

Gemeinde Mertendorf

Mitgliedsgemeinde in der Verbandsgemeinde Wethautal

Corseburger Weg 11

06721 Osterfeld

Begründung und Umweltbericht

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5

Gewerbegebiet Ortsteil Seiselitz

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

Planungsbüro

Boy und Partner

Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH

Graf-Stauffenberg-Straße 36

06618 Naumburg/Saale

Bearbeitungsstand Vorentwurf 12.02.2026

Inhalt

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A.....	6
1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planungen	6
1.1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung (§ 1 BauGB).....	6
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	7
2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes.....	7
2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	7
3. Planverfahren	8
3.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan.....	8
3.1.1. Verfahrensablauf	8
4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	8
4.1. Planungsrechtliche Situation	8
4.2. Landes- und Regionalplanung	9
4.2.1. Landesentwicklungsplan (LEP).....	9
4.2.2. Neuaufstellung Landesentwicklungsplan	13
4.2.3. Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)	14
4.2.4. Flächennutzungsplanung	19
5. Städtebauliche Bestandssituation	21
5.1. Eigentumsverhältnisse.....	21
5.2. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung	22
5.3. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	22
5.4. Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten	22
6. Planungskonzept	22
7. Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ Vorhaben- und Erschließungsplanes.....	23
7.1. Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	24
7.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB).....	24
7.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	24
7.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	25
7.1.4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	25
7.2. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	25
7.2.1. Äußere Erschließung	25
7.2.2. Innere Erschließung.....	25
7.2.3. Geh- und Radwege.....	26
7.2.4. ÖPNV	26
7.3. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 b, 20, 25, 26 (1a) BauGB) 26	
7.4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 26	
7.5. Geh-; Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	27

8.	Begründung der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	27
8.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB).....	27
8.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	28
8.3.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	29
8.4.	Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	29
8.5.	Flächen zum Anpflanzen von Bäume und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 30	
8.5.1.	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 lit. a und b) BauGB	30
8.6.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB).....	32
8.6.1.	Wasserversorgung.....	32
8.6.2.	Löschwasserversorgung	32
8.6.3.	Entwässerung	33
8.6.4.	Energieversorgung	33
8.6.5.	Telekommunikation.....	34
8.6.6.	Gasversorgung	34
8.6.7.	Abfallentsorgung.....	34
8.7.	Geh-; Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	34
8.8.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB)	35
8.8.1.	Lärm	35
8.8.2.	Luft	35
8.8.3.	Licht.....	35
8.9.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB).....	36
9.	Eingriffsregelung.....	37
10.	Artenschutz.....	38
10.1.	Projektspezifische Wirkungen	38
10.1.1.	Baubedingte Wirkungen.....	38
10.1.2.	Objektbedingte Wirkungen.....	39
10.1.3.	Betriebsbedingte Wirkungen.....	39
10.1.4.	Maßnahmen zur Vermeidung und Konfliktminderung	39
10.1.5.	Bodenschutzklausel.....	39
11.	Flächenbilanz.....	40
12.	Planverwirklichung	40
13.	Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB).....	40
13.1.	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)	40
13.2.	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB).....	41
13.3.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 41	
13.4.	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	41
13.5.	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	41

13.6.	Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	41
13.7.	Belange des städtischen Haushaltes	41
	Umweltbelange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB, Teil B	42
1.	Einleitung	42
1.1.	Art des Vorhabens	42
1.1.1.	Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes.....	42
1.1.2.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	42
1.1.3.	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	42
1.1.4.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden.....	44
2.	Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen	45
2.2.	48	
2.2.1	Lage, Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraumes	48
2.2.2	Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	48
2.2.3	Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen.....	48
2.2.3.1	Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	49
2.2.3.2	Boden und Fläche.....	49
2.2.3.3	Luft, Klima.....	50
2.2.3.4	Wasser	51
2.2.3.5	Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)	54
2.2.3.6	Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/ Kinderfreundlichkeit).....	55
	Bei Einhaltung der Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen bzw. Überschreitungen der zulässigen Beurteilungspegel lt. TA-Lärm zu erwarten.	55
2.2.3.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	55
2.2.3.8	Wechselwirkung der Schutzgüter.....	56
2.2.3.9	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete	58
2.2.3.10	Weitere Schutzgebiete.....	58
2.2.3.11	Zusammenfassende Bewertung	60
2.3.	Entwicklungsprognose	60
2.3.1.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	60
2.3.2.	Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB.....	60
2.3.3.	Bau- und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	60
2.3.4.	Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt)	61
2.3.5.	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	61

2.3.6.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	61
2.4.	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt.....	61
2.5.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme.....	61
2.6.	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima.....	61
2.7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	62
2.7.1.	Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz.....	62
2.8.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	62
3.	Zusätzliche Angaben	62
3.1.	Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	62
3.2.	Auswirkungen infolge eingesetzter Technologien und Stoffe	63
3.3.	Schwere Unfälle und Umweltkatastrophen	63
3.4.	Hinweise auf Schwierigkeiten	63
3.5.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	63
3.5.1.	Monitoringkonzept	63
4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	63

Anlagen

- Schallimmissionsprognose „Betrieb der DLU Hölbing im Gebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Gemeinde Mertendorf Nr. 5 „Gewerbegebiet OT Seiselitz“ Stand 15.12.2025
- Rechnerische Eingriffsbilanzierung (06.02.2026)

Begründung

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung, Teil A

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planungen

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

Herr Benno Hölbing ist in Seiselitz mit seinem Dienstleistungsunternehmen, welches unterschiedliche Dienstleistungen anbietet seit 2011 ansässig. Neben einzelnen Speditionsfahrten beläuft sich das Hauptgeschäft seit 2012 auf den Kabeltiefbau, vorrangig für diverse Versorgungsträger. Die Firma ist aktuell in Seiselitz auf dem Flurstück 262/3 ansässig. Der Platz auf dem Grundstück ist sehr begrenzt und es fehlen in erster Linie dringend benötigte Lager- und Unterstellkapazitäten. Auf dem Grundstück befindet sich ein altes unter Denkmalschutz stehendes Fachwerkhaus, welches der Realisierung seiner benötigten Erweiterung im Wege steht. Ein Abriss des Gebäudes wurde seitens der oberen Denkmalschutzbehörde abgelehnt. Aus diesem Grund stellte sich die Frage wie weiter und vor allem wo. Herr Hölbing hat aus diesem Grund bereits vor 3 Jahren die Flurstücke 576 und 258 erworben. Auch die Lagerung von Baumaterial auf der Fläche ist ohne Genehmigung nicht möglich, da die Flächen baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Mit Schreiben vom 21.10.2024 wurde durch Herrn Hölbing ein Antrag auf Einleitung eines B-Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht bei der Gemeinde Mertendorf gestellt.

Herr Hölbing ist Eigentümer der Flurstücke 576 und 258 und plant gemäß Antragsschreiben auf diesen Grundstücken die

- Errichtung einer gewerblichen Lagerhalle
- die Lagerung von Baumaterialien
- Stellplätze für Baufahrzeuge.

Die Firmenerweiterung ist aufgrund der stetigen Entwicklung der letzten Jahre erforderlich.

In der Firma sind aktuell 10 Arbeitskräfte beschäftigt. Ein großer Teil des Geschäftes läuft auf den Baustellen ab. Die Baumaschinen bleiben meist auf den Baustellen bzw. werden meistens von einer Baustelle zur anderen umgesetzt. Nicht benötigte Fahrzeuge oder Hänger werden vor Ort abgestellt. Dafür werden Stellplätze bzw. die Möglichkeit zum Unterstellen in einer Halle benötigt. Die Mitarbeiter fahren mit PKW – Kleintransporter; Kastenwagen zur Baustelle und nehmen Kleinmaterial mit. Baustoffe werden aber auch mit LKW bis 40 Tonnen angeliefert. Teilweise müssen diese zwischengelagert werden, z. B. Absperrzäune; Schüttgüter; Rohre; Pflastersteine.... Für Schüttgüter (Kies, Splitt, Sand, Erde...) sollen Boxen mit Abmessungen von ca. 5 x 5 m und einer max. Höhen bis zu 2,5 m errichtet werden. Sensibles Baumaterial soll ebenfalls in der geplanten Lager- und Unterstellhalle untergebracht werden.

Weiterhin soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Büroeinheit sowie für einen Sanitärbereich mit Umkleidemöglichkeiten gegeben sein.

Zum aktuellen Fuhrpark zählen

1 Radlader

1 Stapler

7 Bagger

5 LKW (12 -15t)

7 PKW

Die Baufahrzeuge befinden sich in der Regel auf den Baustellen und nicht vor Ort.
Staplerverkehr Be- und Entladearbeiten finden maximal 2 h / Tag statt.

Die geplanten Nutzungen sind im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig. Daher bedarf es hier der Schaffung von Baurecht mit einem Bebauungsplan. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung und der Nähe zu im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen erfolgt dies mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan = Vorhaben- und Erschließungsplan.

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

2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3606m².
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Seiselitz, welcher zur Gemeinde Mertendorf gehört.
Die Gemeinde ist Mitglied in der Verbandsgemeinde Wethautal und liegt im Süden des Burgenlandkreis an der Landesgrenze nach Thüringen.

Seiselitz ist über eine kommunale Straße aus Richtung Utenbach zu erreichen.

2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

- Vorhaben- und Erschließungsplan; Gemarkung Utenbach, Flur 5, Flurstücke 576 und 258.

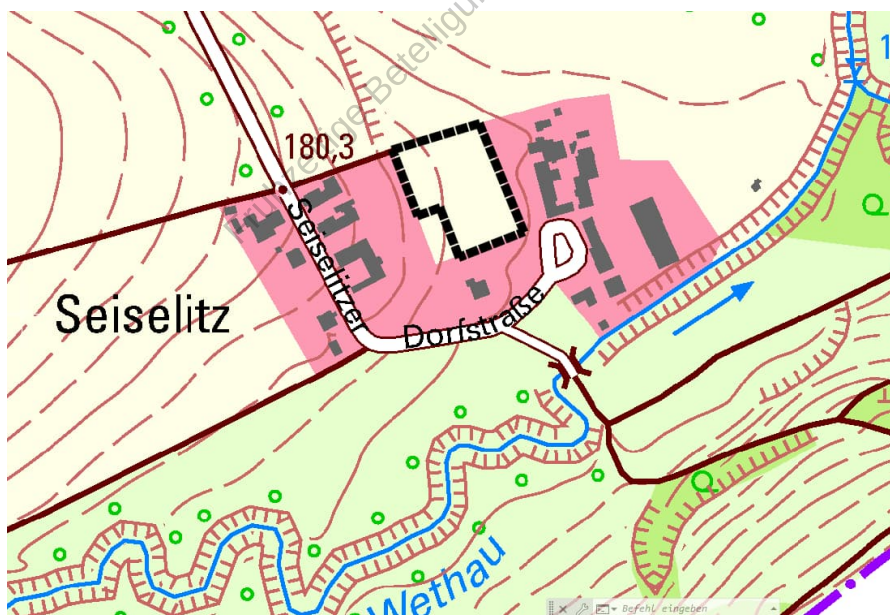


Abb 1 - Auszug aus: Topographische Karte mit Kennzeichnung Geltungsbereich ©GeoBasis-DE / LVerm-Geo ST/ dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Maßstab ohne /Geodatenportal Sachsen-Anhalt (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

3. Planverfahren

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Es handelt sich um eine bisherige landwirtschaftlich genutzte, nicht beplante Fläche. Die Fläche liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

3.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VbBP) besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Da keine weiteren Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB mit einbezogen werden ist der Geltungsbereich des VbBP = dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplan.

3.1.1. Verfahrensablauf

06.03.2025	Aufstellungsbeschluss
12.03.2026	Bekanntmachung im Heimatspiegel
12.03. – 28.04.2026	Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB
23.03. – 28.04.2026	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
	Zwischenabwägung
	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
	Beschluss über den Durchführungsvertrag
	Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
	Genehmigung
	Bekanntmachung im Amtsblatt

4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1. Planungsrechtliche Situation

Derzeit liegt kein Bebauungsplan für das Gebiet vor.

Innerhalb des Plangebietes finden aktuell keine Nutzungen die einem Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung zuzuschreiben sind statt.

Die Fläche des Plangebietes ist aktuell dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Das Planverfahren ist als Regelverfahren mit Umweltbericht zu führen.

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist durch

- benachbarten Wohnnutzungen
- Ackerflächen
- gewerbliche Nutzungen und Grünflächen vorwiegend dörfliche Hausgärten geprägt.

4.2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinden und Städte sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Nachfolgend werden die für den Planungsraum festgelegten Ziele aufgezeigt und es erfolgt eine erste Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

4.2.1. Landesentwicklungsplan (LEP)

Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 wurde am 11. März 2011 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/ 2011, S. 160) verkündet und ist gemäß § 3 am Tag nach der Verkündung (12.03.2011) in Kraft getreten (LEP 2010 LSA).

Im LEP 2010 werden für die Ortslage Seiselitz (Gemeinde Mertendorf) folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) als Festlegungen getroffen. Diese sind in die aktuelle Planung zu übernehmen und zu berücksichtigen.

Mertendorf mit den Ortsteilen und damit der Geltungsbereich befinden sich außerhalb von Verdichtungs- oder Wachstumsräumen (Grundsatz G 8, Nr. 2) sowie abseits einer im Landesentwicklungsplan festgeschriebenen überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung u.a. von Halle bis München (Z 16).

Damit greift die Zuordnung zum ländlichen Raum, der gemäß Z 13 → als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu entwickeln ist.

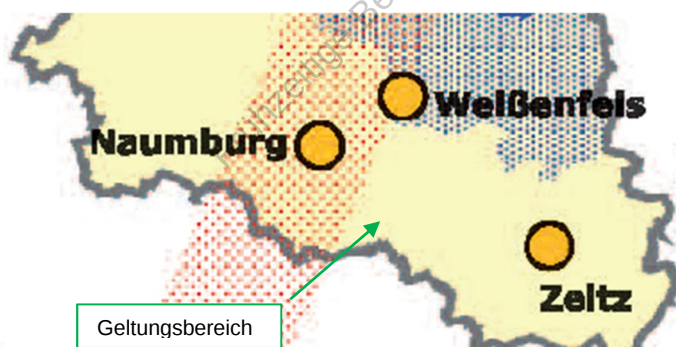


Abb. 2 Auszug aus Beikarte 1 Raumstruktur der Verordnung über den Landesplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt: Entwicklungsachse bei Naumburg, o.M.

Grundsatz → G 12 gibt vor, dass gewachsene Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und die Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterentwickelt werden sollen.

Dem städtebaulichen Erfordernis einer kompakten Ortsentwicklung von Seiselitz wird entsprochen. Es erfolgt im Norden des Ortsteils Seiselitz ein Lückenschluss zwischen der westlichen und östli-

chen Ortsbebauung. Die Anbindung des Plangebietes an diesen Ortsteil erfolgt in einer homogenen Art und Weise und dient der Erweiterung und Standortsicherung eines ortsansässigen Unternehmens.

Ziel Z 24 → Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.

Ziel Z 28 → Die Zentralen Orte sind unter Berücksichtigung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren (und) Wohnstandorte ...zu entwickeln.

Die Entwicklung des Vorhabens dient insgesamt der Sicherung und Entwicklung der Stadt Osterfeld als nächstgelegenes Grundzentrum. Die Sicherung von Arbeitsplätzen in der ländlichen Region ist für die weitere Bestandssicherung der kleinen Orte von enormer Bedeutung für die Zukunft. Die Versorgungseinrichtungen benötigen eine stabile Nachfrage nach ihren Gütern und Dienstleistungen, die besonders durch eine zumindest stabile Einwohnerzahl und diese wiederum durch ausreichende Arbeitsangebote generiert werden.

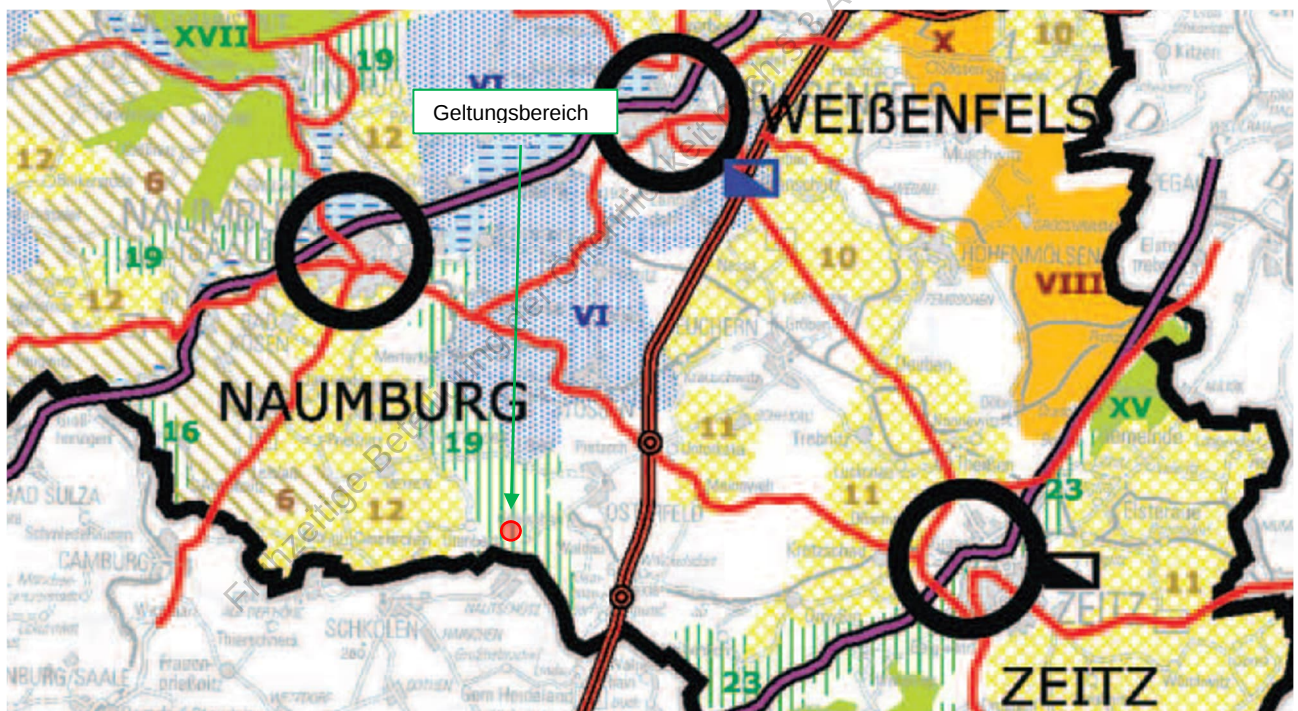


Abb. 3 Auszug aus Anhang 1 der Verordnung über den Landesplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, zeichnerische Darstellung: Lage des Bearbeitungsgebietes (roter Kreis) nahe der Landesgrenze zu Thüringen – westlich der A9., ohne Maßstab

Der Stadt Osterfeld und der Gemeinde Mertendorf werden im Rahmen des Landesentwicklungsplanes keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Die Bestimmung als Grundzentrum gem. → Z 39 erfolgt im REP Halle (a.a.O.).

