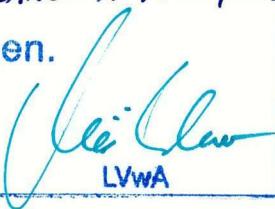


**BEGRÜNDUNG
ZUR NEUAUFPSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 –
"ERWEITERTES SONDERGEBIET DER FIRMA ERNSTINGS FAMILY"
DER GEMEINDE KLIEKEN VOM 11.11.2005**

Hat zur Genehmigung
vom: 09.05.2006
Az.: 204-21102-11/192E/028
vorgelegen.
Im Auftrag

LVWA

**ERWEITERTES SONDERGEBIET
DER FIRMA ERNSTINGS FAMILY
BEBAUUNGSPLAN NR. 11 – NEUAUFPSTELLUNG
SATZUNGSEXEMPLAR
PLANFASSUNG FÜR DIE GENEHMIGUNG**

11.11.2005

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	4
1. ALLGEMEINES	5
2. ENTWICKLUNG DES PLANES / RECHTS Lage	7
3. GEBIETSABGRENZUNG / BERÜKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN	9
4. NOTWENDIGKEIT DER NEUAUFPSTELLUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	9
5. UVP – ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS	13
6. PLANINHALT / BEGRÜNDUNG	15
6.1 Baugebiete	15
6.2 Verkehrsflächen	17
6.3 Grünflächen	19
6.4 Flächen für Wald	19
6.5 Ver- und Entsorgung	20
6.6 Kampfmittel	20
6.7 Brandschutz	20
6.8 Landschaftspflege und Grünordnung (Umweltbericht)	21
1. Grundlagen	21
1.a) Beschreibung des Vorhabens (Inhalte und Ziele des Bebauungsplans)	22
1.b) Grundlagen und Ziele des Umweltschutz (Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen)	22
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
2.a) Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale (einschließlich Vorbelastung)	24
2.b) Entwicklungsprognose des Umweltzustands	26
2.c) Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Kompensation (Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen)	30
3. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	32
3.a) Fachliche Grundlagen / verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung	32
3.b) Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	32
3.c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung	33
6.9 Immissionsschutz	34
6.10 Altlasten	36
6.11 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung	36
7. FLÄCHENÜBERSICHT	37

8. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	37
8.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts	37
8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts	37
8.3 Erstellung öffentlicher Straßen und Wege	38
8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	38
9. DER GEMEINDE KLEKEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDEN KOSTEN	38
10. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPANE	38
11. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN	38
12. VERFAHRENSVERMERK	39
13. ANLAGEN	39

Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11

"Erweitertes Sondergebiet der Firma Ernstings Family"

Gemeinde Klieken

0. VORBEMERKUNGEN

Die Firma Ernstings Family ist mit ihrem Vertriebscenter im Bereich der Gemeinde Klieken der größte Arbeitgeber. Aber auch im regionalen Zusammenhang wird durch die beabsichtigte Verfestigung des Standortes des Vertriebscenters mit den geplanten Erweiterungsmaßnahmen eine wichtige Grundlage für Arbeitsplätze der gewerblichen Wirtschaft in am Standort anzutreffender Form vorgehalten. Daher befördert die Gemeinde Klieken alle Aktivitäten, die geeignet sind, Wertschöpfung im Territorium zu erzeugen und die tiefgreifenden Auswirkungen des Strukturwandels im ländlichen Raum, teilweise zumindest, abzumildern. Somit ist es für die Gemeinde Klieken geradezu unerlässlich, derartige wirtschaftliche Impulse aufzugreifen und Anstrengungen zu unternehmen, die Lebensumstände und – bedingungen in ihrer Gemeinde, aber auch im Umfeld des ländlichen Raumes zu verbessern.

Wenn, wie im vorliegenden Fall, endogene Potentiale dazu beitragen können bestehende Arbeitslosigkeit weiter abzubauen und vorhandene gewerbliche Standorte unter dem Aspekt der Eigenentwicklung weiter auszubauen, so ist dies bei positiver Integrationsmöglichkeit in das Orts- und Landschaftsbild, wie beim vorliegenden Standort in Klieken, nur zu begrüßen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Klieken hat in seiner Sitzung am 21.07.2005 die Einleitung des Neuaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 11 - "Erweitertes Sondergebiet der Firma Ernstings Family" beschlossen.

Städtebaulich ist der vorliegende Bebauungsplan so angelegt, dass in Ergänzung zu den bestehenden größeren, zusammenhängenden Flächenarealen Baugebiete festgesetzt werden, die entsprechend der tatsächlich vorhandenen Nutzung bzw. neu hinzutretenden, Flächenzuschnitte erfahren, die auf eine Erweiterung der vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten abgestimmt sind und in ihrer unterschiedlichen Gliederung den differenzierten Standortanforderungen gerecht werden können. Dabei erfolgten städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße, wie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich bzw. zur vorbeugenden Gefahrenabwehr und Vermeidung schädlicher Einflüsse auf schutzwürdige Bereiche notwendig. Diesbezüglich erfährt der Bebauungsplan Nr. 11 "Erweitertes Sondergebiet der Firma Ernstings Family" hinsichtlich des städtebaulichen Immissionsschutzes ebenso eine Gesamtbetrachtung wie in Bezug auf die Vereinbarkeit mit den naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen des Landschaftsschutzes oder in Bezug auf die erforderliche Waldinanspruchnahme.

1. ALLGEMEINES

Die Gemeinde Klieken ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt). Sie liegt angrenzend an die überörtlichen Verkehrszüge der B 187 und der BAB 9, in verkehrsgeografisch exponierter Lage, zwischen dem Grundzentrum mit Teifunktion eines Mittelzentrums Roßlau und dem Grundzentrum Coswig (Anhalt). In einer halben Autostunde sind das Oberzentrum Dessau und das Mittelzentrum Lutherstadt Wittenberg zu erreichen.

Der Landkreis Anhalt-Zerbst, zu welchem die Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt) mit ihrer Mitgliedsgemeinde Klieken zählt, gehört zur Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg und ist zugleich mit der kreisfreien Stadt Dessau, den Landkreisen Bernburg, Bitterfeld, Köthen und Wittenberg, Träger der Regionalplanung für diese Planungsregion.

Gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA Nr. 28 / 1999, S. 244) und dem regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau (REP) MBl. LSA Nr. 22 / 1996, S. 542 v. 15.04.1996, ist die Gemeinde Klieken ohne jegliche Zentralität eingestuft. Für Klieken sind das Grundzentrum mit Teifunktion eines Mittelzentrums Roßlau und das Grundzentrum Coswig (Anhalt) daher von besonderer Bedeutung.

Dennoch betonen beide Programme auch die Notwendigkeit der Strukturverbesserung in den ländlichen Räumen. Die Gemeinde Klieken besitzt keine zentralörtliche Funktion und hat damit ihre städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten (LEP-LSA Nr. 3.2.9). Die Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen. Mit dem Bebauungsplan wird dem Ziel der Raumordnung des LEP-LSA Nr. 3.1.3 entsprochen, wonach zur Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Städte und Gemeinden in Gebieten mit ländlicher Raumstruktur, insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen sind, die u. a. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern.

Im LEP-LSA (Pkt. 3.4.1) und REP A-B-W (Pkt. 5.3.1.2) wurde der landesbedeutsame Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe Coswig/Klieken ausgewiesen. Klieken ist gem. REP Dessau regional bedeutsamer Standort für Gewerbe.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen, wie in der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt, ist unter diesem Aspekt vertretbar. Das regionale Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau legt südlich der B 187, in Präzisierung des Landesentwicklungsplanes, ein den Gesamtort umgebendes Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie den Ort Klieken einbeziehendes Vorranggebiet für Erholung fest. Aus dem LEP-LSA ergibt sich somit die Lage des Plangebietes im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems (LEP-LSA Nr. 3.5.3). In den Vorbehaltsges-

bieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung, bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen, ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Ferner ergibt sich die Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat "Mittlere Elbe". Hierbei ist das vorliegende Plangebiet Bestandteil der Schutzzone III. Andere Planungen und Maßnahmen müssen den Inhalten der Biosphärenreservatsverordnung in der Form entsprechen, dass eine Beeinträchtigung der Zweckbestimmung möglichst vermieden wird.

Die Gemeinde Klieken gehört seit 1994 zur Verwaltungsgemeinschaft Coswig (Anhalt). Der ca. 800 Einwohner zählende Ort besitzt eine Gemarkungsfläche von 3.246 ha (inkl. OT Buro). Die Gemeinde ist auf die Entwicklungsziele Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft, unter dem Aspekt der Eigenentwicklung, ausgerichtet. Ihre naturräumlichen Qualitäten und Potentiale sind zu Gunsten der Entwicklung einer Naherholungsstruktur, d. h. des sogenannten sanften Tourismus im Schnittstellenbereich zwischen Biosphärenreservat Mittlere Elbe und zukünftigem Naturpark Fläming zu orientieren.

Im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Vertriebszentrum dargestellt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Anpassung des Flächennutzungsplanes, welcher derzeit ebenfalls im Entwurfsstadium vorliegt.

Ferner wurde in den Jahren 1999 bis 2000 durch die Gemeinde Klieken ein Dorfentwicklungsplan zur Ortsentwicklung von Klieken und Buro aufgelegt. Das in Zusammenarbeit mit den Einwohnern von Klieken und Buro erarbeitete informelle Plankonzept zeigt für die Ortslage Möglichkeiten und Notwendigkeiten der baulichen, grünplanerischen und verkehrlichen Entwicklung sowie die der notwendigen Infrastruktur. Das Konzept bildet allerdings keine wesentliche Grundlage für die vorliegende Planung, da es als rahmengebendes Plankonzept lediglich für die gewachsenen Ortsstrukturen von Klieken und Buro so etwas wie eine informelle Entwicklungsleitlinie darstellt. Das Vertriebszentrum der Firma Ernstings Family war im Rahmen der Erarbeitung des Dorfentwicklungsplanes kein planungsimmanenter Betrachtungsgegenstand.

Die Gemeinde Klieken ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Die Bundesstraße Nr. 187 tangiert nördlich die Gemeinde, an welche die Ortslage Klieken über zwei Anbindungen für den Fahrverkehr angeschlossen ist. Über die B 187 ist über zwei Straßenkilometer die Anschlussstelle Coswig / Roßlau der BAB 9 zu erreichen. In Bezug auf das überörtliche Straßennetz besitzt Klieken somit eine sehr gute Verkehrslage. Diese gute verkehrliche Einbindung erleichterte auch die Entscheidung zur Erweiterung der vorhandenen Betriebsstrukturen der Firma Ernstings Family am Standort, als Gegenstand der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes. Der im Zusammenhang mit dem Standort der Firma Ernstings Family, aber auch den weiteren, in der

Ortslage Klieken ansässigen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben entstandene Besatz, stellt für sich eine kommerzielle Wertschätzung der verkehrsräumlichen Lage Kliekens dar. Das übrige Straßennetz der Ortslage Klieken besteht aus Wohnerschließungsstraßen, die durchweg im Zuge der Dorferneuerung, hinsichtlich künftiger Entwicklungs- bzw. Gestaltungsoptionen, eine Betrachtung erfahren haben.

