaft und die Aufwertung der bestehenden Ausgleichsfläche. Es werden standortgerechte und einheimische Sträucher sowie Laubbäume mit Hochstamm angepflanzt. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf externen Grundstücken umgesetzt.

6.3 Verkehrskonzept und technische Erschließung

Das der Planung zugrunde liegende Verkehrskonzept erfüllt den Zweck, die nicht erschlossene Investitionsfläche verkehrstechnisch zu erschließen sowie die bestehenden Verkehrsanlagen und Knotenpunkte, insbesondere die Polarisstraße, zu entlasten (siehe dazu Kap. 10.5) und die Anbindung der Gewerbebetriebe im östlichen Teil des Industriegebietes an das übergeordnete Straßennetz zu verbessern.

Das Verkehrskonzept sieht dazu zwei Ringstraßen aus den bestehenden Straßen Orionstraße, Polarisstraße und Wegastraße, der von der Polarisstraße abzweigenden zurzeit in der Planung befindlichen Verlängerung der Stichstraße, sowie zwei geplanten Verbindungsstraßen zwischen der Wegastraße und der Stichstraße (Ringschluss) sowie zwischen der Stichstraße und der

Orionstraße (Bypass) vor (siehe Abb. 3). Die bestehende Stichstraße von der Polarisstraße wird dazu bis zum westlichen Ende der Investitionsfläche verlängert, die Wegastraße von ihrem derzeitigen Ende um ca. 180 m verlängert. Der zweite Ringschluss erfolgt über die im Plangebiet liegende Verbindungsstraße (Bypass) zwischen Orionstraße und der Stichstraße.

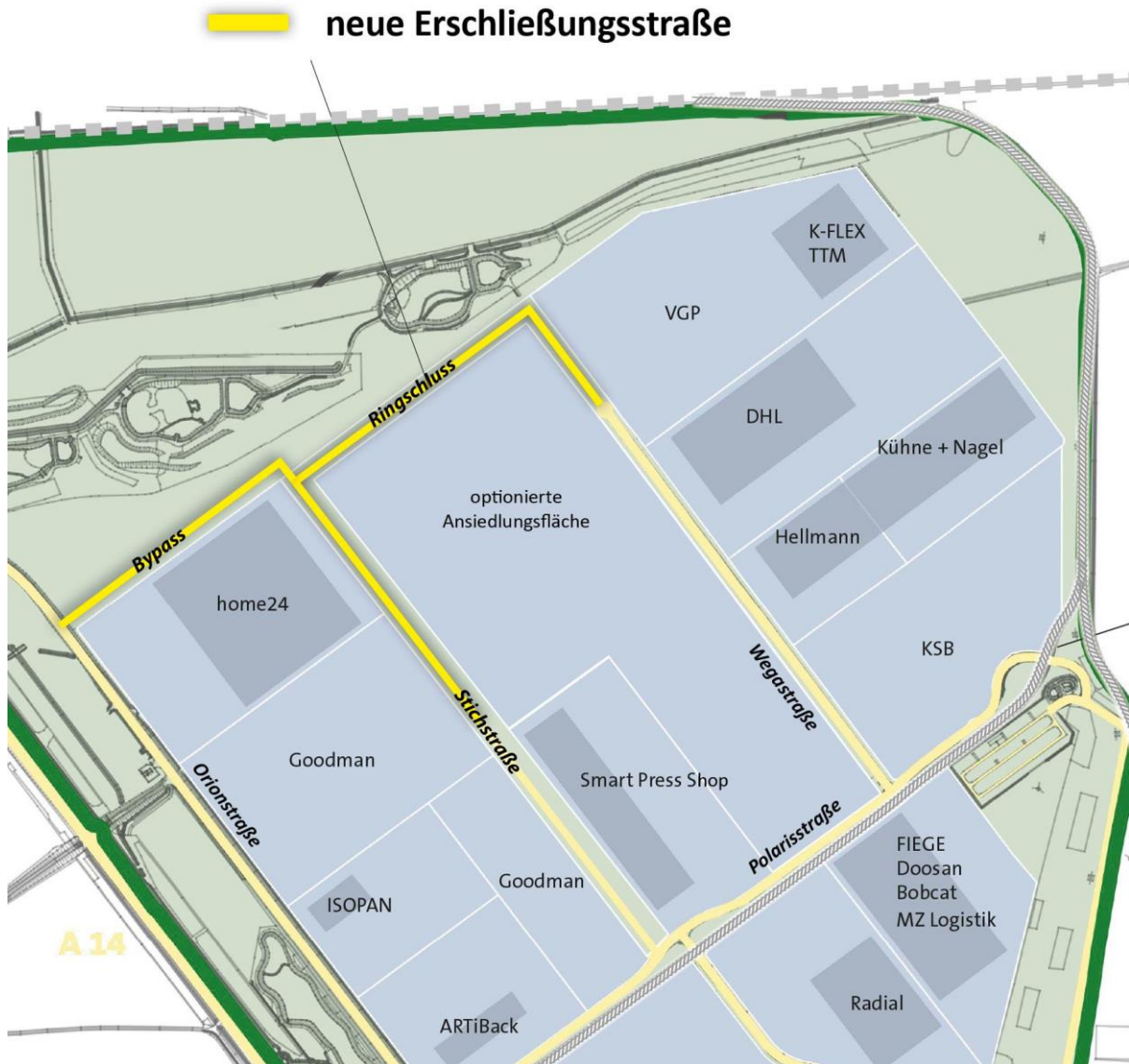


Abb. 3: Verkehrskonzept, Stork Plan & Control GmbH, eigene Bearbeitung

Im Bereich der Ringstraße aus Polarisstraße und Wegastraße erfolgt die Regenwasserentsorgung über einen Regenwasserhauptsammler, der sich unter der Stichstraße befindet und das Regenwasser den naheliegenden Regenwasserrückhalteteichen zuführt. Unter dem Ringschluss wird ein Regenwasserkanal angelegt, der an der Stichstraße Anschluss zum Regenwasserhauptsammler hat. Im Bereich des Bypasses zwischen der Orionstraße und der Stichstraße erfolgt die Regenentwässerung über Schachtbauwerke und Straßeneinläufe. Ein Mulden- und Grabensystem ist aufgrund des Schutzstreifens der Gashochdruckleitung nicht möglich. Zur Beleuchtung der Straßen werden entlang aller zu errichtenden Straßenanlagen Mastleuchten errichtet.

6.4 Planungsalternativen

Unter den gegebenen Bedingungen stellt die Planung die einzig sinnvolle Planungsalternative dar. Eine Verlegung der Verbindungsstraße und damit des Plangebietes in Richtung des Betriebsgeländes von „home24“ ist aufgrund des angrenzenden Schutzstreifens für die Gashochdruckleitung nicht möglich. Ebenso ist ein nördlicherer Verlauf der Straße nicht sinnvoll, da dies einen größeren Eingriff in die grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie eine stärkere Zerschneidung der Grünflächen bedeuten würde.

Die Alternative zur Einleitung eines Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes stellt die Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens für die Straße dar. Aufgrund des Vorhandenseins eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine Änderung des Bebauungsplanes jedoch schneller und einfacher möglich als die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Es wurde sich aus diesem Grund für die Änderung des Bebauungsplanes entschieden.

Wird auf die Planung verzichtet (Nullvariante), so blieben die betroffenen Grünflächen erhalten. Damit wäre auf die Verbindungsstraße zwischen der Orionstraße und der Stichstraße zu verzichten. Der Verkehr von der Wegastraße und der Stichstraße würde ausschließlich über die Polarisstraße und den Knotenpunkt Orionstraße/Polarisstraße geführt. Damit würde zwar eine Erschließung der Investitionsflächen zwischen Wegastraße und der Stichstraße erreicht, dies hätte allerdings auch eine Mehrbelastung der vorhandenen Erschließungsstraßen zur Folge. Ebenso hätte dies längere Fahr- und Fußwege für die Gewerbeanlieger im nordöstlichen Teil des Industriegebietes zur Folge.

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Planungsrechtliches Grundkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS1 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die durch das Verkehrskonzept (siehe 6.3) vorgesehenen Verkehrsanlagen und die durch das Freiraum- und Grünordnungskonzept vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die planerischen Festsetzungen beschränken sich im Plangebiet auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche, die Fläche für Leitungsrechte, die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Zuordnungsfestsetzungen für die artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Zeichnerische und textliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht getroffen.

7.2 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Es werden keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

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

Es werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

7.2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB)

Es werden keine Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

7.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es werden keine Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

7.3 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die im Verkehrskonzept vorgesehene Verbindungsstraße „Bypass“ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Verbindungsstraße dient der verbesserten Anbindung der Gewerbebetriebe im östlichen Teil des Industriegebiets (Bereich Wegastraße) für den Mitarbeiter-, Kunden- und gewerblichen Ziel- und Quellverkehr sowie der Entlastung der bestehenden Erschließungsstraßen und Knotenpunkte. Die Straßenverkehrsfläche umfasst die gesamte Verbindungsstraße (Bypass) einschließlich der Zufahrtbereiche zu den Knotenpunkten zur Orionstraße und zur Stichstraße. Der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt der in Abb. 4 dargestellte Feststellungsentwurf für die Straße zugrunde. Im Übergang zur Orionstraße schließt dabei die öffentliche Straßenverkehrsfläche an die im Bebauungsplan Nr. HS1 für die Orionstraße festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche an (siehe Abb. 5).

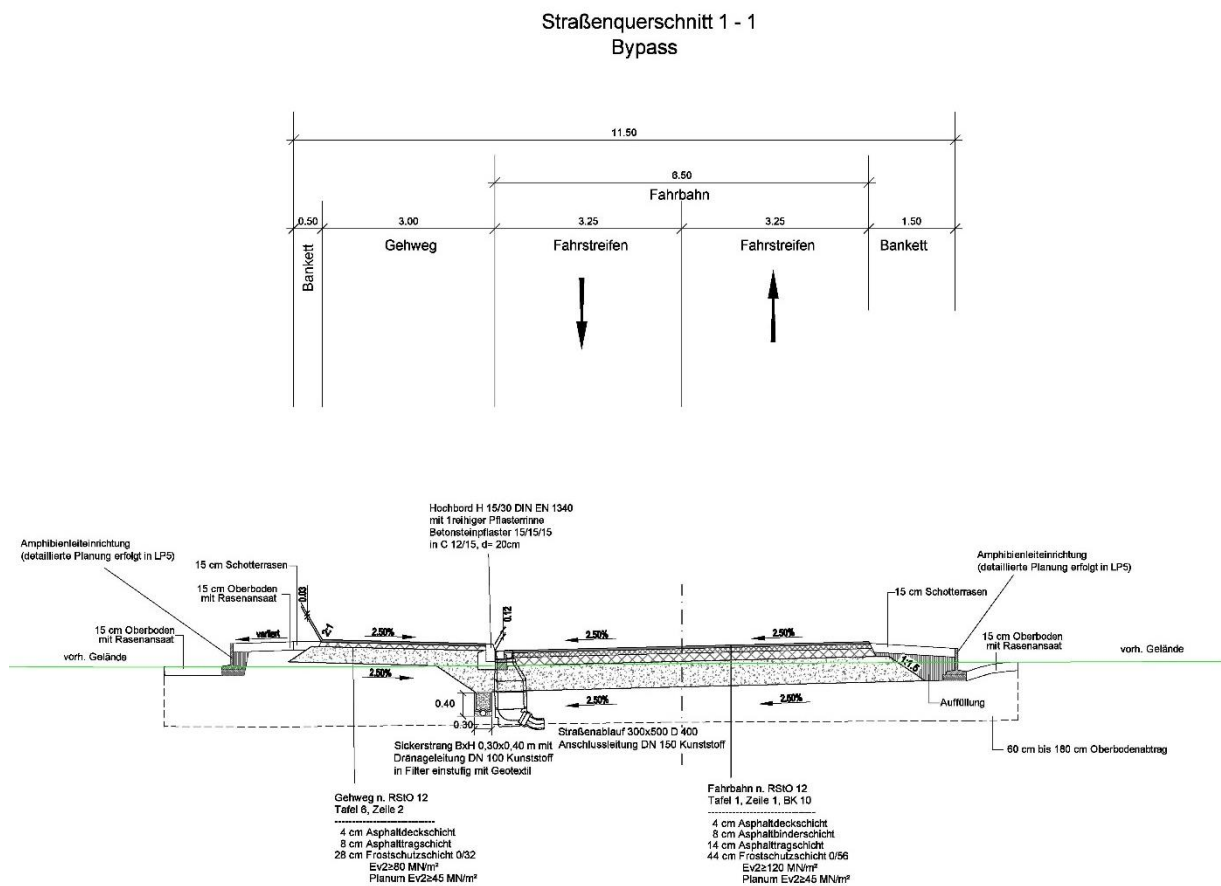


Abb. 4: SQS Bypass Feststellungsentswurf, ICL Ingenieur Consult GmbH

Abweichend vom Regelquerschnitt nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird aufgrund des geringen zu erwartenden Fußgängeraufkommens und der Anbaufreiheit der Straße zur Minderung des Flächenverbrauches nur ein einseitiges Gehweg angelegt. Für die Maße der öffentlichen Verkehrsfläche wird von einem Straßenquerschnitt von 11,5 m mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m und einer Gehwegbreite von 3,0 m ausgegangen. Für die Straßenbankette ist eine Breite von insgesamt 2,0 m vorgesehen.

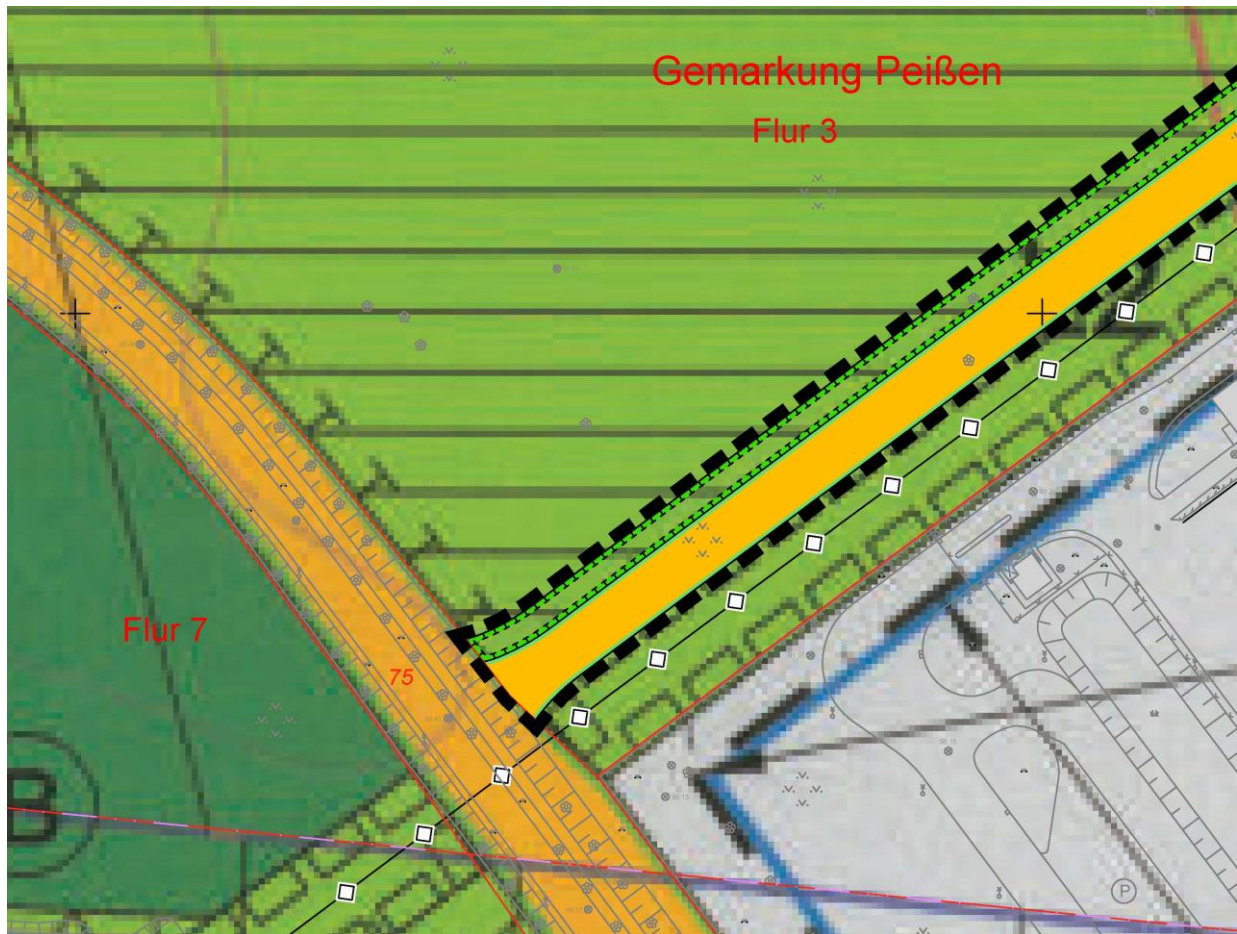


Abb. 5: Ausschnitt Überlagerung Bebauungsplan Nr. HS1 mit 3. Änderung

7.3.2 Geh- und Radwege

Das Verkehrskonzept sieht einen Gehweg als Teil der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche vor. Dieser dient der fußläufigen Anbindung des Industriegebietes zum S-Bahnhof und zur Ortslage Peißen. Der Radverkehr wird aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf der Fahrbahn geführt.

7.3.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet der 3. Änderung werden keine Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt. Die im Plangebiet liegende Verbindungsstraße ist anliegerfrei. Die Gewerbebetriebe müssen ihre erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachweisen. Die Anlage von Pkw-Stellplätzen entlang der Verbindungsstraße für die Erholungsnutzung in den nördlich angrenzenden Flächen, bzw. von Lkw-Stellplätzen zur Lösung der Problematik von unrechtmäßig abgestellten Lkw im Industriegebiet, wurde im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft. Für eine entsprechende Nutzung durch Pkw besteht hier jedoch nur ein geringes Potenzial. Zur Lösung der vorhandenen Stellplatz-Problematik für Lkw sollten hingegen an anderer Stelle im Industriegebiet entsprechende Maßnahmen (zusätzliche Stellplätze, Halteverbote, Durchsetzung der bestehenden Halteverbote etc.) geprüft werden. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs der geplanten Straße und des Eingriffs in die naturschutzrechtlichen Aus-

gleichsflächen wird an dieser Stelle von der Anlage abgesehen. Die der Bauleitplanung zugrunde liegende Entwurfsplanung für die Verkehrsflächen sieht aus diesen Gründen keine Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vor.

7.3.4 ÖPNV

Die im Plangebiet liegende öffentliche Verkehrsfläche ist für den Linienbusverkehr vorgesehen. Der Linienbusverkehr soll zukünftig über die neuen Verbindungsstraßen (Bypass und Ringchluss) zur Wegastraße geführt werden, um so die Fahrzeiten zu verkürzen und die Betriebskosten für den Linienbetrieb zu minimieren. Haltestellen sind aufgrund des geringen Potenzials für Ein- und Aussteiger derzeit nicht vorgesehen. Das Betriebsgelände von „home24“ wird bereits über die gleichnamige Haltestelle an der Orionstraße für den ÖPNV erschlossen. Bei der Entwurfsplanung für die Verkehrsflächen werden hinsichtlich des Regelquerschnitts und der Kurvenradien die Bedürfnisse des Linienbusbetriebs beachtet. Diese lassen die Befahrung mit einem Gelenkbus zu.

7.4 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Textliche Festsetzung 1.

In der mit L bezeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger Gas festgesetzt.