Das Ziel Z 53 → gibt u.a. an, dass die gewerbliche Wirtschaft so zu fördern ist, dass die Wirtschaftskraft des Landes unter besonderer Berücksichtigung kleiner und mittlerer Betriebe durch

die Erhöhung der Produktivität, der Innovationsaktivität und durch die Erweiterung zukunftsorientierter Bereiche der Wirtschaft entwickelt wird und die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung damit nachhaltig gesichert werden.

Bei Ziel Z 54 → wird zum Ziel der wirtschaftlichen Entwicklung ergänzend ausgeführt, dass dies die nachhaltige Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes sei. Dafür sind angemessene und bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen und vorzuhalten.

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

Den Maßgaben dieser Ziele werden durch die Sicherung und zukunftsfähige Entwicklung des Gewerbebestandes vollumfänglich entsprochen.

„Als Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz werden Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko ausgewiesen, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können.“

Im LEP 2010 LSA sind keine Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz festgelegt. Unter Punkt 4.1.2. Hochwasserschutz ist das Folgende festgelegt:

Unter Z 125 heißt es: „In den Regionalen Entwicklungsplänen sind Vorranggebiete für Hochwasserschutz an den Gewässern:

Aga, Aller, Alte Dumme, (...) Wethau (...) festzulegen.

Begründung: Im Landesentwicklungsplan wurden die Überschwemmungsbereiche der Gewässer, deren kartographische Darstellung maßstäblich sinnvoll ist, als Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgelegt. An weiteren Gewässern sind in den Regionalen Entwicklungsplänen ebenfalls Flächen als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz zu sichern. Dabei sollen auch die weiteren Überschwemmungsgebiete, die durch die Fachplanung im Zusammenhang mit der Erstellung von Hochwasserschutzplänen ausgewiesen werden, einfließen.“

Unter Z 126 wird angeführt: „Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden.

G 93 Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sollen in den Regionalen Entwicklungsplänen festgelegt werden.

Begründung: Die natürliche Wasserrückhaltung in der Fläche - im gesamten Einzugsgebiet, in den Auen und im Gewässer selbst – ist vor der Errichtung technischer Hochwasserschutzmaßnahmen zu prüfen und zu nutzen. Sie dient neben dem gleichmäßigen Abfluss und der Dämpfung von Hochwasserspitzen der Erhaltung der Gewässerökosysteme und fördert die Grundwasserneubildung.“

Vorbehaltsgebiete

„Z120 - Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. Sie umfassen naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften.

Begründung

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt, um einen Beitrag zum Aufbau ökologisch wirksamer Verbundsysteme und damit zu einer ausgewogenen Raumstruktur zu leisten. Sie vernetzen die ebenfalls zum ökologischen Verbund gehörenden Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Vorranggebiete für den Hochwasserschutz und teilweise Vorranggebiete für Wassergewinnung und vermeiden weitgehend die Isolation von großräumigen Biotopen oder ganzen Ökosystemen“ (LEP 2010)

Die Ortslage Seiselitz grenzt an das Vorbehaltsgebiet Nr. 19 – Teile des Unstrut Triaslandes.

„Aufgrund der vielfältigen geologischen Gegebenheiten und den besonderen klimatischen Bedingungen ist das Unstrut-Triasland von herausragender Bedeutung für zahlreiche seltene und gefährdete Lebensräume einschließlich kontinental geprägter Trockenrasen und orchideenreicher Halbtrockenrasen sowie deren Tier- und Pflanzenarten. Die unter dieser Bezeichnung zusammengefassten Verbundflächen (Tote Täler, Forst Bibra - Hohndorfer Rücken, Wälder und Trockenhänge um Freyburg, Trockenhänge am Rande der Querfurter Platte, Muschelkalkhänge um Freyburg, Neue Göhle, Alte Göhle, Biber-, Gutsch- u. Steinbach, Wethautal sowie die Ausläufer von Finne und Schrecke in Thüringen) vermitteln räumlich und funktional zwischen den Landschaften des südlichen Harzrandes sowie des Thüringer Beckens und den Hängen des Saaletales.“ (LEP 2010)

Gemäß Geodatenportal sind die Flächen südlich und östlich der Ortslage Seiselitz als Vorbehaltsgebiet für das ökologische Verbundsystem ausgewiesen.

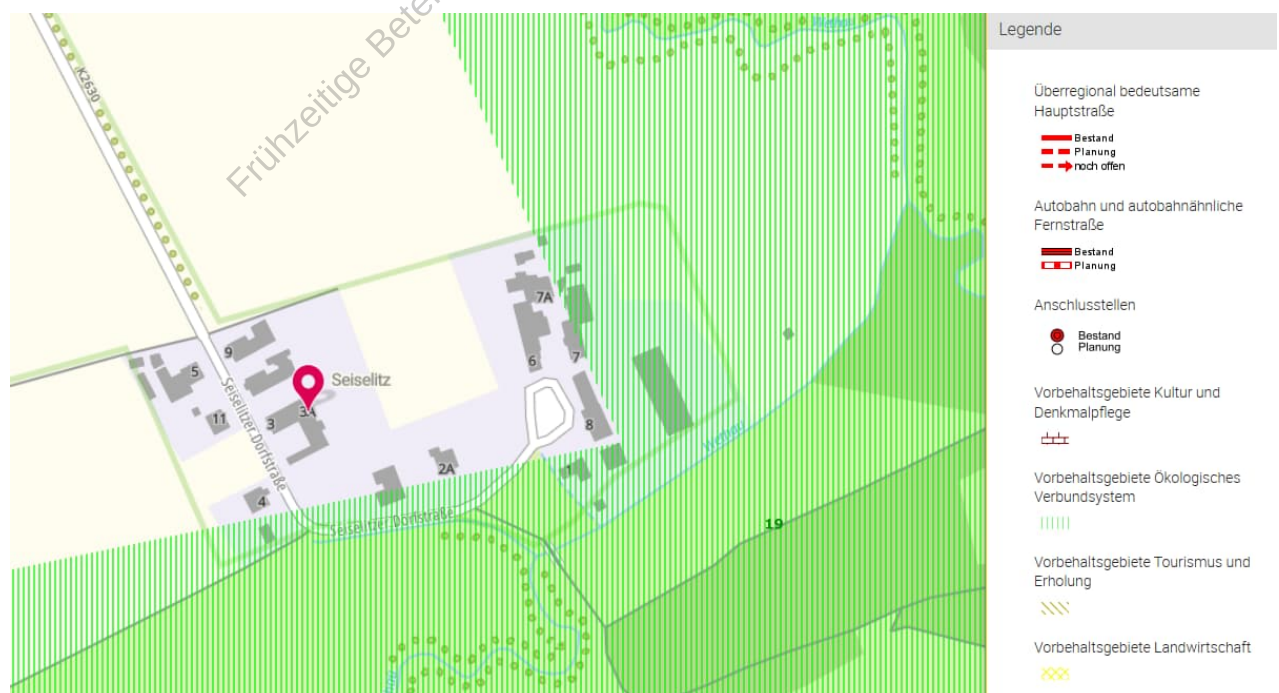


Abb.4 Auszug aus dem Sachsen-Anhalt-Viewer https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/re-sources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

Abbildung des Vorbehaltsgebietes Ökologisches Verbundsystems – Teile des Saale-Unstrut-Triaslandes lt. LEP 2010 im Umfeld des Plangebietes

4.2.2. Neuaufstellung Landesentwicklungsplan

Die Landesregierung von Sachsen-Anhalt hat am 08.03.2022 beschlossen, den Landesentwicklungsplan (LEP) neu aufzustellen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Das Beteiligungsverfahren ist am 12.04.2024 abgelaufen. Der bisherige Verfahrensstand kann unter www.landesentwicklungsplan-st.de eingesehen werden.

Zu den Schwerpunkten der Neuaufstellung des LEP gehören

- die zukunftsfähige Weiterentwicklung des Zentrale-Orte-Systems in Sachsen-Anhalt als Grundstein zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse, für die Sicherung und Entwicklung von Einrichtungen für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Stärkung des ländlichen Raums als Wohn- und Wirtschaftsstandort, die Gestaltung der Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen des demografischen Wandels, des Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen sowie der Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz in den Städten und Gemeinden,
- Klimaschutz und Klimaanpassung, das heißt die Entwicklung raumordnerischer Ansätze, die zum Erreichen der Klimaschutzziele sowie zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels beitragen. Mit dem neuen Landesentwicklungsplan sind z. B. Maßnahmen zum Hochwasser- bzw. Starkregenmanagement, zum Bodenschutz, zum Schutz der Wälder und zum Waldumbau zu berücksichtigen.
- die Schaffung der planerischen Voraussetzungen zum Ausbau der erneuerbaren Energien, als Voraussetzung für eine erfolgreiche Energiewende. Aufgabe des Landesentwicklungsplanes wird es sein, die Errichtung von Windkraft- und Photovoltaik-Freiflächenanlagen unter der Prämisse des Schutzes von Natur und Landschaft, dem Erhalt des Landschaftsbildes sowie der Sicherung der Land- und Forstwirtschaft zu steuern.
- der Schutz und die Nutzung des Freiraums, die landesplanerischen Handlungserfordernisse liegen insbesondere in den Bereichen Hochwasserschutz, Rohstoffsicherung sowie Land- und Forstwirtschaft. Für den Freiraum gilt es, Ziele zu formulieren, die all diese Ansprüche miteinander in Einklang bringen.

„Neben der übergeordneten Leitvorstellung der gleichwertigen Lebensbedingungen für alle Teilräume bilden die strategischen Handlungsfelder den konzeptionellen Rahmen des Landesentwicklungsplans. Sie sind thematisch eng miteinander verknüpft und im Zusammenhang zu betrachten. Die von Bund und Ländern verabschiedeten Leitbilder der Raumentwicklung spiegeln sich dabei in den strategischen Handlungsfeldern zum Landesentwicklungsplan wider, die als Grundlage für die raumordnerischen Festlegungen dienen.“

Aus den strategischen Handlungsfeldern

- Attraktive Standortvoraussetzungen schaffen,
- Zukunftsfähige Mobilitätsformen gestalten,
- Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel aktiv gestalten,
- Energieversorgung des Landes nachhaltig sichern,
- Biologische Vielfalt stärken und natürliche Ressourcen bewahren,
- Daseinsvorsorge stärken,

- Räume nachhaltig und zielgerichtet entwickeln,
- Digitalen Wandel voranbringen

leiten sich sowohl Einzelfestlegungen in den thematischen Kapiteln als auch Querschnittsthemen, wie etwa Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel oder gesellschaftliche Teilhabe ab.“

Die Gemeinde Mertendorf ist bezüglich der Raumstruktur der Raumkategorie – ländlicher Raum – zugeordnet (2.3.2.).

4.2.3. Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)

Der Regionale Entwicklungsplan Halle (REP Halle) ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten.

Den Landkreisen und kreisfreien Städten obliegt als Träger der Regionalplanung die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes.

Entsprechend § 1 Abs. 4 i.V. m. § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft Halle für ihre Mitglieder (dazu gehört der Burgenlandkreis) die Aufgabe der Regionalplanung wahr.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich für die Ebene der Regionalplanung in der Planungsregion Halle aus dem Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle, öffentlich bekannt gemacht am 21.12.2010 und den damit in Zusammenhang stehenden Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsverfahren.

Die Erfordernisse der Raumordnung auf der Ebene der Regionalplanung ergeben sich für die Planungsregion Halle aus dem:

- Regionalen Entwicklungsplan (REP) Halle 2010, in Kraft seit 21.12.2010 (Amtsblatt LK SK Nr. 46 von 2010)
- 2. Entwurf der Planänderung zum REP Halle 2017
- Teiländerung des 2. Entwurf der Planänderung zum REP Halle 2020
- Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ 2020, in Kraft seit 28.03.2020 (Amtsblatt LK MSH Nr. 3 von 2020)
- Planänderung des Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle 2010 (Bekanntmachung 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88))

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

Die Gemeinde Mertendorf hat lt. Regionaler Entwicklungsplan keine zentralörtliche Funktion. Nächstes Grundzentrum ist die Stadt Osterfeld. Teile der Gemeinde liegen im Nahbereich der Stadt Naumburg Saale mit Funktion eines Mittelzentrums.

Das Verbandsgemeindegebiet liegt im ländlichen Raum, der in die Kategorien:

1. Ländlicher Raum außerhalb des Verdichtungsraumes mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen bzw.
2. Ländlicher Raum mit günstigen Produktionsbedingungen für Landwirtschaft und/ oder Potenzialen im Tourismus unterteilt wird (REP, Kap. 5.1.2.).

Für den Planungsraum sind aus dem aktuellen REP folgende Festlegungen relevant:

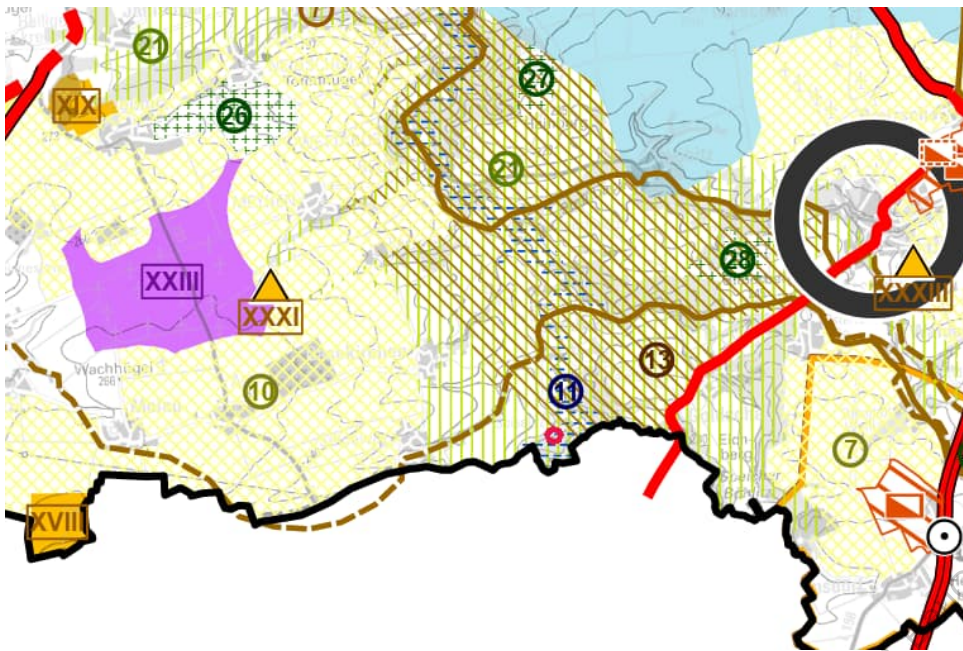


Abb. 5Auszug aus der Lesefassung (nicht rechtsverbindlich) des Entwurfes des Regionaler Entwicklungsplan 2023

Roter Punkt = Ortslage Seiselitz

Weitere Festlegungen

- Vorbehaltsgebiet eines ökolog. Verbundsystems NR. 21
- Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz Nr. 11
- Vorbehaltsgebiet Tourismus Nr. 13

G4.1.1.-7

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ergänzen die Vorranggebiete für Natur und Landschaft und wurden aus den im LEP festgelegten Vorbehaltsgebieten für die Planungsregion Halle entwickelt. Folgende Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden festgelegt
)

Nr. 21 – Wethautal einschließlich Nautschketal (...)

G 4.1.1-8

„In die Entwicklung des regionalen Biotopverbundsystems sind auch linienförmige Landschaftselemente der Agrarlandschaft sowie die Auen und Einzugsgebiete kleinerer Fließgewässer einschließlich entsprechender Gewässerschonstreifen einzubeziehen.

Begründung:

Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden ausgewiesen, um bestimmte Flächen zu sichern, auf denen die flächendeckende Vernetzung relativ kleinstrukturierter Biotope (Niederungen, Gehölze, Flussläufe, Feuchtgebiete, Heide-, Gipskarst- und Porphyrlandschaften) entwickelt werden soll.

Vorranggebiete für Hochwasserschutz, Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie Vorranggebiete für Forstwirtschaft werden dabei in das ökologische Verbundsystem einbezogen. Darüber hinaus werden Vorbehaltsgebiete für Wiederbewaldung, kleinere naturschutzrechtlich fixierte Gebiete (unter 10 ha), § 30 Biotope und Naturdenkmale in die Verbindungsachsen eingebunden. Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten erfolgt ab einer Größe von 50 ha. Die Ausstattung und Vielfalt

der Landschaftsräume der Planungsgemeinschaft Halle sind in der Regel die Voraussetzung für eine hohe natürliche Erholungseignung bestimmter Bereiche. Insbesondere in Landschaftsteilen: (...)

- des Wethautals sowie
- des Droyßig-Zeitzer Forstes

ist eine stetig zunehmende Nachfrage nach Erholung in freier Natur aufgrund der Naturraumausstattung und der Lage zu verzeichnen. Die daraus resultierende Überlagerung von Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems mit Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ermöglicht es einerseits, den Erholungsansprüchen der Menschen gerecht zu werden und gewährt durch eine gezielte Besucherlenkung andererseits den Schutz besonders wertvoller Bereiche.

Ziel ist u.a., dass zum Teil für weit auseinander liegende Biotope großflächige, naturbetonte band- und linienartige Verbundachsen geschaffen und erhalten werden.

Naturnahe bzw. natürliche Biotope und die an sie gebundenen heimischen Tier- und Pflanzenarten sind im Interesse der Erhaltung der naturräumlichen Eigenarten einschließlich deren kulturlandschaftlichen Charakters dauerhaft zu sichern. Eine wesentlich belebende und verbindende Funktion kommt dem ökologischen Verbund insbesondere in stark ausgeräumten Agrarlandschaften zu. Vorhandene Landschaftselemente, wie kleinerer Flussläufe einschließlich Gewässerschonstreifen, Feldgehölze, Hecken und Streuobstwiesen dienen dabei der Strukturanreicherung. (...)