Klieken besitzt auch einen eigenen Bahnanschluss mit Haltepunkt nördlich der B 187 an der Strecke Roßlau – Lutherstadt Wittenberg. Der Bahnhof ist von Klieken in durchschnittlich 800 m Entfernung zu erreichen. Busverbindungen zu den Nachbarorten werden durch entsprechende Linien des ÖPNV angeboten.

Des Weiteren ist die Gemeinde Klieken ein hervorragender Ausgangsstandort für den sogenannten regionalen Landschaftstourismus, auf Grund der Randlage der Gemeinde in Bezug auf das Dessau-Wörlitzer Gartenreich.

2. ENTWICKLUNG DES PLANES / RECHTS Lage

Die konkreten Erweiterungsabsichten des am Standort ansässigen Betriebes Ernstings Family sind Anlass die dafür erforderlichen bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Dabei geht die Gemeinde Klieken davon aus, dass das Vertriebscenter in seiner Gesamtheit bodenrechtlich relevante Auswirkungen, auch auf Bereiche außerhalb des Betriebsgrundstückes haben wird, die ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB auslösen. Dieser Verpflichtung kommt die Gemeinde Klieken mit der Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nach.

Auf Grund des positiven Geschäftsverlaufes der Firma Ernstings Family besteht das dringende Erfordernis, das ca. 6,40 ha große Sondergebiet kurzfristig zu erweitern. Die hinzuzunehmenden Flächenanteile begründen u. a. den Änderungs- bzw. Neuaufstellungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Durch die Lage der Erweiterungsflächen im Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" war eine Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zur Flächennutzungsänderung und möglichen Bebauung beantragt und ist zwischenzeitlich mit Veröffentlichung im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst vom 10.02.2005, auf der Grundlage der §§ 29, 32 und 39 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA, S. 454), rechtskräftig¹⁾.

Ebenso wurde im Vorfeld der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 für die in Rede stehenden Erweiterungsflächen die Waldumwandlung gem. § 8 Landeswaldgesetz (LWG LSA) beantragt. Die Genehmi-

¹⁾ Verordnung zur Änderung der Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzungen von Naturschutzgebieten und einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung als Biosphärenreservat "Mittlere Elbe" in der Fassung vom 01. Januar 1997 (GVBl. LSA, S. 2, 219) im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Anhalt-Zerbst

gung wurde mit Bescheid vom 27. Januar 2005, befristet auf 2 Jahre, unter Auflagen erteilt. Beide vorgenannten Verfahren finden mit ihren Inhalten bzw. Auswirkungen Eingang in die vorliegende Bebauungsplanteufstellung.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist auf Grund der räumlichen Ausdehnung raumbedeutsam i.S. von raumbeeinflussend und raumbeanspruchend. Sie ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (s.a. Kap. 1).

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Gemeinde Klieken noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Die Bearbeitung des Flächennutzungsplanes befindet sich ebenfalls erst im Entwurfsstadium und besitzt damit die gleiche Planreife wie der vorliegende Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11. Die bisher rechtskräftige Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 2 aus dem Jahre 2002 ist somit als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB zu werten. Das vorliegende Änderungsverfahren, welches auf Grund des festgestellten Umfanges der erforderlichen Änderungen / Ergänzungen i. S. einer Neuaufstellung geführt wird, erfolgt im Parallelverfahren mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Für die bisher vorliegende, rechtskräftige Bebauungsplansatzung und im Rahmen der hierzu durchgeföhrten Öffentlichkeitsarbeit wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen, das vorliegende Plangebiet in seinen Zielstellungen generell in Frage stellenden Anregungen vorgebracht. Es kann deshalb nach wie vor davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes allgemein Konsens besteht und die beabsichtigte Neuaufstellung, im Hinblick auf die territoriale Fortentwicklung der bisherigen Satzungsgegenstände des Bebauungsplanes, der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets von Klieken nicht entgegen stehen wird.

Der Bebauungsplan Nr. 11 "Erweitertes Sondergebiet der Firma Ernstings Family" wird somit in einer Neuaufstellung gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Klieken entwickelt, da er für die geordnete, städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der Planung und Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegen stehen wird. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 17,11 ha.

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ausgelösten Konflikte, im Hinblick auf den Immissionsschutz sowie den Naturschutz und die Landschaftspflege, werden durch das positive Ergebnis vorgenannter Verfahren und ein angefertigtes Immissionsschutzgutachten für relevante, benachbarte Flächen im Geltungsbereich und die damit verbundenen Festsetzungen, ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gem. § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

3. GEBIETSABGRENZUNG / BERÜCKSICHTIGUNG ANGRENZENDER PLANUNGEN

Der Plangeltungsbereich umfasst ausschließlich Nutzungen im Bereich des Sondergebietes Vertriebszentrum durch die Firma Ernstings Family. Die Flächen für die Erweiterung des Geltungsbereiches sind Flächen der Flur 5, Flurstück 1265 sowie Flur 9, Flurstück 1284 der Gemarkung Klieken. Der räumliche Geltungsbereich wird somit begrenzt im Norden durch den Verlauf der Bundesstraße 187, auf den entsprechenden Flurstücken, im Osten durch die Flur 5 Flurstück 1188/2, im Südosten durch Flur 9 Flurstücke 1272 sowie im Süden durch Teilflächen des Flurstückes 1284. Im Südwesten grenzt die Hauptstraße mit dem Flurstück 15/3 an den Geltungsbereich, westlich wird der Geltungsbereich durch die Flurstücke 356 sowie 351/3 und 1203/3, alle Flur 9, begrenzt. Im Nordwesten stellen die Flurstücke 1202/1 (Flur 9) der Bundesstraße B 187 und die mit Wald bestandenen Flurstücke 1201/2, 1200/2 und 1198/2 der Flur 9 die Grenze des Geltungsbereiches dar. Alle vorbenannten Flurstücke gehören zur Gemarkung Klieken. Unmittelbar angrenzende Bebauungspläne an das Baugebiet existieren nicht.

Im eingangs benannten Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Klieken wird das Gebiet des vorliegenden Plangeltungsbereiches im Rahmen des bisherigen Bestandes gewürdigt bzw. in den bestehenden Grenzen der Bauleitplanung berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 11 "Erweitertes Sondergebiet der Firma Ernstings Family" ist somit in einem insgesamt städtebaulichen wie landschaftsräumlichen Kontext, sowohl in Bezug auf das Wohnen, als auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft befindlichen Freiraumnutzungen zu sehen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den angrenzenden, zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

4. NOTWENDIGKEIT DER NEUAUFPSTELLUNG – ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Zwecks Erweiterung des vorhandenen Betriebes soll der Firma Ernstings Family für weitere Betriebseinrichtungen ein erweitertes Flächenpotential bereit gestellt werden. Hierzu gehört sowohl die Erweiterung des bestehenden Baufeldes im Rahmen des bisherigen Geltungsbereiches der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung, als auch die Erweiterung des Geltungsbereiches in westlicher und südlicher Richtung.

Eine flächenbezogene Alternative ist aus betrieblicher Sicht standortbezogen nicht umsetzbar, da die Anlage der Erweiterungsflächen einer klaren betriebslogistischen Struktur, im Hinblick auf die Steuerung der einzelnen Zu- und Abfahrtsverkehre und Arbeitsablaufströme unterliegt. Somit sind beispielsweise Flächen, wie das leer stehende Telekom-Lager nördlich der Bundesstraße B 187 oder weiter westlich bzw. östlich gelegene landwirtschaftliche Flächen keine Alternative. Dieses begründet sich zusätzlich darin, dass bei einer Inan-

spruchnahme der Telekom-Flächen das Betriebsgelände künftig von der Bundesstraße B 187 durchschnitten werden würde und aufwendige Querungsmaßnahmen erfolgen müssten sowie betriebliche Verkehre unterschiedlicher Herkunft sich vermischen würden (Störung des Logistiksystems/der Betriebsabläufe mit Sicherheitsrisiko).

Der weitere Entzug landwirtschaftlicher Flächen ist vor dem Hintergrund, dass auf der Gemarkung Klieken durch den Ausbau der BAB 9 massiv landwirtschaftliche Flächen entzogen wurden, nicht weiter hinnehmbar. Auch käme es hierbei wiederum zu betriebslogistisch bedingter, höherer Flächeninanspruchnahme/höherer Neuversiegelung, als bei der gegenwärtig präferierten Form der Betriebserweiterung. Die gewählte Lage der Stellplätze an der zukünftigen Hauptlieferzufahrt begünstigt somit ferner einen effizienten Flächenverbrauch für den Zu- und Abfahrtsverkehr zu den Stellplatzanlagen.

Um derzeit am Markt weiter bestehen zu können, ist es erforderlich, dass der Betrieb sich mit der beabsichtigten Nutzung am Standort weiterentwickeln kann.

Bei den Betriebsanlagen der Firma Ernstings Family handelt es sich mittlerweile schon um einen gewerblich geprägten Standort mit Wiedererkennungswert. Dies ist zum einen in der einheitlichen Architektursprache der Betriebsanlagen begründet, zum anderen auf Grund der exponierten Lage auf der Hochfläche des anstehenden Geländes in diesem Bereich. Der schrittweise Ausbau der Niederlassung des Familienunternehmens am nordwestlichen Ortsrand von Klieken ist somit ein klassisches Beispiel für den in den vergangenen 14 Jahren durchlebten Strukturwandel in Wirtschaft und Landwirtschaft. Dieser grundlegende Strukturwandel in Form der Reduktion vormals prägender, landwirtschaftlicher Produktionsstandorte, hin zu gewerblichen Produktionsbereichen, welche sich an ihren jeweiligen Standorten durchaus als integrabel für das Ortsbild darstellten, haben bewirkt, dass Klieken bis zum heutigen Tage eine ansehnliche Standornachnutzung ehemaliger LPG-Flächen, wie auch im vorliegenden Fall, betreiben konnte.

Die Gemeinde Klieken hat seinerzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 und nunmehr die vorliegende Neuaufstellung beschlossen, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich positiv zu lenken und damit die Sicherung einer gesunden Ortsentwicklung in den angrenzenden Bereichen durch sozialgerechte, umweltschonende Bodennutzung einzuleiten. Besonderer Wert wurde auf die Sicherung und den Erhalt der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Wohnnutzung im Bereich der Hauptstraße und des Straßenzuges Rosenthal gelegt. Damit geht es in der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes um die Beantwortung der Fragestellung einer rechtsichereren Nutzung benötigter Erweiterungsflächen, aber gleichzeitig auch um die Klarstellung vorhandener, nutzungsstruktureller Schutzansprüche im in Rede stehenden Bereich und somit letztendlich um die dauerhafte Sicherung des Betriebsstandortes der Firma Ernstings Family am Standort Klieken.