Im Kreuzungsbereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit dem Schutzstreifen der Trasse der Erdgashochdruckleitung „GASCADE-Jagal“ und des Erdkabels des Betreibers WINGAS wird zur Sicherung der Rechte der jeweiligen Betreiber textlich eine Fläche mit Leitungsrechten mit einer Breite von 10 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträger Gas (WINGAS, GASCADE) festgesetzt. Die Rechte sind den Betreibern durch den Straßenbaulastträger zu gewähren und können z. B. im Grundbuch eingetragen werden.

7.5 Ver- und Entsorgung

7.5.1 Wasserversorgung

Für das Plangebiet ist keine medientechnische Erschließung notwendig. Die bebauten Grundstücke im Industriegebiet sind bereits vollständig medientechnisch erschlossen. Auf die Festsetzung von Versorgungsleitungen für Trinkwasser wird daher in der Planung verzichtet.

7.5.2 Entwässerung

Schmutzwasser

Für das Plangebiet ist keine medientechnische Erschließung notwendig. Die bebauten Grundstücke im Industriegebiet sind bereits vollständig medientechnisch erschlossen. Entsorgungsleitungen und -kanäle für Schmutzwasser werden daher nicht festgesetzt.

Niederschlagswasser

Die Entwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt über eine Regenentwässerungsleitung (Nennweite DN 300) im Bereich der Straßenverkehrsfläche. Anschließend kann das Niederschlagswasser über die bestehende Haltung 800566530 in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken 3 (siehe Abb. 6) und darüber hinaus gedrosselt in die natürliche Vorflut eingeleitet werden. Von einer Entwässerung über ein Mulden- und Grabensystem ist aufgrund des geplanten Gehweges auf der einen und der Gashochdruckleitung auf der anderen Seite abzusehen.

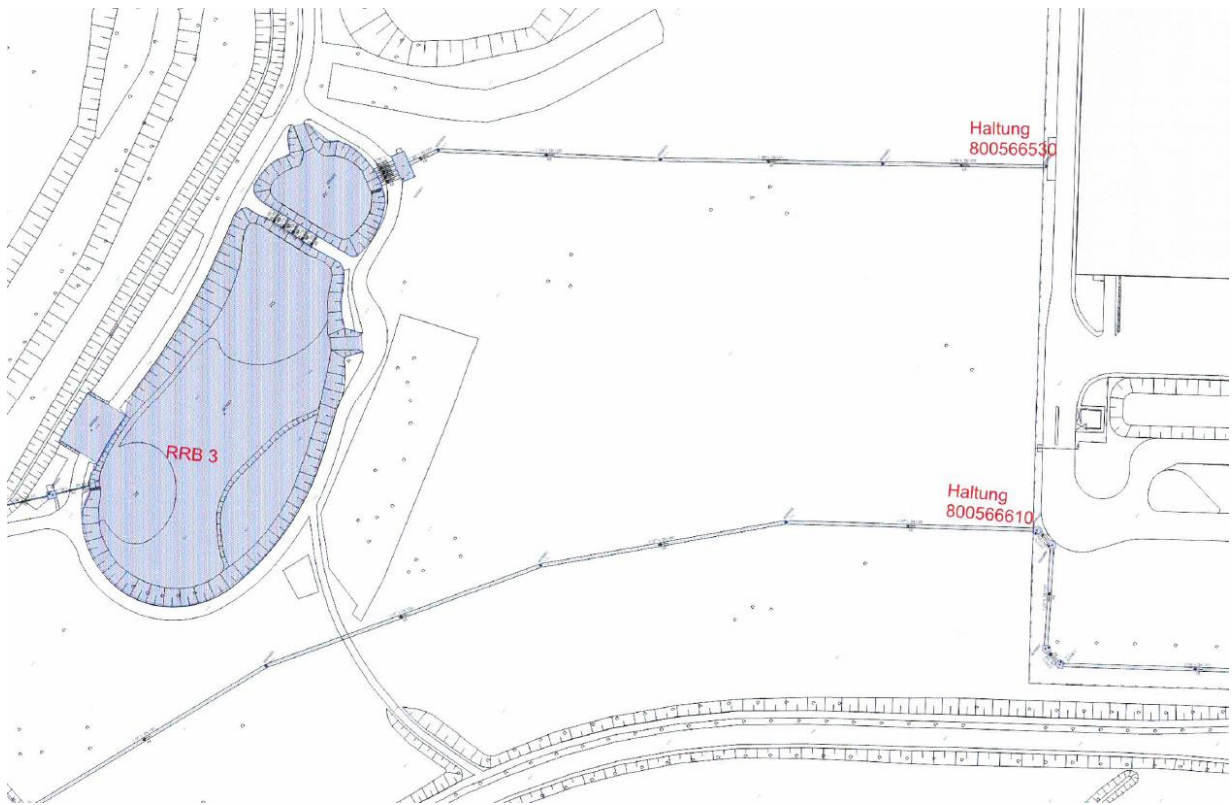


Abb. 6: Lageplan Bestand Wasser und Abwasser, HWS Halle Wasser- und Stadtwirtschaft GmbH

7.5.3 Energieversorgung

Für das Plangebiet ist abgesehen von den Anlagen für die Straßenbeleuchtung keine medientechnische Erschließung notwendig. Die bebauten Grundstücke im Industriegebiet sind bereits vollständig medientechnisch erschlossen. Versorgungsleitungen zur Energieversorgung werden daher nicht festgesetzt.

7.5.4 Telekommunikation

Für das Plangebiet ist keine medientechnische Erschließung notwendig. Die bebauten Grundstücke im Industriegebiet sind bereits vollständig medientechnisch erschlossen. Versorgungsleitungen für Telekommunikation werden daher nicht festgesetzt.

7.5.5 Abfallentsorgung

Für das Plangebiet ist keine Abfallentsorgung notwendig. Für die Abfallentsorgung für die Gewerbebetriebe im Industriegebiet Halle Star Park ist das bestehende Straßennetz ausreichend.

7.6 Natur und Landschaft, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 18 lit. b), Nr. 20, Nr. 25, Nr. 26 und Abs. 1a BauGB)

Die Änderung des Bebauungsplans sieht entsprechend der im Umweltbericht dargestellten Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Als interne Ausgleichsmaßnahme ist eine Strauch-Baum-Hecke mit einer Breite von 6 m auf der nördlichen Seite entlang des Bypasses zwischen der Orionstraße und dem Schutzstreifen der Ferngasleitung WINGAS („GASCADE Jagal“) anzupflanzen. Dazu wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2.

In der mit P bezeichneten Fläche ist eine Strauch-Baum-Hecke in der Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1 m² und 1 Laubbaum je 100 m² Pflanzfläche anzupflanzen.

- *Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:*
 - *Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm*
 - *Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 cm*
- *Es sind standortheimische Gehölze zu pflanzen.*

Die Fläche befindet sich wie der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans auf einer im gültigen Bebauungsplan Nr. HS1 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Ausgleichsfläche. Die Maßnahme gleicht damit einen Teil der Eingriffe durch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche in die Ausgleichsfläche aus, wertet die bestehende Ausgleichsfläche ökologisch auf, bindet die geplante Straße und das Industriegebiet in die umgebende Landschaft ein und verringert damit die visuelle Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild durch die bestehende Bebauung. Zur Verbesserung der Biodiversität und der Klimaresilienz sind überwiegend standortgerechte und einheimische Arten nach der Artenliste (siehe Anlagen) anzupflanzen.

Die Festsetzung der Maßnahmenfläche erfolgt nicht für den 10 m breiten Schutzstreifen der Erdgashochdruckleitung da dieser auf einer Breite von 5 m beidseits der Leitung von Bepflanzung freizuhalten ist.

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Da erforderliche weitere Ausgleichsmaßnahmen weder im Plangebiet der 3. Änderung, noch im übrigen Plangebiet des Bebauungsplans Nr. HS1 durchgeführt werden können, sind zum Ausgleich der Eingriffe durch die Planung externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. HS1 durchzuführen. Da im räumlichen Wirkungsbereich des

Planungsverbandes Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A14⁵ keine Flächen zur Verfügung stehen, auf denen externe Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden könnten, sind diese nur außerhalb des Wirkungsbereiches des Planungsverbandes umsetzbar. Geeignete Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale) und können durch diese zur Verfügung gestellt werden. Das hat der Fachbereich Immobilien, Abteilung Liegenschaften der Stadt Halle (Saale) bereits signalisiert. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat dazu im März 2024 einen zustimmenden Beschluss gefasst (Beschluss Nr. VII/2023/06643). Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Planungsverband und dem Erschließungsträger, in welchem sich der Erschließungsträger zur Durchführung und Kostentragung der erforderlichen internen und externen Maßnahmen verpflichtet.

Die externen Maßnahmen sind in einer Entfernung von ca. 3,5 km zum Plangebiet in der Gemarkung Reideburg, in der Flur 11, auf den Flurstücken 601/26 und 603/26 auf der nördlichen Seite entlang des Feldweges auf einer Fläche von 1.500 m² entsprechend des Lageplans Externe Ausgleichsmaßnahme (siehe Anlage 2) als Heckenpflanzung einzubringen. Umzusetzen ist folgende Pflanzqualität: Strauch, zweifach verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 – 100 cm. Zur Verbesserung der Biodiversität und der Klimaresilienz sind überwiegend standortgerechte und einheimische Arten nach der Artenliste (siehe Anlagen) anzupflanzen. Je angrenzendem Grundstück darf die Heckenpflanzung dabei zur Schaffung von Zuwegen auf 3 m unterbrochen werden. Zur Schaffung von Zufahrten darf die Heckenpflanzung an zwei Stellen auf je 10 m unterbrochen werden. Die externe Ausgleichsfläche liegt teilweise im Bereich des 42 m breiten Schutzstreifens einer 110-kV-Freileitung, welcher in Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplans gekennzeichnet ist. Zum Schutz der Freileitung sind innerhalb des Schutzstreifens ausschließlich Sträucher bis zu 3 m Wuchshöhe zu verwenden und die Begrenzung der Wuchshöhe dauerhaft durch Schnitt und Pflege auf 3 m sicherzustellen. Das Flurstück 603/26 ist darüber hinaus als altlastenverdächtiges Grundstück (Altablagerung) in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) verzeichnet⁶. Bei organoleptischen Auffälligkeiten und/oder Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast ist die untere Bodenschutzbehörde schriftlich zu informieren. Auf dem Flurstück 601/26 befindet sich eine Grundwassermessstelle. Diese ist zu erhalten und ihre dauerhafte Zugänglichkeit sicherzustellen.

⁵ Vgl. Anlage 1, Satzung „Planungsverband Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ (in der Fassung vom 14.10.2011)

⁶ Vgl. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) vom 08.01.2024

Textliche Festsetzung 2.2

Zuordnungsfestsetzung externe artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind die folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

a) *A_{CEF 1} Anlage bzw. Ausweisung von Ersatzhabitaten für Amphibien*

Gemarkung Peißen, Flur 3, Flst. 86 (teilw.)

Zur Kompensation des dauerhaften Habitatverlusts sind auf der im Beiplan 2 dargestellten Fläche ein flacher, temporär wasserführender Folienteich und angrenzend aufgeschüttete Substrathaufen aus Erde und Steinen anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu sichern.

b) *A_{CEF 2} Anlage bzw. Ausweisung von Ersatzhabitaten für wertgebende Vogelarten und jagende Fledermäuse*

Gemarkung Reußen, Flur 3, Flst. 454

Zur Kompensation des dauerhaften Habitatverlusts für Grauammer und Feldlerche sowie des Verlustes möglicher essentieller Jagdhabitats für Fledermäuse ist vor Umsetzung der Baumaßnahme auf der im Beiplan 1 festgesetzten Fläche eine offene, blütenreiche Gras-Kraut-Flur aus einer mehrjährigen kräuterreichen Mischung aus zertifiziertem Saatgut standortheimischer Pflanzen anzulegen.

Zur Abschirmung und dauerhaften Sicherung der Maßnahme ist auf den südlichen und östlichen Außengrenzen eine 3 m breite Feldhecke aus standortheimischen Gehölzen in einem Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen. Entlang der Heckenpflanzung sind in einem Abstand von 50 m Greifvogelsitzstangen aufzustellen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu sichern.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind als Maßnahmen des vorgezogenen Ausgleichs (CEF) zur Kompensation des Habitatverlusts für Amphibien vor Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen V3 und V4 nördlich der geplanten Straße in der verbleibenden Ausgleichsfläche (Flst. 86, Flur 3, Gemarkung Peißen) konzentriert geeignete Habitatslemente in Form eines Folienteiches und Erd- und Steinwällen anzulegen (A_{CEF1}) (siehe Beiplan 2 in der Planzeichnung). Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 454 in der Flur 3, Gemarkung Reußen, welches Teil der bestehenden Ausgleichsfläche ist, auf einer Fläche von 0,5 ha der Habitatverlust für Grauammer und Feldlerche sowie der Verlust der Jagdhabitats für Fledermäuse auszugleichen (A_{CEF2}) (siehe Beiplan 1 in der Planzeichnung). Zur dauerhaften Sicherung der Maßnahme ist diese zur südlich und östlich angrenzenden Ackerfläche durch eine 3 m breite Feldhecke abzugrenzen. In dieser sind im Abstand von 50 m Greifvogelsitzstangen aufzustellen (siehe auch Abb. 7).

Konkrete Beschreibungen zu Herstellung und Pflege der Maßnahmenflächen sowie zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind dem Artenschutzfachbeitrag⁷ sowie dem Maßnahmenkonzept⁸ zu entnehmen.



Abb. 7: Schematische Darstellung der Maßnahme ACEF2, ÖKOTOP GbR

Die Sicherung der Durchführung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Erschließungsträger. Der Erschließungsträger verpflichtet sich darin zur Durchführung und Kostentragung der festgesetzten Maßnahmen des vorgezogenen Ausgleichs (CEF) vor Beginn der Baumaßnahmen an der geplanten Straße.

7.7 Immissionsschutz

7.7.1 Lärm

Für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS1 liegt eine Schallimmissionsprognose bezüglich der Auswirkungen durch den Neubau der Planstraßen im Plangebiet nach den Vorgaben der 16. BImSchV und der Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs im Planfall an den vorhandenen schützenswerten Gebäuden

⁷ ÖKOTOP GbR, Büro für angewandte Landschaftsökologie, Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung, Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A14", Artenschutzfachbeitrag, Halle (Saale), 30. Juni 2024

⁸ ÖKOTOP GbR, Büro für angewandte Landschaftsökologie, Umsetzung vorgezogener funktionssichernder Maßnahmen beim Vorhaben NESP Star Park, Halle (Saale), 30. Juni 2024

im Umfeld des Plangebiets im Zusammenhang mit der 16. BImSchV bzw. den Orientierungswerten nach DIN 18005 vor (Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A14“ (Star-Park) Nacherschließung von Straßen, Kurz und Fischer GmbH, 17.06.2022).

Die nachfolgenden Immissionsorte wurden dabei als nächstgelegene schützenswerte Nutzungen nach der 16. BImSchV untersucht:

Immission-sorte ⁹	Gebäude	Gebietseinstufung	Beurteilungspegel L _r [dB(A)] (mit Über-/Unterschreitung Immissionsgrenzwert)	
			Tag	Nacht
IO 1	Lindenring 5, Peißen	WA	34 (-25)	28 (-21)
IO 2	Lindenring 15, Peißen	WA	33 (-26)	28 (-21)
IO 3	Sonnenblumenweg 17, Zwebendorf	WA	18 (-41)	13 (-36)
IO 4	Sonnenallee 7a, Klepzig	WA	6 (-58)	1 (-53)
IO 5	Delitzscher Straße 396, Halle	WA	21 (-38)	16 (-33)
IO 6	Klingenthaler Straße 58, Halle	WA	27 (-32)	21 (-28)

Tab. 1: Beurteilungspegel L_r an den untersuchten Immissionsorten durch die Geräuschimmissionen von Straßen nach 16. BImSchV, Kurz und Fischer GmbH

Durch den Straßenverkehr auf den geplanten Planstraßen A¹⁰ nördlicher Abschnitt („Stichstraße“), B („Bypass“) und C („Ringschluss“) werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tag- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Die schalltechnischen Anforderungen der 16. BImSchV für den Neubau von Straßen werden somit durch den geplanten Bypass eingehalten.

Bezüglich der schalltechnischen Auswirkungen des durch die Planung zusätzlichen erzeugten Verkehrs auf den bestehenden öffentlichen Straßen ergeben sich für die Orionstraße nördlich des Knotenpunkts mit dem Bypass (hier genannt „Planstraße B“) im Planfall Pegelzunahmen von 2 dB. Eine Pegelzunahme von 2 dB kann im Sinne der „Wesentlichkeit der Änderung“ nach der hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen 16. BImSchV als nicht wesentlich eingestuft werden. Für die übrigen Straßenabschnitte der Orionstraße ergeben sich Pegelabnahmen von 1 dB. Der Neubau der Planstraßen führt somit zu keinen signifikanten Erhöhungen der Verkehrslärmeinwirkungen von der bestehenden Orionstraße in der schützenswerten Nachbarschaft. Aus der vergleichenden Betrachtung der Verkehrsmengen mit Angaben in der schalltechnischen Untersuchung des Planungsbüros Obermeyer zum Bebauungsplan Nr. HS1 ergibt

⁹ IO 2 – 6 Immissionsort nach textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 (3) im Bebauungsplan Nr. HS1

¹⁰ Abweichende Bezeichnung gemäß Schalltechnischer Untersuchung

sich, dass im Planfall durch die Verkehrslärmimmissionen von der Orionstraße die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 nicht überschritten und die Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV sicher eingehalten werden.

Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Umgebung sind somit bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Gemäß der Lärmkartierung an Hauptstraßen des Landesamts für Umweltschutz Sachsen-Anhalt für die Stadt Landsberg aus dem Jahre 2017 werden im Plangebiet die angegebenen Schwellenwerte tags von 60 dB(A) und nachts von 55 dB(A) durch den Straßenverkehr der BAB 14 überschritten. Da gemäß den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes keine nach der 16. BImSchV schützenswerten Nutzungen zulässig sind, sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

7.7.2 Luft

Gemäß dem Luftreinhalteplan der Stadt Halle (Saale) liegen keine erhöhten Feinstaub- oder Stickoxidbelastungen für das Plangebiet vor. Das Plangebiet liegt gemäß Luftreinhalteplan nicht in einer Umweltzone. Durch die Planung ist mit keiner erhöhten Luftbelastung der Umgebung zu rechnen.

7.7.3 Licht

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in ca. 700 m Entfernung. Es ist dementsprechend nicht davon auszugehen, dass durch die Straßenbeleuchtung oder Fahrzeugbeleuchtungen aufgrund ihrer Art, ihres Ausmaßes oder ihrer Dauer Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Nachbarschaft ausgehen.

7.7.4 Gefahrstoffe

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, die unter die Vorschriften der 12. BImSchV fallen (Störfallbetrieb). Es besteht somit kein Betriebsbereich eines Störfallbetriebes, der eine Anpassung der Planung gemäß § 50 Satz 1 BImSchG begründet. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplanes selbst eine zu beachtende Schutzwirkung durch den Transport von Stoffen, die unter Anhang 1 der 12. BImSchV fallen, ausgelöst wird. Aus diesem Grund sind keine Maßnahmen und Regelungen zum Schutz vor Gefahrstoffen notwendig und es werden keine dementsprechenden Festsetzungen getroffen.

7.8 Hinweise

Vorhandene Leitungstrassen der Ver- und Entsorgungsträger

Das Plangebiet wird im östlichen Abschnitt von der unterirdischen Hauptversorgungsleitung für Erdgas („GASCADE-Jagal“) gekreuzt. Unmittelbar neben der Erdgashochdruckleitung verläuft ein Fernmeldekabel (LWL-Kabel) in Rohrscheitelhöhe. Zur Gewährleistung der Sicherheit und Funktionalität der vorhandenen Leitungstrassen der Versorgungsträger für Gas sind die Vorgaben und Hinweise der Betreiber GASCADE Transport GmbH und WINGAS GmbH zu beachten.