Mit der Festlegung von regionalen Grünzügen werden keine Aussagen zu Entwicklungszielen des Freiraumes im Verdichtungsraum getroffen; sie dienen ausschließlich dazu, Siedlungsgebiete zu gliedern und eine Zersiedelung des Freiraumes durch Bebauung zu vermeiden. Weiterhin sind regionale Grünzüge mit innerörtlichen Grünbereichen zu verknüpfen. Diese Grünflächen im Innenstadtbereich können in Abhängigkeit von Größe und Struktur in vielfältiger Weise, allerdings begrenzt auf den unmittelbaren Nahbereich, zu einer lokalen Verbesserung der stadtklimatischen Situation beitragen.“

Im Zuge der aktuellen Planung kommt es zu Versiegelungen von Flächen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist nach aktuellem Planungsstand nicht vorgesehen.

Durch die Anlage einer Heckenpflanzung im Norden des Plangebietes wird eine Verbindung der nordwestlichen mit den nordöstlichen Gehölzstrukturen erreicht. Dies entspricht der Zielsetzung des Vorranggebietes zum Aufbau eines ökologischen Biotopverbundsystems.

Z 4.1.2-2

„Darüber hinaus werden als **Vorranggebiete für Hochwasserschutz** festgelegt:

- die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen oder den Hochufern sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer (...), Wethau, (...).

Begründung:

Darüber hinaus werden die gemäß Z 124 LEP LSA 2010 festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz die aufgrund ihrer geringen Ausdehnung nicht kartografisch darstellbar sind, in den Regionalen Entwicklungsplan übernommen und durch weitere z.T. nicht wasserrechtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete kleinerer Fließgewässer ergänzt.

Auch diese Gewässer haben neben der ökologischen Bedeutung ihre wesentliche Funktion im Rahmen der Abflussverzögerung bzw. als Aufnahme- und Abflussfläche von Hochwässern. Die Einbeziehung der Stauflächen der bestehenden und geplanten Rückhaltebecken in die Vorranggebiete für Hochwasserschutz erfolgt entsprechend Ziel 123 Punkt 4. LEP LSA 2010.“

G 4.1.2-1

„**Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz** dienen der Hochwasservorsorge und ergänzen die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz. Mit der Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz sollen Planungsträger bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen frühzeitig auf diese potenziell durch Hochwasser gefährdeten Bereiche hingewiesen werden.

Begründung

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz bzw. der Risikovorsorge entsprechend § 2 Abs. 2 Punkt 6 ROG. Die Festlegung der Vorbehaltsfunktion dient dem vorsorgenden Hochwasserschutz bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und damit der Sensibilisierung der Planungsträger, die jeweiligen Überflutungspotenziale für die vorgesehene Nutzung und das damit einhergehende mögliche Schadenspotenzial in die Abwägung einzustellen.“

G 4.1.2-2

„Es werden gemäß G 93 LEP LSA 2010 folgende Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz festgelegt:

(...)

11. Wethau (BLK)

(...) .

Begründung:

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind überwiegend deichgeschützte Flächen sowie sonstige überschwemmungsgefährdete Gebiete (insbesondere Täler und Niederungen). Sie sind räumlich an das unter Punkt 5.3.4 benannte und z.T. dargestellte Vorranggebiet für Hochwasserschutz gebunden, da es sich um das gleiche Fließgewässersystem handelt. Zur räumlichen Abgrenzung der Vorbehaltsgebiete wurden unter Berücksichtigung vorhandener Hochwasserschutzpläne und -konzeptionen für Fließgewässer, die nicht räumlich konkret als Vorranggebiete für Hochwasserschutz festgelegt sind folgende Daten zu Grunde gelegt:

- vorliegende Fachplanungen des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (hier: HQ extrem)
- Auenlehmkartierung (2003)
- vorläufige digitale Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (hier: insbesondere semiterrestrische und Staunässeböden)
- der Hochwassergefahren- und risikokarten gemäß Umsetzung der Europäischen Hochwasserisikomanagement-Richtlinie des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (02/2014)“

Die Wethau verläuft südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 90 – 100 m. Im Bereich der Wethau erfolgten nach dem letzten großen Hochwasser 2013 Maßnahmen zum Hochwasserschutz, hier u.a. der Neubau der Brücke über die Wethau.

Das Plangebiet selbst liegt nicht im Überschwemmungsgebiet der Wethau.



Abb. 6 Auszug aus dem Sachsen-Anhalt-Viewer – zu Überschwemmung https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

Es ist klar zu sehen, dass das Plangebiet nicht betroffen ist. Im Bereich der Wendeschleife besteht jedoch die Möglichkeit der Überschwemmung (HQ 200), jedoch mit geringen Wassertiefen bis 0,5 m.

Das eigentliche Plangebiet liegt ca. 2 – 2,5 m höher.

Bei der aktuellen Planung ist das Thema Niederschlagswasserentsorgung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren besonders im Hinblick auf das Thema Rückhaltung zu beachten. Insbesondere für den Zeitraum von Überschwemmungen der Wethau ist sicher zu stellen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

G 4.2.5.-3

„Aufbauend auf den in der Planungsregion Halle wichtige Markensäulen des Tourismus „Straße der Romanik“, „Gartenträume“, „Himmelswege“ sowie „Blaues Band“ werden als **Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung** festgelegt:

(...)

13. Wethautal einschließlich Nautschketal (BLK)

(...).

Begründung:

Die Planungsregion Halle verfügt aufgrund ihrer reichhaltigen landschaftlichen, klimatischen und kulturhistorischen Ausstattung über eine Vielzahl von Potenzialen zur Entwicklung von Tourismus und Erholung. Schöne, unversehrte und charakteristische Landschaften sind als Voraussetzung für eine naturnahe Erholung und eine nachhaltige Nutzung zu bewahren, zu pflegen und ggf. wiederherzustellen. In den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung ebenso zu vermeiden wie eine Überbeanspruchung der Potenziale von Natur und Landschaft. Mit der gleichzeitigen Festlegung von Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung und Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems soll die Erholungsnutzung gefördert und gleichzeitig zur nachhaltigen Sicherung der landschaftlichen Voraussetzungen beigetragen werden. Das sind insbesondere die Teilräume:

(...)

- des Wethautals

(...).

Darüber hinaus sind bestehende fremdenverkehrs- und erholungswirksame Leistungsangebote aufgrund ihrer wirtschaftlichen Bedeutung für die Region zu sichern sowie unter Wahrung der kulturellen Eigenschaften und des Landschaftscharakters zu erhalten bzw. zu verbessern. Ausgehend von den vorhandenen Standortfaktoren, die für die Entwicklung bzw. zum Erhalt von Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung Grundvoraussetzung sind, werden vorrangig Gebiete zur Entwicklung landschaftsbezogener Erholungsnutzung ausgewiesen. Das heißt, diese Gebiete bilden einen besonderen Rahmen für umweltverträglichen Tourismus zu Fuß, per Rad oder Boot mit dem Ziel der Erholung des Menschen im Einklang mit Natur und Landschaft.

(...)

Die darüber hinaus festgelegten Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung, wie „Gebiet des Saaletales nördlich Halle“, „Wallendorfer See“, „Wethautal einschließlich Nautschketal“, „Droyßig-Zeitzer Forst“, „Pirkau Mondsee bei Hohenmölsen“ und „Kuhndorftal“ sind bereits durch eine entsprechende touristische und Erholungsnutzung geprägt und sollen in dieser Zielrichtung weiterentwickelt werden.““

Wethautal einschließlich Nautschketal

landschaftliche Potenziale

- relativ stadtnahe naturschutzrechtlich geschützte, reizvolle, reich strukturierte Landschaft (Offenland, Grünland, Auellandschaften, Wald, Bachtäler) kulturelle Potenziale

- Zeugnisse ländlicher Bauweisen (alte Wasser- und Windmühlen, Kirchen)

fremdenverkehrs- und erholungswirksame Angebote

- regional typische, historische Gastronomie und Beherbergung, zahlreich erschlossene Rad- und Wanderwege

Entwicklungsziel

- langfristig zu entwickelndes Naherholungsgebiet (insbesondere für das Mittelzentrum Zeitz) mit dem Ziel naturnaher Erholung.

Seiselitz ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Mertendorf mit wenigen Einwohnern. Es ist ein sogenanntes Enddorf, ohne Durchgangsverkehr. Im Ort gibt es keine touristischen Anlagen.

Der Zuckerbahnradweg verläuft weiter nördlich durch den Ortsteil Utenbach. Die den Ort umgebende Natur wird hauptsächlich durch die ortsansässigen Einwohner zu Spaziergängen und der Erholung genutzt.

Von der aktuellen Planung sind keine Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebietes zu erwarten.

4.2.4. Flächennutzungsplanung

Die Verbandsgemeinde Wethautal, zu welcher die Gemeinde Mertendorf mit dem Ortsteil Seiselitz gehört, verfügt für den Ortsteil Seiselitz über keinen Flächennutzungsplan. Damit erfolgt die Aufstellung nach § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan.

Dies ist möglich, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die beabsichtigte künftige Aufstellung eines Flächennutzungsplanes kurzfristig einen Planungsstand erreichen wird, so dass ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB auszuschließen ist.

Dringende Gründe

Die Firma Dienstleistungsunternehmen Benno Hölbing ist bereits seit 14 Jahren in Seiselitz ansässig und benötigt diese Flächen zur Erweiterung des Standortes und der Sicherung der zukünftigen Entwicklung sowie Marktfähigkeit. Die Verbandsgemeinde Wethautal verfügt über Teilflächennutzungspläne für einige Gemeinden bzw. Ortsteile. Seiselitz ist ein kleiner Ortsteil von Mertendorf mit ca. 13 Grundstücken und Einwohnern. Eine Notwendigkeit einer Flächennutzungsplanung wurde bisher nicht gesehen. Die Aufstellung eines Teilflächennutzungsplanes oder die Neuerstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Gebiet der Verbandsgemeinde würde einen langen Zeitraum (nicht unter 2 Jahren) in Anspruch nehmen. Die geplanten Erweiterungen der Firma müssen jedoch in kürzester Zeit umgesetzt werden um wirtschaftlich arbeiten zu können.

Das geplante Vorhaben kann nur am Firmensitz umgesetzt werden, ansonsten ist mit einer Firmenabwanderung in eine andere Gemeinde zu rechnen.

Städtebauliche Entwicklung

Die zu überplanende Fläche schließt eine Lücke zwischen der westlichen und östlichen Ortsbebauung. Der Ort hat für eine Entwicklung mit Wohnbauten noch 1 – 2 Grundstücke die im Rahmen des § 34 BauGB bebaut werden könnten. In den letzten Jahren sind bereits zwei neue Einfamilienhäuser entstanden.

Im Osten befindet sich eher die historische ältere Ortsbebauung mit dem Fachwerkhaus und dörflichen Strukturen. Hier ist u.a. auch ein Ausbildungs- und Pensionsbetrieb für Pferde ansässig. Zusammen mit dem Dienstleistungsunternehmen und den Wohnnutzungen lässt sich damit der östliche Teil des Ortes hinsichtlich der Nutzungsart einer Mischbaufläche (Dorfgebiet) zuordnen. Im Westen befinden sich Wohnnutzungen, teilweise handelt es sich um Neubauernhäuser (östlich der Seiselitzer Dorfstraße) die nach 1945 errichtet wurden. Ursprünglich wurde damals ein Teil des Gebäudes als Stall genutzt. Aktuell findet jedoch keine Tierhaltung mit größeren Haustieren (Schweine, Rinder...) statt.

Westlich der Seiselitzer Dorfstraße sehen Einfamilienhäuser neueren Datums. So wie es auf dem Land üblich ist verfügen alle über Gärten. Diese Bebauung ist hinsichtlich der Baunutzungsverordnung als Wohnbaufläche einzustufen.

Im Süden des Ortes Hausnummern 2 und 2a sind zwei Einfamilienhäuser vorhanden, die in den letzten Jahren errichtet wurden. Auf dem Grundstück des Wohnhauses 2A erfolgt im Gartenbereich eine Pferdehaltung. Daher ist aus Sicht der Gemeinde die Hausnummer 2 eher der Wohnbaufläche zuzuordnen und die Nr. 2 A entspricht eher der Mischbaufläche.

Auszug aus: Topographische Karte ©GeoBasis-DE / LVermGeo ST/ dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Maßstab ohne

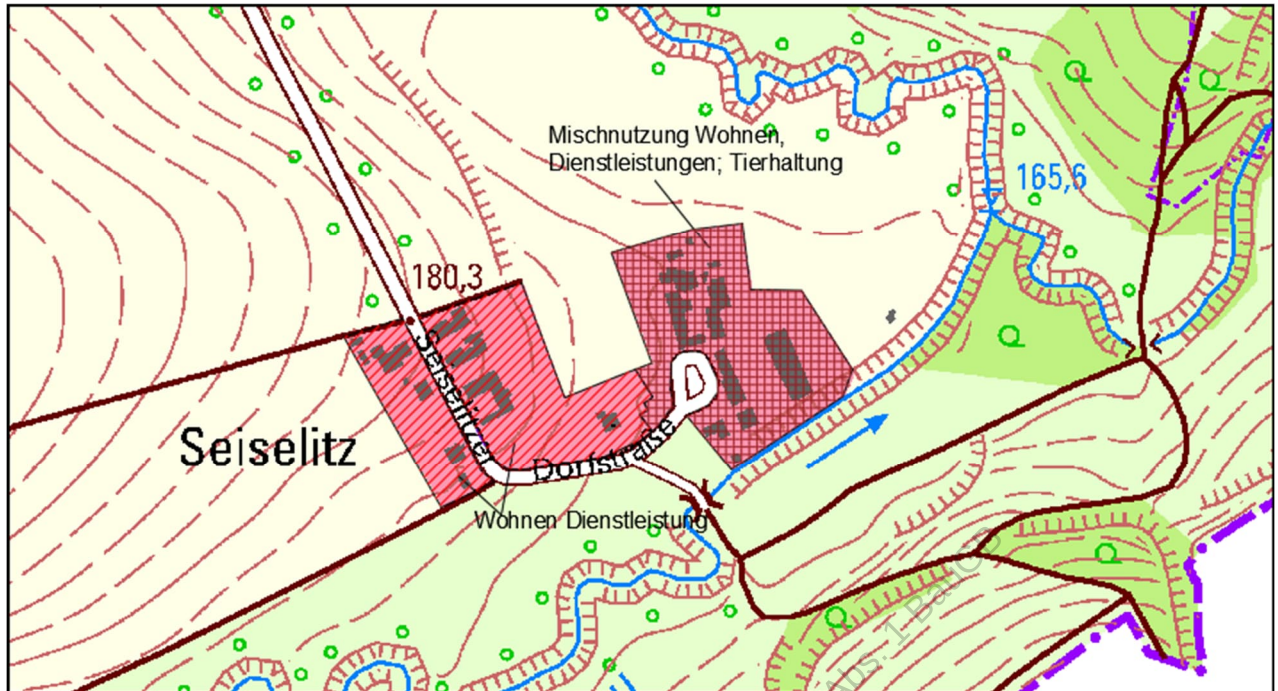


Abb. 7 Nutzungen in der Ortslage Seiselitz Auszug aus: Topographische Karte ©GeoBasis-DE / LVermGeo ST/ dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Maßstab ohne Geodatenportal Sachsen-Anhalt (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Geodatenportal Sachsen-Anhalt (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Städtebaulich ist das Nebeneinander von Mischbaufläche und Gewerblicher Baufläche (künftige Vorhabenfläche) unbedenklich. Das Nebeneinander von Wohnbaufläche und Gewerblicher Baufläche kann zu Konflikten führen. Dies begründet sich vor allem aus den in den einzelnen Gebietsarten zulässigen Schallemissionen.

Im Zuge der Planung ist daher diese Problematik des Nebeneinanders der unterschiedlichen Nutzungen zu prüfen. Bei dem Dienstleistungsunternehmen handelt es sich um einen „kleinen“ Gewerbebetrieb. Die Ausweisung der Flächen des VbBP = Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt vorhabenbezogen für dieses Unternehmen. Damit kann im Zuge der Planung bereits vorhabenkonkret das Thema Lärmschutz betrachtet werden und entsprechende Festlegungen getroffen werden um ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten.

Mit der Ausweisung der Fläche zwischen dem westlichen und östlichen bebauten Teil der Ortslage erfolgt ein sogenannter „Lückenschluss“ und eine Abrundung des Ortes. Städtebaulich eine ideale Entwicklung.

Mit Bezug auf die zuvor getroffenen Aussagen geht die Gemeinde Mertendorf davon aus, dass bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen des § 8 Abs. 4 BauGB für einen vorzeitigen Bebauungsplan erfüllt werden.

5. Städtebauliche Bestandssituation

5.1. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Investors.

5.2. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Aktuell ist die Fläche medientechnisch nicht erschlossen. Eine Erschließung ist hauptsächlich von der Dorfstraße aus geplant.

5.3. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

Seiselitz ist ein sogenanntes Sackgassendorf. Es liegt in einer von Dörfern geprägten Region, ruhig und idyllisch von Natur umgeben.

Felder Wald und Gehölzflächen sowie der Verlauf der Wethau prägen die Landschaft.

Südlich der Ortslage Seiselitz verläuft die Wethau als Gewässer II. Ordnung. Von der Dorfstraße aus verlaufen zwei Gräben die zur Wethau entwässern.

Landschaftsräumlich ist das Gebiet der Landschaftseinheit der „Ilm-Saale-Muschelkalkplatten“ zuzuordnen. Das Landschaftsbild ist bewegt und kleinteilig.

Pflanzen/ Tiere

Das Plangebiet wurde bis vor ca. drei Jahren landwirtschaftlich genutzt. Nach dem Erwerb durch den Investor erfolgte eine Rasenansaat, welcher intensiv genutzt und mehrfach im Jahr gemäht wird.

Aufgrund dieser Nutzung wird aktuell davon ausgegangen, dass hier weder geschützte Pflanzen noch Tiere vorzufinden sind.

Klima/ Luft

Das Plangebiet liegt in einem kleinen Ort, der eingebettet ist in Felder mit angrenzenden Waldflächen bzw. dem Wethautal. Es gibt nur eine Zufahrtsstraße, die im Ort endet. Somit gibt es hier keine wesentlichen Emissionen oder Immissionen durch Lärm, Staub

Wasser

Südlich des Plangebietes verläuft die Wethau als Gewässer II. Ordnung. Diese dient auch als Vorflut für das im Ort anfallende Niederschlagswasser, welches der Wethau teilweise über offene Gräben, teilweise mittels Verrohrungen zugeführt wird.

5.4. Zusammenfassung der zu berücksichtigende Gegebenheiten

Bei der weiteren Planung und Umsetzung des Vorhabens ist folgendes zu berücksichtigen:

- Gewerbelärm
- Ausgleichsmaßnahmen für Versiegelung
- Regenrückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers

6. Planungskonzept

Der Bebauungsplan wird durch die Gemeinde Mertendorf im Normalverfahren aufgestellt. Der Investor ist in der Ortslage Seiselitz ansässig und benötigt Entwicklungsfläche für sein Unternehmen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt eine Sonderform des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB dar. Er dient der Realisierung eines konkreten baulichen Vorhabens. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wird durch den Durchführungsvertrag, der die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung sowie die Kostentragung regelt ergänzt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst auch Flächen außerhalb des VEP, hier sind es Infrastrukturflächen in Form von Verkehrsflächen und Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich in Form von Flächen mit Pflanzbindung. Hinzu kommen entsprechend der Notwendigkeit der Richtigstellung die gewerblichen Bauflächen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt eine Sonderform des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB dar. Er dient der Realisierung eines konkreten baulichen Vorhabens, hier dem Vorhaben der Firma DLU Benno Hölbing, Seiselitzer Dorfstraße 7, 06618 Mertendorf OT Seiselitz. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wird durch den Durchführungsvertrag, der die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung sowie die Kostentragung regelt ergänzt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst auch Flächen außerhalb des VEP, hier sind es Infrastrukturflächen in Form von Verkehrsflächen und Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich in Form von Flächen mit Pflanzbindung. Hinzu kommen entsprechend der Notwendigkeit der Richtigstellung die gewerblichen Bauflächen.

7. Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/ Vorhaben- und Erschließungsplanes

In den nachfolgenden Punkten werden die einzelnen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erläutert und begründet. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entspricht dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die getroffenen Festsetzungen ergeben sich aus dem Erfordernis, das geplante Vorhaben und dessen Erschließung hinreichend genau zu definieren. Die Festsetzungen können dabei auf § 9 Abs. 1 BauGB und die entsprechenden §§ der BauNVO zurückgreifen, sich aber auch nur auf die Möglichkeiten nach § 12 BauGB beschränken.

Im vorliegenden Fall zeigt die Planzeichnung Teil A die allgemeinen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und der Planteil C die Vorhabenbezogenen Festsetzungen.

Die Firma Dienstleistungsunternehmen Benno Hölbing plant aktuell auf der Fläche die Errichtung einer Unterstell- und Lagehalle, die Errichtung von massiven Schüttgutboxen für Zuschlagstoffe

(Sand, Kies, Erde Schotter...) Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, Material einschließlich der notwendigen Verkehrsflächen.

7.1. Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan soll im Hinblick auf die benachbarten Nutzungen und die Zusammengehörigkeit mit dem bestehenden Firmensitz eine vorhabenbezogene Überplanung erfolgen.

Die allgemeine Festsetzung im Bebauungsplan bezieht sich nur auf die Gebietsart und die zulässigen Immissionen.

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

Festsetzung

1.1.1. Das Gebiet des VEP wird als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Art der Nutzung erfolgt allgemein als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Die Einschränkungen begründen sich in der Lage des Gebietes. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an vorhandene Wohn – und Mischgebietsnutzungen an. Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft bieten ein Konfliktpotential, welches es im Rahmen dieser Planung zu betrachten gilt. Beeinträchtigungen der schutzbedürftigen Nutzungen sind auszuschließen.

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben. In dieser werden die Schallimmissionsquellen für das konkrete Vorhaben ermittelt und bewertet. Die Schallimmissionsprognose ist der Begründung als Anlage angefügt. Die Beurteilung erfolgte nach der TA-Lärm – für das direkt geplante Vorhaben.

Auf der Basis der Randbedingungen, die der Prognose zugrunde liegen, wurden Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen mit denen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Beurteilungspegel in den Tag- und Nachstunden an den maßgeblichen Immissionsorten gesichert ist. Die Lage der Quellen wurde auf der Planzeichnung Teil C – Immissionsquellen abgebildet.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Trauf- und Firsthöhen definiert.

Im vorliegenden Planwerk wird nur die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit und die Firsthöhe festgesetzt. Diese wurden entsprechend den Bedürfnissen des Investors allgemein festgesetzt.

Festsetzung

1.2.1. Die maximale Firsthöhe (FH) für Gebäude wird auf 7,5 m begrenzt. Die Höhe technisch notwendiger Anlagen (wie z.B. Siloanlagen u.ä.) wird nicht begrenzt.

Als Bezugspunkt dient das arithmetische Mittel des anstehenden Geländes im Bereich des zu errichtenden Geländes vor Beginn der Bauarbeiten.

1.2.2. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,73 begrenzt.

1.2.3. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss begrenzt. Auf einer Fläche von 200 m² ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

1.2.4. Die Regelbetriebszeiten werden mit 6.30 Uhr – 20.00 Uhr werktags festgesetzt.

7.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die mit Gebäuden überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen begrenzt. Zu benachbarten Grundstücken gelten die Festlegungen der Bauordnung zu Abstandsflächen.

Festsetzung

1.3.1. Die Errichtung von Gebäuden ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Technische Nebenanlagen (z.B. Behälter bzw. Lagerboxen) und Nebenanlage in Form von Gebäuden bzw. Nebenanlagen die zur Erschließung dienen, dürfen auch außerhalb der Baugrenzen (jedoch innerhalb der Flächen des Gewerbegebietes, nicht im Bereich der Flächen mit Pflanzbindung) errichtet werden.

1.3.2. Ausnahmsweise ist die Überschreitung der Baugrenzen innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche (nicht im Bereich von Flächen mit Pflanzbindung) zulässig, wenn technologische Prozesse dies erfordern.

Die Baugrenzen der Planzeichnung kennzeichnen den Bereich, in dem die Gebäude zu errichten sind.

7.1.4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Festsetzung

1.4.1. Stellplätze und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nicht in Flächen mit Pflanzbindung errichtet werden.

Die Baugrenzen für die Errichtung der Gebäude beschränken sich auf den nördlichen Teil des Plangebietes. Um ausreichend Spielraum für die Errichtung der Nebenanlagen und Stellplätze zu haben, werden diese auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, jedoch nicht innerhalb von Grünflächen.

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

7.2.1. Äußere Erschließung

Die einzige Zufahrt nach Seiselitz erfolgt von Utenbach über die Seiselitzer Dorfstraße.

Dabei handelt es sich um die Kreisstraße K 2630. Die Straße endet im Dorf, südöstlich des Plangebietes in einer Wendeschleife. Es gibt somit keinen Durchgangsverkehr in Seiselitz. Aufgrund der geringen Größe des Ortes ist der Anliegerverkehr sehr gering.

7.2.2. Innere Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an der Seiselitzer Dorfstraße und bei einer Größe von ca. 3606 m² entsteht hier nur ein Gewerbegrundstück, für welches außerhalb der Zufahrt zum Grundstück keine weitere Verkehrserschließung erforderlich ist.

7.2.3. Geh- und Radwege

In Seiselitz gibt es im ganzen Ort keine Geh- oder Radwege. Aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der Ausbildung als Sackgassendorf gibt es hier nur Anlieger-/ Einwohnerverkehr und Besucherverkehr.

7.2.4. ÖPNV

Im Ortszentrum befindet sich im Bereich der Wendeschleife eine Bushaltestelle. Hier verkehrt die Linie 616 vom Busbahnhof Naumburg in Richtung Schkölen bzw. nach Großgestewitz.

7.3. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18 b, 20, 25, 26 (1a) BauGB)

Zu den Nachbargrundstücken soll im Norden, Süden und Westen eine Abgrenzung mittels einer einreihigen Heckenpflanzung erfolgen. Nach Osten erfolgt die Festsetzung einer Rasenfläche, da hier Versorgungsleitungen verlaufen, die nicht überbaut werden dürfen. Auf dem benachbarten Grundstück ist im Osten eine Hecke vorhanden. Damit ist auf dieser Seite eine Abgrenzung zu den umliegenden Nutzungen bereits vorhanden.

Festsetzung

1.6.1. Die nicht überbauten Flächen sind als Rasenfläche anzulegen oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Flächen zwischen der geplanten Halle und den Flächen mit Festsetzungen zu Anpflanzungen, bzw. Flächen im Bereich der Geh- Fahr- und Leitungsrechte sowie ggf. weitere kleine Rand- und Splitterflächen sind mit Rasen bzw. Bodendeckern zu begrünen. Damit soll erreicht werden, dass keine unbefestigten und unschöne Randbereiche entstehen. Auch diese Fläche leisten ihren Beitrag zum Bodenschutz und bieten Kleinstlebewesen Lebensraum.

7.4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzung

1.7.1. Auf den Flächen mit Pflanzbindung sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die genauen Festlegungen dazu trifft der Vorhaben- und Erschließungsplan.

In den Randbereichen werden zur Abgrenzung zu den privaten Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft Flächen für Anpflanzungen festgesetzt. Die genauen Festlegungen trifft der Vorhaben und Erschließungsplan.

7.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung

- 1.8.1. Gemäß Darstellung auf der Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der MITNETZ Strom festgesetzt. Die Flächen sind von jeglicher Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung freizuhalten. Eine Befestigung als Verkehrsfläche ist zulässig.*

Im Bereich der Festsetzung verlaufen Mittelspannungs- und Niederspannungskabel sowie ein Telekommunikationskabel der MITNETZ Strom. Aus diesem Grund erfolgte auch die Festsetzung. Im Zufahrtsbereich muss eine Befestigung / Überbauung der Fläche als Verkehrsfläche erfolgen. Der weitere Bereich kann größtenteils als Grünfläche verbleiben. Die Leitungsführung wurde analog in die Planung zur Information eingefügt. Das Plangebiet benötigt einen Energieanschluss. Dieser könnte von der Südlich des Gebietes vorhandenen Trafostation zur geplanten Medienübergabestation erfolgen. Die innere Erschließung des Gebietes obliegt dann dem Investor.

8. Begründung der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

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

Festsetzung

- 2.1.1. Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die hinsichtlich der Nutzung der Firma Benno Hölbing Dienstleistungsunternehmen zuzuordnen sind. Im Einzelnen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*

Bei einem Allgemeinen / Angebotsbebauungsplan ist dies im Vorfeld schwer abzuschätzen. Da hier nur eine verhältnismäßig kleine Fläche für eine ansässige Firma überplant wird, soll dies vorhabenbezogen erfolgen. Damit sind auch die möglichen Auswirkungen besser zu beurteilen. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, in welchem sich der Investor zur Kostenübernahme und Realisierung der Erschließung verpflichtet. Der Durchführungsvertrag kann auch darüber hinaus gehende Regelungen treffen. Konkret ist dies die genauere Nutzung der geplanten baulichen Anlagen – der geplanten Hallen sowie der einzelnen Flächen. Insofern sich im Laufe der Jahre die Prämissen für die Nutzung der Halle, aus Gründen der Marktanpassung oder anderen wichtigen Gründen ändern, bedarf es nicht mehr in jedem Fall der Änderung/ Anpassung des gesamten Planwerkes, sondern nur noch für den Durchführungsvertrag, vorausgesetzt die anderen Festsetzungen werden eingehalten.

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben. In dieser werden die geplanten Nutzungen beschrieben und die Auswirkungen ermittelt. Im Ergebnis der Prognose werden folgende Festsetzungen getroffen:

Festsetzung

- 2.1.2. Die Regelbetriebszeiten werden mit 6.30 Uhr – 20.00 Uhr werktags festgesetzt. Abweichende Betriebszeiten sind nur für Havariendienste (auch nachts oder an Sonn- und Feiertagen) zulässig.*

- 2.1.3. *Der max. zulässige Schallinnenpegel der Halle LI darf im Mittel 80 dB(A) nicht überschreiten. Für die Halle wird ein Mindestfassadenschalldämmmaß von $R'W = 22$ dB festgesetzt (LQ2).*
- 2.1.4. *Für den Planbetrieb der Gesamtanlage entspricht der Zusatzlast – siehe Gutachten sind die folgend aufgeführten Schallquellen relevant (Verortung siehe Plan Teil C.- Immissionsquellen):*
- *EQ1: zulässig ist innerhalb der festgesetzten Betriebszeit (1.2.4.) am bezeichneten Standort ein max. Schalleistungspegel $L_W = 116,6$ dB(A) mit Nutzungszeiten von bis zu 0,25 h werktags, tagsüber ohne kurzzeitige Geräuschspitzen;*
 - *EQ2, EQ3: zulässig ist im Alternativbetrieb zu EQ1 innerhalb der festgesetzten Betriebszeit (1.2.4.) ein Schalleistungspegel von max. $L_W = 107,4$ dB(A) mit Nutzungszeiten von bis zu 2,0 h, bei einem Schalleistungspegel von max. $L_W = 93,0$ dB(A) von bis zu 8,0 h, werktags ohne kurzzeitige Geräuschspitzen;*
 - *Zulässig sind max. 6 LKW- Fahrten (max. 15 t) entlang des Fahrweges LQ1 während der festgesetzten Betriebszeiten (1.2.4.) mit einem längen- und wirkzeitbezogenen Schalleistungspegel $L_{WA:1h}$ von 63 dB(A)/m sowie Maximal-Schalleistungen von $L_{W,max} = 108$ dB(A).*
 - *FQ1: zulässig ist innerhalb der festgesetzten Betriebszeiten (1.2.4.) ein max. Schalleistungspegel von $L_W = 106,8$ dB(A) für die Beladeaktivitäten der Schüttboxen mittels Radlader von bis zu 1 h mit kurzzeitigen Geräuschspitzen von maximal $L_{W,max} = 117$ dB(A).*
 - *P1: zulässig sind gemäß Planzeichnung Teil C 3 PKW-Stellplätze und insgesamt maximal 6 Stellplatz-Wechsel werktags, tagsüber zwischen 06.30 und 20.00 Uhr;*
 - *P2: zulässig ist ein LKW-Parkplatz, mit insgesamt bis zu 12 Stellplatz-Wechseln (6 LKW-Fahrten) pro Werktag, tagsüber zwischen 07.00 und 20.00 Uhr;*
 - *Z1: zulässig sind die PKW-Fahrten von P1 zur Grundstückszufahrt (siehe Planteil C- Immissionsquellen tagsüber zwischen 6.30 Uhr und 20.00 Uhr*
 - *Nach in Betriebnahme der Anlagen im Bereich des VEP sind am bisherigen Standort der Firma Hölbing in Seiselitz Dorfstraße 7 jegliche gewerbliche Aktivitäten unzulässig.*

Um die Zuordnung zu den Maßnahmen vornehmen zu können wurde aus der Schallimmissionsprognose der Lageplan „Lageeindeutige Anlage B-Plan mit Schallquellen und Immissionsbereichen“ – Planbetrieb der Anlage als Teil D auf der Zeichnung festgesetzt.

Die Abweichung der Regelbetriebszeiten von 6.30 - 20.00 Uhr zwischen Festsetzung im B-Plan und der Aussage 6.30 Uhr – 17.00 Uhr in der Immissionsprognose hat keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen. Aufschläge für Ruhezeiten greifen erst ab 20.00 Uhr. Des Weiteren sind für die Fahrbewegungen maximale Wechselzahlen unabhängig von den Regelbetriebszeiten festgesetzt.

Die Festsetzungen und deren Einhaltung gewährleisten, dass beim geplanten Betrieb, unter den getroffenen Annahmen und Randbedingungen die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel an sämtlichen Immissionsorten in sämtlichen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Zusätzliche, über die festgesetzten und beschriebenen (Einhaltung Betriebsregime mit Einhaltung der Nutzungszeiten der Schallquellen, insbesondere der im Außenbereich) hinaus gehende Lärminderungsmaßnahmen sind lt. Immissionsprognose nicht erforderlich.

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

Seitens des Investors ist aktuell die Errichtung einer Lager- und Unterstellhalle mit den Systemabmessungen von 20 x 40 m und einer Höhe von 6 – 6,5 m geplant. Eine konkrete Hallenplanung (Antrag auf Baugenehmigung) liegt zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor.

Das Gelände des Plangebietes zeigt ein Nord-Südgefälle von ca. 0,5 m und eine Ost-Westgefälle von ca. 2,5 m. Aus diesem Grund erfolgte die Festsetzung der max. Firsthöhe mit 7,5 m und Bezug auf das vorhandene Gelände vor Beginn der Baumaßnahmen. Damit bleibt die Möglichkeit der Geländeregulierung für die Halle gegeben.

In Gewerbegebieten ist eine Grundflächenzahl bis 0,8 zulässig. Für die aktuelle Planung wurde dies mit 0,73 festgesetzt. Der im Planteil C ersichtliche Anteil der Grünflächen nimmt ca. 27 % der Grundstücksfläche ein. Daraus ergibt sich die maximale Grundflächenzahl von 0,73.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf 1 Vollgeschoss, entsprechend der geplanten Nutzung der Halle begrenzt. Aktuell befindet sich das Büro noch auf dem Grundstück Nr. 7 in Seiselitz. Zukünftig soll die Möglichkeit bestehen auch dieses in das Vorhabengebiet zu verlegen. Dies kann ggf. auch als Einbau in die Halle erfolgen. In diesem Fall bietet sich eine zweigeschossige Nutzung der Halle an. Daher erfolgte die Festsetzung zur Zulässigkeit einer Zweigeschossigkeit auf einer Fläche von 200 m².

8.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenzen der Planzeichnung kennzeichnen den Bereich, in dem die Gebäude zu errichten sind. Aufgrund des Grundstückszuschnittes und den erforderlichen Bewegungsflächen für die Fahrzeuge kann das Hallengebäude nur im nördlichen Teil des Geltungsbereiches errichtet werden.

Außerhalb des Gebäudes und außerhalb der Baugrenzen ist aktuell die Errichtung von Lagerboxen für Schüttgüter mit Abmessungen von ca. 5 x 5 m vorgesehen. Deren Errichtung ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Festsetzung 1.3.1. schafft die Möglichkeit insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes noch Nebenanlagen unterschiedlichster Art, die mit der Art der Nutzung des Gebietes im Zusammenhang stehen, zu errichten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen wird ausnahmsweise zugelassen (betrifft eigentlich nur den Süden oder Osten) um z.B. kleinere Anbauten an das Hallengebäude zu ermöglichen, die aus aktuell nicht absehbaren Gründen ggf. in der Zukunft benötigt werden. Eine Variante ist z.B. das Anbringen von Vordächern zur Einlagerung bestimmter Baustoffe.

8.4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Nach dem Stand der aktuellen Planung werden Mitarbeiterstellplätze und ggf. Stellplätze für LKW benötigt. Die Mitarbeiterstellplätze sind westlich des Hallengebäudes vorgesehen. LKW-Stellplätze (vorwiegend über Nacht) sind im Bereich der Verkehrsfläche vor der Halle möglich. Diese befinden sich dann außerhalb der Baugrenze. Der Bedarf an Nebenanlagen ist aktuell noch nicht genau zu definieren. Zur Sicherung der Erschließung bedarf es der Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage und eines Gastanks. Im Südosten des Plangebietes ist weiterhin eine kleine Medienübergabestation geplant. Hier sollen der Strom und der Telefon-/ Breitbandanschluss für das Grundstück erfolgen. Die Verteilung auf dem Grundstück obliegt dann dem Investor. Offen ist noch die Frage nach der Notwendigkeit einer Regenrückhaltung.

8.5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Festsetzung

1.7.1. Auf den Flächen mit Pflanzbindung sind Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Die genauen Festlegungen dazu trifft der Vorhaben- und Erschließungsplan.

In den Randbereichen werden zur Abgrenzung zu den privaten Nachbargrundstücken und zur freien Landschaft Flächen für Anpflanzungen festgesetzt. Die genauen Festlegungen trifft der Vorhaben und Erschließungsplan.

8.5.1. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 lit. a und b) BauGB

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Dem Umweltbericht (Punkt 2. der Begründung) ist die Ermittlung des Kompensationsdefizits zu entnehmen. Im Plangebiet soll die zur Verfügung stehende Fläche für die gewerbliche Erweiterung des Investors zur Verfügung stehen. Für die zu errichtende Halle sowie Rangierbewegungen der zum Unternehmen gehörenden Fahrzeugtechnik werden Flächen befestigt und versiegelt.

Auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) werden diesem Bebauungsplan, um die Kompensation für die Eingriffe nachzuweisen, externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Diese sollen nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen Eingriffe durch Versiegelungen der aktuell intensiv genutzten Rasenfläche. In den Randbereichen der Vorhabenfläche werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Festsetzungen

*2.3.1. Auf den Flächen mit Pflanzgebot PF 2 sind Gehölzpflanzungen als Strauchpflanzungen durchsetzt mit mittel- und großkronigen Bäumen gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Die Pflanzabstände zwischen den Sträuchern werden mit 1,5 m festgeschrieben. Als Pflanzqualität für die Sträucher werden verpflanzte Sträucher h = 40 - 60 cm festgesetzt.
Baumpflanzungen sind mit einer Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzte Stammumfang 10 - 12 cm vorzunehmen.*

2.3.2. Auf den Flächen mit Pflanzgebot PF 1 ist eine zweireihige Strauchhecke mit einem Reihenabstand von 1m und einem Pflanzenabstand von 1,5 m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Als Pflanzqualität für die Sträucher werden verpflanzte Sträucher h = 40 - 60 cm festgesetzt. Innerhalb der Flächen sind zusätzlich mindestens 2 mittel- großkronige Bäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

2.3.3. Auf den Flächen mit Pflanzgebot PF 3 ist in den bisher unbepflanzten Bereichen eine zweireihige Strauchhecke gemäß Pflanzliste mit einem Reihenabstand von 1m und einem Pflanzenabstand von 1,5 m gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Bei Ausfall der vorhandenen Nadelgehölze sind diese Flächen ebenfalls mit einer Strauchhecke aufzufüllen.

2.3.4. Sämtliche Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu schützen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Pflanzungen sind spätestens in der der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) zu realisieren. Die Fertigstellung ist der UNB des BLK anzuzeigen.

Pflanzliste

Groß bzw. großkronige Bäume (1. Ordnung)

Feldahorn - *Acer campestre*
Stieleiche - *Quercus robur*
Winterlinde - *Tilia cordata*
Hainbuche - *Carpinus betulus*

Mittelgroße bzw. mittelkronige Bäume (2. Ordnung)

Feldahorn - *Acer campestre*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Vogelkirsche - *Prunus avium*

Kleinbäume bzw. kleinkronige Bäume

Traubenkirsche - *Prunus padus*
Kornelkirsche - *Cornus mas*
Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Holzbirne - *Pyrus communis*
Wildapfel - *malus*

Sträucher/ Heister

Feld-Ahorn - *Acer campestre*
Schwarzer Holunder - *Sambucus nigra*
Eingrifflicher Weißdorn - *Crataegus monogyna*
Roter Hartriegel - *Cornus sanguinea*
Europäisches Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Gemeiner Schneeball - *Viburnum opulus*
Gemeiner Liguster - *Ligustrum vulgaris*
Schlehe - *Prunus spinosa*
Haselnuß - *Corylus avellana*
Rote Heckenkirsche - *Lonicera xylosteum*
Wildbrombeere - *Rubus spec.*
Wildhimbeere - *Rubus idaeus*

Mit diesen Festsetzungen erfolgt einerseits eine optische Abschirmung der Fläche zu den benachbarten Nutzungen und andererseits werden Gehölzstrukturen aus einheimischen Gehölzen geschaffen, die als Nist- und Nahrungshabitat für Vögel und Insekten dienen können. Das geplante Baugebiet soll in die Natur eingebunden werden. Eine weitere Durchgrünung der gewerblichen Baufläche ist aufgrund der Größe, des Zuschnittes und der geplanten Nutzung nicht möglich.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen in erster Linie dem Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft und der Abschirmung der Fläche zur freien Landschaft.

Die Pflanzung der Laubbäume und Sträucher übernimmt auch Funktionen zum Biotopverbund und Klimaschutz.

Bäume binden u.a. CO₂, spenden Schatten und reduzieren die Aufheizung in den Sommermonaten.

Die Breite der festgesetzten Heckenpflanzungen mit 3 m orientiert sich an den einzuhaltenden Abstandsflächen der geplanten Bebauung, bzw. im Westen der aufgrund des Grundstückszuschnittes schwer nutzbaren Fläche.

Für Gewerbegebiete ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Aufgrund der Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt diese aktuell bei 0,73. Damit unterschreitet diese das Höchstmaß, welches lt. BauNVO zulässig wäre.

8.6. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)

Die geplante Nutzung stellt keine erhöhten Anforderungen an die Ver- und Entsorgung.

8.6.1. Wasserversorgung

Als Wasserversorger fungieren die TWN Naumburg. Laut erster Planauskunft der Servicegesellschaft Sachsen-Anhalt -Süd mbH als zuständiger Dienstleister, verläuft nördlich des Plangebietes im Flurstück 285 eine Trinkwasserleitung. Leider enthalten die vorliegenden Unterlagen keine Angaben zum Leitungsquerschnitt.

Trinkwasser wird nur für die Versorgung des Büros mit dem Sanitärbereich benötigt. Es wird aktuell davon ausgegangen, dass eine Versorgung möglich ist.

Da es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt bedarf es seitens des Versorgers noch der Angabe eines Anschlusspunktes an das vorhandene Leitungsnetz. Die kurze Zuführung aus Richtung Norden wird aktuell avisiert, da dies ein kurzer Weg ist und damit auch Material und Kosten gespart werden.

8.6.2. Löschwasserversorgung

Festsetzung

2.2.1. Für die Absicherung der Ver- und Entsorgung sowie zur Sicherung des Objektschutzes der Löschwasserversorgung ist der Investor verantwortlich.

Zur Ermittlung des Bedarfes wird das von der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) herausgegebene Arbeitsblatt 405 herangezogen.

Der Grundschutz ermittelt sich in Abhängigkeit von der Gebietsart – hier Gewerbegebiet ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko und in Abhängigkeit von der Gefahr der Brandausbreitung (klein, mittel, groß). Diese Richtwerte sind über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Objektschutz ist der über den im Arbeitsblatt DVGW 405 hinausgehende, objektbezogene Brandschutz. Die Löschwasserversorgung für den Objektschutz ist vom Bauherren zu erbringen. Sie ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Vorhaben zu ermitteln und nachzuweisen.

Laut DVGW Arbeitsblatt 405 ist für Gewerbegebiete mit weniger als 3 Vollgeschossen, einer Geschossflächenzahl von 0,3 – 0,7 und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m³ / h für einen Zeitraum von 2 h (also 192 m³) anzusetzen. Die Gemeinden sind für den Grundschutz verantwortlich.

Südlich des Plangebietes verläuft die Wethau als Gewässer II: Ordnung. Hier befindet sich eine Saugstelle. Dies ist aktuell lt. Stellungnahme des Ordnungsamtes die einzige Form der Löschwasserabsicherung. Welche Menge zur Verfügung steht konnte nicht mitgeteilt werden, da dies auch stark von der Wassermenge abhängig ist, die die Wethau führt. Selbst ein Pumpversuch im Sommer ist nicht aussagekräftig, da hier die Wassermenge in Abhängigkeit vom Wetter stark differieren kann.

Damit ist aktuell auch für den gesamten Ortsteil die Löschwassersituation schwierig. Seitens des Ordnungsamtes der Verbandsgemeinde Wethautal wurde empfohlen, einen Löschwasserbehälter mit 100 m³ zur Bevorratung vorzusehen.

Die Aufstellung einer Zisterne in Form einer Löschwasserblase/ Löschwasserkissen ist eine Möglichkeit, die in der heutigen Zeit der allgemeinen Löschwasserknappheit eine kostensparende Alternative zu festen Zisternen oder Löschwasserteichen darstellt. Das im Süden angrenzende Flurstück 259 könnte für die Errichtung eines solchen Löschwasserbehälters genutzt werden.

Das Trinkwassernetz ist lt. Aussage der Verbandsgemeinde Wethautal nicht für Löschwasserzwecke ausgelegt und nutzbar.

Die genauen Angaben zur Brandlast können erst im Rahmen der Planung des konkreten Vorhabens getroffen und festgeschrieben werden. Wird mehr Löschwasser benötigt, als der Grundschutz dann ist dieser sogenannte Objektschutz durch den Investor abzusichern. Legt man das aktuelle Firmenprofil zugrunde lässt sich vermuten, dass der Grundschutz ausreichend sein sollte. In der Regel werden keine oder nur schwer brennbare Baustoffe wie Pflaster, Kabel; Rohre gelagert. Der Nachweis der Absicherung für das konkrete Vorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Vor der geplanten Halle bzw. im Bereich der öffentlichen Wendeschleife sind ausreichend Verkehrsflächen für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorhanden.

Für die Absicherung der Löschwassergrundversorgung ist die Gemeinde verantwortlich.

Die MIDEWA gestattet den Städten und Gemeinden und ihren Feuerwehren, das Trinkwasserversorgungsnetz für Löschzwecke zu nutzen. In Abstimmung mit dem Wasserversorger können die Feuerwehren auch für Übungszwecke auf das Netz zugreifen. Sowohl die Löschwasserentnahme als auch die Übungen der Feuerwehren können allerdings nur "nach Können und Vermögen" erfolgen. Die MIDEWA gewährt als Wasserversorger keine Garantie dafür, dass das Trinkwasser zu diesen Zwecken jederzeit und in uneingeschränkter Menge verfügbar ist. Die Städte und Gemeinden sind per Gesetz für die Löschwasserversorgung zuständig. Die Verantwortlichkeiten definiert das Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

8.6.3. Entwässerung

Die Abwasserentsorgung der Verbandsgemeinde erfolgt durch den AZV Naumburg.

Schmutzwasserentsorgung

Seiselitz ist nicht an eine öffentliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Es bedarf zur Entsorgung der anfallenden sanitären Abwässer der Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage

Regenentwässerung

Südlich des Plangebietes verläuft die Wethau als Gewässer II. Ordnung.

Das anfallende Niederschlagswasser soll der Wethau zugeführt werden. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen ist entsprechend den gesetzlichen Vorschriften vorzureinigen. Im Zuge der weiteren Planung ist weiterhin zu prüfen inwieweit Teile des Niederschlagswasser versickert werden können. Insbesondere die Flächen mit den Heckenplantagen bieten sich hier an.

8.6.4. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Netzbetreiber MITNETZ Strom. Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Mittelspannungsleitung und eine Niederspannungsleitung durch den Geltungsbereich. Diese wurden nachrichtlich dargestellt. Da die Unterlagen nicht digital in ausreichender Qualität vorliegen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Leitungsverlauf lagegetreu abgebildet ist. Es wurde in der Planzeichnung ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Energieversorgers festgesetzt.

Eine Überbauung mit Gebäuden ist nicht gestattet.

Über die vorhandenen Leitungen ist die Versorgung des Vorhabens gegeben. Der Anschlusspunkt ist im Vorhaben- und Erschließungsplan im Rahmen der Planung anzugeben und bedarf noch der Abstimmung. Seitens des Investors ist im Südosten des Plangebietes die Errichtung einer Medienübergabestation (Strom und Telefon/Breitband) angedacht.

8.6.5. Telekommunikation

Ebenfalls entlang der östlichen Grundstücksgrenze mit den Energieleitungen verläuft eine Telekommunikationsleitung der Mitnetz Strom.

Die Zuführung der Telefonleitungen der Deutschen Telekom erfolgt über eine Freileitung entlang der Dorfstraße. Mit dem Breitbandausbau wurde ebenfalls begonnen.

Ein neuer Telefon-/ und Breitbandanschluss wird benötigt. Als Anschlusspunkt soll auch hier die im Südosten geplante Medienübergabestation dienen.

8.6.6. Gasversorgung

Der Ortsteil Seiselitz ist nicht an die Gasversorgung angeschlossen.

Die Wärmeversorgung des Büro- und Sanitärbereiches soll mit Flüssiggas erfolgen.

8.6.7. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt-Süd, Anstalt des öffentlichen Rechtes mit Sitz im Gewerbegebiet in Görschen.

Die Sammlung des anfallenden Mülls in den Haushalten erfolgt mittels Tonnen (Graue Tonne – Haus/Restmüll, braune Tonne – Bioabfälle, gelber Sack – Leichtverpackungen).

Bei der Planung bzw. Sanierung ist darauf zu achten, dass die Stellplätze für Abfallbehälter (dies trifft vorwiegend für die privaten Anlieger zu) so zu bemessen sind, dass neben der bisher üblichen grauen Restmülltonne, die braune Tonne (Bioabfall), die blaue Tonne (Papier) und die gelbe Tonne (Leichtverpackungen) aufgestellt werden können.

Anfallender Gewerblicher Müll wird durch zugelassene Unternehmen entsorgt. Hausmüllähnlicher Gewerbemüll über die AWSAS mittels schwarzer Tonne.

Das Plangebiet grenzt direkt an die Wendeschleife der Seiselitzer Dorfstraße an. Über diese kann die Abholung der Tonnen erfolgen.

8.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festsetzung

1.8.1. Gemäß Darstellung auf der Planzeichnung wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der MITNETZ Strom festgesetzt.

Die Flächen sind von jeglicher Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung freizuhalten. Eine Befestigung als Verkehrsfläche ist zulässig.

Im Bereich der Festsetzung verlaufen Mittelspannungs- und Niederspannungskabel sowie ein Telekommunikationskabel der MITNETZ Strom. Aus diesem Grund erfolgte auch die Festsetzung. Im Zufahrtsbereich muss eine Befestigung / Überbauung der Fläche als Verkehrsfläche erfolgen. Der weitere Bereich kann größtenteils als Grünfläche verbleiben. Die Leitungsführung wurde analog in die Planung zur Information eingefügt. Das Plangebiet benötigt einen Energieanschluss. Dieser könnte von der Südlich des Gebietes vorhandenen Trafostation zur geplanten Medienübergabestation erfolgen. Die innere Erschließung des Gebietes obliegt dann dem Investor.

8.8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB)

Für das konkrete Vorhaben der Firma DLU Benno Hölbing wurde eine Schallimmissionsprognose zum Betrieb der geplanten konkreten Anlage erstellt.

Im Osten grenzt das Vorhaben an Grundstücke mit Mischnutzungen, im Süden und Westen an Grundstücke mit Wohnbebauungen – siehe auch Abb. unter 4.1.2.

Für die Zuwegung zur Anlage ist eine Ausfahrt auf die Seiselitzer Dorfstraße geplant.

8.8.1. Lärm

Da die geplante konkrete Anlage/ Nutzung (geplante Betriebsregime) betrachtet wurde, erfolgte die Beurteilung nach der TA-Lärm. Der auf der Planzeichnung verankerte Teil D zeigt die Lageeinkennung mit Schallquellen und Immissionsbereiche. Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass beim geplanten Betrieb der Anlage unter den getroffenen Annahmen und Randbedingungen die Immissionsrichtwerte der Beurteilungs- und Spitzenpegel an sämtlichen Immissionsorten in sämtlichen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Zusätzliche, über die beschriebenen (Einhaltung Betriebsregime mit Einhaltung Nutzungszeiten der Schallquellen, insbesondere derer im Außenbereich) hinaus gehende Lärminderungsmaßnahmen sind nach Auffassung des Sachverständigen somit nicht erforderlich – siehe Schallimmissionsprognose.

8.8.2. Luft

Luftemissionen können durch die geplante Heizanlage mit Gas entstehen. Diese unterliegen jedoch den gesetzlichen Vorschriften. Der Einbau neuer moderner Geräte garantiert eine hohe Effizienz und die Einhaltung der Emissionsgrenzwerte.

8.8.3. Licht

Das Vorhabengebiet muss insbesondere in den Wintermonaten im Bereich der Außenflächen beleuchtet werden.

Um Lichtemissionen zu vermeiden, ist die Beleuchtung nur so vorzunehmen, wie diese benötigt wird. Dies beinhaltet die Beleuchtungsstärke und die Beleuchtungszeit. Hier bietet sich der Einsatz von Bewegungsmeldern an. Weiterhin sollten warmweiße Leuchtmittel zum Einsatz kommen.

8.9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)

Die bekannten Hauptversorgungsleitungen und Hauptentsorgungsleitungen werden nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet liegt in keinem Gebiet mit Festsetzungen zum Naturschutzrecht; Denkmalschutz; Wasserrecht (Überschwemmungsgebiet). Es liegen keine Kenntnisse zu einem Altlastverdacht oder zur Kampfmittelbelastung vor.



Abb. 8 Abb. Überschwemmungsgebiet (Quelle Sachsen-Anhalt-Viewer)

Bergbauberechtigung

Im Norden wird das Plangebiet von einer kleinen Ecke der Bergbauberechtigung der Kurbetriebsgesellschaft Bad Kösen Feldname II -A-d-32/92 zur Gewinnung von Steinsalz und Sole tangiert.



9 Abb. Grenze Bergbauberechtigung Quelle https://metaver.de/kartendienste.jsessionid=4C242AF81AAB95127E63D3C0522A4342?lang=de&topic=themen&bgLayer=sgx_geodatenzentrum_de_web_light_grau_EU_EPSG_25832_TOPPLUS&E=700975.34&N=5660125.33&zoom=15&layers=76d29f87301fbd8a3ef0b94477197ad0&layers_visibility=3c5f35cd4230cdbbecb4ac9da0dea2fc2

Flurneuordnung

Westlich der Ortslage läuft aktuell das Flurbereinigungsverfahren BLK 016 Casekirchen. Das Verfahren läuft geplant noch bis Ende 2031. Die Flächen des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplan sind nicht Bestandteil des Verfahrens.

Archäologie

Aktuell liegen keine Kenntnisse zum Vorhandensein archäologischer Kulturdenkmale im Plangebiet vor.

Es gilt die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde und Merkmale eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung des LDA Sachsen-Anhalt bzw. von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraums wird über das weitere Vorgehen entschieden. Bauausführende Betriebe sind auf die gesetzliche Meldepflicht hinzuweisen.

9. Eingriffsregelung

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund von Eingriffen in den Boden, in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich bzw. den Ersatz gemäß den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Im Rahmen der Planung und planerischen Abwägung sind Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich festzulegen.

Durch das geplante Vorhaben, die Errichtung der Gebäude, Verkehrsflächen und Nebenanlagen kommt es zu einer Versiegelung von Boden. Eine Minderung der Versiegelung erfolgt durch die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,73 unterhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 0,8 für Gewerbegebiete.

Die Anlage zur Begründung zeigt die Eingriffsbilanzierung nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt hinsichtlich des aktuellen Bestandes und der Planung. Trotz zahlreicher Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen des Plangebietes verbleibt ein Defizit von 11880 Biotopwertpunkten, welches es an anderer Stelle auszugleichen gilt.

Aktuell wird noch nach geeigneten Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich gesucht.

10. Artenschutz

Das Bauvorhaben soll im Außenbereich nach § 35 BauGB errichtet werden.

Auf dem Baugrundstück befinden sich aktuell im Westen Nadelgehölze. In diesem Bereich finden keine Bauarbeiten oder Rodungen statt. Die restliche Fläche des Geltungsbereiches zeigt sich aktuell als intensiv bewirtschaftete artenarme Grünlandfläche.

Im Bereich der Nachbargrundstücke befinden sich Gärten mit Bäumen und Hecken.

Die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes (§§39 und 44 BNatSchG) sind zu beachten.

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind folgende Arten nach § 44 Abs. 5 BNatSchG relevant:

- Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IV und IV der FFH-Richtlinie
- Sämtliche wildlebende europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind, d.h. Arten, die in ihrem Bestand gefährdet sind und für die Deutschland in hohem Maße verantwortlich ist, sogenannte „Verantwortungsarten“.

Laut Verbreitungskarten - <https://www.tierartenmonitoring-sachsen-anhalt.de/home/verbreitungskarten/> sind im Bereich des Bauvorhabens keine Tiere kartiert.

Aufgrund der Ausgangsbiotope und der intensiven Nutzung wird nach aktuellem Kenntnissstand keine artenschutzrechtliche Betroffenheit gesehen.

10.1. Projektspezifische Wirkungen

Mit der Realisierung des Vorhabens erfolgt die Beanspruchung von Grünland/Acker und einer Hecke.

10.1.1. Baubedingte Wirkungen

Zu den baubedingten Auswirkungen werden Beeinträchtigungen im Rahmen der Durchführung der Baumaßnahme zugeordnet. Diese zeitlich begrenzten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden soweit möglich reduziert.

Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich um bereits durch Lärm und Emissionen vorbelastete Flächen beidseitig der vorhandenen Kreisstraße.

Durch die Bauausführung ist zeitweilig mit Lärmemissionen, Staubentwicklung durch Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Die Anwesenheit von Personen und Fahrzeugen kann zu einer Vergrämung von Arten führen.

Baugruben und Gräben können insbesondere für Kleintiere zu Fallen werden.

10.1.2. Objektbedingte Wirkungen

Die geplante Bebauung führt zum Verlust / Teilverlust von Lebensraumfunktionen im Bereich der zu bebauenden und zu versiegelnden Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen, Nebenanlagen).

10.1.3. Betriebsbedingte Wirkungen

Durch die Realisierung des Feuerwehrgerätehauses kommt es zu einer höheren Frequentierung der Fläche, welche zu Lärm und Staubemissionen, Vergrämungen, durch Anwesenheit von Personen, führen kann. Auch eine Beeinflussung durch Beleuchtungseinrichtungen auf dem Gelände kann zu Beeinträchtigungen insbesondere von Insekten kommen.

10.1.4. Maßnahmen zur Vermeidung und Konfliktminderung

Es werden Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen

V1: Bauzeitbeschränkung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Vögeln bzw. deren Entwicklungsformen (Eier, Nestlinge) zu vermeiden, sind die Gehölze – Hecke im Süden des Baugrundstückes (Bäume, Sträucher) außerhalb des Zeitraumes 01. März bis 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zu entfernen.

V2: Schutz Bodenbrüter

Zum Schutz von Beeinträchtigungen bodenbrütender Vogelarten darf die Baufeldfreimachung (Abschieben der Vegetationsschicht) nicht im Zeitraum von Anfang April – Ende Juli eines Jahres erfolgen.

V3: Vermeidung baubedingter Fallen

Zum Schutz von Kleintieren sind baubedingte Fallen (z.B. Baugruben; Gräben, Schächte u.ä.) durch entsprechende Gestaltung (z.B. Abdecken; Abschrägen) oder den Einsatz von Elementen zum Verlassen dieser Fallen (Balken; Bretter; Bohlen) zu vermeiden. Weiter sind diese mind. 2 x täglich zu kontrollieren und gefangene Individuen an geeigneten Orten im Umfeld frei zu lassen.

V4: Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung im Außenbereich

Einsatz von warmweißem Licht bis 3.000 Kelvin mit einem hohen Rotanteil und möglichst wenig UV- oder Blauanteilen. Diese Lichtfarben ähneln dem natürlichen Abendlicht und stören die Orientierung von Insekten deutlich weniger.

10.1.5. Bodenschutzklausel

Die Bodenschutzklausel ist in § 1a Abs. 2 BauGB verankert. Diese schreibt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vor einer Inanspruchnahme von Freiraum steht die Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. eine Nachverdichtung oder Maßnahmen zur Innenentwicklung.

Bei der vorliegenden Planung werden Flächen des Außenbereiches in Anspruch genommen.

Der Investor ist ortsansässig und kann das geplante Vorhaben auf dem aktuellen Grundstück des Firmensitzes nicht umsetzen, da hierfür der Platz fehlt und das Grundstück mit einem unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes bebaut ist. Es erfolgt folglich eine Überplanung eines Freiraumes, wobei dieser zwischen der vorhandenen östlichen und westlichen Ortsbebauung eine Lücke schließt.

11. Flächenbilanz

Flächenbilanz Bebauungsplan

Geltungsbereich	3606 m²
Gewerbliche Baufläche	2607 m²
Private Grünfläche	202 m²
Fläche mit Pflanzbindung	797 m²

Flächenbilanz VEP

Geltungsbereich	3606 m²
Gewerbliche Baufläche	2607 m²
davon Halle	800 m ²
davon Verkehrsflächen und Stellplätze	1664 m ²
davon Versorgungsflächen	18 m ²
davon Lagerflächen Schüttgutboxen	125 m ²
Private Grünfläche	202 m²
Fläche mit Pflanzbindung	797 m²

12. Planverwirklichung

Die Gemeinde Mertendorf schließt mit dem Investor vor Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag ab. Dieser regelt die Details zur zulässigen Nutzung und zur Erschließung einschließlich der Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen. Mit diesem Vertrag werden dem Investor sämtliche zur Verwirklichung der Planung anfallenden Kosten übertragen. Weiterhin verpflichtet sich der Investor zur Umsetzung der Planung in einem noch abzustimmenden Zeitraum nach in Kraft treten der B-Plansatzung.

13. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

Mit der Schaffung von Planungsrecht zur Entwicklung eines in Seiselitz ansässigen Unternehmens soll die künftige Entwicklung und der Fortbestand des Unternehmens und der Arbeitsplätze gesichert werden.

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

Im Zuge des B-Planverfahrens wurden die Belange der Bevölkerung bezüglich der, durch die geplanten Nutzung, möglichen Immissionen auf die benachbarten Grundstücke (Anwohner) durch eine Immissionsprognose bewertet.

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

Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege sind nicht betroffen. Die Fläche stellt eine Rasenfläche dar.

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

Mit der Planung sind Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter verbunden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Erheblichkeit in Bezug auf nachteilige Auswirkungen abzuschätzen. Die Beurteilung der Erheblichkeit erfolgt auf der Grundlage vorhandener Daten sowie gesetzlicher Bestimmungen.

Das Schutzgüter Mensch wurde hinsichtlich der Einhaltung der Beurteilungspegel der TA-Lärm an den Immissionsorten der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen untersucht.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sein. Diese können nur teilweise durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Zur Kompensation werden externe Maßnahmen dem Bebauungsplan zugeordnet.

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

Mit der Planung wird die Entwicklung eines ortsansässigen Dienstleistungsunternehmens mit ca. 10 Arbeitskräften gesichert. Dies ist ein wichtiger Punkt in einer ländlichen Region.

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

Verkehrsseitig ist das Gebiet über die Seiselitzer Dorfstraße erschlossen.

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

Belange des Hochwasserschutzes sind von der Planung nicht betroffen.

13.7. Belange des städtischen Haushaltes

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan = Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Die Kosten der Planung und die Kosten der erforderlichen Erschließung des Gebietes sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt der Investor. Der Gemeinde entstehen keine haushaltsrelevanten Kosten.

Die Kostenübernahme wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Umweltbelange nach § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB, Teil B

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

1. Einleitung

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange dient der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

1.1. Art des Vorhabens

Es erfolgt die Überplanung einer Außenbereichsfläche die eine Lücke zwischen der westlichen und östlichen Bebauung des Ortsteils Seiselitz bildet. Sie wurde bis zum Kauf des Grundstückes durch den Investor landwirtschaftlich genutzt. Aktuell stellt sie sich mit einer Größe von ca. 3606 m² als intensiv genutzte Rasenfläche dar. Auf der Fläche beabsichtigt der Investor die Erweiterung des aktuellen Gewerbestandortes in der Ortslage Seiselitz.

1.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bauleitplanes

Siehe hierzu auch Punkte 1 und 2 der Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 Gewerbegebiet OT Seiselitz.

1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die Vorhabenfläche wird speziell für die Erweiterung einer ortsansässigen Firma geplant. Die Fläche ist hinsichtlich der Größe durch die benachbarte Bebauung begrenzt und soll für ein konkretes Vorhaben mit konkreter Nutzung erfolgen. Daher und vor dem Hintergrund der besseren Ermittlung der Auswirkung der Planung erfolgt diese Vorhabenbezogen mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan = Vorhaben- und Erschließungsplan. Außerhalb der Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplan werden keine weiteren Flächen überplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3606 m².

1.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange.

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes erfolgte schutzgut- und wirkungsspezifisch und umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die unmittelbar benachbarten Randbereiche/ Nutzungen – hier landwirtschaftliche Flächen und Ortsbebauung (Wohn- und Mischbauflächen) bis hin zur südlich verlaufenden Wethau als Gewässer.

Untersuchungsinhalt und Tiefe

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchenden Inhalte und die Detailtiefe sind vom geplanten Vorhaben und den daraus abzuleitenden, erkennbaren Auswirkungen abhängig. Eine wesentliche Rolle spielt auch die Vornutzung/ Vorbelastung des Plangebietes.

Im Vordergrund stehen bei der vorliegenden Planung die Untersuchung der Auswirkungen durch die Neuversiegelung von Flächen und die aus der gewerblichen Nutzung zu erwartenden Auswirkungen auf die umliegenden vorhandenen Nutzungen.

Abschichtung der Umweltprüfung

Um Mehrfachprüfungen zu vermeiden und den Untersuchungsumfang auf das notwendige Maß zu begrenzen, ist zudem die Möglichkeit der Abschichtung (§ 2 Abs. 4 Satz 5) zu prüfen und ggf. auf vorlaufende Umweltberichte zurückzugreifen, soweit deren Aktualität (noch) gewährleistet ist.

Für den Planungsraum gibt es weder einen Bebauungsplan noch einen Flächennutzungsplan oder andere städtebauliche Planungen im Umfeld.

Die Umweltprüfung für die vorliegende Planung erfolgt für den Vorhaben- und Erschließungsplan und stellt auf die konkrete Planung des Investors ab.

Methodische Grundlagen

Im Rahmen der Umweltprüfung dieses B-Planverfahrens wird auf folgende vorhandene Daten und Informationen zurückgegriffen:

- Daten des Sachsen- Anhalt Viewers
- Geodatenportal Sachsen-Anhalt
- Daten des Landesamtes für Hochwasserschutz - Daten zu Fließgewässern/ Grundwasser
- Landesumweltportal (metaver)
- Schallimmissionsprognosen der GAF u.a. vom 15.12.2025

Die Ermittlung und Bewertung der durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan hervorgerufenen Umweltauswirkungen sowie die Bestandsaufnahme orientiert sich an den Schutzgütern, welche unter dem § 2 Abs. 1 UVPG aufgeführt sind. Diese werden getrennt betrachtet.

Gemäß § 50 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Erarbeitung einer eigenständigen Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG entfällt somit, da der Umweltbericht den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht.

Im ersten Schritt werden die potenziellen Wirkfaktoren der Planung aufgeführt. Im Folgenden wird dann der Bestand mit seinen Vorbelastungen und die prognostizierten Auswirkungen des Vorhabens in Bezug auf die Schutzgüter sowie eventuell vorhandene Wechselwirkungen verbal beschrieben und bewertet. Die Bewertung bezieht sich auf die Bedeutung des Bestandes sowie potenzielle Auswirkungen/ Beeinträchtigungen des Vorhabens. Die Bewertungseinteilung erfolgt dabei 3-stufig mit den Stufen gering, mittel und hoch/ erheblich.

1.1.4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden

Zu den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zählen neben dem Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz. Hinzu kommen die Pläne und deren Festlegungen der Raumordnung und Landes- und Regionalplanung.

Das Umweltschadensrechtsgesetz und das Artenschutzrecht sind generell bei allen Maßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Die nachfolgend benannten Ziele sind zu beachten:

- Umgang mit Grund und Boden
- Schutz vor Lärm- und Schadstoffeinwirkungen
- Schutz und Erhalt von Lebensräumen
- Schutz des Grundwassers
- Erhaltung der Erholungsfunktionen von Natur und Landschaft.

In der Tabelle 2 werden die wesentlichen zu beachtenden Zielsetzungen - bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans - aufgeführt und dargelegt, wie diese bei der Änderung berücksichtigt wurden.

Fachgesetz	Ziel(e)	Berücksichtigung
§ 1 Abs. 5 BauGB	Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes	- Durchführung einer Umweltprüfung - Vorhabenbezogene Planung - Immissionsprognose - Festsetzung von Randbegrünungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	- Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung einer emissionsarmen Gewerbeeinheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	- Festsetzung von Anpflanzungen angrenzend zur freien Landschaft im Norden und zu den benachbarten Nutzungen im Süden und Westen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	- im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen	- Planung eines neuen Gewerbegebietes für ein ortsansässiges Unternehmen – keine Planungsalternative im Ort
§ 1a Abs. 3 BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen sind zu berücksichtigen	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume dauerhaft gesichert ist.	- Im Rahmen der Umweltprüfung
§ 44 BNatSchG	Berücksichtigung besonders geschützter Arten und deren Lebensräume	- Im Rahmen der Umweltprüfung

Tabelle 2: Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden entsprechend dem derzeit vorliegenden Kenntnisstand nachfolgend aufgezeigt.

2.1. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich

Die Fläche des Geltungsbereiches stellt sich als Rasenfläche dar. Siehe nachfolgende Abbildungen.



Blick von Südwesten nach Norden



Blick von Süden nach Nordosten



Blick nach Westen



Blick nach Westen



Blick von Nordwesten nach Südosten



Bereich der Zufahrt zum Grundstück mit Blick auf die Trafostation

Unmittelbar angrenzend befinden sich die Gartenflächen der umliegenden Grundstücke. Im Nordwesten befindet sich an der Grundstücksgrenze eine kleine Hangfläche, auf der im nördlichen Teil mehrere Nadelgehölze, vorrangig Kiefern stehen.

Das Plangebiet liegt erhöht zur Dorfstraße. Die Zufahrt ist für die geplante Nutzung in Abstimmung mit der Gemeinde auszubauen. Die Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

2.2. Bestandsaufnahme des Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Die Bestandsaufnahme im Rahmen dieses Vorentwurfes stützt sich auf wenige, aktuell vorliegende bzw. bekannte Fakten und ist teilweise noch lückenhaft.

2.2.1 Lage, Planungsgebiet und weiterer Untersuchungsraumes

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Seiselitz (Gemeinde Mertendorf) in einem der kleinsten Ortsteile der Verbandsgemeinde Wethautal. Der Untersuchungsraum wurde aufgrund der geringen Größe des Gebietes auf das Gebiet selbst und die unmittelbar benachbarten Grundstücke beschränkt.

2.2.2 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Eingriffsregelung abzuarbeiten und der Artenschutz zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen. Weiterhin ist das Umweltschadensgesetz zu beachten.

Insbesondere wird auf die Einhaltung der Schnitt- und Fällzeiten für Gehölze verwiesen. Aktuell gibt es im Gebiet im Westen 4 Nadelgehölze. Weiterer Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

2.2.3 Schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen

Für die Bewertung der Erheblichkeit gibt es keinen einheitlichen Prüfmaßstab. Es gibt keine per Vorschrift definierten Kriterien oder Grenzwerte. Daraus resultiert, dass die Erheblichkeit entsprechend der Sachlage argumentativ zu betrachten und zu bewerten ist.

Für die Planung wird in drei Erheblichkeitsstufen wie folgt unterschieden:

Gering

Das Schutzgut ist durch den Eingriff in geringem Maße betroffen.

Dies trifft z. B. zu, wenn bereits starke anthropogene Vorbelastungen vorliegen, die Ausstattung des Raumes gering ist und es keine wesentliche Wertigkeit des Schutzgutes gibt, die Planung nur kurzfristige Auswirkungen hervorruft bzw. diese kurzfristig durch geeignete Schutz-, Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können oder diese ohne Maßnahmen zum Ausgleich toleriert werden können.

Mittel

Das Schutzgut ist durch den Eingriff mittel betroffen.

Das trifft zu, wenn durch mäßig anthropogene Vorbelastungen eine starke Erhöhung erfolgt oder nachweisbar Seltenheit und Vielfalt oder durch andere Randbedingungen eine regionale Wertigkeit des Schutzgutes gegeben ist.

Können Eingriffe durch Schutz-, Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen kurz oder mittelfristig nicht mehr vollständig kompensiert werden und es sind auch langfristig Beeinträchtigungen zu erwarten.

Hoch

Das Schutzgut ist durch den Eingriff erheblich betroffen. Das Schutzgut ist durch besondere/ extreme Seltenheit oder sehr hohe Vielfalt und hohe Sensibilität gekennzeichnet. Es erfolgen Überschreitungen von Grenzwerten und es sind Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch Schutz, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen auch langfristig nicht kompensiert werden können und zu einer deutlich negativen Beeinflussung des Schutzgutes führen.

2.2.3.1 Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Pflanzen/ Vegetation

Im Plangebiet befinden sich lediglich im Nordwesten oberhalb der kleinen Böschung Nadelgehölze, die von der Planung nicht berührt werden. Hier erfolgen keine Veränderungen. Im Osten grenzen ebenfalls Gehölze an den Geltungsbereich (Hecke und Bäume) an. Diese stehen auf dem Nachbargrundstück und werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. An der östlichen Grenze verlaufen im Vorhabengebiet Leitungen der Envia. Hier darf keine Bebauung erfolgen. Somit ist wird ein Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten.

Die verbleibende Fläche des Geltungsbereiches ist eine artenarme, kurz gehaltene Rasenfläche, welche erst vor zwei Jahren angesät wurde. Schützenswerte Pflanzen sind hier nicht vorhanden.

Tiere/ Fauna

Die artenarme, intensiv bewirtschaftete Rasenfläche (5 – 8 x Mahden im Jahr) stellt keinen guten Lebensraum dar. Er bietet weder Brutplätze noch Rückzugsorte. Hier leben i.d.R. nur wenige Insekten. Lediglich als Nahrungsquelle für Vögel (Spechte, Amseln, Spatzen...) steht er in geringer Form zur Verfügung.

Es wird aktuell davon ausgegangen, dass im Plangebiet keine Vorkommen planungsrelevanter Arten gemäß § 44 BNatSchG vorhanden sind.

2.2.3.2 Boden und Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 3606 m². Davon können bei einer Grundflächenzahl von 0,73 ca. 2632 m² versiegelt bzw. teilversiegelt werden.

Im Plangebiet sind Böden der Aue des Bodentyp Vega – Auelehm vorhanden. Dabei handelt es sich um grundwasserferne und schwach grundwasserbeeinflusste Böden. Die Deck- und Liegendschichten bilden Normallehm. Als Standardbodenklasse des Oberbodens ist im SA-Viewer L3Lo angegeben, was für leicht lösbare, nicht- bis schwach bindige Böden steht. Der Oberboden ist mit

Ut2 (schwach toniger Schluff) bzw. Ut3 (mittel- stark toniger Schluff) bzw. Uls (sandig-lehmigen Schluff) klassifiziert.

Die Feldkapazität bis 1m Profiltiefe liegt im Plangebiet bei 38,4 %, die nutzbare Feldkapazität bei 25 %.

Die Luftkapazität bis 1 m Profiltiefe liegt bei 8,1 % und die gesättigte Wasserleitkapazität bis 1 m Profiltiefe bei 18,4 %.

Das Abflussregulationspotential beträgt 0,23 Punkte und ist der Klasse 1 – sehr gering zugeordnet. Die potentielle Kationenaustauschkapazität liegt bei 13,7 Punkten und ist in Klasse 1 sehr gering einzustufen.

Das Infiltrationspotential des unbewachsenen Bodens beträgt 87 Punkte und ist der Klasse 3 mittel zugeordnet.

Es handelt sich um Normalböden und keine Extrem- bzw. Archivböden.

Die Austauschhäufigkeit des Bodenwassers wird durch die Sickerwasserrate angegeben. Für den Standort ist diese mit 118 mm/a = gering angegeben. Die Sickerrate ist relevant für die Versickerung von Niederschlagswasser, die Bewässerung von Pflanzen und den Schutz des Grundwassers.

Landwirtschaft

Die Fläche wurden durch den Kauf und die aktuelle Nutzung als Rasenfläche bereits aus dem Feldfruchtanbau entzogen. Mit der Errichtung der baulichen Anlagen und der Möglichkeit die Flächen zu ca. 65 % zu versiegeln erfolgt der dauerhafte Entzug der Flächen. Die Fläche grenzt nur im Norden an landwirtschaftliche Flächen. Es handelt sich mit den 3606 m² um eine verhältnismäßig kleine Fläche.

Flurneuordnung

Gemäß Geodatenportal Sachsen- Anhalt liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht im Gebiet eines Flurneuordnungsverfahrens. Westlich der Kreisstraße 2630 liegt das Gebiet des Bodenordnungsverfahrens Casekirchen nach § 56 Landwirtschaftsanpassungsgesetz mit der Verfahrensnummer 611/240 BLK 016BLK 016 . Aktuell erfolgt die Aufstellung des Bodenordnungsplanes. Die aktuelle Planung hat keinen Einfluss oder Auswirkungen auf das laufende Planverfahren.

Auswirkungen:

Es kommt zum dauerhaften Flächenentzug von 3606 m² landwirtschaftlicher Nutzfläche und auf ca. 2340 m² zur Zerstörung der natürlichen Bodenfunktionen. Da die Verkehrsflächen auch mit Fahrzeugen bis 40 Tonnen befahren werden und hier Wendemanöver stattfinden, ist nur eine Vollversiegelung der Verkehrsflächen mit (Beton bzw. Asphalt möglich). Bei Pflaster würden die wirkenden Scherkräfte dies sehr schnell zerstören oder anheben.

Ergebnis

Mit der vorhabenbezogenen Überplanung konnte der Versiegelungsgrad auf den tatsächlichen Bedarf beschränkt werden. Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen. Aufgrund der relativ geringen Fläche werden diese ebenfalls als gering eingestuft.

2.2.3.3 Luft, Klima

Gemäß dem Gutachten über die Klimaverhältnisse im Raum Osterfeld (Quelle DWD 1992) liegt die mittlere Jahrestemperatur bei 8,8 °C. Die größten Niederschlagsmengen sind in den Sommermonaten durch Schauer und Gewitter zu erwarten. Der geringste Niederschlag fällt im Februar. Als Jahressumme werden 583 mm/qm angegeben.

Hinsichtlich von Schadstoffeinträgen ist das Gemeindegebiet kaum vorbelastet. Größere Gewerbebetriebe gibt es nicht. Einzige Quelle ist der ortsansässige Dienstleistungsbetrieb. Seiselitz ist ein Enddorf- es gibt nur eine Zufahrt und im Ort eine Wendeschleife. Die nach Seiselitz führende Straße zeigt ein geringes Verkehrsaufkommen – Anliegerverkehr. Emissionen gibt es nur aus den wenigen Gebäudeheizungen.

Auswirkungen:

Lärmbelästigungen sind durch den Fahrzeugverkehr (Lieferverkehr und Fuhrpark des Unternehmens zu erwarten. Diese liegen lt. Immissionsprognose im zulässigen Bereich und stellen keine Beeinträchtigungen dar.

Emissionen entstehen lediglich durch den Betrieb einer Gebäudeheizung für Büro- und Sanitärbereiche. Die aktuell geplante Halle soll als Lager- und Unterstellhalle dienen. Die Auswirkungen sind sehr gering.

Ergebnis:

Vor dem Hintergrund, dass die Luftverunreinigungen in dem gesetzlich zulässigen Rahmen bleiben, sind im Gemeindegebiet keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.2.3.4 Wasser

Wasser ist Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensraum für Tiere und Pflanzen und Lebensgrundlage des Menschen.

Beschreibung

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwässer zu unterscheiden.

Oberflächenwasser -Fließgewässer

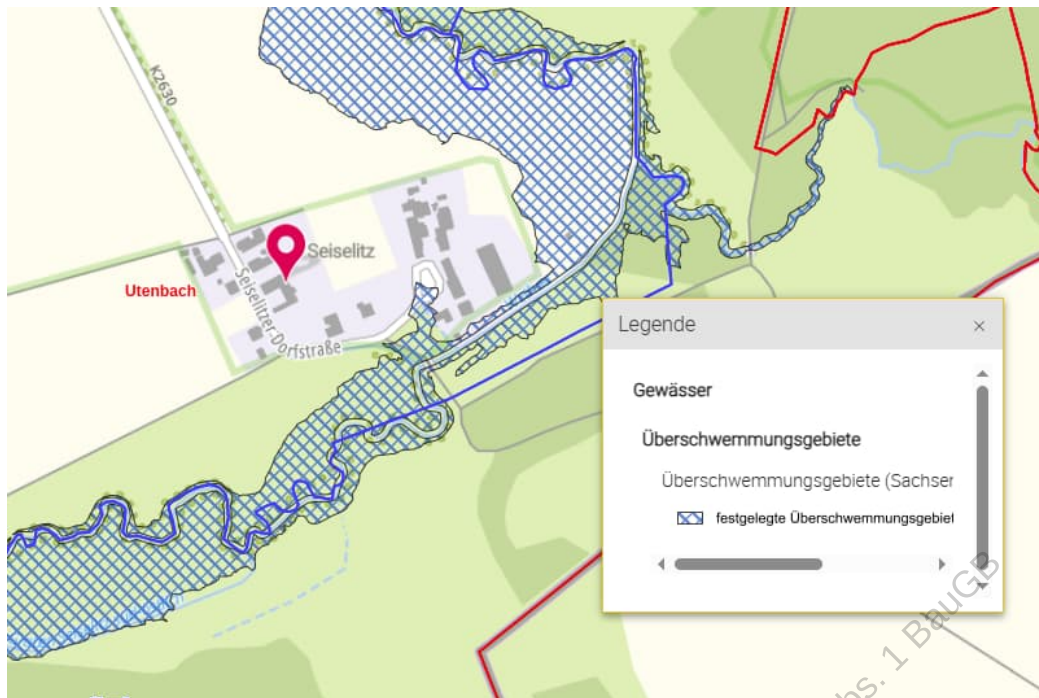


Abb. 1 Überschwemmungsgebiet (Quelle Sachsen-Anhalt-Viewer)

Die Wethau als Gewässer I. Ordnung verläuft südlich der Ortslage in einer Entfernung von ca. 80 m zum Plangebiet.

Die Wethau ist ein rechter Nebenfluss der Saale und entspringt im Saale-Holzland-Kreis (Thüringen). Sie durchfließt Seiselitz in Richtung Utenbach, weiter über Cauerwitz, Großgestewitz, Wetzaburg, Wetterscheid, Mertendorf und Wethau. Südlich von Schönburg mündet sie dann in die Saale.

Die Karte Starkregengefahren des Geodatenportals zeigt für den Geltungsbereich keine Hinweise auf Gefahren an.

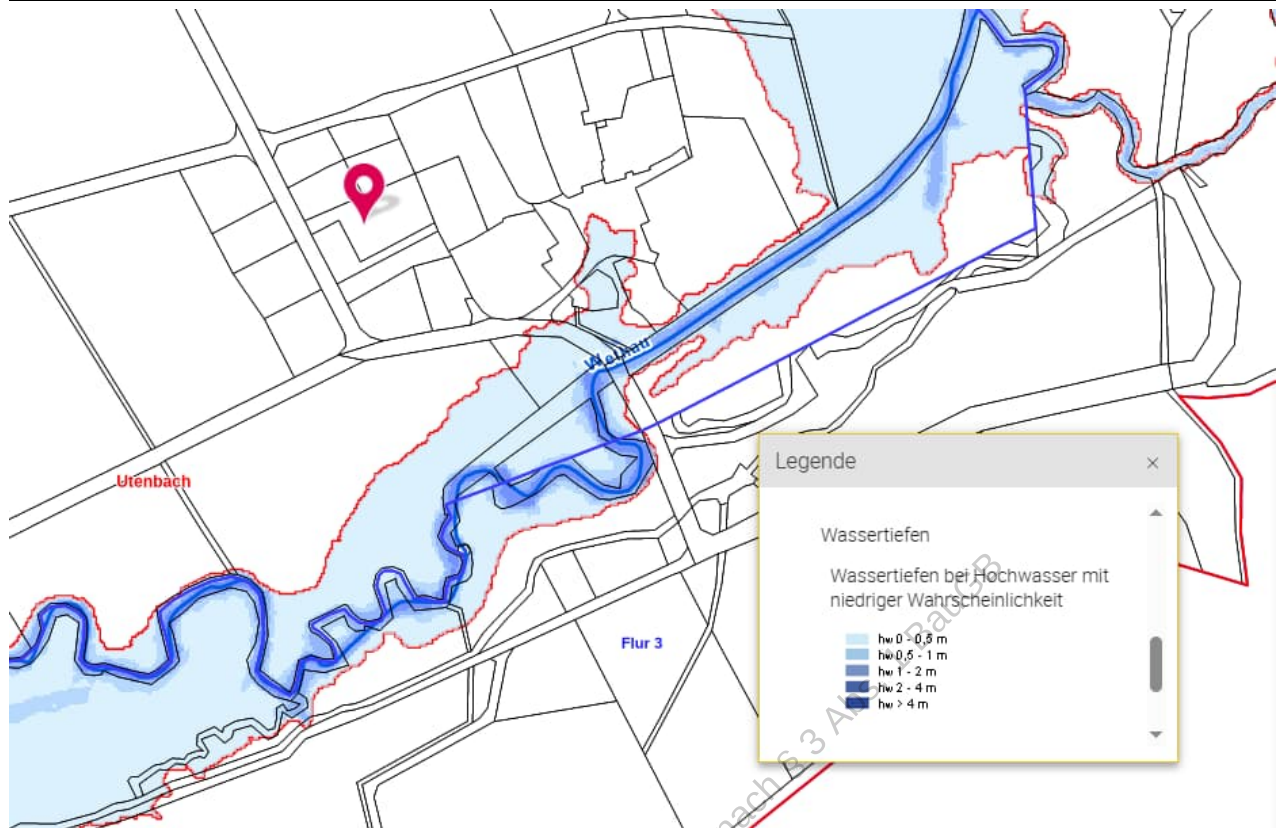


Abb. 2 https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

Die Karte zeigt eine maximale Wassertiefe von 0,5 m bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit für Bereiche südlich der Ortslage bis hin zur Wendeschleife. Mit Gebäuden bebaute Grundstücke sind nicht betroffen.

Hinsichtlich der Unterhaltung unterliegt die Wethau dem Unterhaltungsverband Mittlere Saale/ Weiße Elster.

Grundwasser

Laut Karte LHW liegt die nächste Messstelle zum Grundwasser in Utenbach 1/01 (49371101) .
<https://gld.lhw-sachsen-anhalt.de/#>

Grundwasserkörper „SAL GW 012“

Der Grundwasserstand liegt hier zwischen 5,5 – 6 m und schwankt je nach Jahreszeit und Niederschlägen. Den Grundwasserleiter bildet der Buntsandstein.

Die flächenhafte Grundwassergeschütztheit wird mit gering angegeben.

Auswirkungen:

Die Grundwasserneubildung durch Niederschläge wird im Plangebiet durch die geplante Versiegelung verringert.

Objektbezogene Auswirkungen

Die Vorschriften zur Einleitung von belastetem Niederschlagswasser von Verkehrsflächen in Gewässer sind zu beachten.

Baubedingte Auswirkungen

Auf das Grundwasser werden nur bei großen Havarien durch erhebliche Schadstoffeinträge baubedingte Auswirkungen gesehen. Ansonsten sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der Nutzung des Gebietes als Gewerbebestandort für ein Dienstleistungsunternehmen, welchen vorwiegend Tiefbauarbeiten durchführt, werden keine gefährlichen Stoffe gehandhabt. Auch entstehen keine Stoffe, die bei einer Versickerung oder Brauchwassernutzung des anfallenden Oberflächenwassers Auswirkungen haben könnten.

Ergebnis:

Das anfallende Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen und der Dachfläche der Halle soll lt. aktuellem Planungsstand über eine zu errichtende Leitung der Wethau zugeführt werden bzw. teilweise in die Grünflächen in den Randbereichen großflächig abgeleitet werden. Die Verbringung des Niederschlagswassers im Plangebiet soll auch das erste Ziel sein. Die anstehenden Böden bieten erfahrungsgemäß jedoch keine guten Bedingungen für eine komplette Versickerung. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer Genehmigung seitens der Unteren Wasserbehörde. Gegebenenfalls bedarf es einer Regenrückhaltung auf dem Grundstück. Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

2.2.3.5 Landschaft (Landschaftsbild, Erholung)

Die Fläche hat als private Rasenfläche keine Erholungsfunktionen. Die Umgebungsbebauung besteht aus 1 – 2 geschossigen Gebäuden vorrangig mit Satteldach. Das Plangebiet grenzt lediglich nach Norden zur freien Landschaft. Die geplante Halle wird die Umgebungsbebauung im Durchschnitt um ca. 1 – 2 m überragen.



Abb. Blick von der Dorfstraße Richtung Seiselitz – rot = Lage des Plangebietes

Auswirkungen

Der Blick von der nach Seiselitz führenden Kreisstraße zeigt, dass die Bebauung das Landschaftsbild kaum markant verändern wird, insofern eine Anpflanzung als nördliche Abgrenzung erfolgt. Vielmehr ragen die höherliegenden Flächen in Richtung Thüringen tw. mit den Windrädern darüber hinaus.

Ergebnis

Die Bebauung erzeugt keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Insofern die Gebäude/ Halle eine naturnahe Farbgebung erhalten (landwirtschaftliche Gebäude werden oft in gedeckten Grün- bzw. Beige oder Grautönen errichtet. Diese Farben fügen sich gut in die Landschaft ein. Bei dieser Farbgebung ist von einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

2.2.3.6 Mensch (Gesundheit, Bevölkerung, Familien-/ Kinderfreundlichkeit)

Im Ortsteil Seiselitz der Gemeinde Mertendorf leben aktuell ca. 29 Einwohner.

Das Plangebiet wurde bis zum Erwerb durch den Investor landwirtschaftlich genutzt. Aktuell stellt die Fläche eine Rasenfläche dar.

Im Gemeindegebiet gibt es gegenwärtig keine Immissionsprobleme. Gefährdungen für Leben und Gesundheit gibt es nicht. Bereits beim Schutzgut Wasser wurde auf die Überschwemmungsproblematik im Umfeld der Wethau hingewiesen. Das Plangebiet selbst ist aufgrund der Höhenlage nicht betroffen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Ansiedlung des Gewerbebetriebes sind Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Es ist mit:

- Lärmimmissionen aus dem Gewerbebetrieb und dem Fahrverkehr zu rechnen.
- bauzeitlich bedingten Schall- und Staubimmissionen bei der Realisierung der Baumaßnahme (Hoch- und Tiefbauarbeiten) zu rechnen.

Die damit einhergehenden bau- und betriebsbedingten möglichen Lärmentwicklungen führen mit Verweis auf die Immissionsprognose zu keinen Beeinträchtigungen der Wohnungs- und Arbeitsfunktion in der Umgebung.

Ergebnis:

Bei Einhaltung der Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen bzw. Überschreitungen der zulässigen Beurteilungspegel lt. TA-Lärm zu erwarten.

2.2.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern werden Güter zusammenfasst, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung bilden oder bilden können, sobald sie entdeckt werden, und deren Nutzbarkeit oder bloße Existenz durch vorgesehene Maßnahmen eingeschränkt oder vollkommen gefährdet wird.

Innerhalb des Planbereiches gibt es keine denkmalgeschützte Bausubstanz. Über das Vorhandensein archäologischer Fundstellen ist ebenfalls nichts bekannt. Bei Bodeneingriffen besteht immer die Möglichkeit, dass Bodendenkmäler entdeckt werden. Zur Verfahrensweise in einem solchen Fall wurde ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht.

Im Bereich der geplanten Baufläche befinden sich keine Sachgüter. Die Fläche wird aktuell als Rasenfläche genutzt.

Auswirkungen:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltwirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

es sind keine Ausgleichmaßnahmen erforderlich

2.2.3.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

Es gibt auch hier keinen Kriterienkatalog zur Bewertung, daher kann diese nur verbal-argumentativ erfolgen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter sind in der Regel immer zwischen Boden/ Wasser Klima/ Pflanze zu verzeichnen, da diese Schutzgüter alle durch Bodenversiegelungen unmittelbar betroffen sind. Verändern sich Boden, Wasser oder Klima hat dies immer Einfluss auf Tiere und Pflanzen. Sei es durch Zerstörung, Teilzerstörung, Änderungen der Lebensbedingungen, Nährstoffeinträge, Lichtverhältnisse, Schadstoffeinträge....

nachfolgende Wechselwirkungen sind zu erkennen:

Tabelle : Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut/ Schutzfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern
<i>Tiere</i> <i>Lebensraumfunktion</i>	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) Spezifische Tierarten / -artengruppen als Indikator für die Lebensraumfunktion von Biotopkomplexen - Tierarten und Tiergruppen sind abhängig von Biotopstrukturen, Nahrungs- Nistangebot - Zerschneidung, Verlärmung, Vergrämung durch menschliche Nutzung
<i>Pflanzen</i> <i>Biotopfunktion</i>	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) - Veränderte Biotopstrukturen durch menschliche Nutzung (Lärm, Versiegelung, Zerschneidung)

<i>Boden</i> <i>Lebensraumfunktion</i> <i>Speicher- und Reglerfunktion</i> <i>Natürliche Ertragsfunktion</i> <i>Landesgeschichtliche Urkunde</i>	- Nahrungsgrundlage, Erholungs- Naturerlebnis - Veränderungen des Landschaftsbildes - CO₂ – Speicher, O₂- Produktion – Bildung Atmosphäre und damit unabdingbar für das Klima und die Luft - haben Einfluss auf Stoff- ein- und Austrag, Reinigung, Regulation des Wasserhaushaltes Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) Boden als Schadstoffsene und Schadstofftransportmedium (z. B. Wirkungspfad Boden-Pflanze-Mensch, Boden-Wasser) - Der Boden nimmt in der Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern einen Schlüsselfaktor ein, da alle Schutzgüter mit dem Boden Wechselwirkungen aufzeigen. - Pflanzen bieten einen Durchwurzelungs- Erosionsschutz für den Boden. - Boden bestimmt das Ertragspotential für die Landwirtschaft und Rohstoffgewinnung und bildet die Lebensgrundlage für den Mensch, Tier und Pflanzen. - Trockene Böden lassen Stäube entstehen, die die Luftqualität beeinflussen. - Je nach Bodenbildung entstehen unterschiedliche Biotopformen, die wiederum das Landschaftsbild beeinflussen.
<i>Grundwasser</i> <i>Grundwasserdargebotsfunktion</i> <i>Grundwasserschutzfunktion</i> <i>Funktion im Landschaftswasserhaushalt</i>	Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen / nutzungsbezogenen Faktoren Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktionen von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens Grundwasserdynamik und ihre Bedeutung für den Wasserhaushalt von Oberflächengewässern Grundwasser als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkpfade Grundwasser – Mensch - Wasser bildet die Lebensgrundlage für Mensch, Tier, Pflanzen - Die Wassermenge hat Einfluss auf die Bodenstruktur.
<i>Luft</i> <i>Lufthygienische Belastungsräume</i> <i>Lufthygienische Ausgleichsräume</i>	Lufthygienische Situation für den Menschen, Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von Geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, städtebauliche Problemlagen) - Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die - Wirkungspfade Luft-Pflanze/Tier, Luft-Mensch
<i>Klima</i> <i>Regionalklima</i> <i>Geländeklima</i> <i>Klimatische Ausgleichsräume</i>	Geländeklima in seiner klimaphysiolog. Bedeutung für den Menschen Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt

<i>Landschaft</i> <i>Landschaftsbild</i> <i>Natürliche Ertragsfunktion</i>	Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung - Wasser sowie Boden und Lokalklima stehen in unmittelbarem Zusammenhang (Erwärmung versiegelter Bereiche, Wolken, Nebel..) - Klima und Landschaft stehen im Hinblick auf Kaltluftbahnen und Entstehung in unmittelbarer Beziehung Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation/Nutzung und Strukturen - Erholungsfunktion und Identifikationsfunktion für den Menschen - Lebensraum für alle Lebewesen - Wasser, Pflanzen sind Strukturelemente in der Landschaft
<i>Fläche</i> <i>Freihaltung Außenbereich</i> <i>Nutzungsumwandlung</i> <i>Versiegelung</i>	Die Flächeninanspruchnahme steht mit allen anderen Schutzgütern in unmittelbarer Wechselwirkung - Einfluss auf alle Schutzgüter (siehe Aussagen zu vorgenannten Schutzgütern)

Mit der Realisierung des Baugebietes erhöht sich die Nutzungsintensität des Areals gegenüber der aktuell geringeren Nutzung.

Die geplante Bebauung und Nutzung als Gewerbegebiet bringt Veränderungen und Belastungen für die Schutzgüter, Fläche, Boden und Wasser, aufgrund der geplanten Versiegelung, mit.

Die Größe der Fläche ist insgesamt gesehen mit 3606 m² (davon ca. 2632 m² überbaubar) gering im Vergleich zu anderen Gewerbegebieten. Es handelt sich auch um ein kleines Unternehmen.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit mit erheblichen Auswirkungen befürchten lassen.

2.2.3.9 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb noch in der Nähe eines Natura 2000 FFH-Schutzgebietes.

2.2.3.10 Weitere Schutzgebiete

Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Saale-Unstrut-Triasland“ an den Geltungsbereich an. Die gesamte Ortslage ist vom LSG umgeben.

Das Landschaftsschutzgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 21000 ha.



Abb. 3 https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

Lage im LSG (gelbe Kreuzschraffur) und Naturpark (blaue Kästchenschraffur)

Das komplette Gemeindegebiet ist Teil des Naturparks „Saale-Unstrut-Triasland“ und damit auch der gesamte Geltungsbereich des VbBP.

Gemäß § 16 Bundesnaturschutzgesetz sind Naturparke „einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die großräumig sind, überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind, sich wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die Erholung und den Fremdenverkehr vorgesehen sind. Naturparke sollen entsprechend ihrem Erholungszweck geplant, gegliedert und erschlossen werden.“

Der Naturpark „Saale-Unstrut-Triasland“ wurde auf der Grundlage der §§ 21, 27 und 45 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt im Februar 2000 über Gebiete des Burgenlandkreises und des ehemaligen Landkreises Weißenfels verordnet.

Mit einer Fläche von ca. 72000 ha erstreckt er sich über Gebiete des Burgenlandkreises und des Saalekreises. Hier fügen sich Landschaft, Kultur und Geschichte zu einem einzigartigen Erscheinungsbild zusammen.

Der Naturpark wurde in drei Zonen gegliedert:

Zone I – Naturschutzzone (umfasst Naturschutzgebiete)

Zone II – Landschaftsschutz- und Erholungszone (umfasst Landschaftsschutzgebiete),

Zone III – Puffer- und Entwicklungszone (umfasst die übrigen Bereiche)

Ziel des Naturparks und der Naturparkverwaltung ist es, Wege zu finden und zu beschreiten, die ein Miteinander von Natur, Bevölkerung und Landschaft ermöglichen. Alles jedoch unter dem Aspekt, die natürlichen Ressourcen reparabel zu nutzen und nicht zu erschöpfen.

Grundgedanke ist dabei die Verantwortung der lebenden Generation für Veränderungen an der Umwelt gegenüber den Kindern und weiteren Nachkommen.

Vorhandene Schutzgebiete und zu schützende Landschaftsteile sollen geschützt und der Tourismus gelenkt werden.

2.2.3.11 Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend wird an dieser Stelle eingeschätzt, dass durch die aktuelle Planung/ Überplanung der Fläche als Gewerbegebiet keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

2.3. Entwicklungsprognose

2.3.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des geplanten Gewerbegebietes für das Dienstleistungsunternehmen würden bei Nichtdurchführung wahrscheinlich wieder als Ackerfläche umgebrochen werden.

Bei Ausnutzung des gemäß Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Umfangs an Bebauung und Versiegelung erfolgt eine 65 %-ige Versiegelung der Flächen. Bei jeglicher Neubebauung erfolgt eine Versiegelung und es gehen Pflanzenstandorte sowie die Bodenfunktionen verloren.

Gehölze bzw. andere höherwertige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt zählt die Größe des künftigen Betriebsgeländes mit ca. 3606 m² eher zu den kleinen gewerblichen Firmenansiedlungen.

Mit den Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung werden auch die zulässigen Immissionen begrenzt, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Für Eingriffe in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen zu realisieren.

In den Randbereichen werden höherwertige Grünstrukturen angelegt und entwickelt.

Die potenziell zusätzliche Versiegelung durch den Neubau bzw. die Erweiterung von baulichen Anlagen stellt keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Pflanzen und Biotope dar.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bliebe die Fläche weiter in landwirtschaftlicher Nutzung, mit denen von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen und Emissionen.

2.3.2. Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i BauGB

- aktuell keine erkennbar

2.3.3. Bau- und Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude.

2.3.4. Nutzung natürlicher Ressourcen (Fläche, Boden, Wasser, Tier, Pflanzen und biologische Vielfalt)

Während der Realisierung des Vorhabens (Neubau Halle, Erschließung, Außenanlagen) ist generell die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften abzusichern. Die Fläche ist aktuell nicht bebaut.

Mit der Bebauung gehen Beeinträchtigungen / Verlust von natürlichen Ressourcen, insbesondere durch die Versiegelung und die damit verbundene dauerhafte Beseitigung von Pflanzenstandorten, Lebensräumen von Tieren und die Zerstörung der Bodeneigenschaften dieser Flächen, einher. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und durch die vorgesehenen Maßnahmen der Grünordnung kann innerhalb des Gebietes eine Aufwertung einzelner Flächen, insbesondere hinsichtlich der biologischen Vielfalt, als Pflanzenstandort sowie als Lebensraum für Tiere, erfolgen.

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

Erhebliche Auswirkungen durch die aktuelle Planung werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

2.3.6. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase können von Baustoffen Abfälle bzw. Wertstoffe anfallen. Diese sind gemäß den geltenden Vorschriften und Richtlinien der Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

Im Gewerbebetrieb fallen i.d.R. haushaltsübliche Abfälle an (Hausmüll, Wertstoffe, Papier und Bioabfälle). Die Abholung erfolgt durch die örtlichen Entsorgungsbetriebe. Diese ist über die vorhandene Dorfstraße mit Wendeschleife möglich. Wertstoffe des Gewerbebetriebes (Restbaustoffe) werden durch dafür zugelassene Firmen entsorgt.

2.4. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Es werden seitens der Gemeinde Mertendorf aktuell keine Hinweise auf Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe bzw. die Umwelt, gesehen. Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um einen Störfallbetrieb. In der Nähe gibt es ebenfalls keine Störfallbetriebe.

2.5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung bestehender Umweltprobleme

Eine, bei der Planung, zu berücksichtigende Kumulation wird, aufgrund der Nutzungen und der Flächengrößen sowie der benachbarten Nutzungen, nicht gesehen.

2.6. Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima

Erhebliche Auswirkungen durch die Umsetzung des B-Planes auf das Klima werden nach aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

2.7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Das ausgewiesene Gewerbegebiet ist die einzige Fläche die für die Erweiterung des ansässigen Betriebes in Seiselitz zur Verfügung steht. Der Investor ist Eigentümer und damit ist auch die Sicherheit der Umsetzung gegeben.

Die maximal überbaubare Grundfläche bleibt mit 65 % unter der lt. BAUNVO im Gewerbegebiet möglichen Fläche von 80 % zurück. Sie wurde entsprechend des tatsächlichen Bedarfes des Investors festgesetzt.

Die nach TA-Lärm zum konkreten Vorhaben erstellte Schallimmissionsprognose definiert die maßgeblichen Immissionsorte und die Schallquellen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die maximal zulässigen Immissionen, je nach Quelle genau definiert sowie die Zeitdauer der Einwirkung.

2.7.1. Maßnahmenkonzept zum Immissionsschutz

Es sind keine Maßnahmen erforderlich. – siehe Immissionsprognose

2.8. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die dringend benötigte Erweiterung eines ortsansässigen Unternehmens. Die zur Verfügung stehende Fläche ist in seinen Ausdehnungen begrenzt und bildet einen Lückenschluss zwischen der östlichen und westlichen Ortsbebauung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein ortsansässiges Unternehmen handelt und keine anderen Flächen zur Verfügung stehen nicht realistisch. Ist eine Erweiterung in Seiselitz nicht möglich, ist der Weggang in eine andere Gemeinde der einzige Ausweg.

Die Fläche verfügt über einen Erschließungsvorteil, da sie sozusagen an den Ortskern und die Dorfstraße angrenzt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Merkmale der verwendeten Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Methodik der Umweltprüfung, in diesem Umweltbericht, orientiert sich an den Schutzgütern und Prüfungsbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie der in Anlage 1 BauGB vorgegebenen Bestandteile.

Es wurden auf die zugängigen Daten des Internets und der Immissionsprognose zurückgegriffen.

Die Bewertungen und Prognosen basieren auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zum Vorhaben und wurden unter Berücksichtigung geltender Gesetze, Verordnungen und Richtlinien, sowie der durchgeführten Ortsbegehung vom April 2025 getroffen.

Technische Verfahren kamen bei der Umweltprüfung nicht zum Einsatz. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Als Grundlage dienten eine eigene Ortsbegehung, verfügbare Informationen aus dem Internet, Angaben des Investors sowie auf der Basis der Immissionsprognose.

Es werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Eine detaillierte Ermittlung des Eingriffes auf der Basis des Bewertungsmodells für das Land Sachsen-Anhalt ist erfolgt. Es wurde ein Defizit von 11880 Biotopwertpunkten ermittelt.

Für diese werden aktuell noch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gesucht.

3.2. Auswirkungen infolge eingesetzter Technologien und Stoffe

Bei der Realisierung der künftigen Bebauung kommen, bei der Errichtung der Gebäude und Nebenanlagen, Stoffe und Bautechnologien entsprechend dem Stand der Technik zum Einsatz. Diese bedürfen keiner gesonderten Zulassung. Auswirkungen werden nicht erwartet.

3.3. Schwere Unfälle und Umweltkatastrophen

Im Geltungsbereich bzw. im Umkreis von 500 m sind keine Störfallbetriebe vorhanden.

3.4. Hinweise auf Schwierigkeiten

3.5. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach aktuellem Kenntnisstand werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

3.5.1. Monitoringkonzept

Aktuell sind keine Monitoringmaßnahmen vorgesehen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan soll für ein ortsansässiges Dienstleistungsunternehmen Baurecht geschaffen werden und die Sicherung des Firmensitzes in Seiselitz. Hinzu kommt der Erhalt von ca. 10 Arbeitsplätzen.

Der damit einhergehende Verlust von intensiv genutzter Grünfläche (artenarmer Rasenfläche) stellt einen Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser, Pflanzen und Tiere und Landschaftsbild dar. Mit Hilfe von Schutz, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die Auswirkungen zu reduzieren.

Die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses erfolgt im Rahmen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mittels einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell zur Bilanzierung von Eingriffen in Sachsen-Anhalt. Für den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser

wird die Neubegrünung durch Gehölzpflanzungen (Hecken, Einzelbäume) festgesetzt. Der Ausgleich des verbleibenden Defizites muss außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Aktuell wird nach noch nach geeigneten Maßnahmen gesucht.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte/ Objektbezogene Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden/ Fläche	gering	Gering - mittel	gering	gering
Wasser	keine	gering	gering	gering
Luft/ Klima	geringe	geringe	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch	Gering- mittel	Gering – mittel	Gering - mittel	Gering - mittel
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Fläche	Gering- mittel	geringe	gering	gering

12.02.2026

Rechtsgrundlagen

Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) des Landes Sachsen-Anhalt

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23),

Raumordnungsgesetz (ROG)

vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom. 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP2010)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen – Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160) gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Regionalplan Halle 2010 (REP Halle)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle – Rechtskraft vom 21.12.2010; einschließlich Planänderung in der Fassung vom 22.08.2023, rechtswirksam seit 15.12.2023

Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte“

Sachlicher Teilplan „Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel“ für die Planungsregion Halle, rechtswirksam mit Bekanntmachung am 28.03.2020

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 48 Gesetz vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I. Nr. 323)

Umweltschadensgesetz (USchadG)

vom 10.05.2007 (BGBl. I S. 666), neugefasst durch Bekanntmachung vom 05.03.2021 (BGBl. I S. 346)

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

auch: Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt -BodSchAG LSA)

vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 2002 S. 214), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen vom 24.02.2012 (BGBl. I, S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I, S. 3436)

Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA)

Abfallgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – AbfG LSA – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2010 (GVBl. LSA, S. 44); zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.12.2015 (GVBl. LSA S. 610)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I, S. 540); zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt (UVPG LSA)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt – vom 27.08.2002 (GVBl. LSA, S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA, S. 946)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)

vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 Gesetz vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372,374)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409);

Bauordnung des Landes Sachsen - Anhalt (BauO LSA)

Fassung vom 10. Dezember 2013 (GVBl. LSA, S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2024 (GVBl. LSA S. 150)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), in Kraft getreten am 01.07.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

Klimaanpassungsgesetz (KAnG) bekannt gemacht am 20.12.2023 BGBl. I Nr. 393)

Quellen/ Literatur/ Internet

Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt

Wiederinkraftsetzen und Zweite Änderung

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt, RdErl. des MLU vom 12.03.2009 – 22.2-22302/2; Fundstelle: (MBL. LSA 2009, S. 250); Bezug: Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBL. LSA S. 685), geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBL. LSA S. 743)

Internetseite des Geodatenportals Sachsen-Anhalt-Viewer

https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB