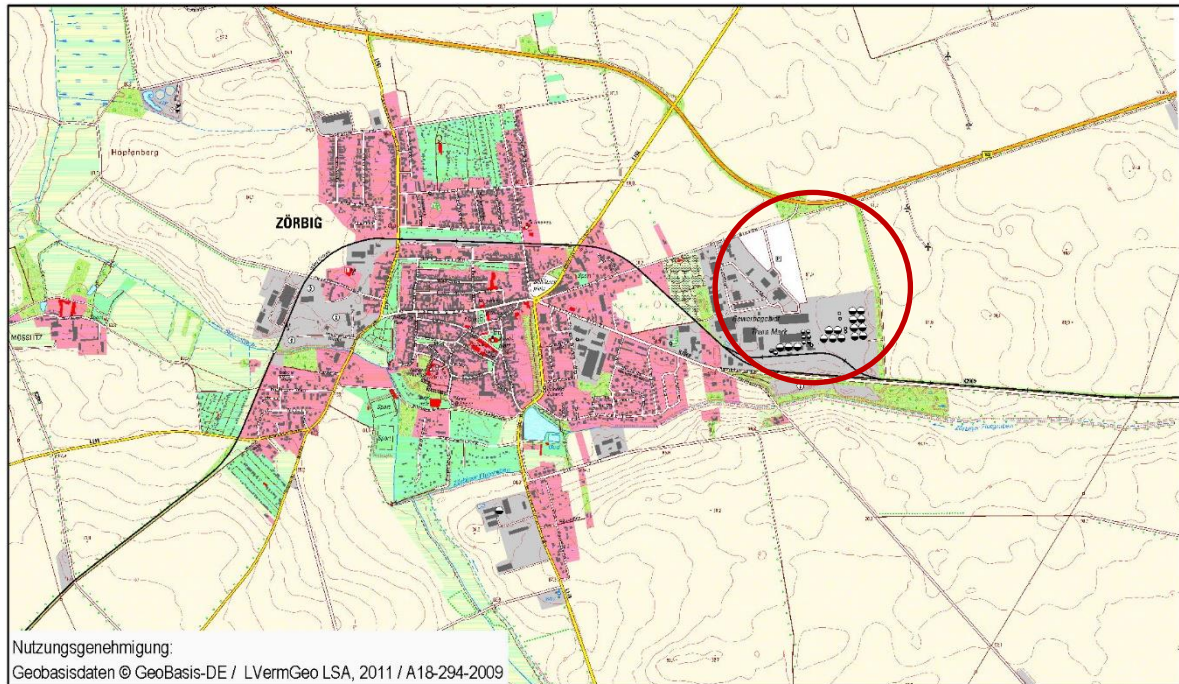


STADT ZÖRBIG, BEBAUUNGSPLAN NR. 1/91 GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET „THURA MARK“

5. Änderung



BEGRÜNDUNG

Oktober 2023

**Stadt Zörbig, OT Zörbig
Bebauungsplan Nr. 1/91
Gewerbe- und Industriegebiet „Thura Mark“
5. Änderung**

Planungsträger:

Stadt Zörbig
Markt 1
06780 Zörbig

Auftragnehmer:

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

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

Autoren:

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

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.:

23-509

Bearbeitungsstand:

Satzung

Oktober 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	5
2	Verfahren	5
3	Geltungsbereich.....	6
4	Höherrangige und Übergeordnete Planungen	6
4.1	Raumordnung und Landesplanung.....	6
5	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen ...	9
6	Planinhalte der Änderung	9
6.1	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung	10
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
6.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	10
6.2	Verkehrerschließung.....	11
6.3	Flächen für Versorgungsanlagen	11
6.4	Grünordnung	11
6.5	Redaktionelle Anpassungen	13
6.6	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise.....	13
7	Planverwirklichung	15
7.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	15
7.2	Kostenschätzung/Kostentragung	15
8	Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans	15
Teil B – Umweltbericht		16
9	Einleitung	16
9.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	16
9.2	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und die Art der Berücksichtigung der Ziele und Umweltbelange	17
9.2.1	Rechtliche Grundlagen	17
9.2.2	Inhalt und Umfang der Umweltprüfung.....	17
9.2.3	Fachplanungen.....	17

10	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	17
10.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und Übersicht über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	17
10.1.1	Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum.....	17
10.1.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
10.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)	22
10.2.1	Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft	22
10.2.2	Beschreibung der infolge der Durchführung zu erwartenden Wirkfaktoren nach Anlage 1 Nr. 2 b BauGB	22
10.2.3	Planungsprognose.....	24
10.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und soweit möglich zum Ausgleich der festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen während der Bau- und Betriebsphase.....	26
10.3.1	Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung	26
10.3.2	Sonstige Maßnahmen.....	27
10.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	27
10.5	Berücksichtigung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes und deren Wechselwirkungen	27
11	Zusätzliche Angaben	27
11.1	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	27
11.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Methodik).....	27
11.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	28
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt.....	28
11.2.1	Absicherung der Maßnahmen.....	28
11.2.2	Monitoringkonzept	28
11.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
11.4	Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung	29

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 1/91 Gewerbe- und Industriegebiet „Thura Mark“ der Stadt Zörbig, Ortsteil Zörbig, 5. Änderung

1 Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 5. Änderung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 1/91 Gewerbe- und Industriegebiet „Thura Mark“ der Stadt Zörbig (Fassung der 4. Änderung, in Kraft getreten am 19. Juni 2009) entwickelt.

Entworfen und aufgestellt wird die vorliegende 5. Änderung nach den §§ 8 und 9 BauGB. Die Änderungsgrundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Zörbig zur Einleitung des Änderungsverfahrens vom 31. Mai 2023
- der Beschluss zum Entwurf und zur Offenlage vom 23. August 2023

Darstellungsform des Bebauungsplans in der Fassung der 5. Änderung

Die Planzeichnung (Teil A) stellt die geänderte Fassung dar. Die Änderungsbereiche werden gesondert abgegrenzt.

Die Begründung zur 5. Änderung erfolgt nur zu den geänderten Sachverhalten. Sie ist daher ansonsten stets nur im Zusammenhang mit der Begründung zu dem ursprünglich in Kraft getretenen Bebauungsplan sowie den Begründungen der bisherigen Änderungen zu lesen.

Auf der Planzeichnung werden alle aktuell geltenden Festsetzungen abgedruckt. Nicht mehr zutreffende Texte werden gestrichen gedruckt, Ergänzungen rot.

2 Verfahren

Aufgrund des Umfangs der erforderlichen Änderungen und insbesondere wegen der beabsichtigten Änderung der Art der baulichen Nutzung im Teilgebiet TG 5.2 von Gewerbegebiet zu Industriegebiet wurde das Verfahren zweistufig im Regelverfahren (mit Umweltbericht) geführt.

Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat das Verfahren zur 5. Änderung in seiner Sitzung am 31. Mai 2023 eingeleitet. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am 13. Juni 2023 im Amtsblatt der Stadt Zörbig, Ausgabe 6/2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom Mai 2023 sowie die Begründung mit Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 21. Juni 2023 bis zum 21. Juli 2023 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt sein könnte, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15. Mai 2023 frühzeitig unterrichtet worden.

Der Stadtrat hat am 23. August 2023 den Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 5. September 2023 im Amtsblatt Nr. 9/2023 der Stadt Zörbig ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 4. September 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der Planänderung aufgefordert worden.

Der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom Juli 2023 sowie die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13. September 2023 bis zum 16. Oktober 2023 öffentlich ausgelegen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbegebiet Thura Mark“ (4. Änderung) liegt am Ostrand der Stadt Zörbig zwischen der Bundesstraße 183 (B 183) im Norden und der Kreisstraße 2069 (K 2069) im Süden. Parallel zur Kreisstraße verläuft die nur noch teilweise betriebene Bahnstrecke Bitterfeld – Stumsdorf (ehemalige „Saftbahn“). Heute dient das Gleis fast ausschließlich als Industriegleis für die Belieferung der VERBIO AG. Betreiber der Strecke ist die Zörbiger Infrastrukturgesellschaft mbH.

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans liegen folgende Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Zörbig (tw. = teilweise). Er hat eine Größe von ca. 14,64 ha.

57/1 tw.	59/3 tw.	59/4 tw.	60/2 tw.	60/13 tw.	62/1 tw.	62/2 tw.
62/3 tw.	62/9 tw.	62/17 tw.	62/27 tw.	63/4 tw.	63/6 tw.	63/14 tw.
63/16 tw.	99/6 tw.	99/7	99/9	100/3 tw.	101/2 tw.	102/2 tw.
102/6 tw.	482/58 tw.	483/58 tw.	496/56	835 tw.	837	838
839	840 tw.	870 tw.	872 tw.	942 tw.		

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans und des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung ist dem Übersichtsplan, sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

Die innerhalb des Gebietes als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Erschließungsstraßen befinden sich im Eigentum der Kommune. Die übrigen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Das Gewerbe- und Industriegebiet ist überwiegend bebaut und genutzt. Im südlichen Teil des Gewerbe- und Industriegebietes befindet sich der Produktionsstandort der VERBIO AG. Im nördlichen Teil sind u. a. die folgenden Unternehmen ansässig:

Die Autokontor Bayern GmbH, die Zuegg Deutschland GmbH, die Kleine Möbelverteilerzentrum GmbH, die Diamond Power Germany GmbH, FLP Microfinishing GmbH, Autohaus König & Partner & Co. KG und die Hecht-Naturstein GmbH.

4 Höherrangige und Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung Sachsen-Anhalts beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt trat der LEP 2010 am 12. März 2011 in Kraft.

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

Der **Landesentwicklungsplan 2010** enthält folgende Vorgaben, die für das Änderungsverfahren relevant sind:

- Darstellung als Ländlicher Raum
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft (**7** – „Gebiet zwischen Halle und Bitterfeld“)

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist das der Stadt Zörbig zugeordnete Mittelzentrum. (LEP Z 37).

Vorhandene Potenziale sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen gemäß Grundsatz G 13 zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden und damit zur Entwicklung einer geordneten Siedlungsstruktur beitragen. Dabei sind verstärkt die Potenziale der Innenentwicklung und vorhandene Baulandreserven zu nutzen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der *Regionalplanungsebene* konkretisiert.

Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung in der Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg benannt.

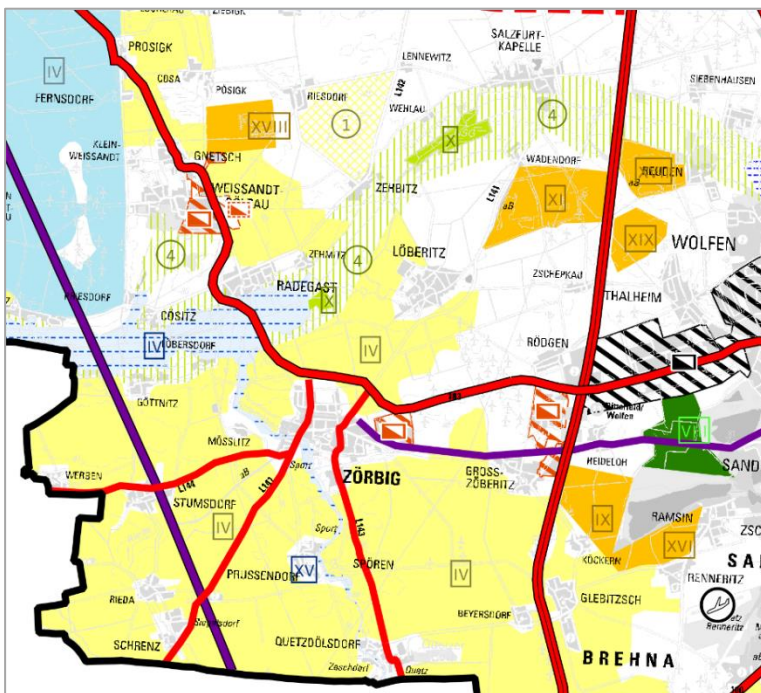


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der **Regionale Entwicklungsplan** trifft folgende, für die Planung relevante Aussagen (vgl. Abb. 1):

- Vorranggebiet für Landwirtschaft (**IV** – „Gebiet um Zörbig“)
- Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten: „Zörbig“ (**XXII**) entsprechend Ziel 1 STP Wind

- Regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe: „Thura Mark“ und
- Regionale Schienenverbindung: Bahnstrecke Bitterfeld – Zörbig – (Stumsdorf)

Im **System Zentraler Orte** im Kapitel 3.1.3.1 des Sachlichen Teilplans nimmt die Stadt Dessau-Roßlau die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Bitterfeld/Wolfen; Zörbig ist Grundzentrum. Ein Grundzentrum wird dabei wie folgt definiert:

„Ziel 3 Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten Entwicklung.“

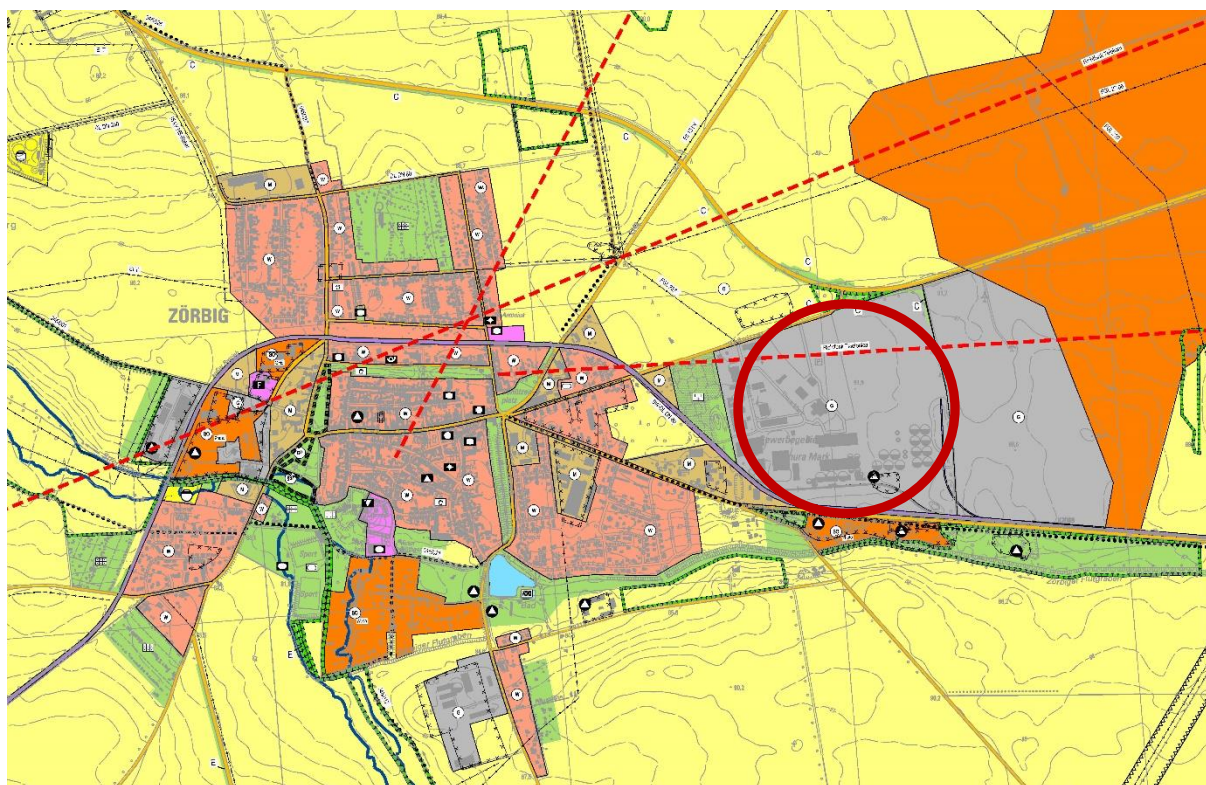
Die vorgenannten übergeordneten Vorgaben der Landes- und Regionalplanung wurden bei der Erarbeitung der Planung berücksichtigt.

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

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für die Stadt Zörbig liegt ein seit 2017 rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor (in der Fassung der 2. Änderung). Darin wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig



Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig, 3. Änderung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ist u. a. vorgesehen, eine bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche als Industriegebiet festzusetzen. Ansonsten wird die Art der baulichen Nutzung innerhalb der Änderungsbereiche beibehalten.

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

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Mit der 5. Änderung soll der Bebauungsplan an aktuelle Entwicklungsabsichten angepasst werden.

Aktuell ist innerhalb des Plangebietes die Errichtung einer LNG-Anlage (LNG = „Liquified Natural Gas“, bezeichnet verflüssigtes Erdgas) vorgesehen. Dafür bedarf es der Festsetzung eines Industriegebietes. Da die für die Anlage vorgesehene Fläche im Bebauungsplan bisher als Gewerbegebiet festgesetzt ist, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Im Wesentlichen werden folgende Änderungen angestrebt:

- Teilung des bisherigen Teilgebietes TG 5.2 in ein Industriegebiet (östlicher Teil) unter Beibehaltung der Bezeichnung TG 5.2 und in ein Gewerbegebiet mit der neuen Bezeichnung TG 5.1,
- im Süden des Plangebietes sind südlich des vorhandenen Gleises weitere Gleisanlagen geplant, die im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen,
- innerhalb des Plangebietes wurden verschiedene Baulasten eingetragen, die nun mit entsprechenden Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen,
- im Zusammenhang mit der geplanten LNG-Anlage sollen grünordnerische Festsetzungen in ihrer Lage verschoben werden, die ebenfalls mit entsprechenden Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen,
- im südlichen Teil des Teilgebietes TG 1 ist der Anbau von zwei Hallen an ein bestehendes Produktionsgebäude vorgesehen; aufgrund der unterzubringenden Gebäudekubatur ist im Kurvenbereich der Straße Thura Mark eine Anpassung des Pflanzgebietes und der Baugrenze unumgänglich und
- die auf der Südseite der Jeßnitzer Straße Maßnahme M1 war bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt; da sie sich innerhalb von privaten Grundstücksflächen befindet, erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche. Die Abgrenzung wird an die aktuellen Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Im Bereich der nördlichen Abgrenzung des Plangebietes sind redaktionelle Anpassungen an den aktuellen Bestand erfolgt (Radweg auf der Südseite der Jeßnitzer Straße quert den Geltungsbereich, landwirtschaftlicher Weg verläuft außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs).

6 Planinhalte der Änderung

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

Es wird darauf hingewiesen, dass für die neu festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen die Nummerierung der zu ersetzenden Fläche beibehalten wird und die neue Fläche mit dem Zusatz „neu“ versehen wird.

6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem Teilgebiet TG 5.2 des Gewerbe- und Industriegebietes Thura Mark ist die Errichtung einer LNG-Verflüssigungsanlage mit Tanklager geplant.

Im Rahmen des zugehörigen Genehmigungsverfahrens wurde seitens des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt, Referat Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeit mit Schreiben vom 28. März 2023 festgestellt, dass die geplanten Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes nicht zulässig sind, sondern dass es der Festsetzung eines Industriegebietes bedarf.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird der östliche Teil des Teilgebietes 5.2 als Industriegebiet festgesetzt. Der westliche Teil des bisherigen TG 5.2, auf dem die Autokontor Bayern GmbH angesiedelt ist, wird neu als TG 5.1 festgesetzt. Die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet wird beibehalten.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das neu festgesetzte Industriegebiet (TG 5.2) wird die gleiche Baumassenzahl festgesetzt wie für die im Gewerbe- und Industriegebiet Thura Mark bereits bestehenden Industriegebiete (Baumassenzahl 5,0).

Aufgrund der bereits bekannten Höhenentwicklung der im Teilgebiet TG 5.2 geplanten Anlagen wird in diesem Teilgebiet die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen mit 25 m festgesetzt.

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird auch die zulässige Gebäudehöhe im Teilgebiet TG 4.3 geändert. Die in diesem Teilgebiet geplanten Anlagen erfordern eine zulässige Gebäudehöhe von 36 m (bisherige Festsetzung: Firsthöhe 18 m). Aufgrund der geringen Größe dieses Teilgebietes und der benachbarten großflächigen Industrieanlagen ist die Änderung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild verbunden.

6.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Eine Anpassung des Verlaufs der Baugrenzen ist überwiegend im Zusammenhang mit den geänderten grünordnerischen Festsetzungen erfolgt. Hierzu ist Folgendes zu erläutern:

An der östlichen Grenze des Plangebietes wurde das Pflanzgebot P1 neu festgesetzt und deshalb die Baugrenze in diesem Bereich angepasst.

Im Bereich des Autohauses König & Partner (Thura Mark 30) wurde die Maßnahmefläche M1 aufgrund der vorgefundenen Bestandssituation nach Süden verschwenkt. Aus diesem Grund wurde in diesem Bereich auch die Baugrenze angepasst.

Die im südlichen Teil des TG 1 geplanten Hallenanbauten sind aufgrund der Auftrags- und Vertragslage des dort ansässigen Unternehmens FLP Microfinishing GmbH erforderlich. Die Arbeitsabläufe des Unternehmens erfordern den Anbau von zwei Hallen an die bestehende. Für die Verladung der produzierten Maschinen auf Schwerlastfahrzeuge soll ein Tor auf der Ostseite des Firmengrundstücks genutzt werden.

Unter Berücksichtigung dieser geplanten Bebauung wird die östliche Baugrenze neu festgesetzt.

6.2 Verkehrserschließung

Im Norden des Plangebietes wurde ein Ein- und Ausfahrtsbereich neu festgesetzt, um die nördliche Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes an das öffentliche Straßennetz klarzustellen.

Im Süden des Plangebietes ist im Sinne eines effektiven Betriebsablaufs zwischen den bestehenden Gleisanlagen ein zusätzliches Verlade- und Abstellgleis geplant, das im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans als Fläche für Bahnanlagen mit der Zweckbestimmung privates Anschlussgleis festgesetzt wird.

Aufgrund der geplanten Gleistrasse kann die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmefläche M3 nicht erhalten werden. Es wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans gestellt, dem seitens des Landkreises zugestimmt wurde (vgl. hierzu Pkt. 6.3).

6.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Süden des Teilgebietes TG 4.4 plant die Mitnetz Strom GmbH zwei Übergabestationen zu errichten. Die Fläche wurde mit einer Erweiterungsreserve für eine weitere Station als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Nordwestlich dieser Stationen ist eine weitere Station geplant. Sie wurde mittels Piktogramms gekennzeichnet.

Ebenso wurden die geplanten Zuleitungen zu den Stationen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

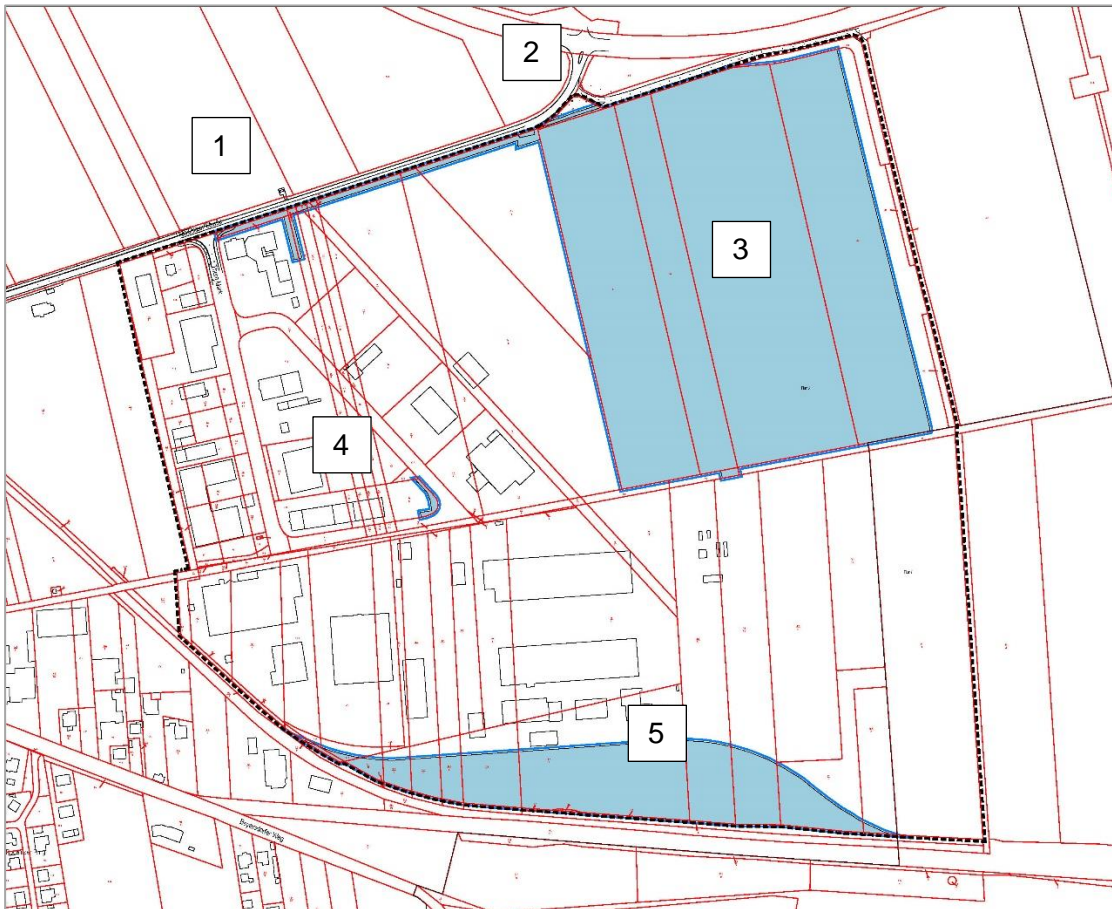
6.4 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes wurden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans für einzelne Bauvorhaben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt und zur Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs verschiedene Baulasten eingetragen. Diese sollen mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans mit entsprechenden Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden.

Auch im Zusammenhang mit der geplanten LNG-Anlage sollen grünordnerische Festsetzungen in ihrer Lage verschoben werden, was ebenfalls mit entsprechenden Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden soll.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die neu festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen die Nummerierung der zu ersetzenden Fläche beibehalten und die neue Fläche mit dem Zusatz „neu“ versehen wird. Die Änderungsbereiche sind der nachfolgenden Abb. 3 zu entnehmen.

Abb. 3: Übersicht der Änderungsbereiche 1 bis 5 (Quelle: Stadt Zörbig)



In der nachfolgenden Übersicht sind für die Änderungsflächen die inhaltlichen Änderungen tabellarisch zusammengestellt:

Tab. 1: Übersicht der Änderungen

Fläche	Bauvorhaben	Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan	Fläche	Eintragung Baulast bzw. geplante Flächenverschiebung/ Änderung	Fläche
1	Autohaus König	Maßnahmefläche M1 (an nördlicher Grundstücksgrenze)	260 m ²	Maßnahmefläche M1 (an östlicher Grundstücksgrenze)	220 m ²
2	Radweg	Gewerbegebiet / Grünfläche	-	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung / Grünfläche	-
3	Umbau und Erneuerung Bestandsplatz Autokontor Bayern	Begrünung von Stellplätzen für Besucher und Beschäftigte gem. textlicher Festsetzung Nr. 6.3		Errichtung und Begrünung eines Erdwalls an der Ostseite der Erweiterungsfläche (P3 neu)	6.200 m ²
	Errichtung LNG-Anlage	Pflanzgebot P1 (Großbaumreihe mit	870 m ²	Festsetzung von zwei Teilflächen P1 neu innerhalb von TG 5.2	500 m ²

Fläche	Bauvorhaben	Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan	Fläche	Eintragung Baulast bzw. geplante Flächenverschiebung/ Änderung	Fläche
		freiwachsenden Hecken)			
4	Anbau von zwei Hallen im TG 1	Pflanzgebot, Breite 5 m	240 m ²	Verbreiterung des Pflanzgebotes in einem Teilbereich	165 m ²
5	Gleiserweiterung	Industriegebiet TG 4.3 und Maßnahme­fläche M3	1.300 m ²	Anschlussgleis, Industriegebiet TG 4.3 und Maßnahme­fläche M3 neu	1.150 m ²

Aus den vorgenannten Änderungen ergeben sich folgende zusätzliche Festsetzungen:

TF 5.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche M3 neu sind 10 gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu pflanzen.

Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei Maßnahme­fläche M 1 beschrieben.

Diese Maßnahme­fläche dient der Kompensation für den Wegfall der Maßnahme­fläche M3. Der mit dem Wegfall der Fläche M3 verbundene Eingriff kann mit der Fläche M3 neu vollständig ausgeglichen werden. Da es sich um eine Ausgleichsmaßnahme handelt, sind gemäß § 40 BNatSchG ausschließlich gebietsheimische Laubbäume der Herkunftsregion 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland) zu verwenden.

TF 6.6 Innerhalb der festgesetzten Fläche P3 neu ist der vorhandene Wall der Sukzession zu überlassen.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des TG 5.1 ist zur Kompensation der Festsetzung 6.3, die im Bereich des Autokontors Bayern nicht realisiert worden ist, ein Wall aufgeschüttet und über eine Baulast gesichert worden. Auf den offenen Bodenflächen hat eine Sukzession eingesetzt, die fortgeführt werden soll.

Darüber hinaus wurde die textlichen Festsetzung Nr. 6.2 im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Gewebestandortes ergänzt, um zu ermöglichen, dass das Pflanzgebot P 2 für maximal zwei Verbindungswege zwischen dem bestehenden und dem geplanten Gewerbe- und Industriegebiet unterbrochen werden darf. Dies ist aufgrund der Produktions- und logistischen Verflechtungen beider Standorte erforderlich.

6.5 Redaktionelle Anpassungen

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wurde die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs so angepasst, dass der am Rand des Plangebietes verlaufende landwirtschaftliche Weg vollständig außerhalb des Plangebietes verläuft.

6.6 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

Archäologische Denkmale

Im südlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplans „Thura Mark“ befinden sich gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) archäologische Kulturdenkmale. Dabei handelt es sich um Siedlungen der Ur- und Frühgeschichte, der vorrömischen Eisenzeit und des Mittelalters, ein ur- und frühgeschichtliches Gräberfeld mit

Grabhügeln und um Körperbestattungen aus der Bronzezeit sowie der römischen Kaiser-/Völkerwanderungszeit).

Weitere archäologische Kulturdenkmale befinden sich im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches, (darunter Siedlungen der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der vorrömischen Eisenzeit und des Mittelalters sowie weitere Grabhügel und Körperbestattungen aus verschiedenen Geschichtsepochen.

Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA ist zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

In Teilbereichen des Plangebietes des Bebauungsplans „Thura Mark“ ist die archäologische Dokumentation bereits erfolgt.

Darüber hinaus bestehen nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden.

Aus den vorgenannten Gründen bedürfen Bodeneingriffe im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 14 Abs. 8 DenkmSchG LSA), die bei der zuständigen Denkmalbehörde einzureichen ist.

Grenzmarken

Innerhalb des Plangebietes sind Grenzmarken des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation vorhanden, die nicht verändert oder beseitigt werden dürfen (§§ 5 und 22 VermGeoG LSA).

Gashochdruckanschlussleitung

Die Mitznetz Gas mbH plant im Jahr 2023 im östlichen Teil des Plangebietes eine neue Gashochdruckanschlussleitung zu verlegen. Der geplante Verlauf wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Erlaubnispflicht bei der Versickerung von Niederschlagswasser

Sollte eine Versickerung von Regenwasser, welches von den befestigten Flächen abläuft und gefasst wird, vorgesehen sein, so ist dafür gemäß §§ 8 in Verbindung mit 9, 12 ff. des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Während dies auf Wohngrundstücken in der Regel erlaubnisfrei ist, muss für den Anteil des Regenwassers von öffentlichen und von gewerblich/industriell genutzten Flächen, welcher versickert wird, eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beantragt werden.

7 Planverwirklichung

7.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 Gewerbe- und Industriegebiet „Thura Mark“ nicht erforderlich.

7.2 Kostenschätzung/Kostentragung

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1/91 Gewerbe- und Industriegebiet „Thura Mark“ entstehen der Stadt Zörbig zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplans keine Kosten.

Die Kostenübernahme für die Planungsleistungen trägt die VERBIO Zörbig GmbH.

8 Wesentliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten. Da das neu festgesetzte Industriegebiet einen großen Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen aufweist, ist nicht zu befürchten, dass die Umsetzung der Planung zu unzumutbaren Belastungen für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen führt.

Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Genehmigungsverfahren für die geplanten Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erbringen.

Auch im Hinblick auf die Eingriffsregelungen ist festzustellen, dass die mit den Änderungen verbundenen Eingriffe und hier insbesondere Eingriffe in die Pflanzgebote bzw. Maßnahmeflächen vollständig innerhalb der Änderungsflächen nachgewiesen werden können.

Da es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, der zudem überwiegend umgesetzt ist, stehen dem Bebauungsplan Belange des Artenschutzes nicht entgegen. Es werden keine zusätzlichen Flächen als Bau- bzw. Verkehrsflächen festgesetzt, so dass auch kein Verlust von Lebensräumen zu verzeichnen ist.

Betrachtungen zum speziellen Artenschutz werden auf der Ebene des Bebauungsplans mit dem Ziel durchgeführt, zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote der späteren Umsetzung des Bebauungsplans entgegenstehen. Das ist vorliegend nicht zu erwarten.

Auf die Beachtung des besonderen Artenschutzes im Rahmen der jeweiligen Vorhabenplanung wird hingewiesen.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.

Teil B – Umweltbericht

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

9 Einleitung

9.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Es ist beabsichtigt, Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1/91 „Gewerbe- und Industriegebiet Thura Mark“ zu ändern. Anlass für die vorliegende 5. Änderung sind Anpassungen der Festsetzungen an aktuelle Entwicklungsabsichten sowie die planungsrechtliche Sicherung grünordnerischer Maßnahmen.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst fünf Teilflächen des Gesamtplans (vgl. hierzu Pkt. 6.3 Abb. 3 der Begründung Teil A) mit folgenden Änderungen:

Fläche	geplante Flächenverschiebung/Änderung	Bedarf an Grund und Boden
1	TG 5: Anpassung der Baugrenze Verschiebung Maßnahme­fläche M1 von nördlicher Grenze des Grundstückes Thura Mark 30 an östliche Grenze	220 m ²
2	Übernahme Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Radweg)	-
3	TG 5.1 und 5.2 Teilung des TG 5.2 (alt) in TG 5.1 und 5.2 Festsetzung des TG 5.2 als Industriegebiet Festsetzung des Pflanzgebotes P3 neu im TG 5.1 Entfall einer Teilfläche des Pflanzgebotes P1 Festsetzung von zwei Teilflächen P1 neu innerhalb von TG 5.2	6.200 m ² ca. 500 m ²
4	TG 1 Anpassung der Baugrenze Anpassung des Pflanzgebotes in einem Teilbereich	165 m ²
5	TG 4.3 Festsetzung eines Anschlussgleises, Anpassung des TG 4.3 Entfall der Maßnahme­fläche M3 Festsetzung der Maßnahme­fläche M3 neu	1.150 m ² für M3 neu

Über die dargestellten Änderungen hinaus werden keine Änderungen der Art oder des Maßes der baulichen Nutzungen vorgenommen.

Nähere Ausführung zu diesen Festsetzungen sind der Planzeichnung sowie Pkt. 6 der Begründung, Teil A zu entnehmen.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden wird auf die vorgenannte Übersicht verwiesen.

Im Hinblick auf die nachfolgende Umweltprüfung wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan einschließlich der rechtskräftigen Änderungen (nachfolgend als Ausgangsbebauungsplan bezeichnet) abgestellt. Dieser stellt das Basisszenario dar.

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

9.2.1 Rechtliche Grundlagen

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

Für die vorliegende 5. Änderung sind im Hinblick auf die Eingriffsregelung weiterhin auch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Hierbei ist insbesondere eine dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entsprechend dem jeweiligen Gefährungsgrad sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft sicherzustellen.

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

9.2.2 Inhalt und Umfang der Umweltprüfung

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

9.2.3 Fachplanungen

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

Der Ausgangsbebauungsplan ist im rechtswirksamen *Flächennutzungsplan* [1] als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

10 Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

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

10.1.1 Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraum

Die Änderungsbereiche umfassen fünf Teilflächen des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Thura Mark. Der Ausgangsbebauungsplan wird im Norden durch die Jeßnitzer Straße, im Osten durch Ackerflächen, im Süden durch die Bitterfelder Straße und im Westen durch den Friedhof begrenzt.

Der Ausgangsbebauungsplan ist mit Ausnahme des TG 5.2 umgesetzt. Diese Fläche wird noch als Intensivacker genutzt.

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

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes, ergänzt mit den Ergebnissen der anderen Fachgutachten, dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

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

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

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

Pflanzen

Für eine Begrünung des Gewerbe- und Industriegebietes regelt der Ausgangsbebauungsplan insbesondere Pflanzgebote und Maßnahmeflächen zur Randeingrünung sowie Pflanzgebote entlang der Straße Thura Mark.

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

Tiere

Aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich nur ein sehr geringes Lebensraumpotenzial für Tiere. Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher würden eine Lebensraumeignung für siedlungstolerante Brutvögel aufweisen. Darüber hinaus sind keine Arten bzw. Artengruppen zu erwarten.

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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

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

Die nächstgelegenen NATURA 2000-Gebiete sind das FFH-Gebiet „Wiesen und Quellbusch bei Radegast“ (DE 4638 302) in einer Entfernung von ca. 2,6 km nördlich des Gewerbe- und

Industriegebietes gelegen. Insbesondere unter Berücksichtigung des Abstandes sind Beeinträchtigungen der Schutzziele nicht zu erwarten.

Sonstige Schutzgebiete

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

10.1.2.2 Fläche

Bei den Änderungsflächen handelt es sich im Wesentlichen, wie bereits ausgeführt, um im Ausgangsbebauungsplan als Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzten Fläche.

10.1.2.3 Boden

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

Im Hinblick auf den Boden sind in die Umweltprüfung die Bodenfunktionen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) innerhalb des Plangebietes zu beschreiben und zu bewerten. In Anlehnung an das Bodenfunktionsbewertungsverfahren (BFBV-LAU) sind folgende Funktionen zu bewerten:

1. natürliche Funktionen

- als Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit und
- als Bestandteil des Naturhaushaltes und hier insbesondere des Wasserhaushaltes.
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

- Rohstofflagerstätte,
- Fläche für Siedlung und Erholung,
- Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
- Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

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

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

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

10.1.2.4 Wasser

Grundwasser

Es liegen keine Angaben zum Grundwasserflurabstand sowie zur Grundwasserqualität vor.

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

Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Landschaftsraum entwässert in die nördlich fließende Fuhne.

10.1.2.5 Klima/Luft

Klimabestimmend für das Plangebiet ist die Lage im Lee des Harzes (hercynisches Trockengebiet). Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt ca. 500 mm/Jahr. Aufgrund des Niederschlagsmaximums in den Monaten Juni und Juli ist das Plangebiet dem Sommerregentyp zuzurechnen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt ca. 9°C.

Das Klima im Gewerbe- und Industriegebiet wird durch die vorhandene Bebauung bestimmt, d.h. es wird beispielsweise durch ein Aufheizen in den Sommermonaten gekennzeichnet.

Hinsichtlich der Luftqualität sind Vorbelastungen durch gewerblichen Verkehr und die gewerblich-industrielle Nutzung zu verzeichnen.

10.1.2.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage des Gewerbe- und Industriegebietes innerhalb eines agrarisch geprägten Landschaftsraums gekennzeichnet. Im Osten und Nordosten befinden sich zahlreiche Windenergieanlagen.

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

10.1.2.7 Mensch Gesundheit sowie Bevölkerung (Wohnumfeld, Erholung, Familien-/Kinderfreundlichkeit)

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Zörbig. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich am Beyersdorfer Weg.

Das Plangebiet selbst weist keine Wohnfunktionen auf.

Es ist, wie bereits ausgeführt, keine Erholungseignung bzw. -nutzung im Plangebiet vorhanden.

10.1.2.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter (kulturelles Erbe)

Aufgrund der topographischen Situation und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen) sowie aufgrund analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen bestehen begründete Anhaltspunkte (vgl. § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA), dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, denn zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können; vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt.

Erdeingriffe im Zuge geplanter Baumaßnahmen auf der Fläche des Bebauungsplans führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß §§ 1 und 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Funde bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Gemäß §§ 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt.

Je nach Einzelfallprüfung der einzelnen Maßnahmen ist vorgeschaltet oder begleitend zur jeweiligen Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs. 9 DenkmSchG eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) durchzuführen (Sekundärerhaltung).

In Teilbereichen ist die archäologische Dokumentation bereits erfolgt. Für die durch das LDA bereits untersuchten und freigegebenen Teilbereiche gilt folgender Hinweis auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale:

Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das LDA oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG LSA Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich, kann diese gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA v. 17.04.2003, 2 L 150/02).

Für die übrigen, noch nicht untersuchten und noch nicht freigegebenen Flächen/Flurstücke im Bebauungsplangebiet ist eine Einzelfallprüfung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde in jedem Fall im Vorfeld erforderlich.

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

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

So ist z.B. die Beschaffenheit des Bodens für die Grundwasserinfiltration und die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag verantwortlich, gleichzeitig kann Grundwasser bei einem geringen Grundwasserflurabstand Einfluss auf oberflächennahe Gewässer sowie das dadurch beeinflusste Biotop- und Artenvorkommen (Röhricht, Amphibien) haben. Das vorhandene Artenspektrum der Tiere ist abhängig von der Biotopausstattung. Die Gehölzbestände sind potenzielle Brutstätten bzw. Ansitzwarten für bestimmte Vogelarten und die Ackerfläche ist Nahrungsraum für Greifvögel, die nach Kleinsäugetern jagen, sowie ggf. Brutbereich für Bodenbrüter. Gleichzeitig können Tiere auch einen großen Einfluss auf die Vegetation ausüben, indem Vögel beispielsweise Samen verbreiten.

Im Hinblick auf die Schutzgüter sind keine über die bereits beschriebenen Wechselwirkungen hinaus gehenden Wirkungen zu ermitteln.

Es sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebiete betroffen.

10.1.2.10 Status-quo-Prognose (Nullvariante)

Derzeit sind im Ausgangsbebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Würde keine Änderung des Bebauungsplans durchgeführt werden, könnten weitere Vorhaben nur in dem durch den Bebauungsplan vorgegebenen sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzten Rahmen erfolgen. Die Erschließung der Teilflächen wäre gesichert. Im Hinblick auf Umweltauswirkungen wären bei Einhaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Wirkungen zu verzeichnen.

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

10.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung (insbesondere mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege)

10.2.1 Zielkonzept zur Entwicklung von Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Festsetzungen des Ausgangsbebauungsplans an die Ansiedlungsabsichten anzupassen. Darüber hinaus werden die bereits mit Baulasten gesicherten grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind möglichst innerhalb des Geltungsbereichs des Ausgangsbebauungsplans zu kompensieren.

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

Für die nachfolgende Prognose wird auf die inhaltlichen Vorgaben der Anlage 1 Ziffer 2 Buchstabe b BauGB abgestellt.

10.2.2.1 Abrissarbeiten, Bau und Vorhandensein der Anlage

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

Die weitere Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht mit Abrissarbeiten verbunden.

10.2.2.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Hierunter sind vorrangig die Aspekte Flächen, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt zu betrachten.

Es handelt sich bei der 5. Planänderung um Teilflächen des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Thura Mark. Mit der 5. Änderung ist demnach keine Nutzung natürlicher Ressourcen mehr verbunden.

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

Mit der 5. Änderung werden über das bisher zulässige Maß der Nutzungen keine weiteren Nutzungen vorbereitet. Die Schallimmissionskontingente werden auch für das neu festgesetzte Industriegebiet (TG 5.2) beibehalten.

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

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

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

Aus der Planänderung sind keine derartigen Risiken herzuleiten.

10.2.2.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete (unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen)

Es befinden sich im Umfeld keine Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz. Auch auf die Nutzung natürlicher Ressourcen hat das geplante Vorhaben keine Auswirkungen.

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

Es können aus der Planänderung keine derartigen Auswirkungen abgeleitet werden.

10.2.2.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

10.2.3 Planungsprognose

Die mit der Umsetzung verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt können in baubedingte, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen differenziert werden. Im Allgemeinen wirken baubedingte Beeinträchtigungen nur vorübergehend während der Bauphase. Anlagebedingte Wirkungen beschränken sich auf die Inanspruchnahme von Bodenfläche sowie die Wirkungen im Landschaftsraum. Die bei einem ordnungsgemäßen Betrieb eines Vorhabens hervorgerufenen Auswirkungen auf die Umwelt sind dahingehend vielfältig, da diese auf alle Schutzgüter wirken können und sich die Erheblichkeit auch nach der Art und Menge der Emissionen bemisst.

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

Pflanzen

Die mit der 5. Änderung einhergehenden grünordnerischen Festsetzungen führen im Wesentlichen zu einer räumlichen Verlagerung der im Ausgangsbebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote und Maßnahmeflächen. Mit Ausnahme der Maßnahmefläche M3 neu und P3 neu werden keine neuen Vegetationsstrukturen angestrebt.

Tiere

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

10.2.3.2 Fläche

Mit der 5. Änderung werden Teilflächen des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Thura Mark geändert. Das führt jedoch nicht zu einer andersartigen Flächennutzung. Der Charakter der Fläche insgesamt bleibt erhalten.

10.2.3.3 Boden

Mit der 5. Änderung werden keine zusätzlichen, bislang unversiegelten Bodenflächen überplant. Es ist demnach keine Betroffenheit des Schutzgutes Boden zu ermitteln.

10.2.3.4 Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten, da der Versiegelungsgrad nicht erhöht wird. Zusätzliche Versiegelungen werden lediglich im Rahmen der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglicht.

10.2.3.5 Klima, Luft

Die bauliche Entwicklung der Flächen wird, da es sich um Änderungen handelt, keine Auswirkungen auf das Lokalklima haben.

10.2.3.6 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden aufgrund der Lage der Änderungsbereiche innerhalb des Gewerbe und Industriegebietes nicht zu verzeichnen sein. Es wird keine neue Art der Nutzung innerhalb des Gebietes vorbereitet.

Es sind mit den Änderungen keine Erholungsfunktionen betroffen.

10.2.3.7 Mensch, Gesundheit sowie Bevölkerung

Es sind mit der 5. Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Wirkungsbereich zu ermitteln. Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Wohn- oder Erholungsnutzung vorgesehen.

10.2.3.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Erdeingriffe im Zuge geplanter Baumaßnahmen auf der Fläche des Bebauungsplans können zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale führen.

Sofern vorgeschaltet oder begleitend zur jeweiligen Baumaßnahme eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeitig gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt (LDA LSA) erfolgt (Sekundärerhaltung), sind die Auswirkungen auf die Kulturgüter mit den Belangen der archäologischen Denkmalpflege zu vereinbaren (vgl. hierzu Punkte 6.6 und 10.1.2.8).

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

Für die Änderungsbereiche ist nicht davon auszugehen, dass die zwischen den Schutzgütern am Standort entstehenden Wechselwirkungen zu zusätzlichen Beeinträchtigungen führen werden, die über das Maß der zu den Einzelaspekten ermittelten Auswirkungen hinausgehen.

Es werden keine Schutz- und Erhaltungsziele von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt.

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

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

10.2.3.11 Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame sowie effiziente Nutzung

Sowohl der Ausgangsbauungsplan als auch die 5. Änderung schließen die Nutzung erneuerbarer Energien nicht aus, setzen diese jedoch auch nicht explizit fest.

10.2.3.12 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Insbesondere in Bezug auf Boden ist keine zusätzliche Inanspruchnahme von Bodenflächen und damit Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu verzeichnen. Auch für die weiteren Schutzgüter ist keine Erheblichkeit zu ermitteln.

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

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

10.3.1 Maßnahmenkonzept der Eingriffsregelung

Der Schutz von *Pflanzen und Tieren* als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG im Bebauungsplan erfolgen. Mit der 5. Änderung werden die grünordnerischen Festsetzungen im Wesentlichen lagemäßig verschoben. Darüber hinaus werden keine weiteren Maßnahmen zur Eingriffsbewältigung festgesetzt.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen werden vor dem Hintergrund vorgenommen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans gemäß § 14 i. V. m. § 18 BNatSchG mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein kann, der, wenn er unvermeidbar ist, auszugleichen oder zu ersetzen ist (§ 15 BNatSchG). Die nachfolgende Gegenüberstellung dient daher als „Kontrollrechnung“, inwieweit die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt mit den im grünordnerischen Maßnahmenkonzept getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden können.

Im Rahmen des Vorentwurfs ist geprüft worden, ob die 5. Änderung mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist. Nachfolgend wird eine Gegenüberstellung der Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans und den Festsetzungen der 5. Änderung vorgenommen. Da die zulässige GRZ für die Bauflächen nicht geändert wird, beschränkt sich diese Gegenüberstellung auf die grünordnerischen Festsetzungen.

Tab. 1: Grünordnerische Festsetzungen des Ausgangsbauungsplans und der 5. Änderung

Ausgangsbauungsplan	Fläche	5. Änderung	Fläche
Maßnahme­fläche M1	260 m ²	Maßnahme­fläche M1 neu	220 m ²
Pflanzgebot P1	870 m ²	Pflanzgebot P1 neu	500 m ²
Begrünung Stellplätze nach TF 6.3	-	Pflanzgebot P3 neu	6.200 m ²
Pflanzgebot TG 1	240 m ²	Pflanzgebot TG 1	165 m ²
Maßnahme­fläche M3	1.300 m ²	Maßnahme­fläche M3 neu	1.150 m ²
Summe	2.670 m²		8.235 m²

Im Hinblick auf eine Bewertung dieser Gegenüberstellung ist auf vorliegende Bescheide des Landkreises zu verweisen, in denen diesen Änderungen ohne weitere Auflagen zugestimmt wurde. Das betrifft folgende Änderungen:

Änderungsfläche 3

Autokontor Bayern GmbH

Baugenehmigung vom 10.03.2020 mit der Befreiung von der Festsetzung 6.3 sowie der Auflage zur Herstellung eines Erdwalls (P3 neu)

Änderungsfläche 5

Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans vom 24.05.2022

Entnahme der Maßnahmefläche M3 und Herstellung der Maßnahme M3 neu

Für die weiteren Flächen ist festzustellen, dass mit diesen Änderungen kein zusätzlicher Eingriff begründet wird. Sowohl die neu festgesetzte Fläche M1 neu als auch die beiden Teilflächen P1 neu entsprechen dem Eingriff. Da jeweils auch das Entwicklungsziel für diese Flächen übernommen wird, erfolgt mit den Änderungen ein gleichwertiger und gleichartiger Ausgleich.

10.3.2 Sonstige Maßnahmen

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

10.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen gibt es hinsichtlich des Standortes für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan, der überwiegend bereits umgesetzt ist.

Daraus hergeleitet können auch hinsichtlich der Planinhalte keine sinnvollen Alternativen aufgezeigt und geprüft werden.

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

Auswirkungen, die aufgrund von Anfälligkeiten der nach dem aufzustellenden Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Schutzgüter einschließlich der NATURA 2000-Gebiete und von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB sind nicht zu erwarten. Es sind aus den vorgesehenen Vorhaben keine schweren Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

11 Zusätzliche Angaben

11.1 Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

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

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

11.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer vertiefenden Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevante Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen.

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

11.2.1 Absicherung der Maßnahmen

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

11.2.2 Monitoringkonzept

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die Pflicht, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhersehbare nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies meint auch die unteren Behörden in der Kreisverwaltung. Die Überwachung (Monitoring) der Auswirkungen erfolgt durch die Gemeindeverwaltung zusammen mit dem Umweltamt des Landkreises. Ein Teil wird erfasst durch ohnehin vorgenommene Messungen und Erhebungen (wie Verkehrszählungen, Luftmessungen, Luftbildbefliegung etc.), die im Rahmen regelmäßiger Umweltdatenerhebung und -berichterstattung durchgeführt werden. Dadurch ist auch die Betrachtung des planerischen Umfeldes gewährleistet. Wichtige Hinweise liefern auch Beschwerden und Hinweise von Bürgern.

11.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst Teilflächen des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes Thura Mark. Der rechtskräftige Bebauungsplan ist überwiegend umgesetzt.

Die Notwendigkeit zur 5. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich aus geänderten Planungsabsichten beispielsweise in den Teilgebieten 5.2 und 4.3. Des Weiteren sollen Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen vollzogen werden, die bislang durch Baulasten gesichert sind.

Mit der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans sind keine Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und Boden verbunden.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplans und unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

11.4 Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Zörbig, 2. Änderung, rechtswirksam seit 2017