Kampfmittelverdachtsflächen

Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich Kampfmittelverdachtsflächen (Bombenabwurfgebiet). Die Überprüfung des Plangebiets durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt hat für das Plangebiet ergeben, dass eine Belastung des Plangebiets mit Kampfmitteln/Munition zum derzeitigen Stand nicht bekannt ist. Sollten jedoch im Zuge der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, so sind nach § 2 Abs. 1 der KampfM-GAVO die Arbeiten sofort einzustellen, die Fundstelle zu sichern und die Integrierte Leitstelle (ILS) oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

Archäologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals. Im Jahr 2001 fanden im Zuge der Erschließung des Industriegebiets Halle-Saalkreis an der A 14 archäologische Untersuchungen in dem Bereich statt. Demnach befindet sich das Plangebiet im Bereich der Wüstung Löschwitz. Es ist dementsprechend mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Funden oder Befunden zu rechnen. Im Vorfeld der Planung sind keine weiteren archäologischen Untersuchungen vorgesehen. Zur Sicherung potentieller archäologischer Funde oder Befunde werden Hinweise zum Umgang mit diesen im Rahmen der Bauarbeiten in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Vor Ausführung der Bauarbeiten sind die entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigungen, ggf. mit Bedingungen und Auflagen versehen, einzuholen. Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG LSA)). Im Falle eines Freilegens archäologischer Kulturdenkmale ist deren Dokumentation und Bergung gemäß § 14 Abs. 9 DSchG LSA zeitlich und finanziell durch den Eigentümer bzw. Veranlasser zu gewährleisten.

Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind als Maßnahmen zur Vermeidung eine ökologische Baubegleitung (V1) und das Stellen eines Amphibienschutzzaunes mit Abfangen und Umsetzung von Individuen (V3 und V4) durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung nicht flügger Jungvögel oder von Gelegen sowie der erheblichen Störungen während der sensiblen Fortpflanzungsphase sind Gehölzfällungen und Erdarbeiten (einschließlich Beseitigung der Vegetationsbestände) nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis 28. Februar und nach erfolgreicher Durchführung der Maßnahmen V3 zulässig (V2).

Als Minderungsmaßnahmen sind darüber hinaus die Verkehrsanlagen und Durchlassbauwerke bezüglich der Passierbarkeit für Amphibien zu optimieren (M1) und die Straßenbeleuchtung flermausfreundlich zu gestalten (M2).

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Erschließungsträger. Der Erschließungsträger verpflichtet sich darin zur Durchführung und Kostentragung der Maßnahmen zur Vermeidung.

Altlasten

Das Flurstück 603/26, Flur 11, Gemarkung Reideburg, für das externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen sind, ist als altlastenverdächtiges Grundstück (Altablagerung) in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) verzeichnet. Bei organoleptischen Auffälligkeiten und/oder Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde schriftlich zu informieren.

Grundwassermessstellen

Auf dem Flurstück 601/26, Flur 11 Gemarkung Reideburg, befindet sich eine Grundwassermessstelle mit der Lage (LS150):

- Bk Kanena 3539/89 (Hochwert: 570389, Rechtswert: 4503640)

Dies Grundwassermessstelle ist zu erhalten und ihre dauerhafte Zugänglichkeit sicherzustellen.

8. Flächenbilanz

Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	5.737,8 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	2.866,6 m ²
Gesamtfläche:	8.604,4 m ²

9. Planverwirklichung

Zwischen dem Planungsverband „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A14“ und dem Erschließungsträger „Entwicklungsgesellschaft Halle – Saalkreis mbH & Co. KG“ wurde ein Kostenübernahmevertrag abgeschlossen. Der Erschließungsträger übernimmt gemäß Kostenübernahmevertrag alle durch das Bauleitplanverfahren entstehenden Kosten einschließlich der zu erstellenden Gutachten.

Zur Durchführung der Planung wird ein Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Erschließungsträger „Entwicklungsgesellschaft Halle – Saalkreis mbH & Co. KG“ abgeschlossen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich darin zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und übernimmt die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen.

10. Auswirkungen der Planungen

10.1 Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und Nr. 10 BauGB)

Auswirkungen der Planung auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 6 und Nr. 10 BauGB zu beachtenden Belange bestehen nicht.

Bei Störfällen im Bereich des Knotens Polarisstraße/Siriusstraße ist der Zivilschutz im Industriegebiet zurzeit nicht ausreichend gewährleistet. Hierzu ist eine zweite Anbindung des Industriegebiets notwendig. Die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes geplante Straße ermöglicht hierbei die notwendige alternative Erreichbarkeit des Industriegebiets für Rettungsfahrzeuge.

10.2 Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 11 BauGB)

Durch die Planung entstehen aufgrund der räumlichen Nähe zur bestehenden Bebauung des Industriegebiets und der relativ großen Entfernung zur nächstgelegenen Ortschaft keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Sach- und Kulturgüter des Denkmalschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

10.3 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind in Anbetracht des geringen Umfangs der Planung und der anthropogenen Vorprägung der Umgebung als gering einzuschätzen. Somit bestehen auch keine negativen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft. Auswirkungen auf bestehende Natura-2000-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sowie geschützte Naturdenkmäler und Biotope treten nicht auf.

Durch die Planung werden Teile der bisher als Grünflächen mit der Funktion als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das „Industriegebiet Halle – Saalkreis an der A14“ genutzten Flächen versiegelt. Die im Plangebiet liegenden, bisher unversiegelten Flächen werden dabei in einem Umfang von 5.737,83 m² vollständig versiegelt, die vollständig auf die privaten Grünflächen entfallen. Bereits erfolgte grünordnerische Maßnahmen auf den Flächen können teilweise durch die Anpflanzung der Strauch-Baum-Hecke nördlich des geplanten Bypasses auf der vorhandenen Ausgleichsfläche in direkter Nähe zum Eingriffsort ausgeglichen werden. Teilweise müssen diese aber auch auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen werden. Ein Ausgleich des Eingriffs auf den angrenzenden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. HS1 ist nur eingeschränkt möglich, da hier bereits Ausgleichsmaßnahmen für das Industriegebiet erfolgt sind. Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplanes in Natur und Landschaft wird eine externe Ausgleichsmaßnahme in Form einer Feldhecke festgesetzt.

Durch die Planung treten artenschutzrechtlich relevante baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkungen auf, die zu direkten oder indirekten Störungen und Beeinträchtigungen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten führen können. Durch die geplante Maßnahme kommt es zu einem temporären Lebensraumverlust durch die Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtung sowie ggf. für bauliche Hilfskonstruktionen. So sind beispielsweise für Vögel der Verlust von Nist- und Brutstätten zu erwarten: für Gehölzbrüter im

Zuge der Beseitigung von Gehölzen, für Bodenbrüter durch Mahd oder bauvorbereitende Erdarbeiten. Weiterhin sind lokale Bodenverdichtungen im Baustellenbereich und Störungseffekte durch Baulärm (akustisch) und allgemeine Bautätigkeiten (visuell) zu erwarten. Bei Verlagerung der Bauausführungszeiten vor Sonnenaufgang bzw. nach Sonnenuntergang könnten außerdem optische Störungen infolge einer Baustellenbeleuchtung auftreten. Bei der Planung ist allerdings davon auszugehen, dass direkte Auswirkungen auf die geplante Straßenverkehrsfläche und die Bereiche in der unmittelbaren Nachbarschaft begrenzt bleiben, da alle mit dem Baugeschehen zusammenhängenden Prozesse (z.B. Baustelleneinrichtungs-Flächen (BE-Flächen), Baustraßen) ausschließlich auf diese Flächen konzentriert sind. Nach Beendigung der Baumaßnahme werden die temporär genutzten BE-Flächen und bauzeitlichen Zufahrten wiederhergestellt. Durch Flächenbeanspruchungen zur Anlage der Straßenverkehrsfläche kommt es zum dauerhaften Verlust bzw. zur Umgestaltung von Habitaten lokal auftretender Tier- und Pflanzenarten. Damit können Zerschneidungseffekte bzw. Barrierewirkungen zwischen Habitaten und Störungen funktionaler Beziehungen einhergehen. Zu erwarten sind ferner anthropogen bedingte Störeffekte, wie Licht, Lärm und Kfz-Verkehr. Da das erweiterte Umfeld des Plangebiets in südlicher und westlicher Richtung bereits gewerblich erschlossen und von einer häufigen Frequentierung durch Liefer- und PKW-Verkehr geprägt ist sowie südwestlich die Bundesautobahn A14 verläuft, unterliegt das Umfeld somit bereits im Bestand einer anthropogenen Vorbelastung, wodurch die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung reduziert werden.

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind als Maßnahmen zur Vermeidung eine ökologische Baubegleitung, eine Bauzeitenregelung und das Stellen eines Amphibienschutzzaunes mit Abfang und Umsetzung von Individuen sowie als Maßnahmen des vorgezogenen Ausgleichs die Schaffung von Ersatzhabitaten für Amphibien sowie für Bodenbrüter und Fledermäuse in der näheren Umgebung durchzuführen. Um die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu minimieren sind darüber hinaus die Verkehrsanlagen und Durchlassbauwerke bezüglich der Passierbarkeit für Amphibien zu optimieren und die Straßenbeleuchtung fledermausfreundlich zu gestalten (siehe Kapitel 7.8). Unter Beachtung dieser Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange zu befürchten. Durch die Lage und die Umgebung des Plangebiets kann darüber hinaus eingeschätzt werden, dass erhebliche Auswirkungen der Planung auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen ausgeschlossen werden können. Die Eingriffe können im direkten Umfeld in der verbleibenden Ausgleichsfläche nördlich und östlich der geplanten Straße ausgeglichen werden.

Von der Planung gehen keine negativen Auswirkungen durch erzeugten Verkehrslärm auf den geplanten oder bestehenden Straßen oder sonstige Schallemissionen auf die schützenswerte Nachbarschaft aus (siehe 7.7.1). Die Änderung ist somit immissionsschutzrechtlich unproblematisch. Maßnahmen zur Minderung der negativen Auswirkungen durch Schallimmissionen sind nicht erforderlich.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, die unter die Vorschriften der 12. BImSchV fallen (Störfallbetrieb). Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die festgesetzten Nutzungen des Bebauungsplanes selbst eine zu beachtende Schutzwirkung durch den Transport von Stoffen, die unter Anhang 1 der 12. BImSchV fallen, ausgelöst wird. Es bestehen somit weder negative Aufwirkungen oder Gefahren für die Planung, noch gehen negative Auswirkungen oder Gefahren von dieser aus. Da der Bebauungsplan Nr. HS1 jedoch Störfallbetriebe nicht ausschließt, sind im Fall der zukünftigen Errichtung eines Störfallbetriebes, die durch den Betrieb sowie ggf. die Nutzung der durch diese Planung begründeten Verkehrsanlagen ausgelösten Abstände nach KAS-18 im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Aufgrund ausreichender ähnlich strukturierter Ausweichmöglichkeiten im Umfeld können Auswirkungen auf reine Nahrungsgäste im Wirkraum der über den Bebauungsplan zu realisierenden Planung grundsätzlich ausgeschlossen werden. Für Zug- und Rastvögel hat die Planung aufgrund seiner Kleinflächigkeit keine Relevanz. Die großflächigen Äcker im weiteren Umfeld der über den Bebauungsplan zu realisierenden Planung verfügen über ausreichend potenzielle Rast- und Nahrungshabitate für diese Arten.

Eine ausführliche Betrachtung der Umweltbelange einschließlich der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen findet sich in der Umweltprüfung in Teil B der Begründung.

10.4 Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Die Planung stärkt den Gewerbestandort Star Park, indem sie die Erschließung der Gewerbe- und Industrieflächen verbessert und die Fahrzeiten im Liefer- und Kundenverkehr verkürzt. Dies schafft attraktive Standortbedingungen für das Bestandsgewerbe und potentielle Interessenten. Damit werden langfristig die bestehenden Arbeitsplätze gesichert und neue Arbeitsplätze geschaffen.

10.5 Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Straßennetz gut angebunden und dient dem Zweck, die östlichen Teile des Star Parks besser an das übergeordnete Straßennetz sowie die Ortschaft und den S-Bahnhof Peißen anzubinden. Damit wird die Erreichbarkeit, insbesondere an die B 100, für den Lieferverkehr der ansässigen Gewerbebetriebe aufgrund kürzerer Fahrzeiten und Wege verbessert. Die Erreichbarkeit der BAB 14 wird teilweise verbessert. Unter Berücksichtigung der vollständigen Nutzung aller verfügbaren Erweiterungsflächen im Industriegebiet ist auf Grundlage der am 08.02.2020 durchgeführten Verkehrszählungen mit steigenden Verkehrszahlen im Bereich des Industriegebiets zu rechnen. Für die Orionstraße im Abschnitt nördlich des Knotenpunkts Orionstraße/Ringschluss steigt die Verkehrsbelastung (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke an Werktagen (DTV_w)) von 2965 Kfz/d im Analysefall auf 3714 Kfz/d¹¹ bzw. 5610 Kfz/d¹² im Prognosefall. Für den vorliegenden zu betrachtenden Bypass im Plangebiet liegt im Prognosefall eine Verkehrsbelastung (DTV_w) von 1363 Kfz/d bzw. 2803 Kfz/d vor. Die Verkehrsbelastung (DTV_w) für den Abschnitt der Orionstraße südlich des Knotenpunkts Orionstraße/Ringschluss verringert sich von 2965 Kfz/d (Analysefall) auf 2349 Kfz/d bzw. 2807 Kfz/d (Prognosefall). Damit wird insbesondere der südliche Abschnitt der Orionstraße und der Knotenpunkt Orionstraße/Polarisstraße verkehrlich entlastet. Der durch die Entwicklung der Erweiterungsflächen gemäß Verkehrsprognose steigende Verkehr im Industriegebiet wird besser verteilt und damit die einzelnen Verbindungen entlastet.

Die Wege für den Fuß- und Radverkehr aus Richtung der Ortschaft und des S-Bahnhofes Peißen und damit die Anbindung an den SPNV werden verkürzt. Tatsächliche Auswirkungen auf die Nutzerzahlen des Fuß- und Radverkehrs zwischen Peißen und dem Industriegebiet sind, aufgrund der durch Logistikunternehmen geprägten Nutzungen im Industriegebiet, jedoch nicht zu erwarten.

¹¹ Ermittlung anteilig über die derzeit genutzten Grundstücksflächen

¹² Ermittlung über die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens für Gebietstypen (HSVG)“

Für den ÖPNV können durch die Planung pro Fahrt ca. 1,224 km Fahrtstrecke eingespart werden. Dies sind jährlich ca. 11.857 km. Die Fahrtzeit verkürzt sich damit pro Fahrt um ca. 3 Minuten. Gleichzeitig könnten damit Parkprobleme im Bereich der Wegastraße gelöst werden, da die Strecke nur in eine Richtung befahren werden würde. Das Wenden an der Haltestelle „home24“ würde damit entfallen und die Gefahrensituation durch überholende Fahrzeuge beim Wendemanöver vermieden werden.

10.6 Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Für das Plangebiet besteht keine erhöhte Hochwassergefahr. Die Funktionalität der Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser und der Regenwasserrückhalteteiche nördlich des Plangebiets wird durch die Planung nicht grundlegend eingeschränkt. Jedoch sinkt durch die Versiegelung von Teilflächen die Versickerungsfähigkeit dieser Flächen. Es ist mit einem erhöhten oberflächlichen Ablauf von Niederschlagswasser zu rechnen. Die Belange des Hochwasserschutzes werden jedoch nicht berührt.

10.7 Belange des städtischen Haushaltes

Die Planungskosten und die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen werden vollständig vom Erschließungsträger übernommen. Es entstehen keine Kosten für den Planungsverband bzw. für die Verbandsmitglieder. Aufgrund der verkürzten Fahrtstrecke des ÖPNV entstehen für die Stadt Halle (Saale) jährliche Kosteneinsparungen in Höhe von ca. 37.231 €. Aufgrund der zusätzlichen Verkehrsfläche und der steigenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen entstehen dem kommunalen Straßenbaulastträger zusätzliche Kosten für den steigenden Unterhaltungsaufwand.

10.8 Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung können im Plangebiet aufgrund fehlender zur Verfügung stehender Flächen nur begrenzt umgesetzt werden. Durch grünordnerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf externen Grundstücken können die Eingriffe in die Grünflächen jedoch insgesamt ausgeglichen werden.

Der Flächenverbrauch für die Straße einschließlich Nebenanlagen beziffert sich auf ca. 0,57 ha. Bei der Planung der öffentlichen Verkehrsflächen wird der Grundsatz des flächensparenden Bauens zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und dem Erhalt der angrenzenden Freiflächen hinsichtlich ihrer Funktionen für die Klimaanpassung beachtet. Die Funktionalität der angrenzenden privaten Grünflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und als Kaltluftentstehungsfläche wird nicht grundlegend beeinträchtigt. Mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und damit zusätzlichen Emissionen ist durch die Planung nicht zu rechnen, da keine zusätzlichen Gewerbeflächen erschlossen werden.

10.9 Zusammenfassung

Die Planung stärkt den Gewerbestandort Star Park und die Wirtschaftsstandorte Halle (Saale) und Landsberg durch eine verbesserte Erschließung der Gewerbe- und Industrieflächen und eine verbesserte Anbindung des Industriegebiets an das übergeordnete Straßennetz. Die anfallenden Verkehre im Industriegebiet werden besser verteilt und die bestehenden Straßen und Knotenpunkte entlastet. Die Betriebsabläufe des Linienbusverkehrs werden vereinfacht, die

Fahrzeiten verkürzt und die Verkehrsabläufe verbessert. Die Planung stellt damit die grundlegende Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Industriegebiets Star Park dar.

Gleichzeitig führt die Planung zu einem Flächenverbrauch von 5.737,83 m² von zuvor als Grünflächen genutzten Flächen. Aufgrund der eingeschränkten Verfügbarkeit von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vor Ort müssen die Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs teilweise auf externen Grundstücken umgesetzt werden. Trotz des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Luft ist von keinen weitergehenden negativen Auswirkungen auf den Artenschutz, die Grundwasserneubildung und den Hochwasserschutz auszugehen. Negative Auswirkungen auf die schützenswerte Nachbarschaft durch erhöhte Verkehrsbelastungen und Schallimmissionen bestehen durch die Planung nicht.

Teil B Umweltbericht

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

11. Einleitung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Auf Grundlage des Umweltberichtes erfolgen die erforderlichen grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

11.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bauleitplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha. Das verkehrliche Konzept sieht hierzu eine Nacherschließung über eine Fläche vor, die im Bebauungsplan Nr. HS1 bisher als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt worden war. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die zur Schaffung der für die Nacherschließung notwendigen Verkehrsanlagen, einschließlich der notwendigen Nebenanlagen und der Knotenpunkte an der Orionstraße und zum Ringschluss Wegastraße/Polarisstraße sowie die erforderlichen externen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.

11.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bauleitplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange

11.2.1 Rechtliche Grundlagen

Immissionsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die 16. BImSchV (anzuwenden für die Erschließungsstraßen) und die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau.

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Die gesetzlichen Vorgaben und Begriffsbestimmungen geben die maßgeblichen Umweltqualitätsziele aus der Sicht des Immissionsschutzes vor. Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben zu beachten, einzustellen und umzusetzen.

Bodenschutz und Altlasten

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) sowie das Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA). Seit 01.08.2023 gilt eine neue Bundesbodenschutz- und Ersatzbaustoffverordnung.

Zweck des BBodSchG ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen.

Im Plangebiet ist keine Altlastenverdachtsfläche vorhanden.

In §1 a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden vorausgesetzt. Dabei wird auf die prioritäre Nutzung von Brachen, Nachverdichtung und Innenentwicklung verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Wasserschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA).

Die Gesetze gelten allgemein für oberirdische Gewässer und das Grundwasser. Für die Planung sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich des Grundwassers sowie der Abwasserbeseitigung relevant.

Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Natur- und Landschaftsschutz

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA).

Entsprechend § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Klimaschutz

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

11.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

Die nachfolgende Gliederung dieses Teils der Begründung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Umweltbelangen laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die in der Abwägung zum Bauleitplan zu berücksichtigen sind.

11.2.3 Fachplanungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Peißen ist seit dem 10.09.1999 wirksam. Die Flächennutzungspläne der Ortsteile wurden zum 09.05.2018, einschließlich Ergänzungen und Änderungen, zum Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg zusammengeführt. Die Flächen des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS1 sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Südöstlich des Geltungsbereichs verläuft parallel zu den geplanten Verkehrsanlagen eine unterirdische Hauptversorgungsleitung für Erdgas („GASCADE-Jagal“). Diese wird am östlichen Ende des Geltungsbereiches durch die Verkehrsanlagen gekreuzt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen im Bereich des Industriegebietes Star Park nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. HS1 und der tatsächlichen Nutzung. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ebenfalls nicht mehr vor. Der Flächennutzungsplan wird durch die Stadt Landsberg in einem separaten Verfahren zum Bebauungsplan angepasst.

12. Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Planung ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt. Diese können in geringem Maße zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen. Die wesentlichsten nachteiligen Wirkungen von baulichen Nutzungen sind insbesondere:

- Versiegelung von Boden und Veränderung von Standorten für Pflanzen und Tiere;
- Verminderung der Grundwasseranreicherung und Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses;

- Veränderungen des Landschaftsbildes.

Von erheblichen Umweltauswirkungen ist mit Realisierung der Planung nicht auszugehen.

12.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

12.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die zur Schaffung der für die Nacherschließung notwendigen Verkehrsanlagen, einschließlich der notwendigen Nebenanlagen und der Knotenpunkte an der Orionstraße und zum Ringschluss Wegastraße/Polarisstraße sowie Ausgleichsmaßnahmen. Der Geltungsbereich umfasst hierzu Teile des Flurstücks 86 der Gemarkung Peißen in der Stadt Landsberg.

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, die unter die Vorschriften der 12. BImSchV fallen (Störfallbetrieb). Es besteht somit kein Betriebsbereich eines Störfallbetriebes, der eine Anpassung der Planung gemäß § 50 Satz 1 BImSchG begründet.

12.1.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

12.1.2.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Bestand

Potentiell natürliche Vegetation

Die Einheiten der potentiell natürlichen Vegetation (PNV) geben an, welche Pflanzengesellschaften sich ohne Einfluss des Menschen aufgrund der Standortvoraussetzungen durch natürliche Sukzession einstellen würden. Wesentliche Faktoren sind hierbei Klima und Boden. Unter natürlichen Bedingungen wäre das gesamte Gebiet bewaldet. Die Erstellung der PNV ist ein "theoretisches Waldbild".

Die PNV ist Ausdruck für das natürliche Entwicklungspotential des Planungsgebietes.

Die Karte der natürlichen potentiellen Vegetation 1912¹³ gibt für das Plangebiet **Eichen-Hainbuchenwald** an.

Aktuelle Vegetation/Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes. Das Flurstück 86, Flur 3, Gemarkung Peißen, ist dabei im Bebauungsplan als private Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

¹³ Umweltatlas Halle (Saale), Landschaftsrahmenplan, Karte der natürlichen potentiellen Vegetation 1912

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. HS1 ist die Plangebietsfläche als „Maßnahmegebot mg2 – Naturnahe Regenwasserrückhaltung“ festgesetzt. Sie liegt am südlichen Rand außerhalb der Regenrückhaltefläche und ist damit den „verbleibenden Flächen“ zugeordnet. Das Maßnahmengebot setzt eine Bepflanzung mit 60 % Baum- und Strauchpflanzungen sowie Flächen für Extensivwiesen fest. Zur Gehölzartenbindung setzt die Festsetzung 1.6.1 die Verwendung von Arten der potenziell-natürlichen Vegetation – Eichen-Hainbuchenwald fest.

„Strukturen ab 30 m Breite sind dabei mit einem darin enthaltenen, mind. 5 m breiten Strauchsaum und daran anschließenden 3 m breiten Wiesensaum allseits zu umgeben. Alle durch flächenhafte Anpflanz- und Maßnahmegebote, sowie als Säume vor Gehölzflächen zu entwickelnden Wiesenpflanzungen sind unter Verwendung von Saatgut einheimischer Herkunft der potentiellen, standortspezifischen Vegetation herzustellen und extensiv zu pflegen.“¹⁴

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. HS1 wurde für die Ansaaten innerhalb des Geltungsbereiches die Entwicklung der Wiesenstrukturen am Prinzip der Naturnähe festgesetzt. Die Anlage von Ansaatwiesen trockener Ausprägung (z.B. Glatthaferwiesen) mit direkten Kontaktbeständen zielt darauf ab, dass nach 10 – 15 Jahren kaum noch ein Unterschied zum Dauerbestand festzustellen ist.¹⁵

Biotoptyp – Ansaatwiesen trockener Ausprägung (GSA)

Im Plangebiet sind dementsprechend nach ca. 15 Jahren Entwicklungszeit Ansaatwiesen trockener Ausprägung als extensiv gepflegter Wiesensaum anzutreffen. Sie befinden sich im Randbereich der nördlich anschließenden Gehölzpflanzung. Die Vegetation besteht überwiegend aus Glatthaferwiesen. Es befinden sich 2 Bäume (Sommerlinde - *Tilia platyphyllos* und Eingriffeliger Weißdorn – *Crataegus monogyna*) sowie 1 Strauch (Roter Holunder - *Sambucus racemosa*) auf der Fläche.

Der Stammumfang der Linde beträgt 43 cm und der Stammumfang des Roten Holunders beträgt 30 cm. Die Linde ist laut der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Landsberg als Neuanpflanzung besonders geschützt, da sie als Ersatzpflanzung gilt.¹⁶

Faunistisches Artenspektrum

Für die Erstbewertung der Fauna im Plangebiet wurde auf den Landschaftsrahmenplan der Stadt Halle (Saale) zurückgegriffen.

Neben der Häufigkeit und Verteilung einzelner Arten ist die Zahl aller innerhalb eines bestimmten Landschaftsausschnittes brütender Arten ein Wert für die Vielgestaltigkeit dieser Landschaft. In der Karte 11 des Landschaftsrahmenplanes¹⁷ wird graphisch die Brutdichte von Rote-Liste-Arten im Stadtgebiet von Halle (Saale) wiedergegeben. Die Anzahl der im jeweils untersuchten Rasterquadranten von einem Quadratkilometer registrierten Brutvogelarten wird als Artensumme bezeichnet. Übertragen auf das Plangebiet beträgt die im Mittel auftretende Artensumme 31 – 40 Arten und ist damit „hoch“.

¹⁴ Bebauungsplan Nr. 1, „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A14“, Obermeyer Albis-Bauplan, Leipzig, März 2002

¹⁵ Landschaftsarchitekturbüro Därr, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 1, Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14, Kap. 6.4 Grünordnerische Festsetzungen, September 2001

¹⁶ Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Landsberg, § 3, Abs. 2 Geschützte Bäume

¹⁷ Umweltatlas der Stadt Halle, Landschaftsrahmenplan, Karte 11

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde durch das Büro ÖKOTOP GbR¹⁸ erstellt. In der Erfassungssaison 2022 – nach Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde – faunistische Erfassungen der Artengruppen Avifauna (Brutvögel, Durchzügler und Nahrungsgäste), Amphibien und Reptilien durchgeführt. Die Ergebnisse der Kartierungen können dem gesonderten Faunistischen Erläuterungsbericht (ÖKOTOP GBR 2022) entnommen werden. Die darüber hinaus relevanten Artengruppen werden im Artenschutzfachbeitrag auf Basis einer Potenzialanalyse abgehandelt. Es wurde geprüft, ob für die relevanten Arten Zugriffsverbote zu besorgen sind und ob die Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG durch Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) verhindert werden können. Streng geschützte Arten nach FFH-RL Anhang IVa und IVb und die wildlebenden europäischen Vogelarten sind zur Prüfung auf Zugriffsverbote relevant.

Das Untersuchungsgebiet setzt sich aus dem Verlauf der geplanten Verkehrsanlage im Norden des Industriegebietes und aus den folgenden artgruppenspezifisch erweiterten Untersuchungsräumen zusammen, die zusätzlich durch indirekte Auswirkungen betroffen sein können (Wirkraum der Planung):

- Reptilien: 50-m-Puffer
- Avifauna: 100-m-Puffer
- Amphibien: 300-m-Puffer

Brutvögel

Zur Erfassung des Artbestandes im Untersuchungsgebiet erfolgte im Zeitraum von Ende März bis Ende Juni 2022 an insgesamt sechs Begehungsterminen eine Brutvogelkartierung (ÖKOTOP GBR 2022). Hierbei wurden insgesamt 49 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen, von denen 34 Arten im Gebiet als Brutvögel (B) oder einmalig zur Brutzeit (BZB) im Untersuchungsgebiet auftraten. Weitere 15 Arten traten im Untersuchungsgebiet als Nahrungsgäste oder Durchzügler auf. Die artenschutzfachliche Prüfung konzentriert sich jedoch ausschließlich auf die im Wirkraum der Planung nachgewiesenen Brutvögel bzw. Brutzeitbeobachtungen. Folgende wertgebende Brutvogelarten wurden im Untersuchungsgebiet nachgewiesen:

¹⁸ ÖKOTOP GbR, Büro für angewandte Landschaftsökologie, Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung, Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14", Artenschutzfachbeitrag, Halle (Saale), 30. Juni 2024

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	VS-RL	BNat SchG	RL D	RL ST	Status	Bestand
Bodenbrüter							
Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	-		3	3	B	7
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	-		2	3	B	1
Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i>	-		1	2	B/BZB	1/1
Grauammer	<i>Emberiza calandra</i>	-	§	V	V	B	5
Gehölzfreibrüter							
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	-		3	3	B	1
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	I		*	V	B	2
Feldschwirl	<i>Locustella naevia</i>	-		2	3	B	1
Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	I	§	1	3	BZB	1
Bluthänfling	<i>Linaria cannabina</i>	-		3	3	B	1

VS-RL: Anh. I - Arten des Anhangs I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie
BNatSchG: § - nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt
RL D: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAVY et al. 2020)
RL ST: Rote Liste der Brutvögel Sachsen-Anhalts (SCHÖNBRODT & SCHULZE 2017)
 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Arten der Vorwarnliste
Status: B = Brutvogel, BZB = Brutzeitbeobachtung,
Bestand: Anzahl der Brutpaare innerhalb des UG

Säugetiere

Im Vorfeld der ersten Gewerbeansiedlungen und zahlreicher nachfolgenden Einzelansiedlungen wurden die Ackerflächen innerhalb des Industrieparks mehrfach auf ein **Feldhamstervorkommen** hin untersucht, wobei die Art jedoch bei keiner der Untersuchungen nachgewiesen wurde. Somit kann ein Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters ausgeschlossen werden.

Für das Plangebiet kann ein Vorkommen der 14 potenziell vorkommenden **Fledermausarten** im Sinne von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgrund fehlender Habitatstrukturen (Starkbäume oder Gebäude mit Quartierpotenzial) sicher ausgeschlossen werden.

Amphibien

Zwischen Mitte April und Anfang Juli 2022 erfolgte die Erfassung von Amphibien an acht Gewässern im Untersuchungsgebiet (ÖKOTOP GbR 2022). Mit dem Vorkommen der **Wechselkröte** (*Bufo viridis*) wurde eine europarechtlich (Anhang IV der FFH-Richtlinie) und nach dem BNatSchG streng geschützte Art innerhalb des Untersuchungsgebietes nachgewiesen. Der Nachweis gelang in einem der Regenwasserrückhalteteiche ca. 170 m nördlich der geplanten Straße.

Zudem wurden mit Erdkröte (*Bufo bufo*), Teichfrosch (*Pelophylax kl. Esculentus*) und Seefrosch (*Pelophylax ridibundus*) drei häufige und ungefährdete Arten erfasst, die jedoch nach BNatSchG alle besonders geschützt sind.

Reptilien

Zur Erfassung der Reptilienfauna, unter besonderer Berücksichtigung der **Zauneidechse** (*Lacerta agilis*, RL D: V, FFH-Anhang IV), erfolgten zwischen Ende April und Ende August 2022 vier Begehungen. Innerhalb des 50-m-Puffers wurden keine Reptilien nachgewiesen, im weiteren Umfeld gelangen jedoch zwei Nebenbeobachtungen der Art (Grabenböschungen nördlich des Untersuchungsgebietes, Böschungsbereich Orionstraße nordwestlich des Untersuchungsgebietes). Für den geplanten direkten Eingriffsbereich wird ein Vorkommen derzeit ausgeschlossen.

Biotopverbund

Um eine Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen zu vermeiden, werden im Regionalen Entwicklungsplan Halle (REP) Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt. Sie umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.¹⁹

Die Karte 1 zum REP enthält für das Plangebiet keine Eintragungen zum Ausbau eines ökologischen Verbundsystems.

Im Landschaftsrahmenplan wird zum Ökologischen Verbundsystem folgendes Ziel formuliert:

„Ziel von ökologischen Biotopverbundplanungen ist der Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Dabei sind ihre Lebensräume einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und je nach Erfordernis wiederherzustellen und zu verbinden. [...] In Sachsen-Anhalt bilden Kernflächen und Entwicklungsflächen die Biotopverbundflächen, wobei beide Kategorien Flächen von überregionaler, regionaler oder auch örtlicher Bedeutung beinhalten können.“²⁰

Im Abstand von ca. 100 m nördlich vom Plangebiet verläuft im Bereich der Fließgewässer und Regenrückhaltegewässer eine *regional bedeutsame Biotopverbundeinheit* mit Zugehörigkeit zu den *Gewässern der Ackerebenen*. In das regionale Biotopverbundsystem wurden alle bestehenden Fließgewässer sowie einige wichtige Entwässerungsgräben aufgenommen.²¹

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Europäischen Vogelschutzgebieten.

In einer Entfernung von ca. 5,3 km südlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt das FFH-Gebiet Engelwurzweiese bei Zwintschöna (FFH0142) mit einer Größe von 6 ha. Das FFH-Gebiet liegt südöstlich von Halle (Saale) im „Halleschen Ackerland“ zwischen Zwintschöna und Kanena. Es umfasst eine Feuchtwiese mit Vorkommen der Sumpf-Engelwurz.

¹⁹ Stadt Landsberg, Flächennutzungsplan Landsberg, Vorentwurf 2015

²⁰ Umweltatlas der Stadt Halle, Landschaftsrahmenplan, Textteil, Kap. 6.1.1.7

²¹ Umweltatlas der Stadt Halle, Landschaftsrahmenplan, Textteil, Kap. 6.1.1.7

Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Saaletal“ beginnt in 7,6 km Entfernung westlich des Plangebietes. Es hat eine Größe von 2.314 ha und erstreckt sich entlang der Saale und der Weißen Elster. Das Landschaftsschutzgebiet wird aufgrund der Entfernung durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Flächennaturdenkmale, Naturdenkmale

Im Plangebiet liegen keine Flächennaturdenkmale nach dem BNatSchG. Naturdenkmale im Plangebiet werden nicht beeinflusst.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht bekannt. Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich ca. 150 m nördlich des Plangebietes. Es handelt sich hierbei um große Schilfbereiche in fünf anthropogenen Stillgewässern. Eine direkte Betroffenheit durch die vorliegende Planung wird ausgeschlossen. Lediglich der Geltungsbereich für die Ausgleichsfläche A_{CEF1} grenzt an den Schilfbereich am Rand des Regenrückhaltebeckens.



Abb.: gesetzlich geschützte Biotope²²

²² Landkreis Saalekreis, Amt für Bauordnung und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 12.10.2023

Geschützte Landschaftsbestandteile

Der „Park Sagisdorf“ im Ortsteil Reideburg (Halle) in ca. 1,7 km Entfernung westlich vom Plangebiet gilt als geschützter Landschaftsbestandteil. Es entstehen keine Beeinträchtigungen durch das Plangebiet.

Bewertung

Biotop- und Nutzungstypen

Für die Bewertung der aktuellen Bedeutung der Biotope für den Arten- und Biotopschutz werden die Kriterien Natürlichkeit, Ausprägung, Schutzstatus und Reproduktionsdauer herangezogen. Die Ausprägung des Einzelbiotops wurde nach Arten- und Strukturvielfalt und nach den Vorbelastungen eingestuft. Für den Naturhaushalt hat der im Plangebiet vorkommende Biotoptyp – Ansaatgrünland trockener Ausprägung – mittlere Bedeutung.

Faunistisches Artenspektrum

Umliegende Flächen des Plangebietes bieten einen geeigneten Landlebensraum für Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Die restlichen Biotopstrukturen im Wirkraum der Planung sind durch das Industriegebiet und die nahegelegene A14 sowie eine intensive ackerbauliche Bewirtschaftung bereits stark anthropogen geprägt und besitzen in diesem Bereich nur eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für besonders geschützte Tierarten. Die ackerbaulich genutzten tiefgründigen Lehm- und Lössböden stellen einen potenziellen Lebensraum für einige wenige Bodenbrüter dar. Die umliegenden neu errichteten Gebäudekomplexe weisen nur ein sehr geringes Potenzial für Gebäudebrüter auf.

Der umliegende Wirkraum des Bebauungsplanes (maximal 100-m-Puffer um die geplante Straße) ist für neun wertgebende Brutvogelarten folgender ökologischer Gruppen von Bedeutung: Bodenbrüter (Feldlerche - 7 Brutpaare (BP), Braunkehlchen - 1 BP, Steinschmätzer - 2 BP, Grauammer - 5 BP) und Gehölzfreibrüter (Kuckuck [über Wirtsvögel] - 1 BP, Neuntöter - 2 BP, Feldschwirl - 1 BP, Sperbergrasmücke - 1 BP, Bluthänfling - 1 BP).

Insgesamt brüteten in der Brutsaison 2022 mit Feldlerche (3 BP), Grauammer (2 BP), Steinschmätzer (1 BP) und Braunkehlchen (1 BP) vier der nachgewiesenen wertgebenden Brutvogelarten innerhalb des 50-m-Korridors.

Im Rahmen der Erfassung 2022 konnten an vier Begehungsterminen keine Reptilien und insbesondere auch keine Zauneidechsen im UG nachgewiesen werden. Das Plangebiet ist als Lebensraum für Reptilien nicht von Bedeutung. Besonders geeignete Habitate sind im Wirkraum (50-m-Puffer) stellenweise vorhanden.

Geeignete Habitatstrukturen für Amphibien befinden sich nicht im Plangebiet, jedoch im direkten Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet selbst ist aufgrund seiner Lage für wandernde Amphibien oder Tiere von Bedeutung, wenn diese das Gebiet auf der Wanderung zu ihren Laichgewässern bzw. Winterquartieren queren.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete. Die vorhandenen Schutzgebiete befinden sich in

ausreichender Entfernung, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten sind. Das Plangebiet ist für FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete nicht bedeutsam.

Sonstige Schutzgebiete

Erhebliche Umweltprobleme für Schutzgebiete und Schutzobjekte gehen gegenwärtig nicht von diesem Standort aus. Im Plangebiet und angrenzend befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte. Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Schutzgebiete und Schutzobjekte zu erwarten.

12.1.2.2 Fläche

Innerhalb der Plangebietsfläche werden 5.738 m² mit Anlage der Straße neu versiegelt und damit für den Bau einer Verbindungsstraße in Anspruch genommen. Im Bestand befindet sich auf der Fläche Ansaatgrünland als Bestandteil der nördlich gelegenen Ausgleichsmaßnahme, die mit Umsetzung des Bebauungsplanes beseitigt wird.

12.1.2.3 Boden

Naturräumliche Einordnungen

Das Plangebiet gehört nach dem Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt zur Großlandschaft der Ackerebenen. Die Landschaftseinheit wird als Hallesches Ackerland bezeichnet.

Geologische Verhältnisse

Der Großraum des Plangebietes ist regionalgeologisch der Halle-Wittenberger Scholle zuzuordnen. Der Großraum des Plangebietes weist zahlreiche Wechsel von Bodenformen auf. Neben der dominierenden, mindestens 15 m stark ausgebildeten Geschiebemergelschicht (saalekaltzeitliche Grundmoräne) des Pleistozän, welcher eine 0,5 – 1 m 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 an.

Boden

Den Planungsraum kennzeichnen die Leitbodenformen der Schwarzerde. Für die Erkundung des Untergrundes wurden im Geltungsbereich 11 Kleinrammbohrungen (BS nach DIN EN ISO 22475-1) durchgeführt und klassifiziert. Geotechnisch gliedert sich der Baugrund in ein „Normalprofil“ aus Auffüllungen, Oberboden, Geschiebemergel und Sand.

Der Versickerungswert (K_f -Wert) liegt im Bereich des Plangebiets zwischen $<10^{-4}$ m/s bis $<10^{-7}$ m/s. Die oberen Auffüllungen sind demnach noch sehr stark bis stark durchlässig, während die Schicht des Geschiebemergels sehr schwach durchlässig ist. Allgemein lässt sich feststellen, dass im Kontext von Niederschlagsbeseitigung der Untergrund als nicht geeignet für eine qualifizierte Versickerung nach DWA-A 138²³ zu bewerten ist.

²³ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - April 2005; Stand: korrigierte Fassung März 2006

Bei den Untersuchungen nach LAGA M 20²⁴ sind im Geltungsbereich 11 Proben untersucht worden. Davon wurden alle untersuchten Bodenproben mit „Z 0“ bewertet. Diese Bodenproben können zur Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion dienen. Es ist ein uneingeschränkter Einbau des Bodenmaterials in bodenähnlichen Anwendungen unterhalb der durchwurzelbaren Zone möglich (Einbauklasse 0).²⁵

Das biotische Lebensraumpotential des Bodens im Plangebiet wird mit „mittel“ bewertet.²⁶ Die im Plangebiet befindlichen Böden weisen eine sehr hohe Naturertragsfähigkeit auf. Niederschlagswasser wird vor Ort versickert oder fließt oberflächlich in die angrenzenden Regenwasserrückhalteteiche.

Bodenfunktionsbewertungsverfahren

	Bewertungs- ergebnis	Erläuterung
Bodenteilfunktionen /Kriterien		
Teilfunktion Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen: Naturnähe (N) – Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften	1 = sehr gering	Mit der Beurteilung des Standortes für natürliche Vegetation wird die Eignung der landwirtschaftlich genutzten Böden im Land Sachsen-Anhalt zur Wahrnehmung der Bodenteilfunktion Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften innerhalb der Funktion des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (§ 2 Abs. 2 Ziff. 1a BBodSchG) dargestellt.
Teilfunktion Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen: Ertragspotenzial (E) - natürliche Bodenfruchtbarkeit	5 = sehr hoch	Mit der natürlichen Ertragsfähigkeit wird die Eignung der landwirtschaftlich genutzten Böden im Land Sachsen-Anhalt zur Wahrnehmung der Bodenteilfunktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit innerhalb der Funktion des Bodens als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (§ 2 Abs. 2 Ziff. 1a BBodSchG) dargestellt.
Teilfunktion Wasserkreisläufe: Wasserhaushaltspotenzial (W) - Regelung im Wasserhaushalt	3 = mittel	Die Infiltrationskapazität eines Bodens wird von seiner Gründigkeit und dem Wassergehalt beeinflusst, aber letztlich durch seine gesättigte Wasserleitfähigkeit (kf-Wert) begrenzt. Für die Bewertung der Bodenfunktion und Regelung im Wasserhaushalt werden deshalb die kf-Werte herangezogen und in die Wertstufen in Anlehnung an die Bodenkundliche Kartieranleitung eingeteilt.
Konfliktpotenzial (K) (Gesamtbewertung)	5 = sehr hoch	Die Gesamtbewertung stellt das Konfliktpotenzial (K) dar. Es gilt das Maximalwertprinzip. Die Planfläche ist aufgrund des sehr hohen Konfliktpotenzials

²⁴ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall, (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA M20)

²⁵ Baugrundbüro Klein GmbH, Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen, Bauvorhaben: Nacherschließung Industriegebiet Star Park Baugrunduntersuchung, 30.06.2022

²⁶ Umweltatlas Halle, „Karte 12a Boden/Biotisches Lebensraumpotenzial“

		potenzials aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes grundsätzlich als schützenswert einzustufen. - Standort im Ausnahmefall geeignet, da es im Bezugsraum keine Standorte geringerer Funktionserfüllung gibt, das Vorhaben unvermeidbar ist und an einem anderen Standort nicht durchgeführt werden kann - umfängliche Kompensationsmaßnahmen als umfangreiche Gehölzpflanzungen werden umgesetzt
Archivboden (A) - Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	keine	- keine Betroffenheit

Tab.: Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens²⁷

In der Gesamtbewertung besteht auf der Fläche des Plangebietes ein sehr hohes Konfliktpotenzial. Damit sind die Böden im Plangebiet grundsätzlich als schützenswert einzustufen.

Altlasten

Die Baufelder des Plangebietes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HS1 von den Umweltämtern Halle (Saale) und des Saalkreises als altlastenfrei eingeschätzt.

Teile des nördlichen Plangebiets wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. HS1 als kampfmittelbelastet bewertet (Bombenabwurfgebiet). Auf Grundlage der Untersuchungen der Flächen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt ist zum derzeitigen Stand keine konkrete Belastung der Flächen im Plangebiet mit Kampfmitteln/Munition bekannt.

12.1.2.4 Wasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Fließgewässer. Nördlich des Plangebiets befinden sich mehrere Regenwasserrückhalteteiche, die in den 300 m nördlich gelegenen Zwebendorfer Graben entwässern. Die Regenwasserrückhalteteiche führen partiell ständig Wasser. Das Niederschlagswasser des Plangebiets wird zurzeit vor Ort versickert oder fließt oberflächlich in die Regenwasserrückhalteteiche ab. Standgewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Grundwasser

In der hydrogeologischen Karte²⁸ des Umweltatlas der Stadt Halle (Saale) wird der Grundwasserflurabstand im Umfeld des Plangebietes mit 3 m angegeben. Im Planungsraum können mehrere wasserführende Horizonte bestehen. Schichtenwässer werden in einem mittleren Flurabstand von 1,5 - 2 m erwartet. Die als Grundwasser fungierenden Schmelzwassersande sind im

²⁷ Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Datenabfrage Bodenfunktionskarten Landkreis Saalekreis, Umweltamt, SB Landwirtschaft/ Düngemittel

²⁸ Umweltatlas Halle

Bereich des Plangebiets in der Regel von den Bildungen einer Grundmoräne überlagert. Die Grundwasseramplitude schwankt dabei zwischen ca. 96,10 mNN (NW) und 99,65 mNN (HW).

Entsprechend der Erkundungsergebnisse liegt somit bei mittleren Grundwasserständen gespanntes Grundwasser vor, was planerisch zu beachten ist.

Das Plangebiet ist überwiegend gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt, die übrige Hälfte „relativ geschützt“ sowie „nicht geschützt“. Das Grundwasser fließt vorwiegend in südwestliche Richtung.

12.1.2.5 Luft, Klima

Das Bearbeitungsgebiet gehört zum Bereich des Mitteldeutschen Binnenklimas und befindet sich am Rande der Leipziger Tieflandsbucht. Bedingt durch seine Lage im Regenschatten des Harzes gehört es zu den niederschlagsarmen Gebieten. Die für das Bearbeitungsgebiet relevanten Niederschlagsmessstationen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) sind Halle-Kröllwitz, Halle-Reideburg und Leipzig-Schkeuditz. Der Mittelwert dieser Messstellen liegt für die langjährige Reihe von 1984-2007 bei 98,41 mNN. 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 15,5 % des Gesamtanteils). Dieses Gebiet ist deshalb dem Mitteldeutschen Trockengebiet zuzuordnen.

Das Plangebiet ist als Kaltluftentstehungsfläche gekennzeichnet. Aufgrund der schwachen Reliefage gehen von diesen Flächen keine nennenswerten Kaltluftströme auf das Umland aus.

12.1.2.6 Wirkungsgefüge zwischen 2.1.2.1 bis 2.1.2.5

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Belangen sind insbesondere in den Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortfaktoren (Boden, Klima, Wasser) mit den biotischen Schutzgütern (Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt) festzustellen. In diese Wirkungsgefüge greifen anthropogene Vorbelastungen (Rodung der ursprünglichen Vegetation, Eingriffe in den Bodenkörper, Änderung der Artenzusammensetzung durch Umwandlung in Ansaatgrünland, Einbringen standortfremder Pflanzenarten, etc.) unmittelbar ein.

Aus dem Zusammenwirken der einzelnen Komponenten resultiert die am Standort anzutreffende Arten- und Biotoptypenzusammensetzung, welche charakteristisch für anthropogen beeinflusste Flächen ist und sich unmittelbar auf die Schutzgüter Boden, Biotopausstattung und biologische Vielfalt auswirken.

Eine weitere Verknüpfung besteht über das Schutzgut Boden in seiner Archivfunktion und dem Schutzgut Kulturgüter, welche jedoch bei der vorliegenden Planung aufgrund der Bestandsituation eher von untergeordneter Bedeutung ist. Die Neuversiegelung für die Anlage der Straßenverkehrsfläche hat die Neuversiegelung des Bodens zur Folge.

Bei Errichtung der Straße können Bodenneubildungsprozesse auf den versiegelten Flächen nicht mehr stattfinden. Anfallendes Niederschlagswasser ist nicht mehr versickerungswirksam auf der Fläche. Mikroklimatisch hat die Versiegelung eine geringfügige Erwärmung der Fläche zur Folge.

Aufgrund der Bestandssituation und Auswirkungsprognosen der einzelnen Schutzgüter wird eingeschätzt, dass bei einer Durchführung der Planung jedoch keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen zu erwarten sind.

Durch die Lage und die Umgebung des Plangebiets kann darüber hinaus eingeschätzt werden, dass erhebliche Auswirkungen der Planung auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen ausgeschlossen werden können.

12.1.2.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Plangebiet besteht aus einem charakteristischen Bereich, dem Ansaatgrünland, aus überwiegend Glatthaferwiesen. Zudem befinden sich auf der Fläche zwei Gehölze. Durch die nördlich anschließenden Flächen, auf denen sich das Ansaatgrünland fortsetzt, ist die Vegetation naturnah geprägt. Derzeit findet keine Nutzung auf der Fläche statt, die extensiv gepflegt wird. Bauliche Anlagen und versiegelte Flächen der Gewerbegebäude und Zufahrtstraße bestimmen südlich angrenzend das Bild.

Die Eigenart des Gebietes drückt sich durch seine Lage zwischen Gewerbegebäuden und naturnah angelegten Ausgleichsflächen aus. Die ebene Fläche wird lediglich von zwei Gehölzen strukturiert. Somit zeigt sich eine charakteristische Ausprägung des Landschaftsbildes. Die Ausstattung an Identifikation schaffenden Strukturen oder Flächen ist im Plangebiet gering. Strukturgebende Elemente sind im Plangebiet kaum anzutreffen. Der Anteil an strukturgebenden Elementen (Strukturvielfalt) und Flächen ist im gesamten Plangebiet gering. Da das Ansaatgrünland im Plangebiet bereits vor ca. 15 Jahren angelegt wurde, vermittelt es nach dieser Entwicklungszeit zum Teil den Eindruck von Naturnähe/Natürlichkeit. Das wird insbesondere beim Blick Richtung Norden in die weiträumige Landschaft deutlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet mit mittlerer Wertigkeit aus der Sicht des Landschaftsbildes einzustufen ist. Erhebliche Umweltweltprobleme für das Landschaftsbild gehen gegenwärtig nicht von diesem Standort aus.

12.1.2.8 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Das Gebiet ist für Erholungsaktivitäten nicht attraktiv, da es an Wegeverbindungen oder nutzbaren Freiraumstrukturen fehlt. Das Plangebiet ist nicht umzäunt und für die Öffentlichkeit zugänglich. Das Plangebiet befindet sich abseits von Wohnbebauung am Rande eines Gewerbegebietes und ist für die wohnumfeldnahe Nutzung nicht relevant. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Plangebiet mit geringer Wertigkeit aus der Sicht der Erholungseignung einzustufen ist.

Erhebliche Umweltweltprobleme für Mensch, Gesundheit und Bevölkerung gehen gegenwärtig nicht von diesem Standort aus.

12.1.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines ausgedehnten archäologischen Kulturdenkmals. Im Jahr 2001 fanden im Zuge der Erschließung des Industriegebiets Halle-Saalkreis an der A 14 archäologische Untersuchungen in dem Bereich statt. Demnach befindet sich das Plangebiet im Bereich der Wüstung Löschwitz.

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

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu Natura 2000-Gebieten sind keine Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen und den Erhaltungszielen bzw. Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

12.1.2.11 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet ist durch den Übergang in der Randlage des Gewerbegebietes hin zur offenen Landschaft geprägt und hat mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Plangebiet ist unbebaut und wird geprägt vom bestehenden Biototyp „Ansaatgrünland trockener Ausprägung“ und hat bezüglich der Biotop- und Nutzungstypen eine mittlere Bedeutung. Im Plangebiet bestehen zwei Bäume und ein Strauch. Eine Linde (*Tilia platyphyllos*) ist laut der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Landsberg als Neuanpflanzung besonders geschützt, da sie als Ersatzpflanzung gilt.²⁹ Schädliche Bodenveränderungen gibt es im Plangebiet nicht. Das biotische Lebensraumpotential des Bodens im Plangebiet wird mit „mittel“ bewertet. Klimatisch hat das Plangebiet eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche. Es strömt aber aufgrund der schwachen Relieflage von diesen Flächen keine nennenswerte Kaltluft auf das Umland. Aufgrund fehlender Habitatausstattung hat das Plangebiet selbst eine geringe Bedeutung als Lebensraum für faunistische Arten. Aufgrund der angrenzenden Biotope in einem 300-m-Puffer, ist das Plangebiet für die aufgenommen faunistischen Arten bedeutsam.

12.1.2.12 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Wird auf die Planung verzichtet (Nullvariante), so blieben die betroffenen Ansaatgrünlandflächen erhalten. Im Plangebiet würde die Neuversiegelung und somit die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden werden, indem auf die Verbindungsstraße zwischen der Orionstraße und der Stichstraße verzichtet wird. Der Verkehr von der Wegastraße und der Stichstraße würde ausschließlich über die Polarisstraße und den Knotenpunkt Orionstraße/Polarisstraße geführt. Damit würde zwar eine Erschließung der Investitionsflächen zwischen Wegastraße und der Stichstraße erreicht, dies hätte allerdings auch eine Mehrbelastung der vorhandenen Erschließungsstraßen zur Folge. Ebenso hätte dies längere Fahr- und Fußwege für die Gewerbeanlieger im nordöstlichen Teil des Industriegebiets zur Folge, was mehr Lärm- und Schadstoffemissionen durch Kraftfahrzeuge verursachen würde.

12.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

12.2.1 Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach BauGB Anlage 1 Nr. 2 b)

Bei der Prognose der Umweltauswirkungen einer Planung werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen mit Angaben zu den jeweils betroffenen Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft, Mensch wie auch Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet.

Nachfolgend sind die relevanten Wirkfaktoren, welche durch die Neuversiegelung von Grünland sowie durch Beseitigung von Gehölzen zu erwarten sind, sowie die jeweilige Betroffenheit der Schutzgüter tabellarisch aufgeführt.

²⁹ Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Landsberg, § 3, Abs. 2 Geschützte Bäume

12.2.1.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

Baubedingte Wirkungen ergeben sich unmittelbar aus der Bautätigkeit und zählen zu den vorübergehenden Beeinträchtigungen. Sie hängen im Wesentlichen von den eingesetzten Baumitteln und Bauverfahren ab und können meist nach Abschluss der Bauarbeiten behoben werden. Folgende baubedingte Beeinträchtigungen sind für das durch die Planung ermöglichte Vorhaben zu nennen:

Wirkfaktoren	Mensch	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft
vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, Baustraßen	x	x	x	x	-	x
Bodenverdichtung und Bodenveränderung durch Umlagerung und Durchmischung	-	x	x	x	-	-
Oberbodenabtrag und –auftrag	-	x	x	x	-	-
Vorübergehende Emissionen (Geräusch- und Lichtemission) und Erschütterungen, Bewegungsunruhe durch Bautätigkeit	x	x	x	-	-	-
Stoffeintrag durch Lagerung und Bearbeitung von Baustoffen, Betrieb und Wartung von Baumaschinen sowie auf der Baustelle verbleibender Bauschutt	-	x	x	x	-	-

Über die geplanten Flächen hinaus ist nicht mit einer Flächeninanspruchnahme durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Darstellungen und Festsetzungen im Bebauungsplan. Sie sind dauerhaft wirksam:

Wirkfaktoren	Mensch	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft
dauerhafte Vollversiegelung von Grünland für Neubau von Verkehrsanlagen/ Erschließungsstraße	x	x	x	x	x	x
Beseitigung und Veränderung der vorhandenen Vegetations- und Biotopstrukturen sowie Gehölze	x	x	x	x	x	x
Barriere- und Zerschneidungswirkung	x	x	x	x	x	x

Betriebsbedingte Wirkungen kommen durch die Art und Weise, in der das Gebiet nach Abschluss der Bauphase genutzt wird, zustande. In diesem Zusammenhang sind betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten. Als betriebsbedingte Wirkung im Plangebiet zählt der erhöhte Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit der Nutzung der Straße im Plangebiet.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Verbindungsstraße zwischen der Orionstraße und der Stichstraße errichtet. Gemäß Verkehrsprognose wird für die geplante Straße

(Bypass) unter Volllastung des Gewerbegebietes eine vergleichsweise niedrige Verkehrsbelastung vorausgesagt. Erweiterungen oder eine Verdichtung darüber hinaus sollen nicht erfolgen. Aus der Planung resultieren folgende artenschutzfachlich relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Wirkfaktoren	Mensch	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft
vom Straßenverkehr ausgehende Störwirkungen durch optische und akustische Reize	x	x	-	-	-	-
Lichtemission durch Straßenlaternen	x	x	-	-	-	-
Kollisionsrisiko mit Straßenverkehr	-	x	-	-	-	-

Das erweiterte Umfeld des Plangebietes ist in südlicher und westlicher Richtung bereits gewerblich erschlossen und von einer häufigen Frequentierung durch Liefer- und Pkw-Verkehr geprägt. Darüber hinaus verläuft südwestlich des Plangebietes die A 14. Das Umfeld unterliegt somit bereits einer anthropogenen Vorbelastung.

12.2.1.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die für die Nacherschließung des Industriegebiets notwendige Neuinanspruchnahme von Boden ist alternativlos, wird jedoch auf das notwendige Maß beschränkt und durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Abweichend vom Regelquerschnitt nach der RAST 06 wird zur Minderung des Flächenverbrauchs und aufgrund des nur geringen zu erwartenden Fußgängeraufkommens ein nur einseitiger Geh- und Radweg angelegt.

12.2.1.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Für das Plangebiet ist keine separate Abfallentsorgung notwendig. Die bestehende Abfallentsorgung der Gewerbebetriebe im Industriegebiet Halle Star Park über das bestehende Straßennetz ist ausreichend. Sämtliche entstehenden Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

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

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

- 12.2.1.5 Kumulierungen der Wirkfaktoren der Planung mit der benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissensstand nicht bekannt.

- 12.2.1.6 Auswirkungen der Planung auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen

Es ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima hat, da sich die Auswirkungen bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren werden, wo mit kleinklimatischen Veränderungen, wie einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur, zu rechnen ist. Eine Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

- 12.2.1.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Straßen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

12.2.2 Planungsprognose

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

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist verbunden mit der Neuversiegelung von 5.738 m² Ansaatgrünland und dem damit verbundenen Verlust der Eignung dieser Flächen als Tierlebensraum, temporärer Verlust von Pflanzenstandorten durch baubedingte Flächenbeanspruchung, temporäre Beeinträchtigung durch Störreize, Verlärmung, Erschütterungen und Licht.

Zum Erhalt bzw. zur Entwicklung des Biotopwertes und des Biotopverbundes ist eine umfangreiche Gehölzpflanzung mit standortheimischen Gehölzen auf externen Ausgleichsflächen vorgesehen.

Bei der weiteren faunistischen Betrachtung sind 34 Brutvogelarten, 14 Fledermausarten, die Wechselkröte und die Zauneidechse zu berücksichtigen.

Brutvögel

Eine baubedingte Verletzung/Tötung adulter Individuen ist aufgrund des Charakters des Planungsgegenstandes und der Mobilität der Arten auszuschließen. Das Verletzungs- und Tötungsverbot (laut § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) kann nur im Zusammenhang mit einer Zerstörung oder Beschädigung von Niststandorten der im geplanten Eingriffsbereich brütenden Vogelarten eintreten. Dies betrifft sowohl wertgebende als auch commune, weit verbreitete Brutvogelarten der Boden- und Gehölzfreibrüter. Die Zerstörung von Gelegen oder Tötungen/Verletzung nicht flügender Jungtiere wird jedoch durch die Maßnahme **V2** wirksam vermieden.

Der Wirkraum des Plangebietes unterliegt bereits zum jetzigen Zeitpunkt einer erhöhten Lärmemission (A 14, Liefer- und Güterverkehr des Industriegebietes), was zeigt, dass insbesondere die kommunen, weit verbreiteten Brutvögel im Wirkraum des Plangebietes eine gewisse Toleranz gegenüber anthropogenen Störungen aufweisen.

Eine Auslösung des Verbotstatbestandes kann für kommune, weit verbreitete Arten nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG unter Berücksichtigung der Maßnahmen **V2** ausgeschlossen werden.

Während der Bauphase kommt es im Betrachtungsraum zu einer Verlärmung und Beunruhigung. Feldlerche und Grauammer sind im Wirkraum die häufigsten wertgebenden Brutvögel. Um eine erhebliche baubedingte Störung zu verhindern, werden die lärmintensive Gehölzentnahme bzw. Erdarbeiten außerhalb der jährlichen Hauptbrutsaison im Winterhalbjahr (vgl. Maßnahme **V2**) und damit zu einem Zeitpunkt geringerer Störanfälligkeit durchgeführt. Direkt daran schließen die Bauarbeiten an.

Eine baubedingte Auslösung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann für wertgebende Brutvogelarten unter Berücksichtigung der Maßnahme **V2** ausgeschlossen werden.

Eine Störung wertgebender Brutvögel infolge der Straßennutzung, kann nicht ausgeschlossen werden. Einzelne innerhalb des maximalen Wirkraums (100-m-Puffer) brütende Vögel könnten dauerhaft aus ihren jetzigen, bisher störungsfreien Bruthabitaten vergrämt werden. Dies führt zu einer Überschneidung mit dem Entnahme- und Beschädigungsverbot, da die Individuen während der vom Störungsverbot erfassten Zeiträume an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gestört werden und diese infolge der Störung dauerhaft nicht mehr nutzbar sind. Aus diesem Grund werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf wertgebende Brutvögel unter dem nachfolgenden Entnahme- und Beschädigungsverbot abgehandelt.

Mit Umsetzung der Planung werden 0,57 ha des bestehenden Biototyps „Ansaatgrünland trockener Standorte“ versiegelt. Damit gehen anlagebedingt rund 0,57 ha Brutvogellebensraum dauerhaft verloren. Hinzu kommt eine betriebsbedingte Störung, die zu einer dauerhaften Vergrämung einzelner Brutpaare aus dem maximalen Wirkungsbereich (100-m-Puffer) führen kann.

In Bezug auf Grauammer und Feldlerche ist davon auszugehen, dass das Plangebiet, welches von einer eher strukturarmen Landschaft umgeben ist (intensiv genutzte Ackerflächen, vorhandenes Industriegebiet) bereits zum jetzigen Zeitpunkt von einer maximal möglichen Anzahl an Grauammern und Feldlerchen besiedelt ist und den vergrämt Brutpaaren somit im räumlichen Zusammenhang nicht ausreichend geeignete Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Verschärfend würde sich hier die Errichtung einer Gleisanlage östlich des Plangebietes auswirken (kumulative Wirkung). Die Gleisanlage in Kombination mit der geplanten Erschließungsstraße führen demnach für die Feldlerche und die Grauammer zur **Auslösung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG**.

Durch Bereitstellung einer adäquaten Ausgleichsfläche (Maßnahme **ACEF2**) im näheren Umfeld (räumlicher Zusammenhang) kann eine Auslösung des Verbotstatbestandes verhindert werden.

Das betriebsbedingte Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der Maßnahme **ACEF2** ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Plangebiet kann ein Vorkommen der 14 potenziell vorkommenden Arten im Sinne von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufgrund fehlender Habitatstrukturen (Starkbäume oder Gebäude

mit Quartierpotenzial) sicher ausgeschlossen werden. Da keine aktuellen Untersuchungen vorliegen, wird dem „worst-case-Prinzip“ folgend im Artenschutzfachbeitrag jedoch eine mögliche Bedeutung der Ausgleichsfläche als essentielles Nahrungshabitat für möglicherweise im Umfeld nistende Fledermäuse angenommen werden.

Im Wirkraum der Planung sind keine geeigneten Fledermausquartiere vorhanden. Ein betriebsbedingt signifikant erhöhtes Tötungsrisiko durch eine Kollision mit dem Straßenverkehr kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Derzeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet ein essentielles Nahrungshabitat für einen Teil der potenziell vorkommenden Fledermausarten darstellt. Durch Verwendung fledermausfreundlicher Straßenbeleuchtung und der Bereitstellung einer geeigneten Ausgleichsfläche im näheren Umfeld kann eine Auslösung des Verbotstatbestandes der erheblichen Störung jedoch ausgeschlossen werden.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der Maßnahmen **ACEF2** und **M2** ausgeschlossen werden.

Mit Umsetzung der Planung werden 0,57 ha essentieller Nahrungshabitate von im Plangebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten dauerhaft zerstört und dessen Umfeld durch Beleuchtung entwertet. Durch Bereitstellung einer adäquaten Ausgleichsfläche im näheren Umfeld (räumlicher Zusammenhang) kann eine Auslösung des Verbotstatbestandes (laut § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Entnahme- und Beschädigungsverbot) verhindert werden.

Amphibien

Während der Bauphase kann es vor allem im Herbst und Frühjahr, aber auch zur Zeit der Abwanderung der Jungtiere im Sommer, zu einer baubedingten Tötung von (wandernden) Amphibien kommen. Durch die Flächeninanspruchnahme kann es zudem zu einem Verlust von Ruhestätten der nachgewiesenen Amphibienarten kommen. Die geplante Verkehrsanlage führt zu einer anlage- und betriebsbedingten Zerschneidung innerhalb des Amphibienlebensraums, wobei der Austausch von Teilpopulationen zwischen den Gewässern bzw. zwischen den Gewässer- und Landhabitaten gestört werden kann. Zusätzlich kann es durch die Kollision mit dem zukünftigen Straßenverkehr zu einer betriebsbedingten Verletzung bzw. Tötung von Amphibien kommen.

Im Rahmen notwendiger Erdarbeiten kann es in Abhängigkeit des Baubeginns zu einer baubedingten Tötung oder Verletzung von Amphibien in ihren Winter- oder Sommerquartieren kommen. Des Weiteren können Baugruben oder Gräben zur Tötung oder Verletzung von (umher)wandernden Amphibien oder Tieren führen, wenn diese das Plangebiet auf der Wanderung zu ihren Laichgewässern bzw. Winterhabitaten queren.

Um ein baubedingtes Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, ist im Vorfeld der Bautätigkeiten eine Umsiedlung von Amphibien aus dem Bau Feld (**V3**) und die gleichzeitige Errichtung eines dauerhaft während der Baumaßnahme intakten Amphibienschutzzaunes (**V4**) notwendig. Somit kann wirksam vermieden werden, dass sich Amphibien unmittelbar vor Baubeginn oder während der Baumaßnahme im Bau Feld aufhalten bzw. ihre Winter- oder Sommerquartiere beziehen.

Eine anlagenbedingte Kollision bzw. Tötung und daraus resultierende Trennung bzw. gehinderter Austausch zwischen Laichgewässern bzw. zwischen Laichgewässern und Landlebensräumen kann durch den Aufbau der Verkehrsanlage entstehen. Eine anlagebedingte Verletzung/Tötung von streng geschützten Amphibienarten kann insbesondere durch die Umsetzung der Maßnahme **M1** ausgeschlossen werden.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. BNatSchG kann unter Berücksichtigung der Maßnahmen **V3**, **V4** und **M1** ausgeschlossen werden.

Da Amphibien überwiegend nachtaktiv sind, kann eine erhebliche Störung durch das normale tägliche Baugeschehen (Lärm, erhöhte menschliche Anwesenheit) im Wirkungsbereich der Planung ausgeschlossen werden.

Der zu errichtende Amphibienschutzzaun stellt aufgrund seiner Länge insbesondere zur Reproduktionszeit sowie der Frühjahrs- und Herbstwanderung ein unüberwindbares Hindernis für Amphibien dar. Durch den Einsatz von Fangeimern sowie der damit erforderlichen täglichen Kontrolle und dem Umsetzen der angetroffenen Amphibien (vgl. **V4**) kann eine baubedingte erhebliche Störung ausgeschlossen werden.

Ab der Inbetriebnahme der Verkehrsanlage kann es zu einer betriebs- und anlagenbedingten Störung aller wandernden Amphibien im Wirkraum kommen, da die Verkehrsanlage eine Barriere darstellt. Durch technische Maßnahmen zum durchgängigen Erhalt der Austauschbeziehungen von Amphibien im Wirkraum (vgl. **M1**) können die prognostizierbaren Störungen und das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG unter Berücksichtigung der Maßnahme **V4** und **M1** ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Baufeldfreimachung und mit der Errichtung der Verkehrsanlage gehen rund 0,57 ha potenzieller Landlebensraum der Wechselkröte dauerhaft verloren. Der Erfüllung des Verbotstatbestandes kann jedoch durch die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme **ACEF1** entgegengewirkt werden. Durch die Anlage und Schaffung funktionsfähiger Ersatzhabitate, die als Sommer- oder Überwinterungsquartier im direkten Umfeld dienen, bleibt die Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann unter Berücksichtigung der Maßnahme **ACEF1** ausgeschlossen werden.

Reptilien

Da während der Kartiersaison 2022 keine Reptilien und insbesondere Zauneidechsen erfasst wurden, kann ein Vorkommen im geplanten Eingriffsbereich und das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Absatz 1 Nr. BNatSchG aktuell ausgeschlossen werden.

Auch für Zauneidechsenvorkommen im direkten Umfeld des Eingriffsbereichs können sowohl bau- als auch betriebsbedingte Störungen durch Baulärm, erhöhte menschliche Anwesenheit oder den Straßenverkehr ausgeschlossen werden.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Baufeldfreimachung und mit der Errichtung der Verkehrsanlage geht nach aktuellem Kenntnisstand kein von der Zauneidechse genutzter Lebensraum (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) dauerhaft bzw. zeitweilig verloren.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann aktuell ausgeschlossen werden.

Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.2.2.2 Fläche

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes beträgt die Flächenneuanspruchnahme durch Neuversiegelung 5.738 m² Fläche, die Teil der umgesetzten Ausgleichsmaßnahme des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. HS1 sind. Abweichend vom Regelquerschnitt nach der RAST 06 wird zur Minderung des Flächenverbrauchs und aufgrund des nur geringen zu erwartenden Fußgänger-aufkommens ein nur einseitiger Gehweg angelegt.

Für das Schutzgut Fläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.2.2.3 Boden

Es werden anthropogen veränderte Böden (Leitbodenform Schwarzerde) beseitigt und neu bebaut. Für die Errichtung der Verbindungsstraße werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes 5.738 m² Böden neu versiegelt. Es kommt in den Bereichen der Flächenversiegelung zum Verlust der natürlichen Bodenfunktion. Bodenneubildungsprozesse finden dort nicht mehr statt.

Im Zuge der Planung wurden alle Kompensationsmöglichkeiten einschließlich möglicher Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, die die Inanspruchnahme von Boden durch Neuversiegelung ausgleichen können. Dabei war zu berücksichtigen, dass die Möglichkeiten des Planungsverbandes in dieser Hinsicht begrenzt sind. Der Planungsverband Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14 hat die Planungshoheit ausschließlich über den Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ sowie über die Ausgleichsbebauungspläne Nr. 2.1, 2.2 und 2.3.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1 um einen Bebauungsplan für ein Industriegebiet handelt, das auf einer vormals landwirtschaftlich genutzten Fläche neu errichtet wurde, war es dort nicht möglich, zur Entsiegelung geeignete Flächen zu finden. Auch eine weitere Aufwertung der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan realisierten Ausgleichsmaßnahmen war nur noch begrenzt möglich und ist da, wo sie umsetzbar ist, in der 3. Änderung auch festgesetzt worden.

Für den Ausgleich müssen außerhalb des Bebauungsplanes Nr. HS1 liegende Flächen in Anspruch genommen werden.

Bodenverunreinigungen sowie messbare Beeinträchtigungen des Bodens sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Geologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche wie beispielsweise Erdfälle sind im zu betrachtenden Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.³⁰

³⁰ Landesamt für Geologie und Bergwesen, Stellungnahme vom 10.10.2023

12.2.2.4 Wasser

Es werden bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine Oberflächengewässer beeinträchtigt. Die Entwässerung der Straßenverkehrsflächen erfolgt über Schachtbauwerke und Straßeneinläufe. Die Dimension der Regenentwässerungsleitung beträgt DN 300. Anschließend kann das Niederschlagswasser über die bestehende Haltung 800566530 in das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken 3 (siehe Abb. 6 der Begründung zum Bebauungsplan) und darüber hinaus gedrosselt in die natürliche Vorflut eingeleitet werden. Von einer Entwässerung über ein Mulden- und Grabensystem ist aufgrund des geplanten Gehweges auf der einen und der Gashochdruckleitung auf der anderen Seite abzusehen.

Die Flächenneuversiegelung geht geringfügig mit der Reduktion der Grundwasserneubildungsrate sowie dem erhöhten Oberflächenabfluss durch die zusätzliche Befestigung einher.

Es sind jedoch keine messbaren oder erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

12.2.2.5 Luft, Klima

Die zusätzliche Versiegelung von 5.738 m² Boden führt zur geringfügigen Erhöhung des Anteils von Flächen mit ungünstigen mikroklimatischen Eigenschaften. Dem gegenüber entstehen Flächen und Strukturen mit mikroklimatischen Ausgleichsfunktionen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes sind keine messbaren oder erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

12.2.2.6 Wirkungsgefüge zwischen 2.2.3.1 bis 2.2.3.5

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Belangen sind insbesondere in den Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortfaktoren (Boden, Luft und Klima, Wasser) mit den biotischen Schutzgütern (Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt) festzustellen. In diese Wirkungsgefüge greifen anthropogene Vorbelastungen (Eingriffe in den Bodenkörper, Auftrag standortfremder Materialien, intensive Nutzung als Gartenland, Einbringen standortfremder Pflanzenarten, etc.) unmittelbar ein.

Aus dem Zusammenwirken der einzelnen Komponenten resultiert die am Standort anzutreffende Arten- und Biotoptypenzusammensetzung. Charakteristisch ist das im Plangebiet dominierende Ansaatgrünland trockener Standorte infolge der Entwicklung einer vor ca. 15 Jahren angelegten Ausgleichsfläche. Die Arten- und Biotopstruktur der Fläche wirkt sich unmittelbar auf die Schutzgüter Boden, Biotopausstattung und biologische Vielfalt aus.

Eine weitere Verknüpfung besteht über das Schutzgut Boden in seiner Archivfunktion, welche jedoch bei der vorliegenden Planung aufgrund der Bestandssituation eher von untergeordneter Bedeutung ist.

Aufgrund der Bestandssituation und Auswirkungsprognosen der einzelnen Schutzgüter wird eingeschätzt, dass bei einer Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen bezüglich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Umweltbelangen zu erwarten sind.

Durch die Lage und die Umgebung des Plangebiets kann darüber hinaus eingeschätzt werden, dass erhebliche Auswirkungen der Planung auf Wechselwirkungen zwischen räumlich benachbarten bzw. getrennten Ökosystemen ausgeschlossen werden können.

12.2.2.7 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche von 11,5 m Breite für den Bau einer Verbindungsstraße sowie den begleitenden Fuß- und Radweg errichtet. Aufgrund des Abstandes der Straße zum südlich gelegenen Gewerbegebäude, ca. 32 m, und der nördlich anschließenden Grünland- und Gehölzfläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild im Zuge der Planung zu erwarten. Da das Plangebiet im Bestand auch keine besondere Funktion für die Erholung hat, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen für die Erholungseignung auszugehen.

12.2.2.8 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Die Realisierung des Bebauungsplanes geht mit dem Neubau einer öffentlichen Verkehrsfläche einher, die der Erschließung der anliegenden Gewerbebetriebe und deren Nutzern dient.

Temporär und baubedingt kann es zur Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden, durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub, Gerüche, Abgase etc. kommen. Es sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die zusätzlich entstehenden Verkehrsströme entstehen in geringem Maße zusätzliche Schallimmissionen durch den Quell- und Zielverkehr.

Für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. HS1 liegt eine Schallimmissionsprognose vor. Untersucht wurden die Auswirkungen durch den Neubau der Planstraßen nach den Vorgaben der 16. BImSchV und die Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs im Planfall an den vorhandenen schützenswerten Gebäuden im Umfeld des Plangebiets im Zusammenhang mit der 16. BImSchV bzw. den Orientierungswerten nach DIN 18005.³¹

Die schalltechnischen Anforderungen der 16. BImSchV für den Neubau von Straßen werden durch den geplanten Bypass eingehalten. Der Neubau der Planstraßen führt somit zu keinen signifikanten Erhöhungen der Verkehrslärmeinwirkungen von der bestehenden Orionstraße in der schützenswerten Nachbarschaft.

Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Umgebung sind somit bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Da gemäß den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes keine nach der 16. BImSchV schützenswerten Nutzungen zulässig sind, sind somit in der Planung keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. (vgl. Kap. 7.7.1 Lärm, Begründung zum Bebauungsplan)

12.2.2.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Vorfeld der Planung sind keine weiteren archäologischen Untersuchungen vorgesehen. Vor Ausführung der Bauarbeiten sind die entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigungen, ggf. mit Bedingungen und Auflagen versehen, einzuholen. Sollten bei der Durchführung von

³¹ Kurz und Fischer GmbH, „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen bei der Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A14“ (Star-Park) Nacherschließung von Straßen“, 17.06.2022

Bauarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

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

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu Natura 2000-Gebieten sind keine Wechselwirkungen zwischen den im Plangebiet betroffenen Umweltbelangen und den Erhaltungszielen und den Schutzzwecken der Natura 2000-Gebiete zu erwarten.

12.2.2.11 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Baubedingte Emissionen sind unter Berücksichtigung aller geltenden Umweltstandards für das Bauwesen möglichst gering zu halten. Baubedingte Aushubmassen sind nach entsprechender Beprobung einer wertstoffgerechten Entsorgung zuzuführen. Für die orientierende Bewertung potenzieller Aushubmassen zur fachgerechten Verwertung wurden Laboranalysen nach LAGA M 20³² ausgeführt.³³

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Abwässer sind bedingt durch die zukünftige Nutzung der Plangebietsfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht zu erwarten.

12.2.2.12 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Schutzgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die auftretenden Auswirkungen der Planung liegen bei den Schutzgütern Boden, Tiere / Pflanzen und deren Lebensraumfunktionen. Der Schwerpunkt der Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und -minimierung muss daher bei diesen Schutzgütern liegen.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen mit Umsetzung des Bebauungsplanes auftreten werden. Die folgenden Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verhinderung und Verringerung möglicher negativer Folgen für den Naturhaushalt.

³² Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall, (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (LAGA M20)

³³ Baugrundbüro Klein GmbH, Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen, Bauvorhaben: Nacherschließung Industriegebiet Star Park Baugrunduntersuchung, 30.06.2022

12.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt vermieden und ausgeglichen. Mit Anwendung der Eingriffsregelung wurden die Biotope im Bestand erfasst und gemäß der Eingriffsregelung des Landes Sachsen-Anhalt den entsprechenden Wertpunkten ihres Biotoptyps zugeordnet. Die im Zuge der Planung auftretenden Biotopwertverluste sowie der daraus resultierende Ausgleichsbedarf wurden ermittelt. Für die innerhalb des Plangebietes auftretenden Biotopverluste wurden innerhalb und außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

12.3.1.1 Anforderungen und Maßnahmen einschließlich Festsetzungen und Pflanzlisten

Textliche Festsetzung 2.1

In der mit P bezeichneten Fläche ist eine Strauch-Baum-Hecke in der Pflanzdichte von 1 Strauch pro 1 m² und 1 Laubbaum je 100 m² Pflanzfläche anzupflanzen.

- *Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:*
 - *Strauch, verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 - 100 cm*
 - *Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang mindestens 12 cm*
- *Es sind standortheimische Gehölze zu pflanzen.*

Die Fläche befindet sich wie der gesamte Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans auf einer im gültigen Bebauungsplan Nr. HS1 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Ausgleichsfläche. Die Maßnahme gleicht damit einen Teil der Eingriffe durch die festgesetzte Straßenverkehrsfläche in die Ausgleichsfläche aus, wertet die bestehende Ausgleichsfläche ökologisch auf, bindet die geplante Straße und das Industriegebiet in die umgebende Landschaft ein und verringert damit die visuelle Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild durch die bestehende Bebauung. Zur Verbesserung der Biodiversität und der Klimaresilienz sind überwiegend standortgerechte und einheimische Arten nach der Artenliste (siehe Anlagen) anzupflanzen.

Die Festsetzung der Maßnahmenfläche erfolgt nicht für den 10 m breiten Schutzstreifen der Erdgashochdruckleitung, da dieser auf einer Breite von 5 m beidseits der Leitung von Bepflanzung freizuhalten ist.

Externe Ausgleichsmaßnahme:

Die externen Maßnahmen sind in einer Entfernung von ca. 3,5 km zum Plangebiet in der Gemarkung Reideburg, in der Flur 11, auf den Flurstücken 601/26 und 603/26 auf der nördlichen Seite entlang des Feldweges auf einer Fläche von 1.500 m² entsprechend des Lageplans Externe Ausgleichsmaßnahme (siehe Anlage 2) als Heckenpflanzung einzubringen. Dies wird in dem Erschließungsvertrag geregelt. Umzusetzen ist folgende Pflanzqualität: Strauch, zweifach verpflanzt, mindestens 3 Triebe, Höhe 60 – 100 cm. Zur Verbesserung der Biodiversität und der Klimaresilienz sind überwiegend standortgerechte und einheimische Arten nach der Artenliste (siehe Anlagen) anzupflanzen. Je angrenzendem Grundstück kann die Heckenpflanzung dabei zur Schaffung von Zuwegen auf 3 m unterbrochen werden. Zur Schaffung von Zufahrten kann die Heckenpflanzung an zwei Stellen auf je 10 m unterbrochen werden. Die externe Ausgleichsfläche liegt teilweise im Bereich des 42 m breiten Schutzstreifens einer 110-kV-Freileitung, welcher in Anlage 2 zur Begründung des Bebauungsplanes gekennzeichnet ist. Zum Schutz der

Freileitung sind innerhalb des Schutzstreifens ausschließlich Sträucher bis zu 3 m Wuchshöhe zu verwenden. Die Begrenzung der Wuchshöhe auf 3 m ist dauerhaft durch Schnitt und Pflege sicherzustellen. Das Flurstück 603/26 ist darüber hinaus als altlastenverdächtiges Grundstück (Altablagerung) in der „Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten“ (DSBA) verzeichnet³⁴. Bei organoleptischen Auffälligkeiten und/oder Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung bzw. Altlast ist die untere Bodenschutzbehörde schriftlich zu informieren. Auf dem Flurstück 601/26 befindet sich eine Grundwassermessstelle. Diese ist zu erhalten und ihre dauerhafte Zugänglichkeit sicherzustellen.

Begründung

Im Zuge der Planung wurden alle Kompensationsmöglichkeiten einschließlich möglicher Entsiegelungsmaßnahmen geprüft, die die Inanspruchnahme von Boden durch Neuversiegelung ausgleichen können. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Möglichkeiten des Planungsverbandes in dieser Hinsicht begrenzt sind. Der Planungsverband Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14 hat die Planungshoheit ausschließlich über den Bebauungsplan Nr. 1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ sowie über die Ausgleichsbebauungspläne Nr. 2.1, 2.2 und 2.3.

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 1 um einen Bebauungsplan für ein Industriegebiet handelt, das auf einer vormals landwirtschaftlich genutzten Fläche neu errichtet wurde, war es dort nicht möglich, zur Entsiegelung geeignete Flächen zu finden. Da im Planungsverbandsgebiet keine Entsiegelungsvorhaben geplant sind und keine Flächen für die Entsiegelung zur Verfügung stehen, kann eine Entsiegelung als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Boden hier nicht umgesetzt werden. Auch eine weitere Aufwertung der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan realisierten Ausgleichsmaßnahmen war nur noch begrenzt möglich und ist da, wo sie umsetzbar sind, in der 3. Änderung auch festgesetzt worden.

Für die Ausgleichsmaßnahme Heckenpflanzung muss aus Mangel an verfügbaren Flächen im Zuständigkeitsbereich des Planungsverbandes auf Flächen der Stadt Halle (Saale) zurückgegriffen werden. Die Heckenpflanzung wird auf Flächen in Flurstücken entlang eines Feldweges im Eigentum der Stadt Halle (Saale) erfolgen, die nicht als landwirtschaftliche Fläche verpachtet ist, aber zum Teil im Einverständnis von den Landwirten der angrenzenden Flächen mitbearbeitet wird. Die Landwirte sind über die geplante Maßnahme informiert.

Da das Konfliktpotenzial des Bodens im Plangebiet als sehr hoch eingeschätzt wird, ist der erforderliche Ausgleich hier nun im Ausnahmefall möglich. Es bestehen im Bezugsraum keine Standorte geringerer Funktionserfüllung. Die Planung ist unvermeidbar und kann nicht an einem anderen Standort durchgeführt werden. Als bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen werden Gehölzpflanzungen im adäquaten Umfang angelegt.

Da die Flächen außerhalb des Wirkungsbereiches des zuständigen Planungsverbandes liegen, können die Maßnahmen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale) und können durch diese zur Verfügung gestellt werden. Das hat der Fachbereich Immobilien, Abteilung Liegenschaften, der Stadt Halle (Saale) bereits signalisiert. Der Stadtrat der Stadt Halle (Saale) hat dazu im März 2024 einen zustimmenden Beschluss gefasst (Beschluss Nr. VII/2023/06643). Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Halle (Saale) und dem Erschließungsträger, in welchem sich der Erschließungsträger zur

³⁴ Vgl. Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) vom 08.01.2024

Durchführung und Kostentragung der erforderlichen Maßnahmen verpflichtet (vgl. Kap. 7.6 der Begründung).

Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen

Die Fertigstellung und Bepflanzung der Grünflächen muss spätestens 12 Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen abgeschlossen sein. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen.

Erhalt und Pflege der Pflanzung

Sämtliche Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle ausgefallenen Gehölze sind, soweit es die Standortverhältnisse zulassen, artengleich zu ersetzen.

12.3.1.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem Biotopwertmodell Sachsen-Anhalt

Die Bewertung und Bilanzierung der Eingriffe erfolgt nach der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (i.d.F. vom 12.03.2009). Grundlage ist die Biotoptypenkartierung und der aktuelle Planstand zum Bebauungsplan.

Im Bestand wurde ein **Biotopwert** von **40.345 Punkten** ermittelt, der durch die Planung wegfällt.

Demgegenüber stehen **25.799 Punkte Aufwertung** durch die **Ausgleichsmaßnahme I** nördlich angrenzend an den Straßenbau.

Hinzu kommen **16.500 Punkte Aufwertung** durch die externe **Ausgleichsmaßnahme II** in der Gemarkung Reideburg. (s. Anhang, Lageplan Ausgleichsmaßnahme II)

Mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen I und II und dem damit verbundenen ökologischen Wertezuwachs entsteht eine Überkompensation von **1.954 Biotopwertpunkten**.

Durch interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann die ökologische Kompensation erzielt werden, da der Eingriff im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Die Anlage einer 2.867 m² umfassenden Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend heimischen Arten (Festsetzung 1.2) schafft mit 25.799 Punkten einen Anteil von 60 % des ökologisch erforderlichen Ausgleichs für das Schutzgut Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie eine Aufwertung des Landschaftsbildes angrenzend am Eingriffsort nördlich des Plangebietes. Weitere 40 % ökologische Kompensation entstehen durch die externe Ausgleichsmaßnahme II. Die für die Ausgleichsmaßnahme notwendige Inanspruchnahme von Grünlandflächen wird mit ihrem Biotopwert des Bestands gegengerechnet. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. (vgl. Anhang – Tab. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung).

12.3.2 Maßnahmen zum speziellen Artenschutz

Als Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die aufgeführten Maßnahmen durchzuführen. Konkrete Beschreibungen zur Herstellung und Pflege der Maßnahmenflächen sowie zu Vermeidungs- und

Verminderungsmaßnahmen sind dem Artenschutzfachbeitrag³⁵ sowie dem Maßnahmenkonzept³⁶ zu entnehmen und werden durch den Erschließungsträger vertraglich gesichert.

Vorgezogene Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

Textliche Festsetzung 2.2

Zuordnungsfestsetzung externe artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:

Der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind die folgenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

a) ACEF1 Anlage bzw. Ausweisung von Ersatzhabitaten für Amphibien

Gemarkung Peißen, Flur 3, Flst. 86 (teilw.)

Zur Kompensation des dauerhaften Habitatverlusts sind auf der im Beiplan 2 festgesetzten Fläche ein flacher, temporär wasserführender Folienteich und angrenzend aufgeschüttete Substrathaufen aus Erde und Steinen anzulegen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu sichern.

b) ACEF2 Anlage bzw. Ausweisung von Ersatzhabitaten für wertgebende Vogelarten und jagende Fledermäuse

Gemarkung Reußen, Flur 3, Flst. 454

Zur Kompensation des dauerhaften Habitatverlusts für Grauammer und Feldlerche sowie des Verlustes möglicher essentieller Jagdhabitats für Fledermäuse ist vor Umsetzung der Baumaßnahme auf der im Beiplan 1 festgesetzten Fläche eine offene, blütenreiche Gras-Kraut-Flur aus einer mehrjährigen kräuterreichen Mischung aus zertifiziertem Saatgut standortheimischer Pflanzen anzulegen.

Zur Abschirmung und dauerhaften Sicherung der Maßnahme ist auf den südlichen und östlichen Außengrenzen eine 3 m breite Feldhecke aus standortheimischen Gehölzen in einem Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen. Entlang der Heckenpflanzung sind in einem Abstand von 50 m Greifvogelsitzstangen aufzustellen. Die Ausgleichsmaßnahme ist dauerhaft zu sichern.

Begründung

Die Flächen der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme ACEF2 sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Eine landwirtschaftliche Nutzung liegt im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nicht mehr vor. Die Ausgleichsfläche nördlich des Industriegebietes besteht seit ihrer Festsetzung bereits ca. 13 Jahre und ist deshalb faktisch als Gebiet mit hoher Bedeutung für den Naturhaushalt zu werten, da nach dieser Zeitspanne von einer gewissen Zweckerfüllung

³⁵ ÖKOTOP GbR, Büro für angewandte Landschaftsökologie, Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung, „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A14“, Artenschutzfachbeitrag, Halle (Saale), 30. Juni 2024

³⁶ ÖKOTOP GbR, Büro für angewandte Landschaftsökologie, Umsetzung vorgezogener funktionssichernder Maßnahmen beim Vorhaben NESP Star Park, Halle (Saale), 30. Juni 2024

der Ausgleichsmaßnahmen ausgegangen werden muss. Nachweislich bestätigt wird die Bedeutung der Fläche als Brutvogelhabitat durch die Ansiedlung wertgebender Brutvogelarten. Die vorgesehene Ausgleichsmaßnahme A_{CEF2} liegt damit nicht innerhalb einer landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Durch Errichtung der Erschließungsstraße werden nun rund 0,5 ha dieser festgesetzten Ausgleichsfläche dauerhaft überbaut und umliegende Flächen gehen aufgrund erheblicher Störungen dauerhaft als Brutvogellebensraum für Bodenbrüter und als mögliches essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse verloren.

Folglich führt die Planung bezogen auf die Vogelarten Feldlerche und Grauammer sowie die streng geschützte Artengruppe der Fledermäuse zu einer Auslösung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Die Genehmigungsfähigkeit der über die Planung zu realisierenden Baumaßnahme hängt somit entschieden davon ab, die Auslösung dieses Verbotstatbestandes abzuwenden. Gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG stehen hierfür sogenannte CEF-Maßnahmen (vorgezogene artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen) zur Verfügung, die die ökologische Funktion der von der Planung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllen. Für die Anerkennung als CEF-Maßnahme ist somit neben der vorzeitigen Wirksamkeit der räumliche Zusammenhang von herausragender Bedeutung.

Die ausgewählte Maßnahmenfläche erfüllt die gesetzlichen Anforderungen an eine CEF-Maßnahme. Entscheidend ist die vorzeitige Wirksamkeit. Die Entwicklung einer extensiven Blühfläche ist geeignet, um diese speziellen Habitatansprüche für die bodenbrütenden Arten Grauammer und Feldlerche sowie den Verlust möglicher essentieller Jagdhabitate für Fledermäuse zu erfüllen. Die Maßnahmenfläche wird ihrer Funktion als geeignetes Ausweichhabitat bereits zum Zeitpunkt des Eintritts der Beeinträchtigung vollumfänglich gerecht. Im konkreten Fall muss diese Wirksamkeit aufgrund des engen Zeitfensters zwischen Maßnahmeumsetzung und einsetzender Beeinträchtigung (Baufeldräumung) kurzfristig gewährleistet sein. Die gewählte Maßnahmenfläche bietet das erforderliche kurzfristige Entwicklungspotenzial. Durch die Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Ansaat einer artenreichen Blühfläche kann bereits innerhalb weniger Wochen ein geeigneter Brut- und Nahrungsraum für die betroffenen Arten und darüber hinaus weitere Arten der Agrarlandschaft bereitgestellt werden.

Alternative Maßnahmen wie innerörtliche Pflanz- bzw. Begrünungsmaßnahmen inkl. Fassadenbegrünungen, Umbau von ehemaligen Trafohäuschen zu Artenschutzstationen, Pflege von vorhandenen Streuobstwiesen können den Habitatverlust der betroffenen Arten nicht ausgleichen. Längerfristige Maßnahmen wie z. B. Entsiegelungen mit anschließender Entwicklung geeigneter Habitatstrukturen können dieses Erfordernis der vorzeitigen Wirksamkeit nicht erfüllen. Hinzu kommt, dass im erforderlichen räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Ausgleichsfläche keine zur Entsiegelung anstehenden gleich großen Flächen vorhanden sind. Eine umfangreiche Prüfung geeigneter Ausgleichsflächen erfolgte im Zuge der Vorplanung.

Die Maßnahmenfläche A_{CEF2} schließt direkt an die vorhandene Ausgleichsfläche an. Dies gewährleistet den gesetzlich geforderten direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang, da sie in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Plangebiet beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Grauammer und Feldlerche bzw. essentiellen Nahrungshabitaten der Fledermäuse liegt. Die optimale Anbindung an die bestehende Ausgleichsfläche erhöht die grundsätzliche Wirksamkeit der Maßnahme deutlich.

Darüber hinaus erhöht die Lage der gewählten Maßnahmenfläche bzw. deren Anbindung an die vorhandenen Gehölzstrukturen die Eignung als Nahrungshabitat für Fledermäuse zusätzlich. Die Heckenstrukturen nördlich und westlich des Flst. 454, Flur 3, Gemarkung Reußen, stellen

geeignete Leitstrukturen mit Blick auf jagende Fledermäuse dar. Ebenfalls günstig wirkt sich aus, dass die Fläche über den Zwebendorfer Graben auch an potenzielle Gebäudequartiere in Zwebendorf angebunden ist. Auch für die Grauhammer sind die bestehenden Gehölzstrukturen sehr von Vorteil, da diese als erforderliche Ansitzwarten dienen können und somit eine sofortige Besiedlung der neuen Fläche ermöglichen.

Die Kompensationsmaßnahme A_{CEF2} ist außerhalb des Schutzstreifens der Erdgashochdruckleitung umzusetzen. Der Schutzstreifen ist von Pflanzenbewuchs, der die Sicherheit der Anlagen beeinträchtigen kann, freizuhalten. Dazu zählen Bäume, Hecken und Sträucher. Im Bebauungsplan ist zwar eine Fläche für den Bereich, in dem die Ausgleichsmaßnahme A_{CEF2} realisiert werden soll, festgesetzt, die sich mit dem Schutzstreifen überschneidet, jedoch wird der festgesetzte Bereich nicht durch die Ausgleichsmaßnahme ausgeschöpft. Der Schutzstreifen wird bei Anlage der Ausgleichsmaßnahme berücksichtigt.

Fazit

Im räumlichen Zusammenhang existieren keine vergleichbar geeigneten Flächen, die die artenschutzrechtlich vorgegebenen Erfordernisse an eine CEF-Maßnahme in ausreichender Weise erfüllen können. Dies sind zum einen die schnelle Entwickelbarkeit der Fläche und zum anderen die direkte Anbindung an die vorhandene Ausgleichsfläche, einschließlich der bereits vorhandenen Gehölzstrukturen. Das Ausweichen auf eine andere Fläche wäre im vorliegenden Fall unweigerlich auch mit der Inanspruchnahme von Ackerland verbunden. Eine umfassende Prüfung zu alternativ möglichen Maßnahmen erfolgte im Zuge der Planung. Der notwendige Umfang und die Lage der Maßnahmenfläche A_{CEF2} entsprechen den artenschutzrechtlichen Erfordernissen.³⁷

a) Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

V1 Ökologische Baubegleitung (Artenschutz)

Für die Dauer des Vorhabens ist eine Ökologische Baubegleitung einzurichten. Diese berät bei der zeitlichen Planung und Koordination der artspezifischen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (V2 bis V4) sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (A_{CEF1}) und begleitet vor Ort deren fachgerechte Umsetzung. Während des Baubetriebs erfolgen regelmäßige Kontrollen der Baustelle durch die ökologische Baubegleitung.

Sofern weitere artenschutzrechtliche Belange durch das Bauvorhaben betroffen sind, die zu Konflikten führen können, sind durch die ökologische Baubegleitung in Rücksprache mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu planen und umzusetzen.

V2 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung zum Schutz von Brutvögeln

Gehölzfällungen und Erdarbeiten (einschließlich Beseitigung der Vegetationsbestände) sind nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis 28. Februar und nach erfolgreicher Durchführung der Maßnahmen V3 zulässig. Gehölzfällungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in diesem Zeitraum möglich.

³⁷ ÖKOTOP GbR (2023); Begründung zur Auswahl der Maßnahmenfläche A_{CEF2}, Umsetzung vorgezogener funktionsichernder Maßnahmen beim Vorhaben NESP Star Park - Maßnahmekonzept -

Zur Freihaltung des Baufelds und zur Vermeidung der Wiederansiedlung von Bodenbrütern muss nach Umsetzung der Maßnahmen V3 und V4 bis Baubeginn eine Vergrämung durch regelmäßige Mahd durchgeführt werden.

V3 Umsiedlung von Amphibien

Vor Baubeginn hat eine fachgerechte Umsiedlung der Amphibien aus dem geplanten direkten Eingriffsbereich zu erfolgen.

Die Umsiedlung hat über einen Zeitraum von mindestens drei Monaten vor Baubeginn zu erfolgen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Baufeld von Amphibien aus den angrenzenden Strukturen und der weiteren Umgebung aufgesucht bzw. auf der Wanderung durchquert wird, muss das spätere Baufeld unmittelbar vor der Umsiedlungsmaßnahme mittels Amphibienschutzzaun vor einer Wiedereinwanderung von Tieren gesichert werden (V4).

V4 Errichtung und Betreuung von Amphibien- und Reptilienschutzzäunen

Mit Beginn der Amphibienumsiedlung (V3) hat die Umzäunung des direkten Eingriffsbereichs bzw. aller relevanten Bereiche (inkl. Baustelleneinrichtungsflächen) mittels Folienzaun zu erfolgen.

b) Minimierungsmaßnahmen

M1 Technische Optimierung der Verkehrsanlage und der Durchlassbauwerke bzgl. Passierbarkeit von Amphibien

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten und eine Tötung oder Verletzung von Individuen zu vermeiden, sind die Verkehrsanlagen amphibienfreundlich auszugestalten und entsprechend dem Merkblatt zum Amphibienschutz an Straßen (MAmS) und dem Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen (MAQ) zu errichten.

M2 Fledermausfreundliche Gestaltung der Beleuchtung

Zur Minimierung der zu erwartenden Beeinträchtigungen auf lichtempfindliche Fledermäuse sind das emittierte Lichtwellenspektrum sowie die Lichtstärke anzupassen.

Maßnahmen zur fledermausgerechten Reduzierung der Straßenbeleuchtung sind nur während des Sommerhalbjahres (Anfang April bis Mitte Oktober) erforderlich.

12.3.3 Maßnahmen zum Immissionsschutz/Emissionsschutz

Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen bezüglich des Immissionsschutzes und Emissionsschutzes zu erwarten, folglich sind auch keine Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen notwendig oder vorgesehen. Durch Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen anderer Schutzgüter können allerdings zusätzlich positive Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft erreicht werden.

12.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter den gegebenen Bedingungen stellt die Planung die einzig sinnvolle Planungsvariante dar. Eine Verlegung der Verbindungsstraße und damit des Plangebiets in Richtung des Betriebsgeländes des Möbelvertriebs „home24“ ist aufgrund des angrenzenden Schutzstreifens für die Gashochdruckleitung nicht möglich. Ebenso ist ein nördlicherer Verlauf der Straße nicht sinnvoll, da dies einen größeren Eingriff in die grünordnerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie eine stärkere Zerschneidung der Grünflächen bedeuten würde.

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

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

13. Zusätzliche Angaben

13.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

13.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik)

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, vorliegender Gutachten, der Beteiligung von Ämtern und Behörden (Untere Naturschutzbehörde der Stadt Halle (Saale) und Umweltamt Landkreis Saalekreis) sowie der durchgeführten Ortsbegehung im April 2022 getroffen. Die Aufnahme der vorkommenden Gehölzarten erfolgte im Rahmen von Ortsbegehungen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung umweltbezogener Daten ergaben sich nicht.

Technische Verfahren kamen bei der Umweltprüfung nicht zum Einsatz.

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte nach der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ die 2009 vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt herausgegeben wurde.

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären, zu erwarten sind, wurde festgelegt, dass keine weiteren Ermittlungen zu den Umweltbelangen erforderlich sind und deshalb auch nicht erfolgen.

Aufgrund der Gebietscharakteristik sind keine besonderen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Daher konnte der Umweltbericht auf Basis der vorhandenen Erkenntnisse erstellt werden. Artspezifische Kartierungen für den Artenschutz wurden erstellt.

13.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Bei der bisherigen Bearbeitung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. Es gibt keine Anhaltspunkte für technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

13.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

13.2.1 Absicherung der Maßnahmen

Die Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen Vertrag, der vor Planreife und Satzungsbeschluss mit dem Erschließungsträger abgeschlossen wird.

13.2.2 Monitoringkonzept

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfangs des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum, unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Von grundlegender Bedeutung ist die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden. In eigener Zuständigkeit hat der Planungsverband „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“, dem die Stadt Halle (Saale), die Einheitsgemeinde Kabelsketal und die Stadt Landsberg angehören, im vorliegenden Fall die Aufgabe, die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist die Feststellung, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, wie die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen, umgesetzt wurden. Solange die Gemeinden keinen Anhaltspunkt dafür haben, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

13.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. HS1 umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha, zuzüglich der externen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Dasverkehrliche Konzept sieht hierzu eine Nacherschließung über eine Fläche vor, die im Bebauungsplan Nr. HS1 bisher als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt worden war. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die notwendigen Verkehrsanlagen, einschließlich eines straßenbegleitenden Fuß- und Radweges sowie der Knotenpunkte an der Orionstraße und zum Ringschluss Wegastraße/Polarisstraße und die erforderlichen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, darunter externe Maßnahmen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich.

Mit Umsetzung der Planung werden der bestehende Biotoptyp „Ansaatgrünland trockener Standorte“ sowie zwei Bäume und ein Strauch beseitigt. Die Plangebietsfläche wird auf 0,57 ha für den Straßenbau neu versiegelt. Die Beseitigung der bestehenden Biotope wird teilweise

durch die Schaffung einer Ausgleichsfläche angrenzend an den Straßenbau innerhalb des Plangebietes kompensiert. Auf der Ausgleichsfläche I wird durch die Anlage einer 2.867 m² umfassenden Strauch-Baum-Hecke der ökologische Ausgleich geschaffen. Dadurch kann zu ca. 60 % eine ökologische Kompensation des Eingriffs durch die Anpflanzung erreicht werden. Auf der weiteren Ausgleichsfläche II werden 40 % der Biotopwertpunkte extern in der Gemarkung Reideburg ausgeglichen. Die Anlage der externen Ausgleichsflächen wird vertraglich gesichert.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine mögliche Betroffenheit von 34 Brutvogelarten, 5 Amphibienarten und der Zauneidechse ermittelt. Die Überprüfung hat ergeben, dass das auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu realisierende Vorhaben bei der Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen V1, V2, V3 und V4 und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ACEF 1 und ACEF 2 sowie bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahme M1 und M2 bei keiner der betroffenen Arten zu einer Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG führt.

Die auftretenden Auswirkungen liegen bei den Schutzgütern Boden, Tiere / Pflanzen und deren Lebensraumfunktionen. Der Schwerpunkt der Maßnahmen der Eingriffsvermeidung und -minimierung liegt bei diesen Schutzgütern.

In der Planungsprognose zur Bewertung der Umweltauswirkungen wird festgestellt, dass für die Schutzgüter nach derzeitigem Kenntnissstand mit Umsetzung der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

13.4 Quellen und Gutachten

Literatur

BATTIS, Krautzberger, Löhr, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, 15. Auflage, München 2022

BUNZEL, A. Bauleitplanung und Flächenmanagement bei Eingriffen in Natur und Landschaft, Deutsches Institut für Urbanistik Berlin, 2001

BUNZEL, A. Umweltprüfung in der Bauleitplanung, Deutsches Institut für Urbanistik Berlin, April 2005

BUSSE, J.; DIRNBERG, F.; PRÖBSTEL, U.; SCHMIDT, W. Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung - Ratgeber für Planer und Verwaltung Verlagsgruppe Hüthig Jehle Rehm GmbH, München, 2005

DAAB, K.; Tolkmitt, S.: Skripte zu Fortbildungsveranstaltungen der Architektenkammer, Update im Städtebaurecht, Chemnitz, 2019

ELLENBERG H.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer, dynamischer und historischer Sicht, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart, 2010

ERNST, Zinkahn, Bielenberg, Baugesetzbuch BauGB Kommentar, 151. Aufl. München 2023

FICKERT, Fieseler, Baunutzungsverordnung unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 14. Auflage Stuttgart 2023

HILBIG, W.; KLOTZ, S.; SCHUBERT, R. Bestimmungsbuch der Pflanzengesellschaften Mittel- und Nordostdeutschland, Gustav Fischer Verlag, Jena / Stuttgart, 2014

ROTHMALER, W. et al. Exkursionsflora von Deutschland, 22. Auflage, Springer Verlag, Berlin 2021

SCHWIER, V. Handbuch der Bebauungsplan-Festsetzungen, Verlag C.H. Beck, München 2022

STÜER, B. Der Bebauungsplan, Städtebaurecht in der Praxis, Verlag C.H. Beck, München 2022

Gutachten

Baugrundbüro Klein GmbH, „Geotechnischer Bericht zu den Baugrundverhältnissen, Bauvorhaben: Nacherschließung Industriegebiet Star Park Baugrunduntersuchung“, 30.06.2022

Kurz und Fischer GmbH, „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen bei der Änderung des Bebauungsplans Nr.1 „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A14“ (Star-Park) Nacherschließung von Straßen“, 17.06.2022

ÖKOTOP GbR, Büro für angewandte Landschaftsökologie, „Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ Artenschutzbeitrag“, 30.09.2022, aktualisiert am 30. Juni 2024

ÖKOTOP GbR, Büro für angewandte Landschaftsökologie „Bebauungsplan Nr. 1, 3. Änderung „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A 14“ Faunistischer Erläuterungsbericht“, 30.09.2022

ÖKOTOP GbR, Büro für angewandte Landschaftsökologie, Umsetzung vorgezogener funktionssichernder Maßnahmen beim Vorhaben NESP Star Park, Halle (Saale), 26.04.2023

VSC Halle GmbH, „Verkehrsuntersuchung, Halle (Saale) Änderung B-Plan Nacherschließung „Star Park“ Verkehrszählung, Verkehrsmodellierung und Kenngrößenermittlung“, 31.03.2022, mit aktualisierter Anlage vom 24.05.2022

ANLAGEN

Anlage 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Anlage 2: Lageplan Externe Ausgleichsmaßnahme – Anlage von Heckenpflanzungen (Gemarkung Reideburg)

Anlage 3: Pflanzlisten

Anlage 1:

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

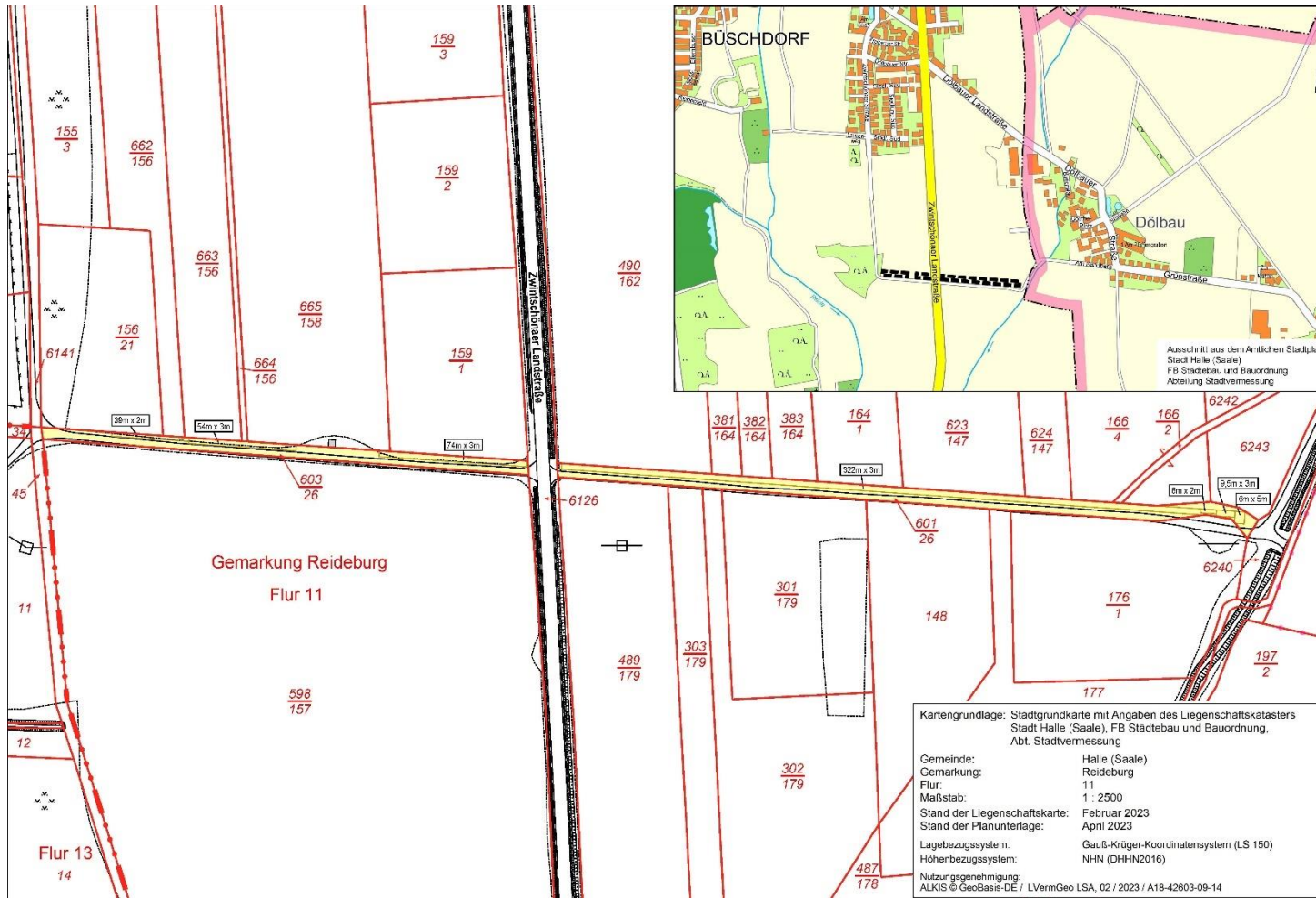
Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung								
Eingriff								
	BESTAND				PLANUNG		Wertstufendifferenz =	
Fläche [m²]	Biotoptyp	Wertstufe (Bestand)	Biotopwert [m²]	Fläche [m²]/ Stck.	Biotoptyp	Wertstufe (Planwert)	Wertminde- rung	Aufwertung
(A)	(B)	(C)	(D=A x C)		(E)	(F)	(G=D-F)	(H=F-D)
5.738	Ansaatgrünland, extensive Wiesen, trockener Standorte (Glatthaferwie- sen)	7	40.165		Straße, versiegelt	0	40.165	
	(GSA)				(VSB)			
9	Solitärbaum > 25 Jahre	20 - 4 = 16	144		Straße, versiegelt	0	144	
	(HEA)				(VSB)			
4	Sträucher	9	36		Straße, versiegelt	0	36	
	(HEY)				(VSB)			
Werteverlust gesamt :							40.345	

Ausgleichsmaßnahme I (planintern, nördlich der Straße)								
		BESTAND			PLANUNG		Wertstufendifferenz =	
Fläche [m²]	Biotoptyp	Wertstufe (Bestand)	Biotopwert [m²]	Fläche [m²]/ Stck.	Biotoptyp	Wertstufe (Planwert)	Wertminde- rung	Aufwertung
(A)	(B)	(C)	(D=A x C)		(E)	(F)	(G=D-F)	(H=F x m²-D)
2.867	Ansaatgrünland, extensive Wiesen, trockener Standorte (Glatthaferwiesen)	7	20.066	2.867	Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten (6 m Breite, 460 m Länge)	16		25.799
	(GSA)				(HHB)			
8.604	Wertezuwachs:						25.799	
							Werteverlust:	-40.345
							Wertezuwachs I:	25.799
							Differenz:	-14.545

Ausgleichsmaßnahme II (extern, Gemarkung Reideburg)								
		BESTAND			PLANUNG		Wertstufendifferenz =	
Fläche [m²]	Biotoptyp	Wertstufe (Bestand)	Biotopwert [m²]	Fläche [m²]/ Stck.	Biotoptyp	Wertstufe (Planwert)	Wertminderung	Aufwertung
(A)	(B)	(C)	(D=A x C)		(E)	(F)	(G=D-F)	(H=F x m²-D)
1.500	Intensiv genutzter Acker	5	7.500	1.500	Heckenpflanzung (3 m Breite, 500 m Länge)	16		16.500
	(AI)				(HHB)			
Wertezuwachs:							16.500	
							Werteverlust:	-40.345
							Wertezuwachs I:	25.799
							Wertezuwachs II:	16.500
							Ausgleich gesamt:	1.955

Anlage 2:

Lageplan Externe Ausgleichsmaßnahme – Anlage von Heckenpflanzungen (Gemarkung Reideburg)



Anlage 3:

Pflanzlisten

Einheimische Laubbaumarten für die Ersatzpflanzung

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer campestre	Feld-Ahorn (baumförmig wachsend)
Alnus x spaethii	Purpurerle
Betula utilis	Schneebirke
Carpinus betulus	Weiß-/Hainbuche
Cerasius avium (Prunus avium)	Vogel-Kirsche
Crataegus monogyna (o. -laevigata)	Weißdorn (baumförmig wachsend)
Fraxinus angustifolia „Raywood“	Schmalblättrige Esche
Malus sylvestris	Wild- o. Holzapfel
Padus avium (Prunus padus)	Gewöhnliche Traubenkirsche (baumförmig wachsend)
Pyrus pyraister (Pyrus communis)	Wild-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus latifolia 'Henk Vink'	Breitblättrige Mehlsbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde
Tilia x enchlora	Krim-Linde
Tilia platyphyllos 'Örebro'	Schwedische Sommer-Linde
Ulmus x Resista New Horizon	Resista-Ulme 'New Horizon'
Ulmus x Resista Rebona	Resista-Ulme 'Rebona'

Einheimische Sträucher für die Ersatzpflanzung

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn / Gemeine Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Einheimische Sträucher für die Ersatzpflanzung im Bereich Schutzstreifen 110-kV-Leitung (bis 3 m Höhe)

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Prunus spinosa	Schlehe
Berberis vulgaris	Sauerdorn / Gemeine Berberitze
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball