

# Stadt Landsberg

Bebauungsplan Nr. 7-BP 13  
„Erweiterung Industriegebiet II“ in Queis



---

## **Begründung zur Satzung**

**Teil 1 - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes**

---

Januar 2023

## **Planungshoheit:**

Stadt Landsberg  
Köthener Straße 2  
06188 Landsberg

## **Entwurfsverfasser und Verfahrensbetreuung:**

Gloria Sparfeld  
Architekten und Ingenieure  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/ Saale

## **Planungsstand:**

SATZUNG Januar 2023

## **Planfassung bestehend aus:**

Planzeichnung Maßstab 1: 1.000  
Textliche Festsetzungen  
Begründung Teil 1 - Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes  
Begründung Teil 2 - Umweltbericht mit Anlage:  
Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs  
Anlage 1 - Artenschutzbeitrag vom 02.12.2022  
Anlage 2 - Schallschutzgutachten vom 10.07.2022  
Anlage 3 - Brandschutzkonzept vom 22.01.2020  
Anlage 4 - Niederschlagsentwässerungskonzept vom 07.05.2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Vorbemerkungen.....</b>	<b>5</b>
1. Gesetzliche Grundlage.....	5
2. Ziele der Raumordnung.....	6
3. Raumbedeutsamkeit.....	7
4. Flächennutzungsplanung.....	7
5. Begründung der Dringlichkeit.....	8
<b>B. Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>9</b>
1. Verfahren.....	9
2. Erforderlichkeit der Aufstellung.....	10
3. Bebauungsplancharakter.....	10
<b>C. Beschreibung des Plangebietes.....</b>	<b>11</b>
1. Lage und Größe.....	11
2. Kataster / Liegenschaft.....	12
3. Gegenwärtige Nutzung und Eigentum.....	12
4. Beschreibung der angrenzenden Nutzung.....	12
5. Schutzgebiete.....	12
6. Hochwasserschutz.....	12
7. Denkmalschutz.....	12
8. Kampfmittelverdachtsflächen.....	13
9. Bergbau / Geologie.....	13
<b>D. Landwirtschaftliche Nutzflächen.....</b>	<b>14</b>
<b>E. Geplante bauliche Nutzung.....</b>	<b>15</b>
1. Art der baulichen Nutzung.....	15
2. Maß der baulichen Nutzung.....	16
3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
<b>F. Nutzungseinschränkungen.....</b>	<b>17</b>
<b>G. Verkehrserschließung.....</b>	<b>17</b>
<b>H. Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>18</b>
1. Leitungsauskunft.....	18
2. Abwasserentsorgung.....	18
3. Niederschlagswasser.....	19
4. Trinkwasser.....	19
5. Elektroenergieversorgung.....	20
6. Löschwasser / Brandschutz.....	22
7. Abfallentsorgung.....	23
8. Telekommunikation.....	23
9. Richtfunkstrecken.....	24
10. Höchstspannungsleitungen.....	25
11. Ferngas.....	28
<b>I. Naturhaushalt.....</b>	<b>30</b>
1. Allgemeine Einschätzung.....	30
2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes.....	30
<b>J. Artenschutzrechtliche Belange.....</b>	<b>32</b>

<b>K.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>33</b>
1.	Orientierungswerte .....	33
2.	Schutzbedürftigkeit .....	33
3.	Lärmkontingentierung .....	34
4.	Luftimmission.....	34
<b>L.</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>34</b>
<b>M.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>35</b>
<b>N.</b>	<b>Gewässerschutz</b> .....	<b>36</b>
<b>O.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>37</b>

## **A. Vorbemerkungen**

### **1. Gesetzliche Grundlage**

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).

#### Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

#### Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.10.2022
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 04.11.2020
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Verordnung vom 27.09.2017
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.10.2022
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170) zuletzt geändert am 30.10.2017
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.10.1991, geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2002
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020

## 2. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010).
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle (RepH)
- Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ in der Planungsregion Halle (STpZO 2019)

Zwischenzeitlich erfolgte die Anpassung des Regionalen Entwicklungsplans an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010). Die Regionalversammlung hat in der Sitzung vom 05.05.2021 den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes und seine Einreichung zur Genehmigung beschlossen.

In der Bauleitplanung sind festgelegte Ziele der Raumordnung generell zu beachten. Alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung in rechtswirksamen Landes- und Regionalplänen unterliegen der Beachtens- bzw. Berücksichtigungspflicht gem. § 4 Abs. 1 ROG

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Die Stadt Landsberg wird der Planungsregion Halle zugeordnet. Im Sachlichen Teilplan (STp ZO 2019) wurde der Stadt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Das Plangebiet selbst liegt jedoch außerhalb der festgelegten räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes.

### Landesentwicklungsplan 2010

Die Stadt Landsberg liegt innerhalb des dem Verdichtungsraum der Stadt Halle (Saale) umgebenden Raum sowie an der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Nürnberg, München, südeuropäische Metropolen <-> Berlin, nordost-/mittel-/osteuropäische Metropolen. Überregionale Entwicklungsachsen sind gemäß Ziel Z 16 LEP LSA Verbindungsachsen von Europa-, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen sollen.

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt wurde für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes folgendes Ziel der Raumordnung festgelegt:

- Vorrangstandort „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A14“ als Standort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen (Ziel Z 57)

Gemäß Ziel 57 LEP LSA 2010 sind Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen mit dem Ziel zu entwickeln, wettbewerbsfähige große Industrieflächen vorzuhalten

### Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Der Regionale Entwicklungsplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 weist den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als „regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe“ aus (Kapitel 5.5.1).

Zwischenzeitlich hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle die „Teiländerung des 2. Entwurfs der Planänderung zum REP Halle“ (Stand: 30.11.2017) durchgeführt und die Einreichung zur Genehmigung beschlossen. Als Ziel in Aufstellung erfolgt für den vorliegenden Planbereich folgende Festlegung:

- Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen  
- „Industriegebiet Halle-Saalkreis an der A14“

Mit Genehmigung bzw. Veröffentlichung der oben genannten Teiländerung des Regionalen Entwicklungsplanes wird das Kapitel 5.5.1 des REP Halle 2010 aufgehoben.

## **3. Raumbedeutsamkeit**

Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Nach Prüfung der Planunterlagen hat die oberste Landesentwicklungsbehörde festgestellt, dass es sich vorliegend nicht um eine raumbedeutsame Planung im Sinne von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend handelt und demzufolge eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich ist.

## **4. Flächennutzungsplanung**

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

Für die Stadt Landsberg liegt ein rechtswirksamer und behördenverbindlicher Flächennutzungsplan seit dem 09.05.2018 vor. Die Fläche des Bebauungsplanes ist darin als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Die Stadt Landsberg hat in ihrer Sitzung am 07.10.2021 die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt aufgestellt. Das Änderungsverfahren ist erforderlich, da seit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes geänderte Planungsabsichten und Nutzungsbedarfe für einzelne Flächen vorliegen.

In öffentlicher Sitzung am 08.09.2022 hat der Stadtrat der Stadt Landsberg den Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und beschlossen diesen frühzeitig öffentlich auszulegen.

Im Vorentwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt u.a. die Ausweisung der Planfläche des Bebauungsplanes Nr. 7-BP 13 als gewerbliche Baufläche unter lfd. Nr. Ä 7-1. Vorliegend handelt es sich somit um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB.

## **5. Begründung der Dringlichkeit**

Für das Plangebiet des vorliegenden vorzeitigen Bebauungsplanes kann der Abschluss des Planverfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt nicht abgewartet werden, da Dringlichkeiten für die Aufstellung des Bebauungsplanes vorliegen.

Das Baugesetzbuch erlaubt nach § 8 Abs. 4 die vorzeitige Aufstellung eines Bebauungsplanes und enthält damit eine weitere Ausnahme vom Grundsatz der vorrangigen verbindlichen Planung der Flächennutzung. Voraussetzung ist, dass dringende Gründe ein Durchbrechen des Grundsatzes erlauben sowie ferner, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegensteht.

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die beabsichtigte Betriebsstättenerweiterung am Standort in Queis.

Die Erweiterung des Industriestandortes an dieser Stelle hat auch eine große Bedeutung für den Aufbau der im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt angestrebten europäischen Entwicklungsachsen (hier: Achse Nürnberg, München, südeuropäische Metropolen – Berlin, nordost-, mittel-, osteuropäische Metropolen) und damit einen hohen Stellenwert für das weitere Wachstum der Wirtschaftskraft des Landes. Regional bedeutet dies eine weitere Verbesserung in der Versorgung des Umlandes mit Arbeitsplätzen.

Der Planbereich ist Bestandteil des als Ziel 57 des LEP LSA 2010 festgelegten Vorrangstandortes mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industrieansiedlungen. Die räumliche Präzisierung erfolgt im aktuellen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Halle.

Nach Ziel 55 LEP LSA sind Industrie- und Gewerbestandorte bedarfsgerecht zu entwickeln. Gemäß Ziel 56 LEP LSA 2010 ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Umsetzung der benannten Erfordernisse der Raumordnung und stellt die Voraussetzung für eine Standortsicherung dar. An diesem Sachstand besteht seitens der Stadt Landsberg ein erhebliches Interesse.

Der Bebauungsplan wird dringend benötigt, um den Standort zu sichern, um Investitionen zu tätigen und Entwicklungen zu ermöglichen.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets nicht entgegen und wurden in den Darstellungen des Vorentwurfs der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Landsberg übernommen.

Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan genehmigt und vorgezogen bekannt gemacht werden, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Darstellung des künftigen Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

## **B. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1. Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Landsberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Industriegebiet II“ in Queis in öffentlicher Sitzung am 16.12.2021 beschlossen. Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Für den Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 16.02.2022 bis einschließlich 18.03.2022 durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden sie aufgefordert sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die auszulegenden Unterlagen und Plandokumente zum Vorentwurf waren während der Auslegungszeit auf die Internetseite der Stadt einzustellen.

Die formale Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB ebenfalls im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom 19.10.2022 bis einschließlich 18.11.2022 durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 4 BauGB waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der fertiggestellten Satzung als Anlage beigelegt. Die Verfahrensvermerke und textlichen Festsetzungen werden dann mit auf der Planausfertigung des Satzungsexemplars dargestellt.

## **2. Erforderlichkeit der Aufstellung**

Die Arvato Bertelsmann Supply Chain Solutions ist seit vielen Jahren im „Gewerbegebiet II“ in Queis ansässig. Zur weiteren Entwicklung des Gewerbestandortes ist die Erweiterung der bestehenden Betriebsstätte geplant. Die Erweiterung würde die vorhandene Bebauung nach Norden bis zum Industriegleis abrunden. Es handelt sich um derzeit unbeplantes Gelände im Außenbereich.

Das in Rede stehende Gelände soll als unselbstständiges Bauland zur bestehenden Betriebsstätte zugeschlagen werden. Das heißt im Bauleitplan sind keine öffentlichen Erschließungsanlagen vorgesehen.

Die Stadt Landsberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für die geplante Erweiterung abzuklären.

Da ausschließlich die Stadt Planungshoheit über die Flächen des Bebauungsplanes ausüben kann, liegt es in der Entscheidung der Stadt über die Aufstellung des Bebauungsplanes zu befinden.

Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:

- Schaffung bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Voraussetzungen für die bauliche Nutzung als Industriegebiet;
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des mit der Realisierung verbundenen Eingriffes in Natur und Landschaft im Rahmen eines Umweltberichts
- Darstellung und Festsetzung der grünordnenden Maßnahmen zur Kompensierung des Eingriffes
- Ermittlung und Festsetzungen von artenschutzrechtlichen Maßnahmen

## **3. Bebauungsplancharakter**

Der Bebauungsplan Nr. 7-BP 13 „Erweiterung Industriegebiet II“ hat den Charakter eines einfachen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da er nicht die Voraussetzungen bzw. den Mindestumfang des § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt.

Für zukünftige Bauvorhaben bedeutet dies, dass eine Genehmigungsfreistellung nach § 61 BauO LSA nicht in Anspruch genommen werden kann.

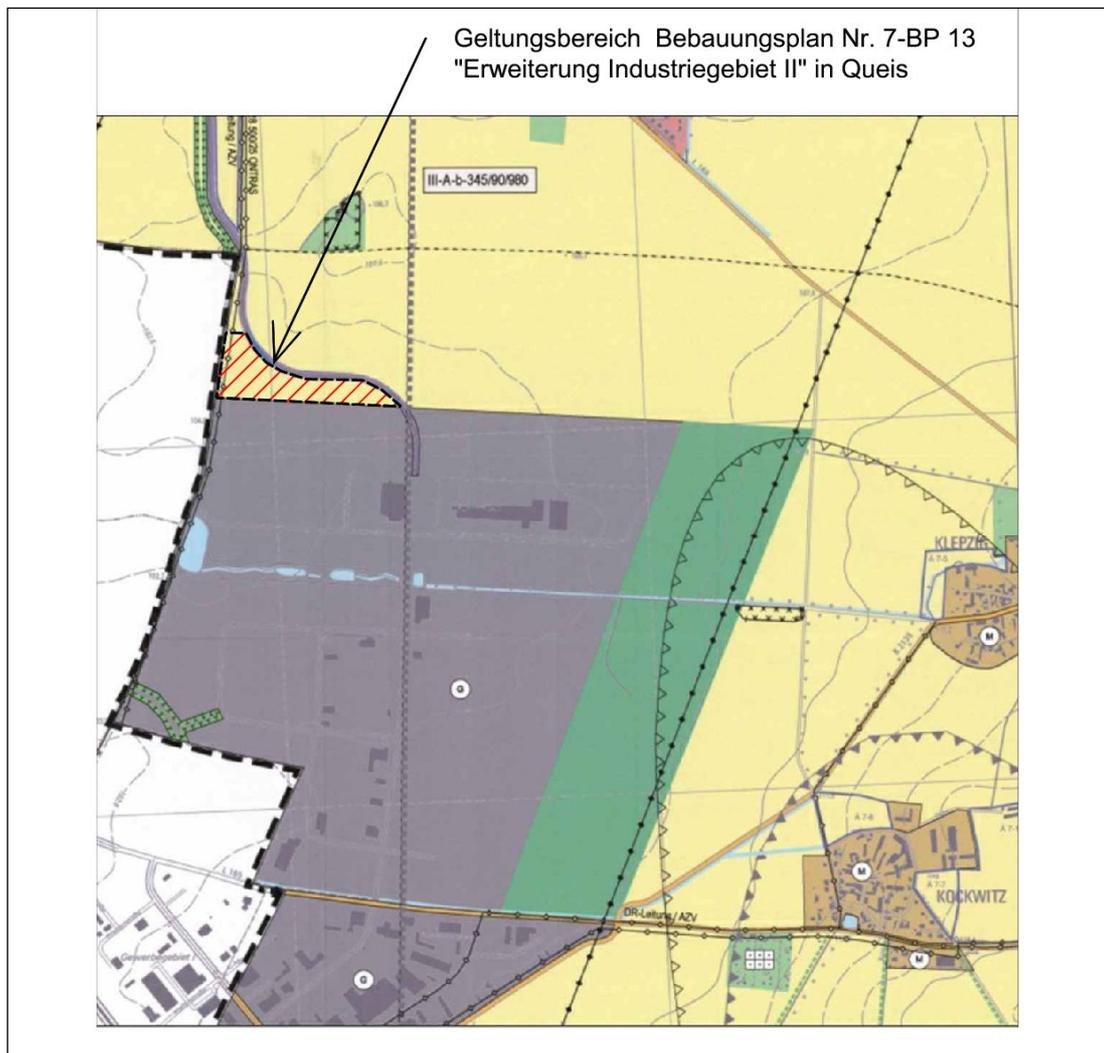
## C. Beschreibung des Plangebietes

### 1. Lage und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Stadt Landsberg, Ortschaft Queis, nordwestlich außerhalb der Ortsteile Klepzig und Kockwitz. Der Bebauungsplan schließt sich direkt an die nördliche Plangebietsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ Queis der Stadt Landsberg an.

Ein vorhandenes Industriegleis bildet die Grenze im Norden und Osten, daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die südliche Grenze bildet die Betriebsstätte W.-G.-Freund-Straße 1-10, 06188 Landsberg, Ortsteil Queis, für die die Erweiterung nach Norden beabsichtigt ist. Westlich grenzen Industrieflächen des „Star Park“ der Stadt Halle/Saale an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,3 ha.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg (Stand 2017), Rechtskraft 09.05.2018

## **2. Kataster / Liegenschaft**

Das Plangebiet wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 92, 96, 98 und 117 der Flur 10 in der Gemarkung Queis.

## **3. Gegenwärtige Nutzung und Eigentum**

Die Flächen im Plangebiet sind unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt und durch verschiedene Landwirtschaftsunternehmen im Rahmen von Pachtverträgen bewirtschaftet. Die Flurstücke befinden sich derzeit in privatem Eigentum.

## **4. Beschreibung der angrenzenden Nutzung**

In der Gemarkung Queis ist es in den letzten fast 30 Jahren gelungen einen günstigen Branchenmix von Gewerbe, Industrie, Logistik und Dienstleistungen anzusiedeln. Die großen Anstrengungen, die seit 1990 zur Verbesserung der technischen und sozialen Infrastruktur unternommen wurden, haben dazu geführt, dass sich die Standortbedingungen für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe bedeutend verbessert haben. Dadurch und durch die gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist ein bedeutender Gewerbe- und Industriestandort entstanden.

Die zügige Ausweisung von Bauflächen für Industrie und Gewerbe wurde durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet II“ Queis realisiert, der bereits mit Verfügung des damaligen Regierungspräsidiums als Genehmigungsbehörde vom 29.11.1994 Az.: 25-21101-3/0542 genehmigt wurde.

## **5. Schutzgebiete**

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht berührt.

## **6. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet wird nach der Hochwassergefahrenkarte „Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10-jährliches Ereignis – HQ10)\* \*Elbe HQ20“ nicht von Überschwemmungen betroffen sein.

(Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt).

## **7. Denkmalschutz**

Baulichkeiten oder Flächen, die dem Denkmalschutz unterstehen, sowie archäologische Kulturdenkmale sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Geltungsbereich nicht bekannt.

Die bauausführenden Betriebe sind vor Realisierungsbeginn auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde hinzuweisen. Gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

- **§ 9 (3) DenkmSchG LSA**

*Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.*

## **8. Kampfmittelverdachtsflächen**

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Abprüfung der Flächen auf Kampfmittelfreiheit zu erfolgen.

Entsprechend § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) ist der Landkreis Saalekreis als Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig.

Das Sachgebiet Katastrophenschutz / Rettungsdienst teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit:

- Die Flächen für das o.a. Projekt wurden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Eine Belastung der Flächen aus dem vorliegenden Lageplan mit Kampfmitteln/Munition ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen nicht bekannt.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim KBD vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.
- Sollten 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 Saalekreis (ILS), Tel -Nr. 03461/ 40 12 55 oder jede Polizeidienststelle anzurufen.

## **9. Bergbau / Geologie**

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt teilt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf folgendes mit:

### Fachdezernat Bergbau

- Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung im nachgefragten Planbereich nicht berührt.
- Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt Bebauungsplanbereich ebenfalls nicht vor.

### Fachdezernat Geologie

- Hydro- und Umweltgeologie  
Der Großteil des Plangebietes wird von einem mindestens 7 m mächtigen Geschiebemergel eingenommen, der im östlichen Randbereich von Schmelzwassersanden überlagert wird. Wegen der meist bindigen Ausbildung des Geschiebemergels kann es in Abhängigkeit von der Witterungssituation zur Entstehung von Staunässe bzw. oberflächennahem Schichtwasser kommen. Die Sande und Kiese im Liegenden des Geschiebemergels weisen gespannte Grundwasserverhältnisse auf.

Bezüglich der beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers liegen nach erster Einschätzung ungünstige Voraussetzungen (geringe Durchlässigkeit des Geschiebemergels) vor. Auf entsprechende Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde in den Planungsunterlagen bereits hingewiesen. In Abhängigkeit vom Ergebnis der Untersuchungen sollte über die Art der Niederschlagswasserentsorgung entschieden werden.

- Ingenieurgeologie und Geotechnik:  
Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (bspw. Erdfälle) sind dem LAGB im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt.  
Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauung, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

## **D. Landwirtschaftliche Nutzflächen**

Mit der geplanten zukünftigen Gewerbe- und Industrieansiedlung entsteht eine unvermeidbare Versiegelung des bisher als Ackerfläche genutzten Bodens. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens geht die landwirtschaftliche Nutzfläche unwiderruflich verloren.

Entsprechend dem Ziel 56 LEP 2010 ist die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen insbesondere an zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Alle Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Ziel 59 LEP 2010).

An zentralen Orten, Vorrangstandorten sowie in Verdichtungs- und Wachstumsräumen muss die Verfügbarkeit an attraktiven Industrie- und Gewerbegebietsflächen sichergestellt werden. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Ziel 60 LEP 2010).

Im Hinblick auf die derzeitige intensive, landwirtschaftliche Nutzung der Fläche ist im Rahmen der Abwägung Grundsatz 115 LEP 2010 zu berücksichtigen, dem zufolge für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden zu erhalten sind.

Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann.

Wegen der dem Standort des Bebauungsplanes eindeutig zugewiesenen regional-planerischen Funktionen ist der Weiterentwicklung der gewerblichen und industriellen Nutzung der Vorrang einzuräumen.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Süd teilt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf folgendes mit:

- Dem Bewirtschafter der Fläche ist der Zeitpunkt und Umfang der Inanspruchnahme rechtzeitig vor der Anbauplanung bekannt zu geben, damit die Antragstellung auf Betriebsprämie ordnungsgemäß bis 15. Mai erfolgen kann.
- Sollten nach Antragstellung (15. Mai) beihilfefähige Flächen ohne rechtzeitige Abstimmung mit dem Bewirtschafter durch Dritte in Anspruch genommen werden und dadurch Sanktionen erwachsen, sind diese durch den Inanspruchnehmenden zu tragen.

## **E. Geplante bauliche Nutzung**

Das Plangebiet wird als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Demzufolge ist die Zulässigkeit der Nutzungen nach § 9 BauNVO inhaltlich begründet. Im Folgenden wird auf die – im § 9 (1) BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen, wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

Der Festsetzungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt. Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des südlich angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 und sind in den textlichen Festsetzungen sowie mittels Nutzungsschablone in der Planzeichnung verankert.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der derzeit als Ackerland genutzten Fläche als Erweiterungsstandort für eine bestehende Betriebsstätte geschaffen werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorgabe der Stadt ist die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 BauNVO als Industriegebiet festgelegt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Im Hinblick auf die städtebauliche Absicht werden im vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Nutzungen auf die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 9 Abs. 2 BauNVO beschränkt.

Die unter § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen stehen dem Charakter der geplanten Betriebserweiterung entgegen und sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl oder Grundfläche, die Geschossflächenzahl oder Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren, die im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung geeignet ist.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert.

Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bildet § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bisher galten hier Obergrenzen, die – abgesehen von Abs. 2 – nicht überschritten werden durften. Mit der letzten Änderung der BauNVO zum 14.06.2021 wurden die Maßobergrenzen in Orientierungswerte umgewandelt. Für Industriegebiete ist der Orientierungswert mit 0,8 angegeben.

Die Ermittlung der Grundfläche hat gemäß § 19 BauNVO zu erfolgen. Die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ richtet sich nach § 19 Abs. 4 BauNVO.

### Höhe baulicher Anlagen

Für die Errichtung von baulichen Anlagen wird eine maximale Höhe von 128m üNN festgesetzt. Die derzeitige Höhenlage des Geländes liegt bei ca. 103,7 üNN. Es ist relativ eben bzw. unterliegt keinen großen topographischen Bewegungen. Danach würde die maximale Höhe baulicher Anlagen in etwa 24,30 m im Maximum betragen können.

Für technologisch bedingte Einrichtungen können Ausnahmen in Bezug auf ihre bauliche Höhe gemacht werden, sofern vorhandene Höhenbegrenzungen, die ggf. für kreuzende Richtfunktrassen und den Flugverkehr eingehalten werden müssen, berücksichtigt werden.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

#### Baugrenzen

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Erfolgt keine Festsetzung, ist das gesamte Grundstück überbaubar. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer großen Baugrenze bestimmt.

Die Baugrenze umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und definiert diese damit zweifelsfrei. Sie ist entsprechend vermasst. Bei der Bebauung sind die Anforderungen der Bauordnung LSA (z.B. Abstandsflächen, Brandschutz) zu berücksichtigen.

#### Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen oder für Retentionsmaßnahmen der Niederschlagswasser-Ableitung bestimmt sind, dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden ebenso wie erforderliche Stellplätze.

### **F. Nutzungseinschränkungen**

Im Norden des Geltungsbereichs verläuft eine Freileitung, deren Verlauf nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt ist. Der dargestellte Leitungsverlauf und die Standortangabe der Leitungsmasten sind dabei unverbindlich. Auf mögliche Nutzungseinschränkungen hinsichtlich Schutzstreifen, Freihaltebereiche u.ä. wird hingewiesen (siehe Pkt. H 5 und H 10).

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein Industriegleis. Auch hier können sich Nutzungseinschränkungen ergeben. Dies ist im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

### **G. Verkehrserschließung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist die Schaffung von Bauflächen für die geplante Erweiterung der südlich angrenzenden Betriebsstätte geplant. Die verkehrstechnische Erschließung ist über das bestehende private Betriebsgrundstück zu realisieren. Im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen der öffentlichen Erschließung.

Innerhalb des großflächigen Baufeldes sind private Erschließungsanlagen entsprechend der zukünftigen Betriebserweiterung zulässig.

## H. Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Trinkwasser- und Löschwasser-versorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen. Auf die Erkundigungspflicht der bauausführenden Firmen wird hingewiesen. Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen.

### 1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Baumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungssuche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweils angefragte Baugrundstück.

### 2. Abwasserentsorgung

Bedingung für eine Bebauung ist die schadlose Ableitung von Schmutzwasser und die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und des Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Für die Ortschaft Queis ist der Abwasserzweckverband "Queis/Dölbau" zuständig. Der AZV gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise zur Beachtung:

- An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Abwasserdruckleitung DN 125 PE nach Zwebendorf. Die Leitung dient reinen Transportzwecken. Hier ist außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6 m bei Anlagen bis DN 400 einzuhalten. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungs-/Kanalmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage beeinträchtigen.
- Seitens des AZV bestehen keine Einwände gegen eine Erschließung des Plangebietes über angrenzende Privatgrundstücke an das vorhandene Kanalnetz im Bereich von Arvato. Leider liegen keine Aufzeichnungen der Hausanschlussleitungen vor. Die Dokumentation endet in der W.-G.-Freund-Straße. In der Verkehrsfläche liegen Schmutz- und Regenwasserkanal.

Zur Beachtung wird darauf hingewiesen, dass der in der Planzeichnung dargestellte Leitungsverlauf unverbindlich ist.

### **3. Niederschlagswasser**

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren (minimale Versiegelung, durchlässige Pflasterstruktur udgl.).

Der Unterhaltungsverband „Untere Saale“ gibt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf folgende Hinweise zur Beachtung:

- Im Rahmen der fortschreitenden Erweiterung der Industriegebiete in Queis und in Kabelsketal wird grundsätzlich daraufhin gewiesen, dass die Aufnahmekapazität des Dölbauer Grabens und der Kabelske als Hauptvorfluter an der Belastungsgrenze ist.
- Die Grabensysteme sind für die jetzigen Größen der Industriegebiete nie konzipiert oder erweitert wurden. Mithin sollten ausreichende Rückhaltemaßnahmen insbesondere für zunehmende Starkniederschlagsereignisse in den neuen Bebauungsplänen vorgesehen werden.
- Insbesondere kritisch ist die Situation für den Dölbauer Graben einzuschätzen, da dieser das Wasser vom Gewerbegebiet Queis direkt durch die Wohnlage Dölbau in Richtung Kabelske und dann durch die Reide (Gewässer I. Ordnung) ableitet.
- Aktuell in Planung befinden sich soweit ersichtlich parallele Erweiterungen der Gewerbegebiete in Queis, Kabelsketal und Halle, welche letztendlich alle Niederschlagswasser über die Kabelske und die Reide abführen. Es sollte daher rechtzeitig eine Abstimmung mit den unteren Wasserbehörden des Landkreises Saalekreises, der Stadt Halle und den örtlich zuständigen AZV über die jeweiligen Gesamteinleitmengen erfolgen.

Für das geplante Vorhaben der Betriebsstättenerweiterung wurde zwischenzeitlich eine Konzeption über die hydraulische Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers - „Stellungnahme zur Machbarkeit der Niederschlagsentwässerung“ - erarbeitet. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser kann nur über einen Anschluss an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser muss komplett in Rückhalte-Mulden gesammelt werden und darf nur über gedrosselte Leitungen in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet werden.

Die Niederschlagswasserkonzeption ist der Begründung als Anlage 4 beigelegt.

### **4. Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.

Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (und andere Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

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

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

Der Planbereich der Erweiterung ist trinkwassertechnisch noch nicht erschlossen. Vorliegendes Planziel ist die Erweiterung der vorhandenen Betriebsstätte. Diese bestehende Betriebsstätte ist bereits an die TW-Versorgung angeschlossen. Eine Erweiterung der vorhandenen inneren Erschließung sollte daher unkompliziert möglich sein.

Der WAZV gibt dazu in seiner Stellungnahme folgende Information:

- Grundsätzlich ist eine Heranführung der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage möglich. Diese würde zu Lasten des Erschließungsträgers erfolgen. Im Fall des Erweiterungsbereiches müsste die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage ohne Berücksichtigung einer eventuell notwendigen inneren Erschließung über eine Entfernung von mindestens 330,00 m, über das gemeindliche Flurstück 149, Flur 10, Gemarkung Queis herangeführt werden. Eine konkrete Aussage seitens des WAZV Saalkreis zur Machbarkeit kann erst nach dem Bekanntwerden des benötigten Wasserbedarfs abgegeben werden.

Zur trinkwasserseitigen Erschließung sind im Rahmen der konkreten Objekt- und Erschließungsplanung Abstimmungen mit dem zuständigen Wasser- und Abwasserzweckverband Saalkreis (WAZV) erforderlich.

## **5. Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz des regionalen Energieversorgers, MITNETZ Strom mbH.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Vor Inangriffnahme jeglicher Tiefbauarbeiten ist aktuelle Auskunft über das Leitungsnetz einzuholen.

Die MITNETZ Strom gibt in ihrer Stellungnahme folgendes zur Beachtung:

### Hinweise zu Hochspannungsanlagen (HS):

- Für HS-Freileitungen und Kabeltrassen ab einer Spannungsebene von 110 kV gelten Schutzstreifen von unterschiedlichen Breiten.

- Im Bereich der Schutzflächen sind Einschränkungen für Bauvorhaben zu beachten. Entsprechend EN 50341 bzw. DIN VDE 0210 sind die Mindestabstände zu den Leiterseilen der Freileitung einzuhalten. Bereits im Zuge der Planung sind uns im Bedarfsfall die Einhaltung der Mindestabstände geeignet nachzuweisen, z. B. mittels Detail- bzw. Aufstellplänen.

Im Umkreis bis zu 30 m können Masterdungsanlagen auftreten. Bei Auftreffen bzw. Beschädigungen von Masterdungsanlagen ist MITNETZ Strom unverzüglich gemäß Schachtscheinunterlagen zu informieren.

Ein Mindestsicherheitsabstand von 15,00 m zu den Masten (Außenkante Fundament) ist bei Erdarbeiten einzuhalten. Ist ein näheres Heranschachten im Bereich von Maststandorten unumgänglich, sind diese Maßnahmen bereits im Zuge der Planung mit der Abteilung Realisierung HS abzustimmen; Ansprechpartner: Herr Svoboda, Tel.: 0345 216-2937 bzw. Herr Graupner, Tel.: 0345 216-2967. Im Bereich von HS-Anlagen ist vor Baubeginn eine örtliche Einweisung mit Hr. Graupner abzustimmen.

#### Hinweise für Mittel- und Niederspannungsanlagen (MS und NS) bzw. Telekommunikationsanlagen (TK bzw. FM):

- Unterirdische Versorgungsanlagen (auch Erdungsanlagen) sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

#### Weitere Hinweise:

- Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabeln von 2,50m einzuhalten. Eine Anpflanzung unter Freileitungen ist grundsätzlich untersagt.
- Gemäß DIN VDE 0105-100 sind insbesondere beim Einsatz von Schacht- und Hebeegeräten die Mindest-Schutzabstände bei HS-/MS-Freileitungen von 3,0 m einzuhalten!
- Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im unmittelbaren Bereich von Leitungstrassen nicht gestattet.
- Generell ist die Planung an die vorhandenen Anlagen so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.
- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand (Schachtschein) per Online-Planauskunft auf der Internetseite der MITNETZ Strom einzuholen.

Zur Beachtung wird darauf hingewiesen, dass der in der Planzeichnung dargestellte Leitungsverlauf unverbindlich ist.

## 6. Löschwasser / Brandschutz

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen.

Für das Industriegebiet sind je nach Gefahr der Brandausbreitung 96 m<sup>3</sup>/h oder 192 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

### Objektbezogenes Brandschutzkonzept

Für die geplante Betriebsstättenenerweiterung der Arvato Distribution GmbH im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wurde gemäß § 50 BauO LSA in Verbindung mit § 65 Abs. 3 BauO LSA ein Brandschutznachweis in Form eines objektbezogenen Brandschutzkonzeptes durch die Kramps Ingenieure GmbH mit Sitz in 59929 Brilon erarbeitet.

Aus dem Brandschutzkonzept vom 22.01.2020 werden nachfolgende Aussagen übernommen:

- Pkt. 5.2 Löschwassermenge und -versorgung

In Anlehnung an Abschnitt 5.1 IndBauRL ergibt sich für das Gebäude auf Grund seiner Fläche und der flächendeckenden Sprinklerung ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (= 1.600 l/min) über einen Zeitraum von einer Stunde. Zur Berücksichtigung des aus der Lagerhöhe von bis zu 12 m resultierenden zusätzlichen Risikos wird ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden angesetzt.

Ein Nachweis über die tatsächlich zur Verfügung stehende Wassermenge liegt bereits vor und wurde zur Fertigstellung der Hallen B und C eingereicht. Da im Industriepark Halle-Queis nach mündlicher Auskunft des zuständigen Wasserversorgers nur eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden über die öffentliche Wasserversorgung zur Verfügung steht, wurde die Fehlmenge von insgesamt 288 m<sup>3</sup> über entsprechende Vorrats-behälter zur Verfügung gestellt.

Die Bevorratung erfolgt im Sprinklertank durch entsprechende größere Dimensionierung.

- Pkt. 5.3 Hydranten

Die für die Brandbekämpfung durch die Feuerwehr erforderlichen Hydranten sind in der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden. Zusätzlich wurden auf dem Gelände weitere Überflurhydranten installiert. Mit der Erweiterung erfolgte die Ergänzung um weitere Hydranten an der Nord- und Südecke der Halle F, so dass ein Löschangriff allseitig möglich ist.

Die Wasserversorgung der Überflurhydranten auf dem Gelände erfolgt über die Sprinkleranlage. Dies wird bei der Dimensionierung des Sprinklertanks berücksichtigt.

Eigene Hydranten sind wiederkehrend mindestens alle zwei Jahre auf Funktion, Korrosion, Dichtigkeit der Hydrantenabsperrung, Funktionieren der Entleerung sowie Sauberkeit und Funktion der Innenteile zu prüfen.

Anlagentechnisch bedingter Mehrbedarf ist im konkreten Planungsfall der Objektplanungen nachzuweisen. Gegebenenfalls erforderlich werdende Maßnahmen der Löschwasserbereitstellung sind Bestandteil der konkreten Betriebsplanungen. Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

Das objektbezogene Brandschutzkonzept ist der Begründung als Anlage 5 beigefügt.

Das Sachgebiet Brandschutz des Landkreis Saalekreis gibt in der Stellungnahme zum Vorentwurf folgende Hinweise zur Beachtung:

- Bei der weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplanes sind hinsichtlich der Projektierung sowie der Errichtung neuer Gebäude und Anlagen die Belange des Brandschutzes auf der Grundlage § 14 BauO LSA zu berücksichtigen. Dies bezieht sich insbesondere auf die allgemeinen Anforderungen, die an bauliche Anlagen gestellt werden sowie den dafür allgemein gültigen Regeln der Technik (siehe auch §3 Abs. 1 BauO LSA).
- Wenn baulichen Anlagen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehrezufahrten vorzusehen. Für die Fahrzeuge der Feuerwehr sind die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen einschließlich der Zufahrten und Zugänge auf Grundstücken, gegebenenfalls auch auf öffentlichen Flächen vorzusehen. (siehe auch § 5 BauO LSA). Hinsichtlich der Beschaffenheit ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Straßenradien zu berücksichtigen.

## **7. Abfallentsorgung**

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis als untere Abfallbehörde zuständig. Die Entsorgung der Gewerbeabfälle hat gemäß den Bestimmungen der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 19.06.2002 (BGBl. I, S. 1938) zu erfolgen.

Bauschutt und Baustellenabfälle sind in der Bauphase getrennt zu erfassen und zu entsorgen. Grundsätzlich ist eine Verwertung der Beseitigung vorzuziehen und mit den Nachweisen zu belegen. Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ verwiesen.

## **8. Telekommunikation**

Zur technischen Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt folgende Hinweise zur Beachtung:

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.
- Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung:  
<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>
- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten

Zur Beachtung wird darauf hingewiesen, dass der in der Planzeichnung dargestellte Leitungsverlauf unverbindlich ist.

### Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach DigiNetzG in Plangebieten sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung, die Abschließbarkeit, der Zugänglichkeit usw. sichergestellt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

## **9. Richtfunkstrecken**

Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) teilt u.a. die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topographischer Gegebenheiten.

Die BNetzA kann damit in Planungs- und Genehmigungsverfahren einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Planungsgebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den fragenden Stellen mitteilt.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Da jedoch im Plangebiet Gebäudehöhen > 20m zulässig sind ist die Einholung der Stellungnahme der BNetzA erforderlich.

## 10. Höchstspannungsleitungen

Im Rahmen der Zuständigkeit für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze hat die Bundesnetzagentur folgende Information und Hinweise gegeben:

- Im Zuge der Energiewende wurde mit dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) ein neues Planungsinstrument geschaffen, das zu einem beschleunigten Ausbau der Übertragungsnetze in Deutschland beitragen soll. Dem im NABEG verankerten Planungs- und Genehmigungsregime, für das die Bundesnetzagentur zuständig ist, unterliegen alle Vorhaben, die im Bundesbedarfsplanungsgesetz (BBPIG) als länder- und/oder grenzüberschreitend gekennzeichnet sind. Ihre Realisierung ist aus Gründen eines überragenden öffentlichen Interesses erforderlich.

Die Bundesnetzagentur fühlt für die Vorhaben auf Antrag der verantwortlichen Betreiber von Übertragungsnetzen die Bundesfachplanung durch. Zweck der Bundesfachplanung ist die Festlegung eines raumverträglichen Trassenkorridors, eines Gebietsstreifens, in dem die Trasse einer Höchstspannungsleitung voraussichtlich realisiert werden kann, als verbindliche Vorgabe für die nachfolgende Planfeststellung.

- Mit der Planfeststellung, die die Bundesnetzagentur wiederum auf Antrag der verantwortlichen Übertragungsnetzbetreiber durchführt, wird der genaue Verlauf der Trasse innerhalb des festgelegten Trassenkorridors bestimmt und das Vorhaben rechtlich zugelassen.
- In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7-BP 13 kommt eine Realisierung der Trasse der Höchstspannungsleitung Wolmirstedt - Isar (BBPIG-Vorhaben Nr. 5), auch SuedOstLink genannt, sowie der Höchstspannungsleitung Klein Rogahn - Isar (BBPIG-Vorhaben Nr. 5a) in Betracht.
- Nach dem am 31.12.2015 in Kraft getretenen „Gesetz zur Änderung von Bestimmungen des Rechts des Energieleitungsbaus“ sollen Gleichstromvorhaben, wie die Vorhaben Nrn. 5 und 5a, aus Gründen der Akzeptanz künftig vorrangig als Erdkabel statt als Freileitung realisiert werden

- BBPIG-Vorhaben Nr. 5

Die Bundesnetzagentur traf für den vorliegend relevanten Abschnitt A Wolmirstedt – Raum Naumburg/Eisenberg des Vorhabens Nr. 5 am 02.04.2020 die Entscheidung über die Bundesfachplanung und legte damit den Verlauf eines raumverträglichen Trassenkorridors fest. Diese Entscheidung stellt eine verbindliche Vorgabe für die nachfolgende Planfeststellung dar. Eine Trassierung außerhalb des festgelegten Trassenkorridors ist nicht möglich.

Die 50Hertz Transmission GmbH reichte am 30.04.2020 einen Antrag auf Planfeststellungsbeschluss für die Teilstrecke Sachsen-Anhalt Süd/Thüringen Nord (Abschnitt A2), als Teilabschnitt des Abschnitts A des Vorhabens Nr. 5, bei der Bundesnetzagentur ein, der den beabsichtigten Verlauf der Trasse sowie hierzu in Frage kommende Alternativen (innerhalb des verbindlich festgelegten Trassenkorridors) enthält.

Damit das Genehmigungsverfahren nicht verzögert wird und alle relevanten Belange ermittelt werden können, führte die Bundesnetzagentur die Antragskonferenz auf Grundlage des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) in einem schriftlichen Verfahren vom 19.06.2020 bis zum 17.07.2020 durch. Auf der Grundlage des Antrags der Vorhabenträgerin und der Ergebnisse des schriftlichen Beteiligungsverfahrens legte die Bundesnetzagentur am 15.09.2020 einen Untersuchungsrahmen für die Planfeststellung fest und bestimmte hiermit den Inhalt der von der Vorhabenträgerin noch einzureichenden Unterlagen.

Nach der Vorlage der vollständigen Unterlagen wird die Bundesnetzagentur ein Anhörungsverfahren durchführen und zum Abschluss des Verfahrens mit dem Planfeststellungsbeschluss den Leitungsverlauf innerhalb des festgelegten Trassenkorridors festlegen.

- BBPIG-Vorhaben Nr. 5a

Nach dem am 04.03.2021 in Kraft getretenen Gesetz zur Änderung des BBPIG und anderer Vorschriften ist für den hier vorliegend relevanten Bestandteil Landkreis Börde - Isar des Vorhabens Nr. 5a kein Bundesfachplanungsverfahren durchzuführen (gesetzlicher Verzicht auf Bundesfachplanung für die im BBPIG mit „G“ gekennzeichneten Vorhaben).

Die 50 Hertz Transmission GmbH beantragte am 06.08.2021 für den Abschnitt A2 des Vorhabens Nr. 5a eine einheitliche Entscheidung gemäß § 26 NABEG, um eine gemeinsame Durchführung des Planfeststellungsverfahrens mit dem Planfeststellungsverfahren für den Abschnitt A2 des Vorhabens Nr. 5 zu ermöglichen.

Gemäß § 18 Abs. 3a NABEG ist bei Einbeziehung von Erdkabeln nach § 26 S. 2 NABEG der durch die Bundesfachplanung bestimmte Trassenkorridor des Vorhabens im Sinne von § 2 Abs. 3, 5 und 6 des Bundesbedarfsplangesetzes zu beachten. In dem vorliegenden Fall ist demnach der Trassenkorridor zu beachten, der für den Abschnitt A2 des Vorhabens Nr. 5 durch die Bundesnetzagentur festgelegt wurde.

Die 50 Hertz Transmission GmbH reichte ebenfalls am 06.08.2021 einen Antrag auf Planfeststellungsbeschluss für die Teilstrecke Sachsen-Anhalt Süd/Thüringen Nord (Abschnitt A2), bei der Bundesnetzagentur ein, der den beabsichtigten Verlauf der Trasse sowie hierzu in Frage kommende Alternativen (innerhalb des für das Vorhaben Nr. 5 verbindlich festgelegten Trassenkorridors) enthält.

Die Bundesnetzagentur führte am 09.09.2021 in Staßfurt eine öffentliche Antragskonferenz durch.

Auf der Grundlage des Antrags der Vorhabenträgerin und der Ergebnisse der Antragskonferenz legte die Bundesnetzagentur am 29.10.2021 einen Untersuchungsrahmen für die Planfeststellung fest und bestimmte hiermit den Inhalt der von der Vorhabenträgerin noch einzureichenden Unterlagen. Nach der Vorlage der vollständigen Unterlagen wird die Bundesnetzagentur ein Anhörungsverfahren durchführen und zum Abschluss des Verfahrens mit dem Planfeststellungsbeschluss den Leitungsverlauf innerhalb des festgelegten Trassenkorridors festlegen.

- Beurteilung

Nach derzeitigem Verfahrensstand verläuft der verbindlich festgelegte Trassenkorridor unter anderem im räumlichen Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans. Der von der Vorhabenträgerin beabsichtigte Verlauf der Trassen wird jedoch nicht überlagert. Eine abschließende Beurteilung der zu bewältigenden Nutzungskonflikte ist seitens der Bundesnetzagentur zum derzeitigen Verfahrensstand nicht möglich. Konflikte zwischen den geplanten Festlegungen des vorbezeichneten Bebauungsplans sind jedoch nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand als unwahrscheinlich einzustufen.

- Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass in der Bundesfachplanung bzw. in der Planfeststellung gemäß § 5 Abs. 3 NABEG bzw. gemäß § 18 Abs. 4 S. 7 NABEG städtebauliche Belange zu berücksichtigen, nicht jedoch strikt zu beachten sind.

Auf den Internetseiten der Bundesnetzagentur können die Planunterlagen zu den Vorhaben Nrn. 5 und 5a unter

- [www.netzausbau.de/vorhaben5-a2](http://www.netzausbau.de/vorhaben5-a2) bzw.
- [www.netzausbau.de/vorhaben5a-a2](http://www.netzausbau.de/vorhaben5a-a2) abgerufen werden.

Die 50 Hertz Transmission GmbH gibt in ihrer Stellungnahme folgende Auskünfte:

- Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Freileitungsbereich (Anhaltswert ist 50 m beidseitig der Trassenachse) unserer Hochspannungsfreileitung
  - 380-kV-Leitung Jessen/Nord - Lauchstädt - Marke 499/504 von Mast-Nr. 243-245 sowie unseres geplanten
  - SuedOstLinks (Wolmirstedt - Isar; DC).
- Hinweise zu der Bestandsleitung

Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 26 m beidseitig der Trassenachse.

Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u. a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Bei Wind können sowohl die Leiterseile als auch Arbeitseinrichtungen (z. B. Kräne) ausschlagen und dadurch den Abstand verringern. Der Schutzabstand muss auch beim Ausschlagen von Lasten, Tragmitteln und Lastaufnahmemitteln eingehalten werden. Dabei muss auch ein Ausschlagen der Leiterseile berücksichtigt werden.

Die "Grundsätze für die bauliche Nutzung, das Arbeiten und den Aufenthalt im Freileitungsbereich" entnehmen Sie bitte der beigelegten Anlage.

Bei Arbeiten im Freileitungsbereich, die auf den Freileitungsschutzstreifen einwirken können, ist durch die mit der Ausführung des Vorhabens beauftragte Firma mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die Zustimmung des Betreibers bei unserem zuständigen Regionalzentrum Süd, Zentrales Umspannwerk 8, 06246 Goethestad Bad Lauchstädt (E-Mail: [leitungsauskunft-rzsued@50hertz.com](mailto:leitungsauskunft-rzsued@50hertz.com)) unter Angabe unserer Reg.-Nr. 2022-000857-01-TG einzuholen.

Hinweise zum geplanten SuedOstLink (BBPIG-Vorhaben Nr. 5 und Nr. 5a)

- Die Erweiterung des Industriegebiets befindet sich innerhalb des gemäß § 12 NABEG durch die Bundesnetzagentur festgelegten Trassenkorridor des Abschnitts A2. Die Erweiterungsflächen liegen im Randbereich des 1000 m breiten Korridors. Die aktuelle Feintrassenplanung berührt diese Flächen nicht. Nach aktuellem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass der SuedOstLink in Konflikt mit der Erweiterung des Industriegebiets II in Queis stehen könnte.

**11. Ferngas**

Im angefragten Bereich befinden sich die folgenden Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH sowie Anlagen der GasLINE:

Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig
Ferngasleitung (FGL)	104	750	10,00	ONTRAS Gastransport GmbH   Instandhaltungsbereich Bernburg
Ferngasleitung (FGL)	28	500	8,00	ONTRAS Gastransport GmbH   Instandhaltungsbereich Böhlitz-Ehrenberg 1
Kabelschutzrohranlage/n (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln oder Steuerkabel (Stk) (im Schutzstreifen der FGL 104)	BF 8329-05	2XPEDN40	1,00	GDMcom GmbH   Service KGT Mitte/Süd   Leipzig
Steuerkabel (Stk) (im Schutzstreifen der FGL 28)	SF 0210-05 NN	-	1,00	
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechdose (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/en (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturengruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (J), Betonreiter (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterfufbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank			

Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen.

Die Schutzanweisung „Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH“ ist zwingend zu beachten.

Die GDMcom als vom Anlagenbetreiber bevollmächtigt, gibt folgende Auflagen und Hinweise zur Beachtung:

- Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.
- Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen /gefährden können.
- Insbesondere wird auf die Abschnitte II. und III. der ONTRAS Schutzanweisung verwiesen.

- Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen folgende Interessenberührungen im Bereich des B-Planes sowie im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme - Gröbzig:
  - a) Die FGL 28 mit Stk verläuft entlang der westlichen Grenze des B-Planes. Entsprechend der Darstellung werden ca. 20m zur dargestellten Baugrenze eingehalten.
  - b) Die FGL 28 mit Stk ist im Bereich der grünordnerischen Maßnahmen: Ausgleichsmaßnahme [M3] - Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und [M2] Erhaltung Strauch-Baum-hecke an der westlichen Grenze des B-Planes zu beachten.
  - c) Die FGL 104 mit LWL ist im Bereich der vorgesehenen externen Ausgleichsmaßnahme in Gröbzig zu beachten.
  
- Zur Vorbereitung und Durchführung dieser Diagnose-/Änderungs-/Sicherungsmaßnahmen (Folgemaßnahmen), ist durch den Bauherrn umgehend ein schriftlicher Antrag an folgende Stelle zu richten: ONTRAS Gastransport GmbH, Netzbetrieb Postfach 21 11 48, 04112 Leipzig, Tel. (0341) 27 111-2655, Fax (0341) 27 111-2302 (Az: MANF 600570),
  
- In diesem Zusammenhang ist insbesondere Abschnitt III/9. Folgemaßnahmen an ONTRAS-Anlagen, der beigefügten Schutzanweisung zu beachten. Ergänzend dazu wird auf folgendes hingewiesen:
  - a) Die durchzuführenden Folgemaßnahmen bedürfen einer rechtzeitigen vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und ONTRAS.
  - b) Der Antrag sollte terminliche Vorstellungen zur Realisierung und verbindliche Planunterlagen des Vorhabens enthalten.
  - c) Die ONTRAS-Anlagen sind in den einzureichenden Detailplänen lagerichtig und mit entsprechender Beschriftung darzustellen; zudem ist ein Koordinatenraster einzufügen (vorzugsweise im System ETRS 89)
  - d) Im Zuge der Antragsbearbeitung erhält der Bauherr zunächst eine Kostenschätzung zum Festpreis, welcher in der Schlussrechnung nach Beendigung der Folgemaßnahmen berücksichtigt wird (Kostenschätzung und Beschreibung der Folgemaßnahmen sind Bestandteil der HOAI-Leistungsphasen 1 und 2).
  
- Abhängig von Bebauungsart und Höhe, sind entsprechende Mindestabstände zur Ferngasleitung zu beachten und einzuhalten. Bei Produktionsstätten/Gebäuden ist grundsätzlich ein Mindestabstand von 20 m zur FGL einzuhalten.
  
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtfrei ist. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig. Zu den grünordnerischen Maßnahmen [M2] und [M3] und zu externen Ausgleichsmaßnahmen in Gröbzig, ist insbesondere der Abschnitt III/6. Pflanzungen zu beachten. Die beschriebenen Mindestabstände von Anpflanzungen im Bereich bestehender Anlagen sind einzuhalten.

Zur Beachtung wird darauf hingewiesen, dass der in der Planzeichnung dargestellte Leitungsverlauf unverbindlich ist.

## **I. Naturhaushalt**

### **1. Allgemeine Einschätzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Das Vorhaben berührt kein bestehendes oder geplantes Naturschutzgebiet direkt oder indirekt durch weiterreichende Wirkungen. Es liegen auch keine Daten über Natur- oder Bodendenkmale nach dem NatSchG LSA vor. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind nicht vorhanden.

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

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) zu beachten. Diese DIN-Vorschriften stellen den Schutz des Oberbodens und die Wiederverwendung bei Baumaßnahmen sicher und schließen die Zerstörung weiteren Bodens aus.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen ist zu beachten, dass nach dem Naturschutzgesetz LSA Hecken und Gebüsche ausschließlich in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar und Bäume mit Bruthöhlen und Horsten ausschließlich vom 01. Oktober bis 31. Januar zu entfernen bzw. abzuschneiden sind.

Landschaftspflegerische Maßnahmen müssen zum Ziel haben, innerhalb des Plangebietes einen Biotopverbund durch die Herstellung eines räumlichen Kontaktes der Lebensräume untereinander und mit der umliegenden Landschaft zu sichern, damit die für den Artenerhalt notwendigen Austauschprozesse gewährleistet werden können.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in das ökologische Gefüge des Raumes sollen folgende Funktionen erfüllen:

- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild
- Strukturierung des Raumgefüges
- Bedeutung als Habitat für Vögel und Insekten
- Schaffung von Vernetzungselementen, um den Artenrückgang bewirkenden Prozessen entgegenzuwirken.

Vernetzungselemente sind Hilfen für die Wanderung von Tieren (in deren Gefolge auch der Pflanzen). Entlang solcher Ausbreitungslinien wird der Artenaustausch ermöglicht.

### **2. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffes**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des NatSchG LSA (§ 8 (1)) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Untersuchungsgebietes liegt vor, wenn die belebten und unbelebten Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge (z. B. Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Wasserhaushalt, die Bodenfunktionen sowie die Erholungseignung) in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist gegeben, wenn sinnlich wahrnehmbare, die Landschaft prägende, gliedernde und / oder belebende Elemente oder Sichtbeziehungen gestört werden.

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes einer Landschaft ist gegeben, wenn für die Erholung nutzbare Anlagen oder Infrastruktureinrichtungen zerstört oder eingeschränkt werden. Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes beinhaltet in der Regel auch die Beeinträchtigung des Erholungswertes.

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist wieder auszugleichen.

Falls ein Ausgleich am Ort des Eingriffes nicht möglich ist, sind an anderer Stelle im Landschaftsraum Ersatzmaßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes entsprechend dem Eingriff ausreichend zu ersetzen (vgl. § 20 NatSchG LSA).

In der Ausgleichsermittlung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotop-funktion durch den Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich auf den Status quo bezogen wird, gelten diese Flächen als Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichs-flächen. Da Flächen unvermehrbar sind, kann nicht an jeder Stelle ein Ausgleich in gleicher Qualität erfolgen.

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Abwägung auch über naturschutzrechtlichen Ausgleich zu entscheiden. Dem vorliegenden Bebauungsplan ist ein Umweltbericht mit Aussagen in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz gemäß dem verbindlichen Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt als Anlage beigefügt.

## J. Artenschutzrechtliche Belange

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

### Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

### Besonders geschützte Arten

1. alle streng geschützten Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. „Europäische Vogelarten“ (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 14 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Bei den geplanten Bauvorhaben handelt es sich um Vorhaben im Sinne des § 18 BNatSchG. Damit gelten im gesamten Plangebiet die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG.

Im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten

im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Im Rahmen der Planfortführung hat die ÖKOTOP K. & U. Mammen GbR – Büro für angewandte Landschaftsökologie mit Sitz in Halle/Saale einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeitet.

Der Artenschutzbeitrag liefert eine Prognose über ein vorhabenbedingtes Eintreten von Zugriffsverboten auf prüfungsrelevante Arten unter Berücksichtigung artspezifischer Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotsverletzung(en) gemäß den Vorgaben der §§ 44 und 45 BNatSchG.

Im Rahmen der Konfliktanalyse wurde das Eintreten von Verbotstatbeständen konkret geprüft. Zur Verhinderung des Eintretens von Zugriffsverboten wurden artspezifische Vermeidungsmaßnahmen hergeleitet, welche in den Textlichen Festsetzungen entsprechend verankert wurden.

## **K. Immissionsschutz**

### **1. Orientierungswerte**

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

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

### **2. Schutzbedürftigkeit**

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I.S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I.S. 3901), sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

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

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich ca. 900 m in nördlicher Richtung im Ortsteil Zwebendorf der Stadt Landsberg.

### 3. Lärmkontingentierung

Die Anforderungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm von gewerblichen Anlagen können im Rahmen der Bauleitplanung bzw. für die schalltechnische Betrachtung in Bebauungsplänen durch die Ausführungen der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren“ sowie den Ausführungen der DIN 45961 „Geräuschkontingentierung“ geregelt werden.

Den Hinweisen aus den Stellungnahmen der oberen und unteren Immissionsschutzbehörde zum Vorentwurf folgend, wurde zum Entwurf für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Für die geplante Erweiterungsfläche sollen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, der bestehenden Vorbelastung durch die angrenzenden industriellen und gewerblichen Flächen Lärmkontingente festgelegt werden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde eine Kontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt und flächenbezogene Emissionskontingente wie folgt festgelegt:

- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente  $L_{(EK)}$  in dB(A) /m<sup>2</sup> nach DIN 45691 weder im Zeitbereich Tag (06.00 bis 22.00 Uhr) noch im Zeitbereich Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

$$L_{(EK)} \text{ tags: } 65 \text{ dB(A)/m}^2$$

$$L_{(EK)} \text{ nachts: } 50,0 \text{ dB(A)/m}^2$$

### 4. Luftimmission

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

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

## L. Bodenschutz

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden. Es ist die Möglichkeit zu prüfen, das Bodenmaterial anderenorts auf degradierte Standorte aufzutragen und hier eine Bodenverbesserung zu bewirken.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten. Mit nachfolgend genannten Bodenfunktionsbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Möglichkeit wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen:

- Entsiegelungsmaßnahmen
- Auflockerung verdichteter Böden
- Beräumung von Ablagerungen
- Sachgerechte Verlagerung gewachsener Oberböden auf degradierte Standorte

#### Empfehlungen zu Ausgleichs- und Vorsorgemaßnahmen zum Bodenschutz

- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle einzubauen. Potenziell in Frage kommende Flächen für die Rekultivierung bzw. Renaturierung devastierter Altstandorte Böden enthält das Kataster der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen.
- Während der Bauarbeiten auftretende Bodenverdichtungen sind mit Maßnahmeabschluss durch Tiefenlockerung zu sanieren.

Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten. Zum Schutz von zu erhaltenden Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18 920 (Vegetationstechnik-Schutzmaßnahmen) zu beachten.

## **M. Altlasten**

Schädliche Bodenveränderungen sind entsprechend § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht.

Altlasten im Sinne § 2 (5) BBodSchG sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert und abgelagert werden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastverdächtige Flächen im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahre 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einem vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Formalismus beprobungslos bewertet.

Nach derzeitigem Kenntnistand sind für den Planbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Altlastverdacht gefunden werden („organoleptische Besonderheiten“; z.B. Geruch, Färbung des Bodens; Materialien) ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Saalekreis zu informieren.

Sofern im Zuge weiterer Erschließungs- und Baumaßnahmen Informationen über bisher unbekannte Altlastverdachtsflächen zur Kenntnis gelangen, sind solche Fälle der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises mitzuteilen.

## **N. Gewässerschutz**

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzone im Plangebiet. Oberflächengewässer sind in dem Bereich ebenfalls nicht vorhanden. Der Schutz des Grundwassers vor schädigenden Einflüssen ist zu gewährleisten.

Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Die untere Wasserbehörde gibt in ihrer Stellungnahme folgendes zur Beachtung:

- Eine unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser während der Bauarbeiten ist der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind bis zur weiteren Entscheidung durch die Behörde einstweilen einzustellen.

Die Anzeigepflicht für eine unbeabsichtigte Erschließung von Grundwasser ergibt sich aus § 49 Abs. 2 WHG. Wird planmäßig oder unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen, hat die Untere Wasserbehörde entsprechend § 49 Abs. 3 WHG die Einstellung oder die Beseitigung der Erschließung anzuordnen, wenn eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit zu besorgen oder eingetreten ist und der Schaden nicht anderweitig vermieden oder ausgeglichen werden kann. Die zuständige Behörde hat die insoweit erforderlichen Maßnahmen anzuordnen.

## **O. Zusammenfassung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, welche nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung entstehen könnten, inwieweit Beeinträchtigungen vermieden werden und inwieweit nicht vermeidbare Beeinträchtigungen ohne Ersatzmaßnahmen erfolgen dürfen.

Ziel der Planung ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen auch für die angestrebte gewerbliche/ industrielle Nutzung der Fläche zu schaffen.

Es ist bekannt, dass der Verursacher eines Eingriffs in den Naturhaushalt verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch Maßnahmen gemäß § 20 NatSchG LSA auszugleichen. Die Maßgaben des Bodenschutzes und das Gebot der geringstmöglichen Flächenversiegelung werden berücksichtigt.

Mit der Fortführung des Planverfahrens bis zum Abschluss wird einer geordneten und zielgerichteten weiteren Entwicklung am Industriestandort in Queis entsprochen.