Damit ist es ferner das Ziel, abzweigend von der derzeitigen Erschließungsstraße, eine neue leistungsfähige Zufahrtsstraße herzurichten, in deren Randbereichen die Stellplatzanlagen für die Angestellten bzw. Besucher zu ergänzen sowie im Nordwesten des Plangeltungsbereiches einen LKW-Abstellbereich, einschließlich Waschanlage und Serviceeinrichtungen in den Geltungsbereich zu integrieren.

Die relevanten Aussagen des parallel in der Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes zur Verkehrserschließung, prinzipiellen Grünordnung und baulichen Nutzung werden durch die rechtsverbindliche Konkretisierung im vorliegenden Plangeltungsbereich aufgegriffen.

Auf Grund der wirtschaftlich angespannten Situation auf dem Arbeitsmarkt und der Notwendigkeit, flexibel gewerblich zu nutzendes Bauland zur kurzfristigen Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes bereitstellen zu können, schafft der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der Neuaufstellung, im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan, verbindliches Baurecht und bewältigt, vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzungen, städtebauliche Konflikte zu den angrenzenden Bereichen.

Die Globalisierung der Märkte erfordert zunehmend kurzfristige Entwicklungsentscheidungen an Firmenstandorten wie dem Vorliegenden, so dass eine maßvolle Flächenbevorratung für betriebliche Entwicklungen in den kommenden Jahren, mit der Erweiterung des Baufeldes sowie der möglichen Integration zusätzlicher Stellplatzanlagen, im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt wird. Durch die vorliegende Planung und übereinstimmende konzeptionelle Vorstellungen zwischen der Gemeinde Klieken und der Firma Ernstings Family, hinsichtlich einer siedlungs- wie landschaftsverträglichen Betriebserweiterung, kann mit der Neustrukturierung der gewerblich genutzten Sondergebiete, ein wichtiger Entwicklungsimpuls für die Erhaltung und Neuschaffung gewerblicher Arbeitsplätze und damit die Festigung der Wirtschaftskraft der Gemeinde Klieken entstehen.

Somit ist für die Gemeinde Klieken die vorliegende Neuaufstellung der Bebauungsplanung letztlich eine raumbedeutsame Standortausweitung, welche die bedarfsgerechte Ergänzung, in Bezug auf die gewerbliche Nutzung des Sondergebietes in bisher bestehender Größe wiederspiegelt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass einerseits die Betriebsfläche pro Arbeitskraft in den letzten Jahren gewachsen ist und andererseits heute durch Rationalisierungsmaßnahmen, wie z. B. den Bau des vollautomatischen Hochregallagers, immer weniger Arbeitskräfte pro Betrieb benötigt werden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweitertes Sondergebiet der Firma Ernstings Family" erfolgt ein wichtiger Beitrag hinsichtlich der strukturellen gewerblichen Stabilisierung des ländlichen Raumes im südlichen Landkreis Anhalt-Zerbst.

Änderungsübersicht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweitertes Sondergebiet der Firma Ernstings Family" – Gemeinde Klieken

bisheriger Planungsgegenstand	geänderter Planungsgegenstand
-------------------------------	-------------------------------

PLANZEICHNUNG

Art der baulichen Nutzung -	bauliche Erweiterung
Sondergebiet	
Höhe baulicher Anlagen	anstelle Höhen über Gelände – absolute Bauhöhenfestsetzung
Bauweise	Entfall
Baugrenzen	räumliche Erweiterung
Verkehrsflächen	räumliche Erweiterung, Änderung von Zweckbestimmungen
Grünflächen	Nutzungsdifferenzierungen
Wasserflächen	Entfall
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	räumliche Erweiterung
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	räumliche Erweiterung
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bepflanzungen	räumliche Erweiterung
Flächen für Stellplätze	räumliche Erweiterung, Nutzungsdifferenzierungen
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	räumliche Erweiterung
Geltungsbereich	räumliche Erweiterung

bisheriger Planungsgegenstand	geänderter Planungsgegenstand
-------------------------------	-------------------------------

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ziffer 1.1	Handel an Endverbraucher eingeschränkt möglich
Ziffer 1.2	Regelungen zum Immissionsschutz von der Hauptnutzung zugeordneten Wohnnutzungen

Ziffer 2	Entfall
Ziffer 3	Entfall
Ziffer 4	ergänzt um die Zulässigkeit von Aufbauten auf baulichen Anlagen
Ziffer 4.1	Entfall (s. Ziff. 4)
Ziffer 4.2	Entfall (s. Ziff. 4)
Ziffer 5	geändert durch Klarstellung in separaten Festsetzungen zu "Stellplätzen und Garagen"

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN

1.1 – 1.3	redaktionell angepasst
2. je 4 Stellplätze ein Baum	je 10 Stellplätze ein Baum
3.	redaktionell angepasst
4.	redaktionell angepasst

HINWEISE

1. redaktionell angepasst
2. Bestandteil Begründung
3. Entfall

neue Festsetzungen

Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung

Wald

textliche Festsetzung zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

textliche Festsetzungen zu Waldflächen

textliche Festsetzungen zu Dachbegrünungen

textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz

5. UVP – ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom August 2001 hat sich die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben deutlich erweitert, was auch Vorhaben der Bauleitplanung betrifft. Neu ein-

geführt wurde die sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3a Abs. 1 UVPG. Dabei ist zunächst zu ermitteln, ob für einen bestimmten Plan oder ein Vorhaben aufgrund der Größe oder Leistung eine generelle UVP-Pflicht besteht, bzw. ob sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus dem speziellen Einzelfall ergibt. Auf dem Wege der allgemeinen Vorprüfung ist für den Einzelfall in überschlägiger Prüfung festzustellen, ob von dem geplanten Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können, die bei der Entscheidung im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Abwägung zu berücksichtigen wären. Dazu wird auf vorhandene Informationen, insbesondere auch aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Anhalt-Zerbst und dem Schalltechnischen Gutachten⁽²⁾ zum Bebauungsplan Nr. 2 "Sondergebiet für die Firma Ernstings Family" zurückgegriffen.

Des Weiteren findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 19 BNatSchG im Bebauungsplan mit entsprechenden Ausführungen bezüglich der Schutzgüter des Naturhaushalts Anwendung.

Anlage 1 zum UVPG regelt in der "Liste UVP-pflichtiger Vorhaben" den Anwendungsbereich. Für bauplanungsrechtliche Vorhaben von 100.000 m² oder mehr Grundfläche gilt laut Nr. 18.7.1 der Anlage 1 die generelle UVP-Pflicht, für Vorhaben von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² ist laut Nr. 18.7.2 die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die Kriterien dazu werden in Anlage 2 zum UVPG genannt. Sie gliedern sich in die Merkmale des Vorhabens, den Standort des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen.

Bei dem hier mit dem geplanten Vorhaben angestrebten Entwicklungsziel einer Sondergebietsentwicklung im gewerblichen Bereich, kann von einer entsprechend intensiven baulichen Nutzung der Grundfläche ausgegangen werden (GRZ bis 0,7), womit bei einer Gesamtfläche von 17,11 ha eine Überschreitung des in Anlage 1 UVPG aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 m² zu erwarten ist, so dass sich die Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c Abs. 1 UVPG ergibt. Die Vorprüfung wird Bestandteil des Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB.

⁽²⁾ Schallgutachten Nr. 540804-2 v. 17.03.2005 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Sondergebiet für die Firma Ernstings Family" in Klieken, Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Ahaus

Anmerkung: Die Bezeichnung des Schallgutachtens wird trotz Umbenennung des Bebauungsplanes beibehalten, da es mit seinen Inhalten keinerlei Abweichungen gegenüber dem geänderten Plantitel besitzt und somit in allen Aussagen verbindlich bleibt.

6. PLANINHALT / BEGRÜNDUNG

6.1 Baugebiete

a) Sondergebiete (SO)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden sämtlich Baugebiete im Plangeltungsbereich als Sondergebiete festgesetzt. In der bisherigen Bebauungsplansatzung wurden Festsetzungen für Sondergebiete entwickelt. Entsprechend der geplanten Nutzung bleiben auch in der Neuaufstellung Sondergebiete (SO) festgesetzt. Es handelt sich hierbei um bereits bebaute bzw. in Realisierung befindliche, gewerblich genutzte Flächen sowie in Teilen um Flächen für Erweiterungen mit baulichen Anlagen.

Die südliche Erweiterung des Geltungsbereiches in vorgenanntem Sinne, findet sich in räumlicher Nähe zur umgebenden, im Bereich der Hauptstraße bzw. des Straßenzuges Rosenthal befindlichen Wohnbebauung. Hieraus resultieren die Betrachtungen hinsichtlich der zulässigen Schallimmission⁽³⁾ im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches.

Die Festsetzungen zur Bauhöhenentwicklung orientieren sich an der Höhe der bereits realisierten und geplanten baulichen Anlagen, im Zusammenhang mit den Anforderungen an eine ausgewogene Integration des Betriebsstandortes in das Orts- bzw. Landschaftsbild. Dabei werden in den bisher bestehenden Teilen des Bebauungsplangebietes die entsprechenden Festsetzungsgegenstände beibehalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der Bebauung und das Maß der baulichen Nutzung sollen in Bezug auf die Sondergebiete ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb der gewerblichen Nutzung ermöglichen.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind, unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener baulicher Anlagen und möglicher Neubebauung ausreichend bemessen und im vorliegenden Bebauungsplan als Höchstmaß definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO kommen hier nicht zum tragen. Insofern wurden die Verläufe der Baugrenzen aus der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung im südlichen und westlichen Teil des Plangeltungsbereiches im Rahmen der Neuaufstellung, entsprechend den beabsichtigten betrieblichen Anforderungen, zum großen Teil neu definiert.

⁽³⁾ Schallgutachten Nr. 540804-2 v. 17.03.2005 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Sondergebiet für die Firma Ernstings Family" in Klieken, Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Ahaus

Anmerkung: Die Bezeichnung des Schallgutachtens wird trotz Umbenennung des Bebauungsplanes beibehalten, da es mit seinen Inhalten keinerlei Abweichungen gegenüber dem geänderten Plantitel besitzt und somit in allen Aussagen verbindlich bleibt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Gemeinde Klieken für die Sondergebiete, da diese bei gewerblicher Nutzung sehr stark abhängig ist von den Produktions- / Betriebsbedingungen baulicher Anlagen. Die Gemeinde Klieken setzt allerdings die Höhe baulicher Anlagen mit einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Festgesetzt ist hierbei der Höchstpunkt baulicher Anlagen, ausgenommen der in der textlichen Festsetzungen benannten Ausnahmen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der bereits vorhandenen bzw. in Entstehung befindlichen Baukörper, entsprechend der rechtskräftigen Bebauungsplansatzung (Produktionshallen, Flachdachbauten usw.) sowie des bewegten Reliefs, ausschließlich aus städtebaulichen und landschaftsbildbezogenen Gründen.

Einzelhandelsbetriebe mit Handel an Endverbraucher werden als unzulässig in den Sondergebieten des Plangeltungsbereiches festgesetzt. Damit ist es ausdrücklich das Ziel der Gemeinde Klieken, den vorliegenden Bebauungsplan inhaltlich auf Kontinuität der vorhandenen gewerblichen Entwicklung der Firma Ernstings Family auszurichten. Lediglich eine geringfügige Verkaufsfläche zum betrieblichen Verkauf an Endverbraucher, in einer Größe von 200 m², wird seitens der Gemeinde für angemessen erachtet und dementsprechend festgesetzt. Das bedeutet in der Gesamtsicht, wie unter Kapitel 3 bereits ausgeführt, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan die Erweiterung des Betriebsstandortes der Firma Ernstings Family, entsprechend den Markterfordernissen anpassungsgerecht erfolgen kann und ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotential als Erweiterungsfläche für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen, im Rahmen der Erhaltung und Stärkung des Betriebsstandortes in Klieken genutzt werden kann.

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 31. August 1993 (GVBl. LSA Seite 477) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzugeben und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Beauftragte das Landesamtes für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.

- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit dem zuständigen Wasserverband Coswig (Anhalt) durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 22.5.1992, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 03.08.2004 (GVBl. LSA, S. 486) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Anfallende Abfälle sind nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/Abfg) vom 27. September 1994 (BGBl. Seite 2705) und der zu diesem Gesetz erlassenen Verordnung zu entsorgen. Verwertbare Abfälle sind einer Recyclinganlage zuzuführen. Dabei ist der Nachweis über die Zulässigkeit der Entsorgung/Verwertung gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung- NachwV v. 10.09.1996, BGBl. I, Nr.47, S. 1382) zu führen. Nicht wiedereinsetzbarer Bodenaushub ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft mit Sitz in Roßlau, Gustav- Bergt-Straße 3, Tel. 03 49 01/ 9 12 56, zu verbringen.

6.2 Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bebauungsplan orientiert sich am Bestand und den erforderlichen, ergänzenden Neuerschließungen. Somit wird die neu zu errichtende Zufahrtsstraße im südlichen Erweiterungsteil des Plangeltungsbereiches, abzweigend von der bisherigen Erschließungsstraße, in der erforderlichen Breite (einschließlich Entwässerungsanlagen) festgesetzt. Die Festsetzung dieser Verkehrsfläche erfolgt in Form einer öffentlichen Verkehrsfläche.

Der Ausbau der Straße ist nach öffentlich-rechtlich geltenden Regularien vorzunehmen, die Betreibung und der Unterhalt der Verkehrsanlage wird von der Gemeinde Klieken, geleistet. Somit erfährt das öffentliche Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Klieken hierdurch eine Ergänzung.

Die Erschließungsstraße übernimmt sowohl die Zufahrt zum Firmenstandort als auch eine Verkehrsverteilungsfunktion, i.S. der Umwegung des Betriebsstandortes oder der Anbindung an abzweigende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Privatstraße übernimmt lediglich Funktionen hinsichtlich der Andienung von Feuerwehr, Rettungsdiensten aber auch in Bezug auf die Erschließung angrenzender Wald- und Landwirtschaftsflächen sowie von Fußgängerverkehren der Allgemeinheit. Zur Sicherung schutzwürdiger Ansprüche der südlich angrenzenden Wohnbebauung werden Erschließungsverkehre für die festgesetzten Sondergebiete hier ausdrücklich ausgeschlossen.

Es wird die zeichnerische Sicherung von Geh- und Fahrrechten vorgenommen und der jeweilige Kreis der hierdurch Begünstigten festgelegt. Damit ist für die einzelnen Geh- und Fahrrechte klar die Nutzungs differenzierung, bspw. in Bezug auf die Erreichbarkeit angrenzender Flächen oder die Möglichkeit der vorbenannten öffentlichen Umwegung des Geländes, festgelegt. Hiermit im Zusammenhang kann es erforderlich werden, die Erschließung der jeweiligen Flächenanteile bspw. für die betrieblichen, als auch Verkehre zur Gefahrenabwehr oder zum Straßenunterhalt vertraglich zu sichern.

An der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches wird ein Geh- und Fahrrecht mit der Überlagerungssignatur "Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. 13.2.2 PlanzV gesichert. Hierbei handelt es sich um einen unbefestigten Fahrweg mit seitlichem Bewuchs. Die im Bebauungsplan festgesetzte Breite von 7 m nimmt Bezug auf die Erhaltung der wegebegleitenden Gehölzstrukturen bei gleichzeitig hinreichend nutzbarer Wegebreite.

Bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-95) zu Grunde zu legen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine öffentlichen Parkflächen festgesetzt. Die Stellplätze für LKW bzw. PKW sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der erfolgten textlichen Festsetzung zulässig. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, im Zufahrtsbereich zum Betriebsgelände, seitlich zu parken. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass für die betriebsbezogenen Verkehre der einzelnen Sondergebiete Abstellmöglichkeiten auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) ausreichend zur Verfügung stehen.

Die hierzu formulierten textlichen Festsetzungen konkretisieren die Rahmenbedingungen für die Anlage bzw. Nutzung der Stellplatzanlagen. Ferner wurde mit einer textlichen Festsetzung im Sinne des Bodenschutzes

bestimmt, dass bei der Anlage von Stellplätzen darauf zu achten ist, dass die Oberflächenbefestigung auf das erforderliche Mindestmaß begrenzt wird.

c) ÖPNV

Das Plangebiet ist zur Zeit über Buslinien, welche flankierend das Plangebiet in der Hauptstraße anfahren, erreichbar. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

6.3 Grünflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Grünflächen werden als öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Auf ihnen besteht gemäß der bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplansatzung die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort, Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Die bisherigen Festsetzungen der Bebauungsplansatzung zielen auf eine naturschutzfachliche Aufwertung der Grünbereiche ab.

Die privaten Grünflächen, welche mit dem angestrebten Entwicklungsziel als Flächen mit der Zweckbestimmung "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt sind, erfahren über entsprechende textliche Festsetzungen ihren Regelungsgegenstand. Hierbei geht es vornehmlich um die Einbindung der Baugebiete in das bestehende Landschaftsbild. Eine weitere Fläche mit der vorgenannten Umgrenzungssignatur bezieht sich, als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, auf die herzustellende Dachbegrünung im Zuge der Erweiterungsvorhaben zu baulichen Anlagen in den Sondergebieten (siehe Umweltbericht).

In Interpretation und Ergänzung der bisherigen Bebauungsplansatzung werden im Rahmen der Neuaufstellung im Geltungsbereich, entsprechend des Bestandes bzw. des angestrebten Entwicklungszieles, öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern" festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes im Sinne des Landschaftsbildes und deren Pflege bzw. die Ergänzung standortgerechter Gehölzpflanzungen in den in Rede stehenden Bereichen.

6.4 Flächen für Wald

Westlich der im Geltungsbereich befindlichen Erweiterungsfläche für den LKW-Abstell- und Servicebereich, werden i. R. der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 Flächen für Wald festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Klarstellung der angrenzenden forstwirtschaftlichen Nutzung und das Ziel der Gemeinde Klieken, dass diese Nutzungsart in der bestehenden Form, im Ein-

klang mit der forstfachlichen Beurteilung, dauerhaft erhalten werden soll. Die in Rede stehenden Waldflächen wurden von der Waldumwandlung ausgenommen. Sowohl die Flächen, welche Gegenstand der Waldumwandlungsgenehmigung sind, als auch die verbleibenden Waldflächen befinden sich im Eigentum der Ernstings Bau- und Grund GmbH & Co. KG. Für den verbleibenden Waldbestand besteht ein überwiegend öffentliches Interesse an der Walderhaltung (§§ 1 und 8 Landeswaldgesetz).

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung von Hausmüll u. ä. wird durch den Landkreis Anhalt-Zerbst veranlasst. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Auch der Eigentümer der gewerblich genutzten Grundstücke der Sondergebiete unterliegt dem Anschluss- und Benutzungzwang entsprechend der Abfallbeseitigungssatzung des Landkreises Anhalt-Zerbst in der jeweils gültigen Fassung. Für den gesamten Plangeltungsbereich sind die Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze vorhanden bzw. müssen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen erneuert und ausgebaut werden.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich vor Ort zurück zu halten.

Allgemein gilt:

Auf der Grundlage des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz-AbfG) vom 27.08.1986 (BGBl. I S. 1410, zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.08.1993, BGBl. I S. 1489) und des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA) vom 14.11.1991 (GVBl. LSA Nr. 37/1991 S. 422) besteht zur Abfallentsorgung der Anschluss- und Benutzungzwang.

6.6 Kampfmittel

Nach den beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind die Flächen im Plangebiet nicht zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen. Somit bestehen für das Plangebiet keine Bedenken gegen die Durchführung späterer Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges des vorliegenden Bebauungsplanes.

6.7 Brandschutz

Zur Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 für Sondergebiete bereit zu stellen. Zur Gewährleistung des Grundschutzes für den Bereich des Betriebsstandortes, ist der Bedarf von 192,00 m³ für 2 Stunden zu decken. Dies wird durch Feuerlöschteiche bzw. Löschwasserzisternen sicher zu stellen sein. Durch Trocken-, Saug- oder Nassleitungen als Ring oder Stichleitungen ist sicher zu stellen, dass die Entnahmestellen maximal 300 m untereinander entfernt sind. Der Grund- und Objektschutz

für die Erweiterungsfläche im Rahmen der Neuaufstellung wird durch den Vorhabenträger gewährleistet.

Darüber hinaus ergeht folgender Hinweis: Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist somit für die brandschutztechnischen Anlagen das Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Anhalt-Zerbst herzustellen.

Die verkehrliche Erschließung ist so hergerichtet, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10,00 t befahren werden kann (hier: Feuerwehrfahrzeuge).

Bei der weiteren ingenieurtechnischen Erschließungsplanung, bezüglich der Lage und der Anzahl von Stellplätzen auf Betriebsgrundstücken ist darauf zu achten, dass die Flächen für die Feuerwehr entsprechend VV Bauordnung LSA, § 5, gewährleistet sind.

6.8 Landschaftspflege und Grünordnung (Umweltbericht)

1. Grundlagen

Folgend wird zusammenfassend dargestellt, inwieweit durch das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 11 – Neuaufstellung „Erweitertes Sondergebiet der Firma Ernstings Family“ umweltrelevante Auswirkungen hervorgerufen, bzw. wie diese gegebenenfalls vermieden oder vermindert werden sollen. Begleitend zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt, der als Fachgutachten die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege darstellt und hier insbesondere die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Form einer Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung beinhaltet. Als weitere wesentliche Umweltinformationen die der Planung zu Grunde liegen sind hier die Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens zu nennen, die vor allem bezüglich der Auswirkungen auf das Umweltgut Mensch sowie Arten und Lebensgemeinschaften Relevanz besitzen.

Mit der am 20.07.2004 durch das EAG-Bau in Kraft getretenen BauGB-Novelle wird auf der Ebene der Bauleitplanung eine „flächendeckende“ Umweltprüfung eingeführt, die in Form des Umweltberichts in ihrem Ergebnis eigenständiger Bestandteil der Planbegründung des Bebauungsplans wird. Die begleitend zum Bauleitplanverfahren durchzuführende Umweltprüfung unterliegt dabei keinen eigenen materiellen Vorgaben, es sind die Maßgaben des jeweils einschlägigen Fachrechts, z. B. Immissionsschutzrecht, Naturschutzrecht, Denkmalschutzrecht etc. zu befolgen. Die im Zuge der Umweltprüfung zusammengetragenen umweltrelevanten Materialien werden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt, ihre Aussagen zur Umweltrelevanz sind wesentliches Abwägungsmaterial im Entscheidungsprozess der Bauleitplanung.

1.a) Beschreibung des Vorhabens (Inhalte und Ziele des Bebauungsplans)

Mit dem hier zu betrachtenden Vorhaben soll die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden Sondergebiets für die Firma Ernstings Family planerisch gesichert werden. Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans wurde nötig, weil für die neuen Stellflächen der Geltungsbereich erweitert werden soll. Es handelt sich dabei um eine Fläche im Nordwesten und eine Fläche im Süden des ursprünglichen Geltungsbereichs. Die aktuell bestehende Bebauung war Gegenstand des VEP Nr. 1 und des anschließenden B-Planes Nr. 2, sie ist rechtskräftig und teilweise realisiert. Ein in diesem Zusammenhang nicht kompensierter Ausgleichsbedarf wurde über eine externe Maßnahme – die inzwischen realisiert ist – ausgeglichen.

Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen Sondergebiete vor, deren GRZ auf 0,7 festgesetzt wird. Mit den Erweiterungsflächen ergibt sich eine Gesamtgröße von 17,11 ha.

1.b) Grundlagen und Ziele des Umweltschutz (Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen)

Fachgesetze

Für das Verfahren ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (in der Fassung vom 24.06.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Hinsichtlich der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen ist das BImSchG mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Während der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich Sondergebiete vorsieht, ist der gesamte Bereich gleichzeitig vom Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ und den Festsetzungen eines Landschaftsschutzgebiets betroffen. Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) benennt das Biosphärenreservat als Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Der Vorhabenbereich befindet sich im nördlichen Grenzbereichs des Biosphärenreservats, er ist Teil der Zone III, für die folgende Schutzkriterien gelten:

- Schutzzone III = Zone der harmonischen Kulturlandschaft

Das Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ verfolgt folgende Schutzzwecke:

- Erhaltung der gebietsspezifischen Vielfalt an Pflanzen und Tieren, wie sie in mitteleuropäischen Flusstalauen mit angrenzenden Niederterrassen auftreten.
- Schutz der charakteristischen Pflanzengesellschaften und ihrer Lebensräume in naturnahen waldreichen Überflutungsauen.
- Erhaltung der Lebensräume zahlreicher bestandsbedrohter Tierarten, wie Elbebiber, Seeadler, Schwarzstorch, Weißstorch, Kranich, Wachtelkönig, verschiedener Greifvogel- und Limikolenarten sowie insbesondere rastender und überwinternder Wat- und Wasservogelarten.
- Erhaltung und Pflege der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft als Denkmal der Garten- und Landschaftsgestaltung.
- Regenerierung geschädigter Teile der Landschaft mit dem Ziele der Gestaltung ökologisch wertvoller Gebiete.

- Bereitstellung von ökologischem Forschungsraum für das Programm „Der Mensch und die Biosphäre“ der UNESCO, in dessen Rahmen das Gebiet seit 1979 als Biosphärenreservat anerkannt ist.
- Auf den Schutzzweck abgestimmte Nutzung des Biosphärenreservats für die ökologische Bildung und Erziehung sowie für die Erholung.

Im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ ist es geboten:

- Alle Nutzungen unter ökologischen, landschafts- und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten durchzuführen.
- Die künftige Entwicklung des Biosphärenreservats auf der Grundlage von Gesamtplanungen zu betreiben.
- Die Erhaltung und Pflege der Lebensräume geschützter und gefährdeter Pflanzen und Tiere bei der Landnutzung und Landschaftspflege besondere Beachtung zu schenken.
- Denkmalpflegerische Ziele bei der Erhaltung, Pflege und Gestaltung der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft als Denkmal der Garten- und Landschaftsgestaltung zu gewährleisten.
- Ökologisch wertvolle Biotope sowie Wohnbauten des Elbebibers, Höhlenbäume, Horstbäume von Greifvögeln und Koloniebrütern sowie 100 m Bereiche um Horststandorte vom Aussterben bedrohter Großvögel zu schützen.
- Öffentlichkeitsarbeit, Erholung und sanften Tourismus auf Schwerpunkte in den Räumen Dessau, Wörlitz und Oranienbaum zu konzentrieren.
- In Naturschutzgebieten alle Maßnahmen auf die Erhaltung und Förderung der gebietsspezifischen Vielfalt von Pflanzen und Tieren, ihrer Lebensgemeinschaft und Ökosysteme auszurichten.
- Das Anlanden von Wasserfahrzeugen im Naturschutzgebiet Steckby-Lödderitzer Forst nur an den freigegebenen Anlegestellen vorzunehmen.

Die mit dem Vorhaben des Bebauungsplans einhergehenden Nutzungen sind nur noch in Teilen mit dem Schutzzweck vereinbar, insbesondere was die bauliche Nutzung angeht. Daher wurde – wie bereits begleitend zum Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 (ursprüngliche Fassung) erfolgt – ein Verfahren zur Befreiung von den Maßgaben des Bebauungsverbots im Landschaftsschutzgebiet durchgeführt. Dieses Verordnungsänderungsverfahren ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Anhalt-Zerbst vom 10.02.2005 als abgeschlossen zu betrachten.

Ebenfalls inzwischen abgeschlossen ist das Verfahren zur Genehmigung der Waldumwandlung für die Erweiterungsbereiche, die am 27.01.2005 – mit Nachtrag vom 08.02.2005 – erteilt wurde.

Schutzvorkehrungen gegen Immissionen

Die Zufahrtsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche (öffentliche Straße) anzusehen. Als Beurteilungsmaßstab für zu erwartende Schallimmissionen ist die TA Lärm als „einschlägiges Fachgesetz“ ähnlich den Verordnungen zum BlmSchG zu betrachten. Die TA Lärm (Stand 26.08.1998) legt Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) mit 55dB(A) tags und 40 dB(A)

nachts fest. Dabei gelten die Stunden von 06:00 – 22:00 Uhr als Tageszeitraum, die von 22:00 – 06:00 Uhr als Nachtzeitraum.

Für den bestehenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 2 „Sondergebiet für die Firma Ernstings Family“ wurde ein Schallgutachten auf Basis der TA Lärm erstellt.

Weiterhin finden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beachtung sowie die darauf aufbauenden Aussagen der Parkplatzlärmstudie des Bayrischen LfU (Stand 07/2003).

Schutzvorkehrungen gegen sonstige Umweltschadstoffe Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind gegenwärtig nicht bekannt. Im Falle des Auftretens entsprechender Verdachtsmomente sind diese der zuständigen Behörde anzugeben und ggf. weitere Maßnahmen zu ergreifen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der aktuelle Umweltzustand sowie die Prognose der Umweltauswirkungen werden jeweils schutzwertbezogen – auf die einzelnen Umweltgüter – dargestellt.

2.a) Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltmerkmale (einschließlich Vorbelastung)

2.a) 1 Naturräumliche Entwicklung des Vorhabensraums

Der Vorhabensbereich befindet sich auf der an die Coswiger Elbaue nördlich anschließenden Niederterrasse, die weiter im Norden in die Hochfläche des Vorfläming übergeht. Die landschaftliche Entwicklung ist geprägt von saalkaltzeitlichen geologischen Vorgängen, die zur Bildung einer sandigen Grundmoräne führten. Die Hochflächen waren von ausgedehnten Waldgebieten bestockt, als Folge der intensiveren forstlichen Nutzung sind nunmehr hauptsächlich Kiefernwälder zu finden, die potenzielle natürliche Vegetation wäre der subkontinentale Eichen-Kieferwald.

2.a) 2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen
Das Betriebsgelände der Firma Ernstings Family wird durch das Gebäude des Vertriebszentrums sowie begrünte Stellplätze geprägt. Die in diesem Bereich gegenwärtig stattfindende Nutzung ist das Ergebnis der Realisierung des VEP Nr. 1 (rechtsgültige Planung). Die Betriebserweiterung, die bereits mit dem Verfahren des Bebauungsplans Nr. 2 (rechtskräftige, ursprüngliche Fassung) geplant wurde, erstreckt sich im Wesentlichen auf die vormaligen LPG-Flächen; es handelt sich um einen bereits durch intensive, dauerhaft anthropogene Nutzung überprägten Bereich.

2.a) 3 Schutzwert Mensch

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf das Schutzwert Mensch sind vor allem die Faktoren Luftreinheit (Klima/Luft) und Schallimmissionen von Bedeutung. Für den Vorhabensbereich sind neben der allgemeinen klimatischen Belastungen durch Luftschadstoffe der von der Bundesstraße B 187 ausgehende

Verkehrslärm und je nach Wetter- und Windverhältnissen die Geräuschkulisse der nahen Autobahn BAB 9 zu nennen. Für den Vorhabensbereich in seiner jetzigen Nutzungsform ist als Hauptlärmquelle der Pkw-Verkehr der Mitarbeiter sowie der Lkw-Verkehr, der unvermeidlich mit dem Vertriebszentrum verbunden ist, zu nennen.

2.a) 4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf Grund der bereits bestehenden Nutzung ist in der direkten Umgebung des Firmengeländes vorwiegend mit Vorkommen von an den Menschen und seine Tätigkeiten gewohnten Arten zu rechnen. Einschränkend auf die faunistische Lebensraumfunktion wirkt sich der monostrukturelle Aufbau des Waldes aus. Jedoch sind die beiden Waldbereiche der Erweiterung die bisher am wenigsten anthropogen überformten Flächen des Vorhabensbereichs. Der Osten des Geltungsbereichs wurde nach Abbruch der LPG-Anlagen zwischenbegrünt und als Sandacker beschrieben. Gegenwärtig findet hier Bauaktivität auf Basis der rechtskräftigen Bauleitplanung statt. Randbereiche weisen kleinräumig Gehölzstrukturen auf, daneben sind begrünte Stellplätze und mit Bäumen bepflanzte Flächen zu nennen.

Gemäß § 37 NatSchG LSA geschützte Biotope sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden.

2.a) 5 Schutzgut Boden

Die wesentlichen Substrattypen sind im Vorhabenbereich Sand-Rosterde/ Ranker (unter Acker) und Sand-Braunpodsol (unter Wald), beide sind auf Grund des hohen Sandanteils nur gering gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe geschützt. Während für die Waldbereiche der Boden als relativ naturnah und wenig beeinträchtigt zu bezeichnen ist, sind die übrigen Böden im Vorhabenbereich als anthropogen überprägt zu beschreiben.

2.a) 6 Schutzgut Wasser

Natürliche oder künstliche Gewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser ist – bedingt durch das geringe Puffervermögen der vorhandenen Substrate – gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nur mäßig geschützt.

2.a) 7 Schutzgut Klima / Luft

Das Vorhabengebiet befindet sich in Ortsrandlage auf etwa 70 m ü.HN, dabei steigt der Geltungsbereich im Norden auf bis zu 79 m. ü. HN an. Bedingt durch die Geländeneigung ist hier von entsprechenden Luftabflüssen und einer allgemein guten Durchlüftung auszugehen.

2.a) 8 Schutzgut Landschaft

Das landschaftliche Erscheinungsbild im Vorhabenbereich wurde lange Zeit durch die Bauten und Anlagen der LPG bestimmt, bevor sie inzwischen zumindest in Teilbereichen durch den Neubau der Firma Ernstings Family ersetzt wurden. Maßgeblich für die Wirkung des Raumeindrucks sind die bestehenden Waldränder, die als Raumkanten wirken.

Eine besondere Eignung zur Erholungsnutzung geht vom Vorhabenbereich nicht aus.

2.a) 9 Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Vorhabenbereich sind keine Denkmale, Denkmalensemble, Bodendenkmale o.ä. vorhanden. Einzige bauliche Anlage ist der Gebäudekomplex der Firma Ernstings Family.

2.a) 10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Es sind keine Wechselwirkungen mit sich gegenseitig steigernden negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzwerte beeinflussen sich gegenseitig und untereinander in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzwerten und auch Wechselwirkungen aus Überlagerungseffekten und komplexen Wirkungszusammenhängen möglich. Die Schutzwerte befinden sich in einem stark vernetzten komplexen Wirkungsgefüge, so dass die methodisch bedingte Einzelbetrachtung hier immer vor dem Hintergrund des ökosystemaren Gesamtzusammenhangs zu sehen ist.

Die Überbauung von Boden im Geltungsbereich führt zwangsläufig auch zum Verlust der Funktionen der Böden, wozu z.B. die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Damit erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Des Weiteren herrscht hier ein Zusammenhang mit der Eignung als Lebensraum für Flora und Fauna, wenn durch die Versiegelung Aufenthaltsbereiche verloren gehen und die Arten in Nachbargebiete verdrängt werden. Die Verdrängungseffekte führen ggf. in den von den Arten neu besiedelten Ausweichbiotopen wiederum zu Veränderungen in der dortigen Artenzusammensetzung.

2.b) Entwicklungsprognose des Umweltzustands

Das gesamte durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 ermöglichte Vorhaben sieht die Erweiterung des bestehenden Betriebes vor, wozu im Wesentlichen die aktuell versiegelte und / oder bebaute Fläche erhöht wird.

Für das Vertriebszentrum der Firma Ernstings Family werden zusätzliche Pkw- und Lkw-Stellflächen geschaffen und der Verkehr neu organisiert. Daraus resultierend sind – je nach den Ansprüchen des betrieblichen Ablaufs – Schallemissionen als auch eine Ausweitung in zeitlicher Hinsicht möglich.

Die durch das Vorhaben vorbereitete Entwicklung wird aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans abgeleitet. Für die zum Geltungsbereich hinzutretenden Erweiterungsflächen musste jedoch in Vorbereitung auf die mögliche Schaffung von Baurecht ein Waldumwandlungsverfahren nach § 8 LwaldG LSA und das Verordnungsänderungsverfahren zur Aufhebung des Bebauungsverbots (im LSG) geführt werden.

2.b) 1 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Vorhaben

Wenn das Vorhaben, das der Bebauungsplan Nr. 11 vorbereitet, nicht ausgeführt wird, ist im Wesentlichen mit der Beibehaltung des aktuellen Status quo zu rechnen. Allerdings ist anzumerken, dass die nunmehr durchzuführende Neuaufstellung sich auf zwei hinzutretende Erweiterungsbereiche beschränkt

und bisher noch in Teilen unbebaute Flächen bereits mit der Aufstellung der Ursprungsfassung des Bebauungsplans Nr. 2 für die in Zukunft geplante Bebauung vorgesehen waren.

Bei Nichtdurchführung des mit der Neuaufstellung vorbereiteten Verfahrens wäre die bauliche Erweiterung östlich des bestehenden Betriebsgebäudes möglich, der aktuell für die Waldumwandlung vorgesehene nordwestliche und ebenso der südliche Bereich blieben weiterhin Wald.

2.b) 2 Voraussichtliche Emissionen und Reststoffe

Als wesentlich ist die Problematik der Schallemissionen zu betrachten. Inwiefern sich aus der geplanten Betriebserweiterung und dem daraus resultierenden Pkw- und Lkw-Verkehr eine Erhöhung des zu erwartenden Emissionsbeitrages ergibt, wurde im Zuge eines schalltechnischen Gutachtens ermittelt und geprüft:

Das Schallgutachten Nr. 5 408 04-2, erstellt von Uppenkamp + Partner GmbH, (bekannt gegebene Messstelle gemäß § 26 BImSchVO für Geräuschemissionen und – immissionen in Sachsen-Anhalt) beurteilt die zu erwartenden betriebs- und –anlagenbedingten Immissionen in ihren Auswirkungen auf die nächstgelegene Wohnbebauung anhand der Maßgaben der TA Lärm.

Bereits zum rechtskräftigen B-Plan wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, für die sich, bedingt durch die 1. Änderung Überarbeitungsbedarf ergab. Weiterhin werden im Zuge der Bauleitplanung die Orientierungswerte der DIN 18005 berücksichtigt.

Im Ergebnis des Ursprungsgutachtens wurden die zulässigen Immissionsrichtwerte der schutzbedürftigen Nutzungen am „Rosenthal“ und der „Teichstraße“ deutlich unterschritten.

Das neu erstellte Gutachten beurteilt die zu erwartenden betriebs- und anlagenbedingten Geräusche, die Zufahrtsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche / öffentliche Straße betrachtet. Die nächstgelegene Wohnbebauung wird mit den Schutzansprüchen für Allgemeine Wohngebiete belegt.

Maßgebliche Geräuschquellen sind die Stellplatzanlagen für Mitarbeiter-Pkw, der An- und Abfahrtverkehr durch Lkw und die Ladegeräusche. Die Schallabstrahlungen der Baukörper sind von untergeordneter Bedeutung.

Das Gutachten geht dabei von 2-schichtigem Betrieb von Montag bis Samstag aus:

Mo – Do	06:00 – 18:00 Uhr
Fr	06:00 – 15:00 Uhr
Sa	06:00 – 12:00 Uhr.

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen werden als maximale Betriebsbedingungen zu Grunde gelegt:

Tageszeit 06:00 – 22:00 Uhr

- An- und Abfahrt von 640 Pkw zu den Stellplätzen, inkl. Parkgeräusche (Türen schlagen etc.)

- Anfahrt von 15 betriebseigenen Lkw von den Stellplätzen zu den Versandrampen an der Nord- und Westfassade des Gebäudes (Bestand und Planung), inkl. Rangier- und Leerlaufgeräuschen sowie je ein Tank- und Reinigungsvorgang
- Ladegeräusche an den Versandrampen je 8 h
- Abfahrt von 15 betriebseigenen Lkw von den Versandrampen über die Anbindungsstraße
- An- und Abfahrt von 18 Fremd-Lkw zu und von den Anlieferungsrampen an der Südfassade des Gebäudes (Bestand)
- Ladegeräusche an den Anlieferungsrampen je 1 h.

Nachtzeit (Nachtstunde an Sonntagen 22:00 – 23:00 Uhr) Variante 1

- Anfahrt von 1 Fremd-Lkw inkl. Leerlauf- und Standheizungsgeräusch
- Abfahrt von 10 betriebseigenen Lkw von den Versandrampen über die Anbindungsstraße

Nachtzeit (Nachtstunde an Werktagen 05:00 – 06:00 Uhr) Variante 2

- Anfahrt von 200 Pkw zu den Stellplätze, inkl. Parkgeräusche (Türen schlagen etc.)

Problematisch hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte stellt sich der nächtliche Verkehr dar, wenn dieser keinen weiteren Regelungen unterworfen wird. Hiervon betroffen ist die Nutzung des südlichen Stellplatzbereichs (südlicher Erweiterungsbereich). Bei Nutzung zwischen 22:00 und 06:00 Uhr käme es lt. Gutachten zu Richtwertüberschreitungen nach TA Lärm, da die Anfahrt der Mitarbeiter zum Schichtbeginn 06:00 Uhr in die Nachtstunde fällt. Das Gutachten geht hier von ca. 200 Mitarbeiter-Pkw aus, was eine Bewegungshäufigkeit von 0,25 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde für die lauteste Nachtstunde ergibt. Um hier Konflikte mit den Schutzansprüchen der umgebenden Nutzungen zu vermeiden sind entweder aktive Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen oder entsprechende Nutzungsverbote möglich.

Das Schallgutachten kommt zu dem Schluss: „Aufgrund der geringen Abstände zu den schutzbedürftigen Nutzungen ist eine Nutzung der geplanten Stellplätze auf der südöstlichen Parkplatzerweiterungsfläche zur Nachtzeit auszuschließen.“

Der B-Plan setzt für die südlichen Stellplatzbereiche zum Schutz der nahegelegenen Wohnbebauung ein Nachnutzungsverbot fest, dessen Realisierung mit der Betriebslogistik vereinbar ist.

Für die ermittelten Beurteilungspegel zur Tagzeit ergeben sich lt. Schallgutachten keine Überschreitungen der jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte. Die Untersuchungen ermittelten weiterhin keine Überschreitung der zulässigen Werte für Einzelereignisse durch kurzzeitige Geräuschspitzen.

Das Schallgutachten ist Teil der Begründung zum B-Plan. Die Beurteilungsgrundlagen, Messmethoden und ermittelten Werte können dem Werk entnommen werden.

2.b) 3 Schutzgut Mensch

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind vor allem in Form von Verkehrslärm der an- und abfahrenden Lkw und Pkw zu erwarten. Dabei sind die Aussagen des Schallgutachtens zu berücksichtigen, das regelnde Vorschriften bezüglich der zulässigen Belastung durch Verkehrslärm und dessen zeitliches Auftreten vorgibt (s.o.).

Die baubedingt mögliche Lärmentwicklung und sich in diesem Zusammenhang ergebende staub- und stoffliche Belastungen sind als temporär zu betrachten und in der Regel nicht dauerhaft umweltwirksam. Ob weitere betriebsbedingt, anlagenbezogene umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten sind, ist gegenwärtig nicht zu prognostizieren.

2.b) 4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bezüglich der Umweltauswirkungen hinsichtlich des Schutzguts Pflanzen und Tiere ist die beeinträchtigende Wirkung der dauerhaften Nutzungsumwandlung bestehender Freiflächen zu nennen. Pflanzenstandorte und somit floristische und faunistische Lebensräume werden durch Umwandlung in eine andere Nutzungsart dauerhaft vernichtet, für die dort angesiedelten Arten bedeutet dies Verdrängung in die angrenzenden Bereiche.

2.b) 5 Schutzgut Boden

Als nachhaltig beeinträchtigend ist die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden zum Zwecke der Bebauung oder Versiegelung zu betrachten. Damit einher geht der Verlust der Bodenfunktionen für einen dauerhaften Zeitraum, womit nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind.

2.b) 6 Schutzgut Wasser

Baubedingte Beeinträchtigungen oder Verunreinigungen müssen insbesondere im Hinblick auf das geringe Puffervermögen der Bodensubstrate vor Ort vermieden werden. Der Verlust offener Bodenfläche führt zur Verringerung der Versickerungsmöglichkeit des anfallenden Niederschlagswassers, wofür entsprechende Maßnahmen und Regelungen im Vorhabengebiet zu treffen sind.

2.b) 7 Schutzgut Klima / Luft

Auf Grund der allgemeinen guten Durchlüftungssituation und der Lage am Ortsrand, sowie der Art der angestrebten Nutzung ist von einer nachhaltigen Veränderung der Schadstoffbelastung im Sinne von erheblichen umweltrelevanten Schadstoffen nicht auszugehen.

2.b) 8 Schutzgut Landschaft

Die nach Entfernung des dortigen Waldbestands entstehenden, zusätzlichen Versiegelungsflächen verändern den jetzigen Raumeindruck dahingehend, dass sich die Raumkanten entsprechend „verschieben“.

Hinsichtlich der Erholungseignung ist nicht von nachhaltigen Umweltfolgen auszugehen, da bisher keine besondere Erholungseignung oder –nutzung vorhanden war und die bestehenden Wegebeziehungen durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden.

2.b) 9 Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne der Beeinträchtigung von Kultur- oder sonstigen Sachgütern sind für den Vorhabensbereich nicht zu erwarten. Die im Ortsbereich Klieken vorhandenen historischen Bauten, Denkmale etc. sind auf Grund der räumlichen Entfernung von den Auswirkungen des Vorhabens nicht betroffen.

2.c) Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Kompensation (Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen)

Bevor Ausgleichsmaßnahmen für die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Umweltgüter entwickelt werden ist zu prüfen, inwieweit negative Umweltfolgen vermieden, bzw. minimiert werden können. Dabei ist davon auszugehen, dass eine vollständige Vermeidung aller Umweltfolgen nur durch Unterlassung des Vorhabens erzielt werden könnte, also die Nichtinanspruchnahme aller derzeit unversiegelten Flächen. Insofern werden hier Maßnahmen wie die Reduzierung des Befestigungsgrades von Stellflächen o.ä. durch Verwendung wasserabsorbierender Materialien und die extensive Begrünung von Dachflächen geplant. Mit der vorgesehenen GRZ von 0,7 wird unter dem zulässigen Höchstmaß geblieben und nur die notwendige Versiegelungs-/Bebauungsfläche festgesetzt. Zur Begrenzung trägt auch die Erhaltung von Randbereichen der Waldbestände im Zuge der Planung neuer Stellflächen bei.

2.c) 1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung des Umweltzustands und der Umweltgüter ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellung Anforderungen aufgrund der zu konstatiertenden, erheblichen nachteiligen Folgen:

- Aufrechterhaltung / Neuschaffung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit / Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers
- Erhaltung der Wegebeziehungen in der Umgebung / Durchquerungsmöglichkeit der Waldbereiche
- Berücksichtigung der Schutzansprüche der vorhandenen Ortsbebauung, insbesondere hinsichtlich zu erwartender Schallemissionen
-

2.c) 2 Schutzwert Mensch

- Schutz vor Lärmeinwirkungen gemäß den Maßgaben des Schalltechnischen Gutachtens
- Erhaltung der Naherholungsfunktion der Umgebung durch Vermeidung / Minderung von Störungen
- Erhalt der Wegebeziehungen

Unvermeidbare Belastungen

Die Belastungen ergeben sich in erster Linie durch die Schallemissionen des Lkw- und Pkw-Verkehrs, der betriebsbedingt z.T. auch in den Nachtstunden auftreten wird. Nach Maßgabe des Schallgutachtens werden hier Nachnut-

zungsverbote für Teilflächen erlassen, um den zu beachtenden Schutzansprüchen der umgebenden Nutzungen gerecht zu werden. Alternativen zum Standort sind aufgrund der Art des Vorhabens (Erweiterung) nicht gegeben.

2.c) 3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhalt markanter Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich
- Erhalt einer Randzone der bestehenden Bestockung in den Erweiterungsbe reichen
- Schutz vor vermeidbaren Störungen (Beunruhigung, Lärm, Schadstoffein trag)

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung der Böden und damit der Verlust von floristischem und faunistischem Lebensraum, mit daraus resultierender Verdrängung von Arten, ist bei Durchführung des Vorhabens unvermeidbar.

2.c) 4 Schutzgut Boden

- Schutz vor vermeidbaren Stoffeinträgen
- Vermeidung unnötiger Verdichtung, vor allem während der Bauphase
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Anlage von be festigten Flächen
- behutsamer Umgang mit anfallendem Bodenaushub, Wiederverwendung vor Ort
- Lagerung von Mutterboden temporär begrenzen

Unvermeidbare Belastungen

Eine Zunahme der bebauten, versiegelten Bodenflächen ist bei Durchführung des Vorhabens unvermeidbar. Alternativstandorte sind auf Grund der Art des Vorhabens – Betriebserweiterung – nicht gegeben.

2.c) 5 Schutzgut Wasser

- Schutz vor vermeidbaren Schadstoffeinträgen, vor allem während der Bauphase
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Oberflä chen (Versickerungsmöglichkeit für anfallendes Niederschlagswasser)
- naturnahe Gestaltung von Regenrückhaltungen

Unvermeidbare Belastungen

Die Zunahme der versiegelten / bebauten Fläche ist unvermeidbar. Auf die Umweltauswirkungen zum Schutzgut Wasser reagiert die Bauleitplanung mit Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zur Minimierung der Oberflä chenversiegelung, mit der Dachbegrünung werden zusätzliche Verdunstungs flächen geschaffen.

2.c) 6 Schutzgut Klima / Luft

- Vermeidung kleinklimatischer Veränderungen durch möglichst geringen Versiegelungsgrad

- Reduzierung des Erwärmungseffekts von versiegelten Flächen durch Begrünung, Materialwahl, Isolierung, Beschattung etc.
- Erhalt / Entwicklung von Vegetationsbeständen zur Förderung der Verdunstung

Unvermeidbare Belastungen

Die Zunahme wärmeabgebender und speichernder Baukörper / Bauflächen ist bei Durchführung des Vorhabens unvermeidbar. Die klimatischen Wirkungen werden durch Minimierung der Versiegelungsfläche und Schaffung von klimatischem Ausgleich über die Dachbegrünung kompensiert.

2.c) 7 Schutzgut Landschaft

- Erhalt prägender Biotopelemente
- Verminderung von Beeinträchtigungen durch Eingrünung
- Verwendung entsprechend ausgewählter Materialien und Bauformen

Unvermeidbare Belastungen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind bei Durchführung des Vorhabens unvermeidbar. Die Raumkanten „verschieben“ sich, es entstehen neue Baukörper, die das zukünftige Erscheinungsbild prägen werden.

3. Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

3.a) Fachliche Grundlagen / verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde begleitend zum rechtskräftigen Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erstellt, der die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beinhaltet und in einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter beurteilt. Beim aktuellen Neuaufstellungsverfahren wird ebenfalls ein Grünordnungsplan erstellt, der die E- / A-Bilanzierung unter Anwendung des sog. Hessischen Modells durchführt. Die Aussagen des Entwurfs des Flächennutzungsplanes werden berücksichtigt. Weiterhin wurde ein Schallgutachten erstellt, dessen Maßgaben in die Bauleitplanung eingehen. Gesonderte Gutachten bezüglich Altlasten liegen nicht vor, gesonderte floristisch-faunistische Erhebungen im Sinne von gesetzlich schützenswerten Biotopen oder Arten sind nicht vorhanden.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung ergaben sich u.a. aus der Tatsache, dass die ursprüngliche Gestalt des Gesamtgeltungsbereichs – wie sie im rechtskräftigen Plan bilanziert wurde – auf Grund der bereits in Teilen erfolgten Umgestaltung nicht mehr nachvollzogen werden kann.

3.b) Hinweise zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Ausführungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Kompensationsmaßnahmen soll erstmals 1 Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft werden.

Insbesondere ist hier auch auf die Einhaltung der im Rahmen der Waldumwandlungsgenehmigung (für die Erweiterungsbereiche) erteilten Auflagen für die Ersatzaufforstung hinzuweisen.

3.c) Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst insgesamt rd. 17,11 ha. Die hier untersuchte Neuaufstellung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 11 beinhaltet im Wesentlichen die Geltungsbereichsänderung, der sich damit um 2 Flächen im Nordwesten und im Süden erweitert. Diese Erweiterungsbereiche sind vor Durchführung des Vorhabens als Wald gemäß § 2 LWaldG anzusprechen und durch Kiefernforst geprägt. Sie stellen die maßgeblich von den zu erwartenden Umweltauswirkungen betroffenen Flächen dar.

Der weitere Geltungsbereich, der aktuell noch z.T. unbebaut / unversiegelt ist, war bereits Gegenstand des rechtskräftig abgeschlossenen Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 2 „Sondergebiet für die Firma Ernstings Family“, so dass hier nur die durch die Neuaufstellung „neu“ hinzutretenden Inhalte der Umweltprüfung unterzogen werden mussten.

Als voraussichtliche und wahrscheinliche, erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, wie sie durch das Vorhaben vorbereitet werden, sind insbesondere der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch die Zunahme versiegelter/bebauter Fläche zu konstatieren. Damit verbunden ist ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss durch verringerte Möglichkeiten der Versickerung sowie Veränderungen der Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere, die in Randbereiche verdrängt werden oder die in anderen Lebensgemeinschaften weiter existieren werden, weiterhin ist mit Schallemissionen und damit verbunden Immissionsbelastungen zu rechnen. Das zum rechtskräftigen B-Plan erstellte Schallgutachten wurde für die 1. Änderung respektive Neuaufstellung neu bearbeitet und ist mit seinen Aussagen entsprechend berücksichtigt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung einschlägiger Beurteilungsmaßstäbe in Form einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung bewertet. Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht zusammenfassend dargestellt. Zurückgegriffen wird auch auf die bereits zum rechtskräftigen B-Plan erstellten diesbezüglichen Ausarbeitungen.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Erstellung eines Grünordnungsplans abgehandelt, wobei auch eine externe Ausgleichsmaßnahme geplant und inzwischen durchgeführt wurde. Diese grundsätzlichen Aussagen werden auch beim Vorhaben der Neuaufstellung beibehalten, für die erneut ein Grünordnungsplan erstellt wurde.

Das Vorhaben der Neuaufstellung bereitet insgesamt eine zusätzliche Versiegelung und Inanspruchnahme bisher offener Bodenfläche vor, die dem Naturhaushalt mit dem Verlust der Leistungsfähigkeit der Umweltgüter verloren geht.

Wesentliche Maßnahme zur Kompensation der Umweltfolgen ist die geplante extensive Begrünung von Dachflächen auf rd. 14.000 m², mit der zum einen neue Biotope und damit Lebensraum für Flora und Fauna entstehen und zum anderen klimatische Ausgleichswirkungen und positive Effekte auf den Wasserhaushalt erreicht werden sollen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der aufgestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen, keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, deren Kompensation undurchführbar bleibt. Das gilt vor allem dann, wenn auch die zum Ausgleich für die Waldumwandlung vorgesehene, externe Maßnahme realisiert wird.

Die für den Verlust des Waldbestands der Erweiterungsbereiche durchzuführenden Maßnahmen waren Teil gesonderter Genehmigungsverfahren, ebenso die Befreiung der Flächen vom Bauverbot, die sich durch die Lage im LSG / Biosphärenreservat ergaben. Beide Verfahren sind abgeschlossen, für die Waldumwandlung wurden Auflagen zur Ersatzaufforstung erteilt: auf ca. 2,95 ha sind im überflutungsfreien Bereich der Elbe naturnahe Aufforstungen vorzunehmen. Es handelt sich um Flächen der Flurstücke 527/1 und 528 Flur 19 der Gemarkung Coswig südlich des ehemaligen Wasserwerks.

6.9 Immissionsschutz

Betriebe bzw. Anlagen mit Schallemissionen im Plangeltungsbereich werden auf die in Teilen angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben. Relevanz besitzt hierbei insbesondere der als anlagenbezogene Lärm zu wertende Verkehrslärm, aus den Geräuschemissionen der Fahrzeugbewegungen im Bereich des Betriebsgeländes der Firma Ernstings Family. Darüber hinaus sind die Geräuschvorbelastungen aus dem Verkehrslärm der Hauptstraße, welche u. a. die Zu- und Abfahrtsverkehre zum Firmenstandort der Firma Ernstings Family mit aufnehmen, im Grundsatz in die Betrachtung mit einzubeziehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsbelastung der Hauptstraße im Bereich der LKW-Verkehre sich insoweit nur marginal erhöhen wird, als dass sich durch die anstehende städtebauliche Planung im Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 und der damit im Zusammenhang zu prognostizierenden Verkehre keine nennenswerte Änderung der Verkehrslärmelastung außerhalb des Betriebsgeländes der Firma Ernstings Family, ergeben.

Zum Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten⁽⁴⁾ durch den Planungsträger parallel zum Planverfahren in Auftrag gegeben. Im Ergebnis dessen ist es möglich, entsprechende Schallschutzmaßnahmen für Bereiche

⁽⁴⁾ Schallgutachten Nr. 540804-2 v. 17.03.2005 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Sondergebiet für die Firma Ernstings Family" in Klieken, Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Ahaus

Anmerkung: Die Bezeichnung des Schallgutachtens wird trotz Umbenennung des Bebauungsplanes beibehalten, da es mit seinen Inhalten keinerlei Abweichungen gegenüber dem geänderten Plantitel besitzt und somit in allen Aussagen verbindlich bleibt.

schutzwürdiger Bebauung vorzusehen. Das Gutachten⁽⁴⁾ ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes (siehe Punkt 11). Seine Ergebnisse werden in der Abwägung berücksichtigt.

Im Gutachten ist insbesondere die Schutzwürdigkeit bestehender Wohnbebauung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) als maßgebend, in Bezug auf den verkehrs- und anlagenbezogenen Lärm zu sehen. Hierbei handelt es sich um bauliche Anlagen außerhalb des Plangeltungsbereiches im Bereich der Straßenzüge Rosenthal, Teichstraße bzw. Hauptstraße mit ihren relevanten Aufpunkten. Die den schalltechnischen Berechnungen zu Grunde gelegten Orientierungswerte für die städtebauliche Planung werden zum Teil deutlich unterschritten.

Bezugnehmend auf das Gutachten⁽⁵⁾ wird im Bebauungsplan, für den südlich der öffentlichen Verkehrsfläche "Planstraße" gelegenen Stellplatzbereich ein Nachnutzungsverbot festgesetzt. Bei Nutzung der benannten Stellplatzanlagen zur Nachtzeit (22.00Uhr – 06.00Uhr) käme es zu Richtwertüberschreitungen im Bereich der in den Straßenzügen Rosenthal und Teichstraße angrenzenden Wohnbebauungen, im Sinne der Überschreitung der Anhaltswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18 005. Auf Grund der Betriebslogistik der Firma Ernstings Family steht einem Nutzungsverbot der in Rede stehenden Stellplatzflächen nichts entgegen, so dass im Ergebnis der Abwägung zwischen dem Nutzungsverbot und der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen i. R. des Bebauungsplanes auf erstere Variante verbindlich Bezug genommen wird. Bezuglich der baulichen Anlagen südlich der Hauptstraße, entfaltet das v. g. Nachnutzungsverbot ebenso eine positive Wirkung. So können für die der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseiten die Nachtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten und auch in der betrachteten lautesten Nachtstunde unterschritten werden.

Für die weiteren, nördlich der Planstraße gelegenen Stellplätze wurden im Gutachten in der Nachtstunde zwischen 05.00Uhr - 6.00Uhr 200 Fahrzeugbewegungen angenommen, die nach Aussage der Firma Ernstings Family vollständig hinreichend sind für die derzeitigen und erwartbaren Belegschaftszahlen der ersten Schicht. Der resultierende PKW-Verkehr fällt damit höher aus als derzeit, jedoch ist, wie in vielen anderen Fällen auch, der LKW-Verkehr letztlich maßgebend, welcher in Abstimmung mit der Firma Ernstings Family in seiner tatsächlich erwartbaren Größenordnung Gegenstand der Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens ist.

⁽⁵⁾ Schallgutachten Nr. 540804-2 v. 17.03.2005 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Sondergebiet für die Firma Ernstings Family" in Klieken, Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Ahaus

Anmerkung: Die Bezeichnung des Schallgutachtens wird trotz Umbenennung des Bebauungsplanes beibehalten, da es mit seinen Inhalten keinerlei Abweichungen gegenüber dem geänderten Plantitel besitzt und somit in allen Aussagen verbindlich bleibt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Klieken orientiert für den in Rede stehenden Betrachtungsbereich des schalltechnischen Gutachtens außerhalb des Plangeltungsbereich auf die Entwicklung von Wohnbauflächen, so dass die Annahme des Bebauungsplanes unter schalltechnischen Gesichtspunkten sowie die städtebauliche Entwicklung der vorliegenden Bebauungsplanung, im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes schlüssig nachvollzogen werden kann.

Bezugnehmend auf das Gutachten ist darüber hinaus i. R. dieser Begründung hervorzuheben, dass unter schalltechnischen Gesichtspunkten zu beachten ist, dass das Unternehmen Ernstings Family mit seiner gewerblichen Nutzung ausschließlich zweischichtig arbeiten wird. Damit wäre erst bei Umstellung der Tätigkeit des Betriebes auf einen durchgehenden, dreischichtigen Betriebsablauf ggf. über weitere zusätzliche Maßnahmen i.S. des aktiven Schallschutzes nachzudenken.

Das schalltechnische Gutachten⁽⁶⁾ ist Bestandteil dieser Begründung.

6.10 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut Altlastenkataster für den Landkreis Anhalt-Zerbst keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen. Für den Bedarfsfall wird an dieser Stelle zusätzlich auf die Einsehbarkeit des Altlastenkatasters im Umweltamt des Landkreise Anhalt-Zerbst verwiesen.

6.11 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

⁽⁶⁾ Schallgutachten Nr. 540804-2 v. 17.03.2005 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Sondergebiet für die Firma Ernstings Family" in Klieken, Uppenkamp und Partner, Sachverständige für Immissionsschutz, Ahaus

Anmerkung: Die Bezeichnung des Schallgutachtens wird trotz Umbenennung des Bebauungsplanes beibehalten, da es mit seinen Inhalten keinerlei Abweichungen gegenüber dem geänderten Plantitel besitzt und somit in allen Aussagen verbindlich bleibt.

7. FLÄCHENÜBERSICHT

Gesamtfläche	17,11 ha	100%
Baugebiete - Sondergebiete	14,09 ha	82,35 %
Verkehrsflächen - öffentliche Verkehrsflächen - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,39 ha 0,07 ha	2,28 % 0,41 %
Flächen für Versorgungsanlagen - Retentions- und Löschwasserflächen	0,39 ha	2,28 %
Grünflächen - Private Grünflächen - Öffentliche Grünflächen	1,25 ha 0,12 ha	7,30 % 0,70 %
Flächen für Wald - Wald	0,80 ha	4,68 %

8. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAU-UNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

8.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich bisher nicht vollständig im Eigentum der Gemeinde Klieken. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung § 25 BauGB ist nicht beabsichtigt.

8.3 Erstellung öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der öffentlichen Straßen im Plangebiet kommt durch einen Erschließungsträger zur Anwendung. Die i. R. der Neuaufstellung neu festgesetzten Verkehrsflächen befinden sich derzeit im privaten Eigentum. Sie werden durch den Vorhabenträger baulich hergestellt und nach Fertigstellung der Gemeinde Klieken übergeben.

8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der Umlegung, der Grenzregelung oder der Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist.

9. DER GEMEINDE KIEKEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDEN KOSTEN

Aus derzeitiger Sicht gibt es auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der beabsichtigten Regelungen zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen keine Kosten verursachenden Maßnahmen für die Gemeinde Klieken.

10. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die erforderlichen Maßnahmen zum Vollzug der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden durch städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Klieken und der Firma Ernstings Family geregelt. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Die Gemeinde Klieken verfügt über ein vollständig nutzbares Abwasserentsorgungssystem. Neben dem vorhandenen Anschluss an das Abwassernetz stehen auch für die übrigen stadttechnischen Versorgungsnetze die entsprechenden Anschlüsse zur Verfügung bzw. werden entsprechend dem Bedarf erweitert.

Besondere soziale Härten, die durch die Neuaufstellung der Bebauungsplansatzung ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Gemeinde Klieken im Rahmen ihrer Verpflichtung bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

11. SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN

Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der Begründung und liegt dieser als selbständige Ausfertigung bei.

12. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Erweitertes Sondergebiet der Firma Ernstings Family" hat mit Umweltbericht und den umweltrelevanten Stellungnahmen, der Genehmigung des Verordnungsänderungsverfahrens zum LSG Mittlere Elbe sowie der erteilten Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 4 (2) BauGB

vom bis öffentlich ausgelegen.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am durch den Gemeinderat der Gemeinde Klieken als Begründung gebilligt.

Klieken, den

13. ANLAGEN

- Außenanlagenplan zur Erweiterung des Vertriebscenters durch Lager und Hochregallager sowie Umbau des bestehenden Betriebes