

## Stadt Dessau – Roßlau

Ortschaft Rodleben

### 4. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung mit Umweltbericht

Stand: Entwurf

29. Juni 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Lage, Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
2.1 Lage im Stadtgebiet .....	6
2.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
<b>3. Planerische und rechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>6</b>
3.1 Übersicht der Planungshistorie .....	7
3.2 Übergeordnete Planungen .....	7
3.2.1 Raumordnung .....	7
3.2.2 Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt .....	9
3.2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Dessau .....	10
3.3 Verfahrensablauf .....	10
3.3.1 Aufstellungsbeschluss .....	10
3.3.2 Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB .....	10
<b>4. Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>11</b>
4.1 Grenze des Änderungsbereichs .....	11
4.2 Planung .....	12
<b>5. Flächenbilanz</b> .....	<b>14</b>
<b>6. Umweltbericht</b> .....	<b>15</b>
6.1 Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans .....	15
6.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....	15
6.2.1 Planerische Zielvorgaben .....	16
6.2.2 Schutzgebiete i. S. d. Naturschutzgesetzes .....	16
6.2.3 Schutzwürdige Biotop nach NatSchG LSA .....	17
6.2.4 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) .....	17
6.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand) .....	18
6.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....	18
6.3.2 Schutzgut Boden und Fläche .....	21
6.3.3 Schutzgut Wasser .....	22

---

6.3.4	Schutzgut Klima und Luft .....	23
6.3.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungseignung .....	23
6.3.6	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit .....	25
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter .....	25
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	25
6.4.1	Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt .....	26
6.4.2	Boden und Fläche .....	26
6.4.3	Wasser .....	27
6.4.4	Klima und Luft.....	27
6.4.5	Landschaft / Erholung.....	28
6.4.6	Auswirkungen auf den Menschen .....	29
6.4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	29
6.4.8	Auswirkungen auf Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) .....	29
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	30
6.5.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	32
6.6	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes .....	32
6.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	33
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	33

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Darstellung des Geltungsbereiches der 4. FNP-Änderung.....	6
Abbildung 2:	Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Regionalplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 .....	8
Abbildung 3:	Darstellung des Geltungsbereiches der 4. FNP-Anpassung .....	11
Abbildung 4:	Bisherige Darstellung im 2002 genehmigten und 2007 im Bereich des Pharmastandortes geänderten Flächennutzungsplan Rodleben (M 1:10.000) .....	12
Abbildung 5:	Beabsichtigte Änderung der Darstellungen auf dem 2002 genehmigten und 2007 im Bereich des Pharmastandortes geänderten Flächennutzungsplan Rodleben .....	13
Abbildung 6:	Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“ (grüne Markierung / Ausschnitt) .....	17
Abbildung 7:	Lage der Ersatzmaßnahmen „Pfaffengrund“ / gelbe Markierung .....	32

## 1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Biopharmapark Dessau befindet sich am traditionsreichen Produktionsstandort in Dessau-Tornau, in dem bereits seit 1921 Impfstoffe entwickelt und produziert werden. Die aus dem dort ansässigen Impfstoffwerk hervorgegangene IDT Biologika GmbH (IDT) betreibt auf diesem Areal heute einen hochmodernen integrierten biopharmazeutischen Standort, der sich durch weitsichtige Investitionen und eine kluge Ansiedlungspolitik zu einem weltweit agierenden Zentrum der Pharma- und Biotechnologie entwickelt hat.

Deutlich über 2.000 Arbeitsplätze machen den Standort zu einem Arbeitsstättenschwerpunkt in der Region. Vor allem der zunehmende Anteil an hoch qualifizierten Arbeitsplätzen besitzt aus sozioökonomischer Sicht einen besonderen Stellenwert für die Stadt und die Region. Zur Stärkung des Biopharmastandortes und der vor Ort ansässigen Wirtschafts- und Wissenschaftsunternehmen plant der Biopharmapark eine umfassende Expansion und Weiterentwicklung.

Die Stadt Dessau-Roßlau unterstützt dieses auch im Landesinteresse stehende Anliegen seit vielen Jahren mit den Mitteln der Bauleitplanung. Durch die beabsichtigte und städtebaulich gewollte Flexibilisierung bestehenden Baurechtes, eine konsequente Fortführung der Neuordnung der verkehrlichen Erschließung und neue große zusammenhängende Flächenangebote im Norden soll der ungebrochen hohen Dynamik in der Entwicklung des Biopharmaparks Rechnung getragen werden.

Mit der Erweiterung des Biopharmaparks bzw. der Sicherung einer Erschließung werden unweigerlich bislang unbebaute Flächen im Außenbereich entsprechend § 35 BauGB in Anspruch genommen. In der Gewichtung der damit berührten Belange stellt die Inanspruchnahme dieser Flächen in mehrfacher Hinsicht eine wichtige Voraussetzung für die weiterhin anzustrebende positive Entwicklung des Biopharmaparks dar. Die aktuelle positive Entwicklung lässt sich besonders daran ablesen, dass Umsatz und Beschäftigtenzahl der IDT in den letzten Jahren stark angestiegen sind. Für den Pharmamarkt wird weltweit eine mehr als Verdreifachung bis 2032 prognostiziert, so dass dies einer der stärksten Wachstumsmärkte weltweit ist.

IDT bereitet sich zudem als eines von fünf pharmazeutischen Unternehmen in Deutschland auf die Bekämpfung weiterer Pandemien vor. Ziel ist es, derzeit alle notwendigen Vorbereitungen getroffen zu haben, um im Ernstfall die Bevölkerung in Deutschland und Europa binnen kürzester Zeit mit Impfstoffen zu versorgen. Dabei geht es generell um den Pandemie-Ernstfall, der auch in Zukunft mit neuen Erregern nicht ausgeschlossen werden kann. Es ist das Ziel, in einer Pandemie schnellstmöglich vom Erreger zum Impfstoff zu kommen.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat bereits in seiner öffentlichen Sitzung am 10. Juli 2013 beschlossen, den Flächennutzungsplan des Stadtteils Dessau für die Ortschaft Rodleben im Sinne einer Gewerbeerweiterung nach Norden zu ändern. Die Stadt Dessau-Roßlau unterstützt somit die Stabilisierung und Erweiterung des Biopharmaparks, um auch ihrem Interesse als Vorrangstandort für die Ansiedlung biopharmazeutischer Unternehmen, am Erhalt vorhandener und der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, an der Weiterentwicklung der auf dem Campus befindlichen Unternehmen - namentlich im Hinblick auf die weitere Ausnutzung ihres Bestandes wie auch dem Interesse an einer Erweiterung und Modernisierung ihrer Betriebsstätten - entsprechen zu können.

Die für den Bebauungsplans Nr. 168 A1 erforderlichen externen Ausgleichsflächen im „Pfaffengrund“ (Maßnahmenflächen 4a, 4b und 4c) werden im FNP (Teilbereich 02 und 03) planungsrechtlich gesichert. Hier wird auf ackerbaulich genutzten Flächen durch Bepflanzungen von 17 ha eine ökologische Aufwertung vorgenommen.

Die oben beschriebene Standorterweiterung und kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert werden. Die Darstellungen des rechtsgültigen FNP entsprechen

ebenfalls teilweise nicht mehr den aktuellen Planungszielen. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht aus den Darstellungen des vorhandenen Flächennutzungsplans entwickelbar. Daher erfolgt eine Teiländerung des FNP im Parallelverfahren zum Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

## 2. Lage, Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Änderungsgebiet des Flächennutzungsplans gehört zur Stadt Dessau-Roßlau, Ortschaft Rodleben des Landes Sachsen-Anhalt. Es befindet sich nördlich von Rodleben im Ortsteil Tornau.

Das Plangebiet der FNP-Änderung befindet sich nördlich und südlich angrenzend an den Industriestandort Biopharmapark. Der Pharmastandort liegt eingebettet zwischen weiten Wald- und landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich der Dessauer Kernstadt (ca. 9 km) sowie nordwestlich des Stadtteils Roßlau (ca. 3 km). Die Teilbereiche der FNP-Änderung werden gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die nachfolgend dargestellten Umgriffe (ca. 42,1 ha):

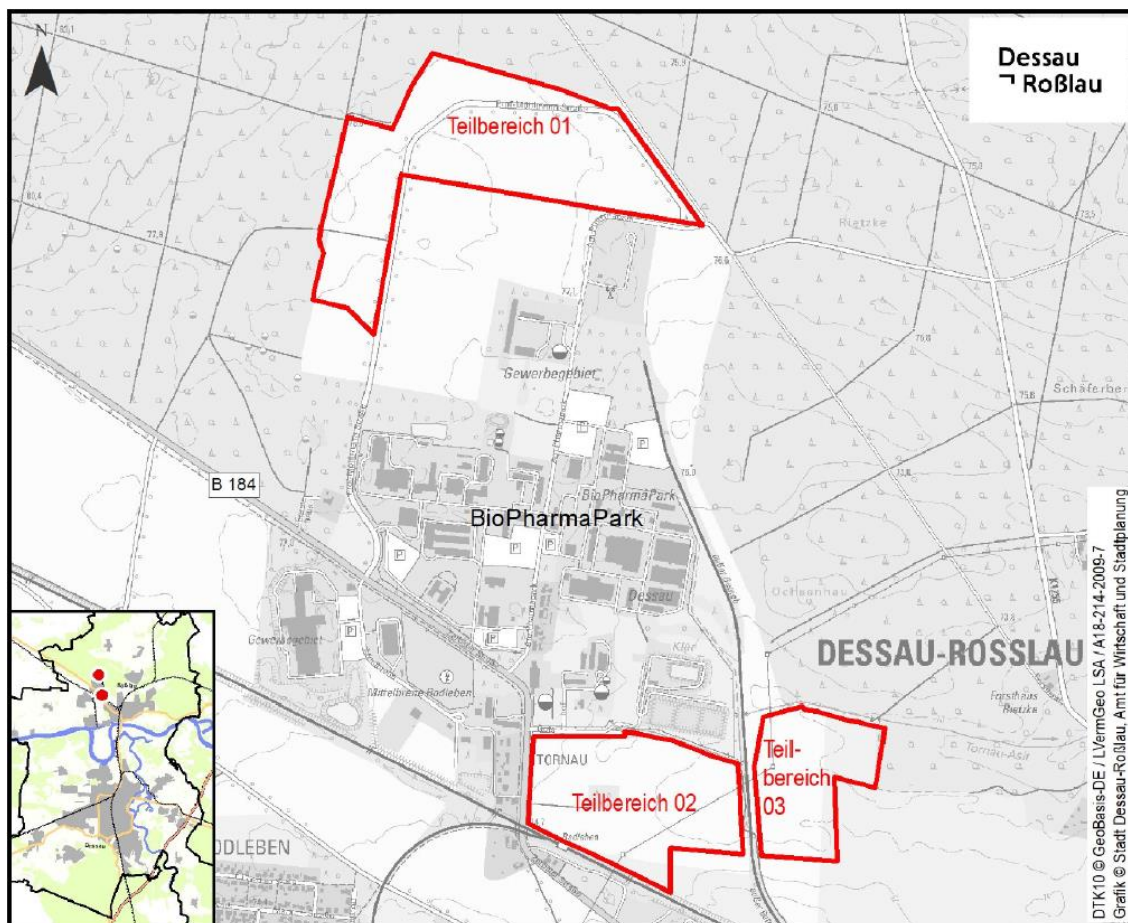


Abbildung 1: Darstellung des Geltungsbereiches der 4. FNP-Änderung

## 3. Planerische und rechtliche Ausgangssituation



### 3.1 Übersicht der Planungshistorie

Die Teilgebiete der 4. Änderung des Flächennutzungsplans liegen in der Gemarkung Rodleben in der Stadt Dessau-Roßlau des Landes Sachsen-Anhalt. Der Pharmastandort liegt eingebettet zwischen weiten waldwirtschaftlichen sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich der Stadt Dessau-Roßlau.

Ihren Ursprung nahm die Entwicklung des Pharmastandortes in dem 1921 in Dessau gegründeten Bakteriologischen Institut der Anhaltischen Kreise. Dort begann bereits 1925 die gewerbliche Produktion. 1985 wurde aufgrund gestiegener Anforderungen an die Produktionskapazitäten am Standort Rodleben/Tornau eine neue Produktionsstätte errichtet. Diese bildete den Grundstein des heutigen Pharmastandortes Rodleben.

Auf Grundlage einer Standortentwicklungsstudie aus dem Jahr 2003 erfolgte ein langfristiger Ausbauplan zur Entwicklung des Industriestandortes.

Im Laufe der letzten 20 Jahre wurde insbesondere der südliche Teil des Industriegeländes entwickelt. Hier stößt man bereits auf Flächenengpässe. Mehrere neue Industrie- und Produktionsanlagen teilweise mit Reinraumausstattung, Laboratorien und Entwicklungsbereiche sind entstanden. In den letzten Jahren sind außerdem ein weiteres Verwaltungsgebäude, ein Gebäude für Qualitätskontrolle sowie ein neues Empfangsgebäude geplant und gebaut worden. Hierzu wurden Bauleitverfahren durchgeführt, welche insbesondere die zentralen Flächen planungsrechtlich sichern sollten. Die Bauleitverfahren B-Plan Nr. 168 A / Stand 2005 (ursprünglich B-Plan Nr. 4.1) sowie B-Plan 168 B / Stand 2006 (ursprünglich B-Plan Nr. 4.2) wurden bis zur Rechtskraft durchgeführt. Im Jahr 2010 erfolgte ein Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 168 A.

Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Teilbereich 01 die Darstellung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen, wie sie im B-Plan 168 A1 ausgewiesen werden sollen. Weiterhin soll die planungsrechtliche Sicherung der Grünflächen für die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Teilbereichen 02 und 03 erfolgen. Die Teilbereiche sind im bisherigen FNP als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

### 3.2 Übergeordnete Planungen

#### 3.2.1 Raumordnung

##### 3.2.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

Der bereits vorhandene Standort Dessau-Roßlau (Rodleben) wurde im LEP 2010 (in Kraft seit 16. Februar 2011), Z 58 als Vorrangstandort für **landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen** ausgewiesen. Diese bereits im LEP 1999 festgelegten Vorrangstandorte sollen entsprechend dem Bedarf weiterentwickelt werden.

Nördlich und östlich angrenzend an den Standort befindet sich das Vorranggebiet für Forstwirtschaft „Roßlau-Wittenberger Vorfläming“. Vorranggebiete für Forstwirtschaft sind Waldgebiete, in denen die Bewirtschaftung des Waldes von besonderer Bedeutung ist.

Im Nordöstlichen Bereich befinden sich Teile der Vorhabenfläche im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Fläming“. 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 (LEP 2010 Z 120).

Das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Fläming“ befindet sich ca. 700 m nordöstlich der Vorhabenfläche.

##### 3.2.1.2 Regionalplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 ist seit dem 27.04.2019 rechtswirksam. Dort werden folgende Festlegungen getroffen:

Im Regionalplan ist der gesamte Änderungsbereich als „landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbestandort Bestand“ dargestellt (siehe Abbildung 2). Die anstehende Planung entspricht somit der Flächendarstellung des Regionalen Entwicklungsplans mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“. Nördlich und östlich angrenzend ist ein Vorranggebiet für Forstwirtschaft festgelegt. Die B184 ist als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße weiter dargestellt.

Im Westen befindet sich ein Vorranggebiet für Wassergewinnung (Ziffer 4.4.2.4 XII – „Rodleben OT Tornau“). Die Festlegung von Vorranggebieten für Wassergewinnung dient gemäß REP dazu, die Trinkwasserversorgung qualitativ und quantitativ langfristig zu sichern. Dies ist von besonderer Bedeutung, da schädigende Nutzungen zumeist langfristig wirken und kostenintensive Sanierungsmaßnahmen erfordern.

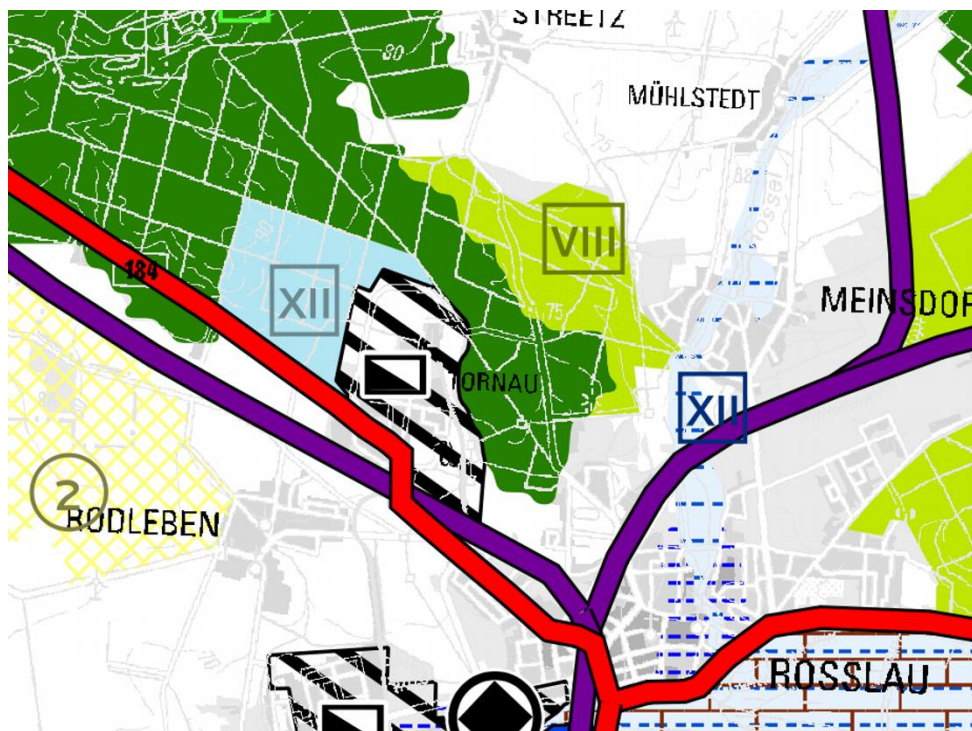


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Regionalplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018

Gemäß Pkt. 4.3.1 Ziel 1 ist der Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß Pkt. 4.3.2 Ziel 1 zudem als regional bedeutsamer Standort für Wissenschaft und Forschung festgelegt. In der Begründung dazu ist der Biopharmapark in Rodleben ausdrücklich als ein bedeutsamer Forschungsstandort benannt.



### **3.2.1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Grundsätzlich werden mit den Planungen für die Erweiterung des Industrieareals, die maßgeblichen Ziele und Grundsätze der Regional- und Landesplanung eingehalten bzw. umgesetzt.

Der Änderung des Flächennutzungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dauerhafte Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Biopharmaparks als Standort der pharmazeutischen Industrie sowie für die Sicherung der Ausgleichsflächen. Somit wird er dem Ziel aus dem REP, welches den Standort als landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche ausweist, gerecht.

Die nördlich angrenzenden Waldgebiete bleiben von der Planung unberührt. Die durch die Erweiterung zusätzlich in Anspruch genommenen Flächen sind keine Waldflächen.

Die betreffenden Vorhabenflächen befinden sich außerhalb des Plangebiets. Somit wird durch die Planung der Aufbau des ökologischen Verbundsystems nicht berührt oder beeinträchtigt.

Gleiches gilt für das Vorranggebiet für Natur und Landschaft „Fläming“.

### **3.2.2 Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt**

Im Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (MUN 1994a, ergänzt durch Landschaftsgliederung des Landes Sachsen-Anhalt) werden für den Bereich Siedlung, Industrie und Gewerbe, um "die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbilds" zu erhalten und möglichst zu verbessern, Maßnahmen erläutert:

So sollen Industrie und Gewerbe auf Flächen angesiedelt werden, auf denen bereits früher produziert worden ist. Gewerbeparke sind nicht dort zu errichten, wo sie einen hohen Aufwand an umweltunverträglichem Individualverkehr zur Folge haben und zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds führen können.

Die Zersiedlung der Landschaft und ein flächenhaftes oder bandförmiges Zusammenwachsen von Siedlungen sind zu vermeiden (erforderlichenfalls durch Ausweisung von Grünzäsuren).

Die Versiegelung von Böden ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dies erfordert, Grünbestände und artenreiche Lebensräume (z.B. Wiesen, Gehölze, Gebüsche, Hecken) nicht durch Versiegelung zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ist die infolge der Versiegelung verminderte Retention durch naturnah gestaltete Rückhalteräume für Regenwasser auszugleichen.

Im Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (MUN 1994b) werden für die Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming einige Zielsetzungen formuliert, die Bezug auf Elemente im Plangebiet nehmen:

Die Ortsverbindungsstraßen in und außerhalb der kleinen Ortschaften sollen in verstärktem Maße Alleen aufweisen. Besonders typisch für den Landschaftsraum sind Lindenalleen. Vorhandene Alleen sind in jedem Fall zu erhalten.

Die Umstellung auf ökologisch orientierte Bodenbewirtschaftung, Maßnahmen gegen Wind- und Wassererosion auf den Ackerstandorten und naturnahe Waldbewirtschaftung soll für eine nachhaltige Sicherung des Schutzguts Boden sorgen. In den ackerwirtschaftlich genutzten Bereichen sind dazu Windschutzgehölze mit heimischen Arten und Herkünften anzulegen und an vorhandene Gehölze anzuschließen. Entsprechend den Standortbedingungen sollen die Forste entweder in standortgemäße Eichen-Hainbuchen-Wälder oder in Kiefern- bzw. Pfeifengras-Stieleichen-Wälder überführt werden.

Der Grünlandanteil muss auf Kosten des Ackerlandes erhöht werden. Die Grünlandbewirtschaftung darf nur extensiv erfolgen.

### **3.2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Dessau**

Durch die geplanten Nutzungsänderungen und -erweiterungen besteht die Notwendigkeit nicht nur den Bebauungsplan aufzustellen, sondern auch den Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau im Hinblick auf die neue Zweckbestimmung anzugleichen.

Im rechtmäßigen FNP Dessau / Ortschaft Rodleben von 2007 sind im Änderungsbereich 01 für den Erweiterungsbereich bisher überwiegend landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Gleiches gilt für die Flächen der Änderungsbereiche 02 und 03. Eine Änderung und Anpassung des FNP ist dementsprechend erforderlich und eingeleitet worden.

Der Änderungsbereich 01 beinhaltet vier Flächendarstellungen: Flächen für die Landwirtschaft, Flächen für Wald, Grünfläche (Ausgleich) sowie Gewerbliche Baufläche. Im Änderungsbereich „01“ sollen im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes zukünftig gewerbliche Bauflächen und Grünflächen (Ausgleich) dargestellt werden. Darüber hinaus erfolgt im Sinne der Korrektur die Darstellung von Grünfläche (Ausgleich) im südwestlichen Teil.

In den Änderungsbereichen 02 und 03 sollen zukünftig Ausgleichsmaßnahmen als Grünflächen planerisch gesichert werden. Diese Flächen stehen für den Bebauungsplan Nr. 168 A1 für externe Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Die genauere Ausführung zur Neudarstellung im Flächennutzungsplan lässt sich dem Kapitel 4.2 entnehmen.

Die 4. Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen im Parallelverfahren. Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des FNP wurde am 10.07.2013 gefasst (BV/119/2013/VI-61). Die frühzeitigen Beteiligungen erfolgten im Jahr 2013. Als nächster Schritt ist hier die förmliche Beteiligung im Rahmen des Planverfahrens nach §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB geplant.

## **3.3 Verfahrensablauf**

### **3.3.1 Aufstellungsbeschluss**

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dessau-Roßlau wurde gemäß § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB durch den Stadtrat am 10.07.2013 beschlossen und am 27.07.2013 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 08/2013 ortsüblich bekanntgemacht. (BV/119/2013/VI-61)

### **3.3.2 Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 10.07.2013 durch den Stadtrat gefasst. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.07.2013 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 08/2013 ortsüblich bekanntgemacht und hat in der Zeit vom 05.08.2013 bis einschließlich 16.08.2013 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 29.06.2016 beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Von einem Großteil der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken geäußert. Lediglich das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt gab Hinweise hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen. Darüber hinaus wurden zahlreiche fachliche Hinweise zur Planung gegeben, die im Rahmen der Erstellung des Entwurfs berücksichtigt wurden.

## 4. Begründung der Darstellungen des Flächennutzungsplans

### 4.1 Grenze des Änderungsbereichs

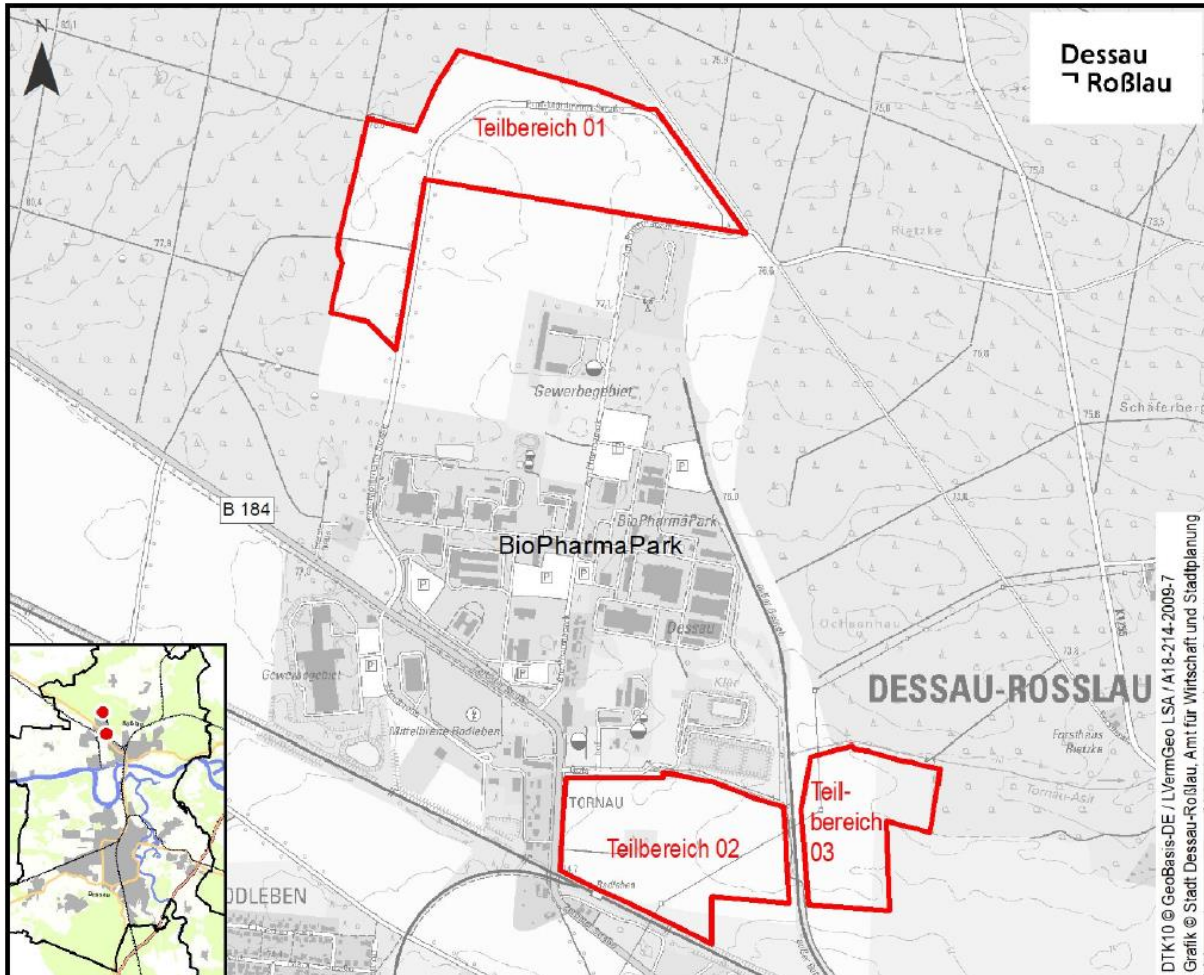


Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereiches der 4. FNP-Anpassung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Flächennutzungsplans ist auf 3 Teilbereiche aufgeteilt.

Mit der geplanten Erweiterung des Biopharmaparks nördlich und westlich der bereits bestehenden Nutzung sollen bislang unbebaute Flächen im Außenbereich entsprechend § 35 BauGB in Anspruch genommen. Der Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 168 A1 umfasst daher neben den Flächen des bisherigen B-Planes Nr. 168 A zusätzliche Erweiterungsflächen im Norden. Im aktuell rechtskräftigen FNP sind diese Flächen noch nicht als Bauland ausgewiesen, weshalb diese Bereiche in Form des Teilbereichs 01 Bestandteil der 4. Änderung des FNP werden.

Die Teilbereiche 02 und 03 entsprechen den für die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen aus dem B-Plan Verfahren erforderlichen Flächen. Sie befinden sich südöstlich des Biopharmaparks auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen.

### 4.2 Planung

#### FNP bisherige Darstellung:

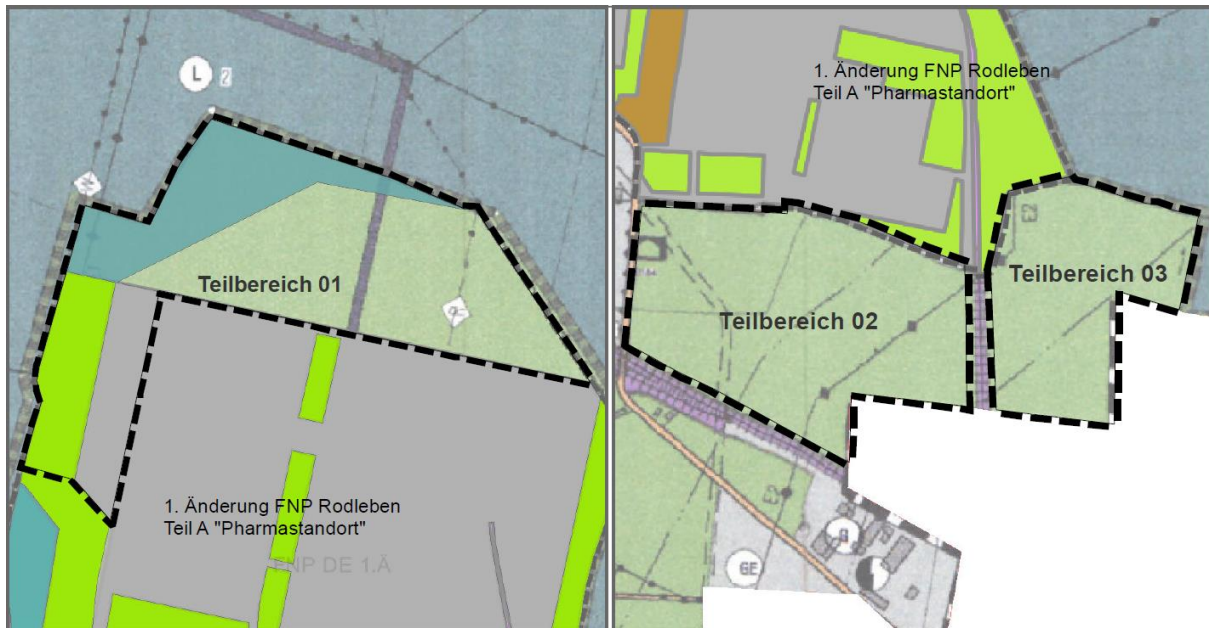


Abbildung 4: Bisherige Darstellung im 2002 genehmigten und 2007 im Bereich des Pharmastandortes geänderten Flächennutzungsplan Rodleben (M 1:10.000)

Im rechtskräftigen FNP (2002 genehmigt und 2007 im Bereich des Pharmastandortes geändert) sind die Teilbereiche 02 und 03 als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Durch den Teilbereich 02 verläuft die geplante Ortsumgehung (Freihaltezone) Roßlau/Tornau.

Im Teilbereich 01 sind im Nordwestlichen Teil Flächen für Wald und im nördlichen Bereich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Getrennt werden die beiden Bereiche durch die Erschließungsstraße, welche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht dargestellt wird. Darüber hinaus sind westlichen Bereich zwei Flächen mit Grünfläche (Ausgleich) und einer Gewerblichen Baufläche dargestellt.

#### FNP geplante Darstellung:

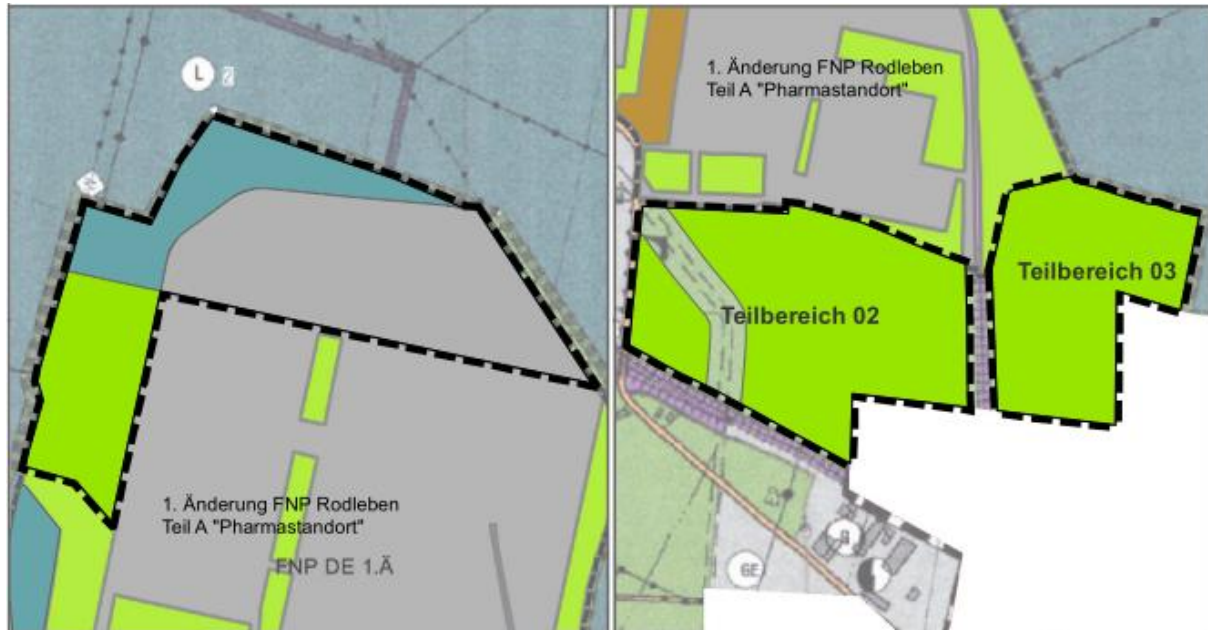


Abbildung 5: Beabsichtigte Änderung der Darstellungen auf dem 2002 genehmigten und 2007 im Bereich des Pharmastandortes geänderten Flächennutzungsplan Rodleben

#### Teilbereich 01:

Entsprechend der generellen Ziele, den Standort Biopharmapark Dessau auf der Grundlage einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu einem Standort für die Herstellung, die Entwicklung und den Vertrieb von Arzneimitteln, pharmazeutischen, chemischen und biotechnologischen Erzeugnissen und artverwandten Produkten sowie zur Durchführung von chemischen und biologischen Analysen und zu allen dem vorgenannten Zweck dienenden bzw. darauf aufbauenden Tätigkeiten und Nebenzwecken (wie z.B. Verwaltung, Energieversorgung, Dienstleistungen o.ä.) zu entwickeln und damit den Bedarf an Industrieflächen zu decken, soll der Bebauungsplan Nr. 168 A1 aufgestellt werden. Ziel ist die Flexibilisierung und Erweiterung der industriell-gewerblichen Bauflächen. Im Teilbereich 01 erfolgt daher entsprechend der beabsichtigten Bebauungsplanerweiterung die Darstellung von ca. 12 ha Gewerblicher Baufläche.

Im westlichen Bereich werden die Ausgleichsmaßnahmen des B-Plans ebenfalls übernommen. Hier erfolgt die Darstellung von Grünfläche (Ausgleich). Im Sinne der Richtigstellung wird die Gewerbliche Baufläche aus der alten Darstellung als Grünfläche (Ausgleich) dargestellt, da dieser Bereich nicht zur gewerblichen Entwicklung des Areals vorgesehen ist.

#### Teilbereich 02:

Im Teilbereich 02 erfolgt die Darstellung von Grünflächen (Ausgleich). Die beiden Grünflächen werden von der geplanten Freihaltezone für die Ortsumgehung Roßlau/Tornau zerschnitten. Der Neubau der Ortsumgehung Roßlau/Tornau der B184 ist im Bundesverkehrswegeplan 2030 als vordringlicher Bedarf aufgeführt. Die Festlegung der Ortsumgehung erfolgt nicht über die Darstellung im Flächennutzungsplan, sondern wird über ein Planfeststellungsverfahren gesteuert.

Die Straßenplanung steht der Umsetzbarkeit der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen nicht im Weg.



Teilbereich 03:

Im Teilbereich 03 erfolgt die Darstellung von Grünfläche (Ausgleich). Hier werden ebenfalls die Ausgleichsflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 168 A1 auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert.

Mit der geplanten Darstellung der Gewerblichen Baufläche bzw. Grünfläche (Ausgleich) kann die gesetzlich geforderte Übereinstimmung zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan erreicht werden.

Die Änderung des FNP und die beabsichtigte Darstellung als Gewerbliche Baufläche bzw. Grünfläche (Ausgleich) ist das erforderliche Mittel, um mittels des aus dem FNP zu entwickelnden Bebauungsplanes die Voraussetzungen für das Baurecht für Stabilisierung und Erweiterung des überregional bedeutenden Pharmastandortes und die Sicherung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu schaffen.

## 5. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst insgesamt ca. 42,1 ha.

*Tabelle 1: Flächenanteile im Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans*

<b>Flächendarstellung</b>	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil an Gesamtfläche:</b>
Gewerbliche Baufläche	11,9 ha	28,3 %
Grünfläche (Ausgleich)	28,6 ha	67,9 %
Freihaltekorridor	1,6 ha	3,8 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>42,1 ha</b>	<b>100 %</b>

## 6. Umweltbericht

Auf der Ebene des FNP werden im Umweltbericht nur diejenigen umweltbezogenen Themen behandelt, die auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu prüfen sind (Abschichtung). Es wird auf die Umweltprüfung zum B-Plan 168 A 1 „Biopharmapark Dessau“ verwiesen.

### 6.1 Inhalte und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Zielsetzungen der Raumordnung sowie auch der Stadt Dessau-Roßlau für die Gewerbeflächenentwicklung können wie folgt zusammengefasst werden: Rodleben ist als vorrangiger Standort für die Chemie- und Pharmaindustrie vorgesehen. Die gewerblichen Bauflächen sollen vorrangig an zentralen Orten bzw. regional bedeutsamen Standorten für Gewerbe vorgesehen werden. Vor weiteren Neuausweisungen von Gewerbeflächen sollen die an Altstandorten vorhandenen Potenziale weitergenutzt werden bzw. Konversionsflächen wieder nutzbar gemacht werden. Dies gilt für produzierendes Gewerbe und produktionsorientierte Dienstleistungen.

Nach der Entwicklung der letzten Jahre hat sich herausgestellt, dass die wirtschaftliche Stabilisierung der am Standort Biopharmapark ansässigen Betriebe ständige Erweiterungen erfordern. Derzeit basieren die baulichen Erweiterungen auf der Ergänzung der bereits vorhandenen Produktionsbereiche sowie in Richtung Süden mit dem Schwerpunkt Verwaltung, Qualitätskontrolle und öffentliche Repräsentation. Zukünftig soll der Entwicklungsschub in Richtung Nord fortgeführt werden. Hierzu dienen einerseits die bereits planungsrechtlich gesicherten Bauflächen als auch die geplante nördliche Erweiterungsfläche.

Dementsprechend verfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans zwei Ziele:

1. Langfristige planungsrechtliche Sicherung der betriebseigenen nördlichen Ergänzungsflächen für eine industrielle Entwicklung.
2. Sicherung der bereits umgesetzten und geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

### 6.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die materiellen Anforderungen an die Einhaltung bestimmter Umweltstandards bei der Plan-Umweltprüfung ergeben sich aus den Maßstäben, die für das jeweilige Planungsverfahren nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zu beachten sind. Für die Bauleitplanung können von Bedeutung sein:

Das allgemeine Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB, nach dem Bauleitpläne "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) gewährleisten" und dazu beitragen [sollen], "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln",

- die Belange des Umweltschutzes des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB,
- die Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB,
- die Regelungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB,
- die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB,
- die umweltbezogenen Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 5, 6, 9 und 10 BauGB,

- die umweltbezogenen Aussagen in Fachplänen des Naturschutz-, Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, soweit sie für die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB von Bedeutung sind,
- die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes gemäß § 1a Abs. 4 BauGB,
- der Planungsleitsatz des § 50 BImSchG, wonach "bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen (...) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen [sind], dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (...) in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen (...) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) soweit wie möglich vermieden werden",
- das Schutzziel des § 1 Abs. 1 BImSchG wonach „Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen sind“.

### **6.2.1 Planerische Zielvorgaben**

Die planerischen Zielvorgaben der einschlägigen Fachpläne für den Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplanung sind in der Begründung unter Kap. "3.2 Übergeordnete Planungen" dargestellt. Dort werden die Vorgaben der Landesplanung und des bestehenden Flächennutzungsplans benannt.

### **6.2.2 Schutzgebiete i. S. d. Naturschutzgesetzes**

Naturschutzgebiete sind in der direkten Umgebung des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Im Westen, Norden und Osten an den Geltungsbereich angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet "Spitzberg".

In § 3 der LSG-VO ist als Schutzzweck die Erhaltung des landschaftlichen Charakters des Landschaftsschutzgebiets dargestellt. Das Landschaftsbild wird geprägt durch den Spitzberg, eine weit zur Elbe vorgeschobene Stauchendmoräne. Aufgrund der Relief- und Bodenverhältnisse ist das Gebiet mit Wald bestockt. Die überwiegenden Kiefernwälder werden von kleineren Laubmischwäldern durchsetzt.

Als besonderen Schutzzweck definiert § 3 Abs. 2 LSG-VO u.a. die Erhaltung und Entwicklung des Gebiets (insbesondere Wald, Lebensstätten der heimischen Pflanzen- und Tierwelt, Trocken- und Halbtrockenrasen, Relief), ferner die Erhaltung bzw. Verbesserung der Eignung des Gebiets für die ungestörte Erholung. Darüber hinaus liegt der besondere Schutzzweck in der Freihaltung des Landschaftsschutzgebiets von Bebauung und der landschaftlichen Einbindung von Ortsrändern, Anwesen und sonstigen baulichen Anlagen. Die Erhaltung des Walds soll durch naturnahe Waldwirtschaft sowie Entwicklung und Erhaltung mehrstufiger Waldränder erfolgen.

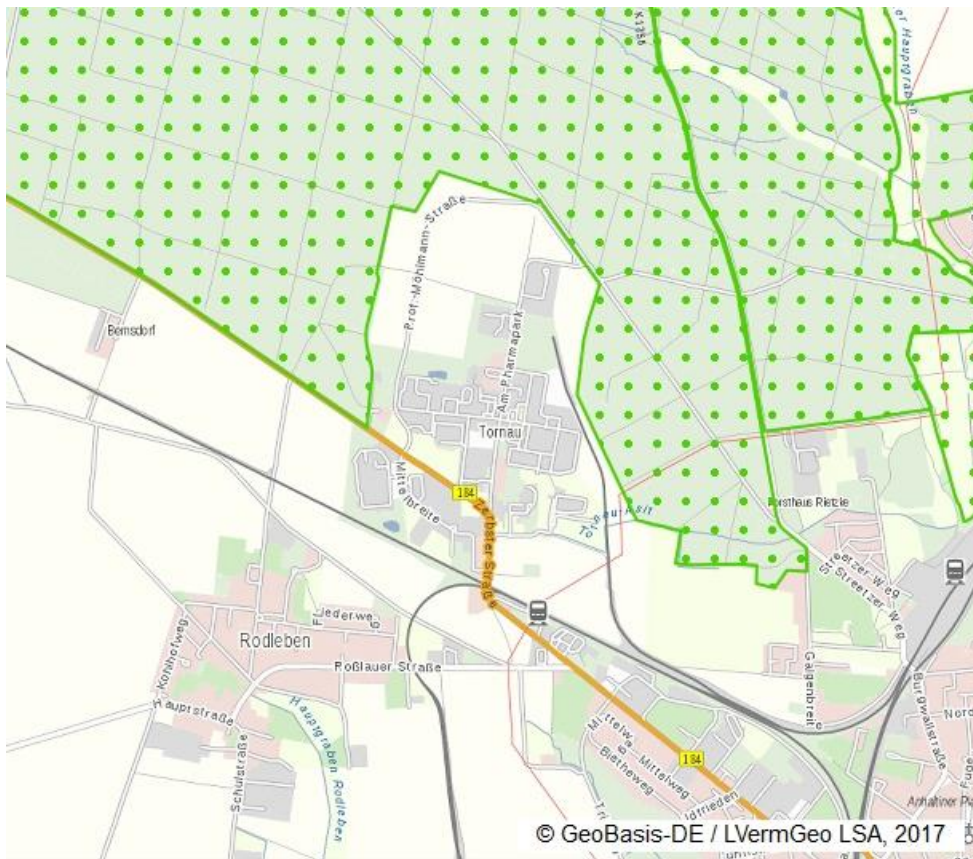


Abbildung 6: Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“ (grüne Markierung / Ausschnitt)

### 6.2.3 Schutzwürdige Biotope nach NatSchG LSA

Gemäß § 30 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können. Dies gilt auch, wenn das gesetzlich geschützte Biotop noch nicht in das Verzeichnis geschützter Teile von Natur und Landschaft eingetragen worden ist.

Im Änderungsbereich befinden sich keine schutzwürdige Biotope nach NatSchG LSA.

### 6.2.4 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebiets.

Aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen gemeldeten FFH-Gebiet "Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Roßlau" (ca. 0,6 km) bzw. VSR-Gebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (ca. 2,5 km) wird nach derzeitigem Kenntnisstand der Umgebungsschutz durch Stoffeintrag nicht erheblich beeinträchtigt.

Es besteht somit kein Anhaltspunkt, dass erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

## **6.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)**

### **6.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

#### **6.3.1.1 Tiere**

Das Plangebiet wurde von einem faunistischen Fachgutachter hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten und ganzjährig geschützter Lebensstätten untersucht. Dabei wurden folgende Arten untersucht:

- Brutvögel
- Amphibien
- Reptilien
- Fledermäuse

Nachfolgende Ausführungen stützen sich auf die Ergebnisse des Gutachtens „Faunistische Grunderhebung 2016 im Bereich des Biopharmaparks Dessau, Bebauungsplans Nr. 168A1“.

Im August 2021 erfolgte auf Grund der abgelaufenen Zeit von fünf Jahren eine Überprüfung der erhobenen faunistischen Daten durch einen Fachgutachter („Bebauungsplan Nr. 168 A1 Biopharmapark Dessau - Relevanz faunistischer Daten“, Dr. Thomas Hofmann, 21.08.2015). Im Ergebnis der Überprüfung wurde dort folgendes festgehalten:

„Hinsichtlich der 2016 im Rahmen des B-Plans Nr. 168A erhobenen faunistischen Daten kann davon ausgegangen werden, dass diese auch aktuell (B-Plan 168A1) noch als Grundlage für artenschutzrechtliche Betrachtungen relevant sind. Der Großteil der Teilflächen weist aktuell eine dem Erfassungszeitraum 2016 vergleichbare Struktur auf. Es besteht daher hier auch kein Grund zu der Annahme, dass sich das seinerzeit ermittelte Artenspektrum bzw. dessen daraus resultierende Bewertung grundlegend geändert hätten.“

#### **Brutvögel**

Im Rahmen der Erhebung 2016 konnten 31 wahrscheinliche Brutvogelarten (vgl. methodische Einschränkungen) ermittelt werden. Für acht weitere Arten bestand zudem mehr oder weniger stark begründeter Brutverdacht.

Mehrere Brutvogelarten sind auf Grund ihres Gefährdungsgrades in den Roten Listen Deutschlands (Grüneberg et al. 2015) und des Landes Sachsen-Anhalts (Dornbusch et al. 2004) erfasst. Mit Feldlerche, Baumpieper und Star wurden drei in Deutschland als „gefährdet“ (Kategorie 3) eingestufte Arten im Untersuchungsgebiet ermittelt. Zudem werden Kuckuck, Heidelerche, Gartenrotschwanz, Feldsperling und Goldammer in der aktuellen Vorwarnliste für das Bundesgebiet geführt.

Nach der derzeit noch relevanten Roten Liste Sachsen-Anhalts aus dem Jahr 2004 sind Gartenrotschwanz und Feldsperling für das Bundesland als „gefährdet“ einzustufen. Kuckuck, Feldlerche, Baumpieper, Bachstelze, Dorngrasmücke, Sumpfrohrsänger, Gelbspötter und Goldammer befanden sich zumindest zum Zeitpunkt der Erstellung der Roten Liste (schon) auf der Vorwarnliste.

#### **Bewertung**

Eine naturschutzfachliche Bewertung der einzelnen Arten findet im Fachbeitrag Artenschutz statt.

Als Ergebnis wird darin festgestellt, dass die Kriterien für die Verbotstatbestände (Schädigungsverbot und Störungsverbot) nicht erfüllt sind.



### **Amphibien**

Es konnten drei Amphibienarten im Gewässer nachgewiesen werden, wobei aber nur für die Erdkröte durch den Nachweis von Kaulquappen ein exakter Reproduktionsnachweis erbracht werden konnte. Bei allen drei Arten handelt es sich um in der Region kommune Arten, die im weiteren Umfeld verbreitet und häufig sind (GROßE et al. 2015). Sie gelten alle als nach BNatSchG „besonders geschützt“ und die Erdkröte wird in den Roten Listen Sachsen-Anhalts in der Vorwarnliste geführt.

Für den Teichmolch und den Teichfrosch gelang trotz Nachsuche und Einsatz der Molchreusen kein eindeutiger Reproduktionsnachweis. Neben möglichen Defiziten im Sommerlebensraum, vor allem außerhalb der untersuchten Flächen (angrenzend an Gewässer großer Rapsschlag!) kann hier vor allem der Fischbesatz im Gewässer negativ zum Tragen kommen. Letzterer kann auch dafür verantwortlich sein, dass nur wenige Kaulquappen der Erdkröte gefunden wurden.

Auf den anderen Teilflächen, die unter dem Aspekt Sommerlebensraum begangen wurden, gelangen keine Nachweise von adulten und/oder juvenilen Tieren. Dies galt sowohl für Tag- als auch Nachtkontrollen (letztere z. T. im Rahmen der Detektorbegehungen). Betrachtet man die geringe Zahl der im Gewässer nachgewiesenen Arten und deren Status (zwei nicht reproduzierend) lässt sich der negative Befund im potenziellen Sommerlebensraum erklären. Hinzu kommt die Kleinflächigkeit der untersuchten Teilflächen, welche die Auffindewahrscheinlichkeit der einzelnen Tiere doch deutlich limitiert.

#### Bewertung

Nach einer Bewertung in Anlehnung an KAULE (1991) ist das Untersuchungsgebiet für Amphibien als unbedeutend anzusehen.

### **Reptilien**

Es konnten keine Zauneidechsen auf den untersuchten Flächen nachgewiesen werden. Der einzige Nachweis einer Reptilienart basiert auf einer Zufallsbeobachtung im Rahmen der Amphibienerfassung. Beim Ausbringen der Molchreusen wurde am Regenversickerungsbecken eine Ringelnatter beobachtet. Diese als „besonders geschützt“ geltende Art wird in der für Deutschland in der Vorwarnliste und für das Land Sachsen-Anhalt als „gefährdet“ (Kategorie 3) eingestuft.

Das Fehlen der Zauneidechse auf den einzelnen Untersuchungsflächen ist nicht überraschend. Es existieren kaum geeignete Bereiche, die Art bzw. sogar einer Population dieser Art als Lebensraum dienen könnten.

Nachweise einzelner Zauneidechsen gelangen lediglich im Bereich der stillgelegten Gleisanlage, die sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs befindet.

Nach einer Bewertung in Anlehnung an KAULE (1991) sind die kleinflächigen Bereiche mit einem Vorkommen der in Sachsen-Anhalt gefährdeten und bundesweit auf der Vorwarnliste geführten Schlingnatter als "mittel – lokal bedeutsam" (Wertstufe 3) anzusehen.

### **Fledermäuse**

Es wurden keine quartierhöufigen Strukturen und demzufolge auch keine Fledermausquartiere im Gebiet gefunden. Für gebäudebewohnende Arten war dies von vornherein nicht zu erwarten gewesen.

Für die Erfassung standen daher neben einigen Sichtbeobachtungen „nur“ bioakustische Nachweise zur Verfügung. Diese erlauben aber im Allgemeinen keinen Bezug zu einzelnen Flächen, besonders bei der geringen Größe, wie im vorliegenden Fall.

Insgesamt konnten mit der gewählten Methodik mindestens sieben Fledermausarten jagend im Umfeld des Untersuchungsgebietes festgestellt werden. Einige Rufe bzw. Rufsequenzen, v. a. aus der Gattung Myotis, konnten nicht bis zur Art bestimmt werden, lassen aber das Auftreten weiterer Arten möglich erscheinen.

Da alle heimischen Fledermausarten im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden, gelten sie nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG als „streng geschützt“. Die Mopsfledermaus wird zudem im Anhang II der FFH-Richtlinie geführt.

Hinsichtlich des Gefährdungsgrades werden deutschlandweit die Mopsfledermaus als „stark gefährdet“ und der Abendsegler in der Vorwarnliste geführt. Für die Breitflügelfledermaus ist eine Gefährdung anzunehmen, aber aktuell nicht zu belegen. Bei der Mückenfledermaus war die Datenlage seinerzeit (noch) defizitär.

Bei den Angaben zum Gefährdungsstatus der einzelnen Arten im Land Sachsen-Anhalt, ist ähnlich wie bei den Brutvögeln das Erstellungsjahr der aktuell (noch) relevanten Roten Liste (2004!) zu beachten. So werden dort außer dem Abendsegler (gefährdet) und der Mückenfledermaus (Gefährdung anzunehmen) alle anderen in der vorliegenden Untersuchung nachgewiesenen Arten als „stark gefährdet“ oder sogar „vom Aussterben bedroht“ (Mopsfledermaus) eingestuft. Vor allem für die letztgenannte Art entspricht die Einstufung aber nicht mehr der Realität. Die Nachweise der Art wurden in den letzten Jahren (auch im Umfeld des Untersuchungsgebietes – eigene Daten!) erfreulicherweise immer häufiger, so dass in einer zukünftigen Roten Liste eine möglicherweise deutliche Herabstufung des Gefährdungsstatus' angezeigt erscheint.

Alle nachgewiesenen Arten nutzen die Untersuchungsflächen, wenn man überhaupt davon sprechen kann, „nur“ zur Nahrungssuche. Die Nachweise erfolgten dabei vorrangig im Bereich von Strukturen bzw. z. T. auch des Gewässers. Dabei muss aber eingeschränkt werden, dass hier auch vorrangig zumindest die Batcorder installiert wurden.

Die Nachweise von Abendsegler, Rauhaufledermaus (nur zur Zugzeit), Mops- und Fransenfledermaus resultieren sicher aus der Nähe der Teilbereiche zu den angrenzenden Wäldern. Diese baumbewohnenden Arten sind hier nicht selten (eigene Daten!) und haben hier ihre Quartiere.

Breitflügel-, Zwerg- und Mückenfledermaus gelten als gebäudebewohnende Arten (die beiden letztgenannten zumindest während der Fortpflanzung). Mögliche Quartiere befinden sich möglicherweise in Wohnhäusern im Umfeld des Parks, auf jeden Fall aber im Stadtgebiet von Roßlau (eigene Daten!).

Für die Zwergfledermaus, die bei den Detektor- und Batcorder-Untersuchungen mit Abstand am häufigsten nachgewiesene Art wurde im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ein Wochenstubenquartier in der Ortslage Roßlau, ca. 1,5 km südöstlich des Untersuchungsgebietes bestätigt werden. Das Quartier befand sich in der Doppelwand eines Gewerbegebäudes und beherbergte ca. 50 adulte Weibchen.

### **Bewertung**

Nach einer Bewertung in Anlehnung an KAULE (1991) wird das Fledermausvorkommen als "mittel – gering (verarmt) " (Wertstufe 2) bewertet.

#### **6.3.1.2 Pflanzen**

Die Flächen zwischen dem rechtswirksamen Bebauungsplan und der Erschließungsstraße wurden im Rahmen einer flächendeckenden Biotoptypenerfassung im Mai 2016 erfasst. Alle Flächen außerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 168A einer Erfassungseinheit der Biotoptypenliste Sachsen-Anhalts zugeordnet und bewertet (Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004).

Die Flächen nördlich der Erschließungsstraße werden vollständig von festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen anderer Bauvorhaben eingenommen.

Die nördliche Erweiterungsfläche des Plangebiets wird bis zur Erschließungsstraße im Wesentlichen von einer intensiv genutzten Ackerfläche eingenommen. Gleiches gilt für die Teilflächen 02 und 03.

Die drei Teilgebiete sind insgesamt relativ strukturarm und von geringem bis mittlerem ökologischem Wert.

**Bewertung**

Das Plangebiet ist insgesamt relativ strukturarm und von geringem bis mittlerem ökologischem Wert.

**6.3.2 Schutzgut Boden und Fläche**

Der Planungsbereich liegt am südwestlichen Rand der Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming (MUN 1994b). Diese Landschaftseinheit wird durch die Bildungen des Quartärs geprägt. Das Plangebiet fällt sehr flach geneigt von ca. 78 m NN im Nordwesten auf ca. 73 m NN nach Südosten ein. Die geringen Höhenunterschiede bedingen eine sehr geringe Reliefenergie.

Die westliche Begrenzung der Landschaftseinheit wird durch eine Stauchmoräne gebildet, die als Höhenrücken westlich von Thießen bis an die Nuthe heranragt (u.a. Schlossberg westlich Streetz – 111 m NN Höhe).

Das Rosseltal, eine im Pleistozän gebildete Schmelzwasserrinne durchbricht den Endmoränenverlauf. Die Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming ist großflächig mit Tieflehm-Fahlerden auf den Grundmoränenstandorten und mit Sand-Braunerden und -Braunpodsolen auf den trockenen Sanderflächen bedeckt (MUN 1994b).

Die Untergrundverhältnisse im Plangebiet werden geprägt durch die Geschiebemergel der Saale-Kaltzeit. Dieser Horizont ist flächenhaft ausgebildet und schwankt in seiner Mächtigkeit zwischen ca. 2 m und ca. 8 m. Der Geschiebemergel wird überwiegend als toniger Sand, toniger, sandiger Schluff oder Ton, schluffig, stark sandig angesprochen. Darunter liegen ca. 5 m bis ca. 15 m mächtige Sande und Kiessande als Vorschüttbildungen der Saale-Kaltzeit (pleistozäne Schmelzwassersande) (BAUSTOFF 1993; vgl. BAUGRUND 1974; vgl. BRUGGER 1994).

Über dem Geschiebemergel lagert ein Sandhorizont als glazilimnische Rückzugsbildung der Saale-Kaltzeit. Die Mächtigkeit dieses schluffigen Sands beträgt ca. 0,8 m bis ca. 1,3 m (BAUSTOFF 1993, BRUGGER 1994).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Bodenlandschaft „Sander, sandige Platten und sandige Endmoränen“ (LAU 2000). Der Oberboden weist eine ca. 0,3 m bis ca. 1,1 m mächtige Schicht auf, die überwiegend aus humosem Schluff, Sand und Ton besteht (BAUGRUND 1974; vgl. BRUGGER 1994).

Die Böden im Roßlau-Wittenberger Vorfläming sind durch die Immissionen der mitteldeutschen Großindustrie, vorrangig durch die Stickstoffzufuhr aus der Luft, geschädigt. Die Veränderungen in der Bodenvegetation und in der Bodenfauna sind erheblich (MUN 1994b).

Eine ungestörte, natürliche Ausprägung der Bodenschichten innerhalb des Planbereichs ist auch unter Berücksichtigung der Bebauung sowie der historischen und jetzigen Nutzung nicht anzunehmen.

Das natürliche Bodengefüge auf den derzeit unbebauten, landwirtschaftlich genutzten Flächen hat sich im Zuge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung („Bodenverbesserungsmaßnahmen“) nachhaltig verändert.

**Bewertung**

Infolge umfangreicher anthropogener Einwirkungen im Zuge der ackerbaulichen Nutzung („Bodenverbesserungsmaßnahmen“, z.B. Düngung, Pestizidbehandlung, Entwässerung) über einen relativ langen Zeitraum ist die Naturnähe und demzufolge die Wertigkeit der Böden der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs als gering einzustufen. Eine hohe Wertigkeit von Böden ist im Wesentlichen nur den bewaldeten Flächen im westlichen Geltungsbereich zuzuordnen. Diese Flächen stellen die naturnächsten und somit hochwertigsten Böden des Geltungsbereichs dar.

Als Ergebnis eines Bodenfunktionsbewertungsverfahrens wird das Konfliktpotenzial außerhalb von Waldflächen insgesamt „mittel“ eingeschätzt. Dies resultiert aus einer Einstufung des Bodenpotenzials zur Erfüllung der Lebensraumfunktionen als „mittel“, des biotischen Ertragspotenzials „gering“ und des Bodens als Bestandteil des Naturhaushaltes als „mittel“ bis „hoch“.

### **6.3.3 Schutzgut Wasser**

#### **6.3.3.1 Oberflächengewässer**

##### **Bestand**

Die Gebietsentwässerung ist nach Süden bzw. nach Südwesten zur Elbe hingerrichtet. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Gewässer 2. Ordnung (R 025, R 022). Es handelt sich hierbei um naturferne Entwässerungsgräben ohne ausgeprägte standortgerechte Vegetation. Gemäß § 50 WG LSA dürfen innerhalb des Gewässerschonstreifens, bei Gewässern 2. Ordnung in einer Breite von 5 m, keine standortgebundenen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze errichtet werden.

In der „Biologischen Gewässergütekarte 1995 und 2000“ (LAU 2002) werden keine Angaben zur Gewässergüte der Oberflächengewässer des Geltungsbereichs gemacht.

##### **Bewertung**

Aufgrund ihres fehlenden, standortgerechten Uferbewuchses und ihrer relativ naturfernen Gestaltung stellen die beiden Entwässerungsgräben nur Bereiche von geringer bis mittlerer Wertigkeit dar. Sie besitzen in Bezug auf die Wichtigkeit der Ableitung der geklärten Abwässer / Niederschlagsabwässer eine wesentliche Rolle und werden dementsprechend gesichert.

#### **6.3.3.2 Grundwasser**

Die hydrologischen Verhältnisse werden im Wesentlichen durch die südlich gelegene Elbe geprägt, deren mittlerer Wasserstand mit ca. 56 m NN ca. 20 m unter dem mittleren Standortniveau liegt. Grundsätzlich ist von einer Grundwasserfließrichtung in Richtung Elbe und in Richtung Rossel auszugehen (vgl. BAUSTOFF 1993, vgl. HOECHE & LEDER 2001).

Das Grundwasser fließt in dem mächtigen Grundwasserleiter unter dem Geschiebemergelhorizont. Die Schmelzwassersande stellen die Grundwasser führende Schicht dar (BAUGRUND 1974). Als potenzielle Schichtwasserleiter sind die schluffigen Sande und Sandlinsen im Geschiebemergel anzusprechen. Ein oberflächennaher durchgehender Grundwasserleiter ist bei Untersuchungen nicht festgestellt worden. Bei Pegelmessungen bewegt sich der Grundwasserflurabstand überwiegend zwischen ca. 5 m bis ca. 3 m uGOK (BAUSTOFF 1993; vgl. BAUGRUND 1974; vgl. BRUGGER 1994).

Die oberflächennahen schwach bis stark bindigen, überwiegend mittelbindigen Böden mit Geschiebemergel (BAUGRUND 1974) sind nur sehr gering wasserdurchlässig und somit nicht bzw. bedingt geeignet für die Niederschlagswasserversickerung (vgl. BRUGGER 1994).

Der westliche Teil des Teilgebiets 01 liegt in der Wasserschutzzone III eines Wasserschutzgebiets. Die Trinkwasserschutzzonen befinden sich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren zur Neufestlegung.

##### Verschmutzungsempfindlichkeit

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers entspricht der natürlichen Geschüttheit des Grundwasserleiters. Aufgrund der relativ geringen Versickerungsfähigkeit ist der Grundwasserleiter als relativ gut geschützt zu bewerten.

**Bewertung**

Auf der Grundlage der Beschaffenheit der Bodendeckschichten wurde im Landschaftsrahmenplan für einen Großteil des Geltungsbereichs keine unmittelbare Gefährdung durch flächenhaft eindringende Schadstoffe festgestellt. Der nordöstliche Bereich des Plangebiets unterliegt gemäß dieser Bewertung einer relativ großen Empfindlichkeit gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Das Vorhandensein eines Trinkwasserschutzgebiets (TW-Zone II und III) führt zu einer hohen Wertigkeit des Schutzguts Grundwasser.

**6.3.4 Schutzgut Klima und Luft****6.3.4.1 Klima****Bestand**

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet des Ostdeutschen Binnenlandklimas (IIIb Hoher Fläming). Die Niederschlagswerte in der Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming liegen bei 580 mm im Jahr mit einem schwach ausgeprägten Niederschlagsmaximum im Sommer. In den höchsten Bereichen liegen die Jahresdurchschnittswerte bei 596 mm bzw. 574 mm (Stationen Thießen, Zahna) (MUN 1994b). Die Jahresmitteltemperaturen entsprechen mit 8,5 °C den großklimatischen Verhältnissen und weisen auf eine regionale thermische Gunst hin (MUN 1994b).

**Bewertung**

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu benachbarten Gebieten von untergeordneter Bedeutung. Die überwiegend versiegelten Flächen bilden lokal-klimatisch Wärmeinseln. Lufthygienische Wohlfahrtswirkungen sind durch den sehr geringen Bestand an Gehölzen innerhalb des Plangebietes ohne Bedeutung.

Im Gebiet sind keine Frischluftschneisen vorhanden.

**6.3.4.2 Lufthygiene**

Lufthygienische Vorbelastungen ergeben sich z.B. durch den Fahrzeugverkehr der das Plangebiet tangierenden Bundesstraße B 184.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor. Im Stadtgebiet von Dessau werden an drei Standorten (Heidestraße, Albrechtsplatz und Lessingstraße) Immissionsmessungen durchgeführt, die zur Beurteilung der Luftbelastungssituation nicht geeignet sind.

**6.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Erholungseignung****6.3.5.1 Landschaft / Landschaftsbild**

Unter dem Begriff Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft zu verstehen. Dieser strukturelle Aspekt wird gebildet durch historische Prozesse, jahreszeitliche Veränderungen, Reste historischer Nutzungen und aktuelle anthropogene Nutzungen. Das Landschaftsbild ist jedoch nicht als feststehender Begriff zu verstehen, sondern als subjektives Leitbild, das sich der Mensch von einem bestimmten Landschaftsraum macht.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt vor, wenn eine geplante Nutzung eine erhebliche, nachteilige Veränderung in der sinnlichen Wahrnehmung einer Landschaft verursacht.



Gemäß § 1 (4) BNatSchG ist grundsätzlich 'die Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Natürlichkeit) von Natur und Landschaft' als Grundlage für das Landschaftserleben, d.h. für die Erholung der Menschen zu schützen. Dadurch sind indirekt auch schon die Beurteilungsinhalte zur Bewertung des Landschaftsbildes und möglicher Beeinträchtigungen vorgegeben.

**Bestand**

Im Roßlau-Wittenberger Vorfläming wird trotz größerer Rodungsinseln das Landschaftsbild wesentlich durch die ausgedehnten Kiefernforste geprägt, welche die sanft nach Norden ansteigenden Sanderflächen bedecken. In das trockene, einförmige, sanft hügelige Gelände sind die Täler scharf und kastenförmig eingetieft (MUN 1994b).

Das Landschaftsbild innerhalb des Bebauungsplans wird geprägt durch die bestehende industrielle Bebauung des Pharmaparks sowie die stark befahrene Bundesstraße B 184. Die Straßenräume der vorhandenen Erschließungsstraßen sind als wenig gestaltete Straßenräume zu beschreiben.

Die bestehende Wohnbebauung im Eingangsbereich des Areals wird sowohl durch freistehende als auch durch Reihen-Wohngebäude mit relativ großflächigen Gartenbereichen gebildet, liegt aber außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 168 A1.

Die nördliche Erweiterungsfläche, die stellenweise von linienhaften Gehölzstrukturen zur bestehenden Bebauung getrennt wird, wird von einer strukturarmen, gehölzfreien Ackerfläche geprägt durch die eine Erschließungsstraße in Dammlage verläuft.

Der visuelle Eindruck des umgebenden Geländes wird dominiert durch Wald- und Gehölzflächen. Mit dem Vorkommen an Gehölzen gehen vielfältige optische und akustische Erlebnisqualitäten dieser Vegetationsform einher, die zum Teil jahreszeitliche Varianten aufweisen, teils kontinuierlich wahrnehmbar sind (vgl. KRAUSE & KLÖPPEL 1996).

**Bewertung**

Die vorhandenen Biotoptypen, die Oberflächenform und die Gebäudestruktur bieten nur eine beschränkte Vielfalt an Landschaftsbildaspekten. Unter Berücksichtigung des Anteils der anthropogen überprägten Elemente (Gebäude, Verkehrsflächen, Landwirtschaftliche Nutzfläche) gegenüber naturnahen Strukturen ist die Natürlichkeit des Landschaftsbilds als gering einzustufen. Dieses Verhältnis zwischen Flächen mit ursprünglichem und beeinträchtigtem Charakter der Natur- bzw. Kulturlandschaft bewirkt einen geringen Grad der Eigenart.

Das Landschaftsbild des Areals weist aufgrund der ebenen Lage sowie der weitgehenden Verdeckung der visuell störenden Elemente durch die vorhandenen Vegetationsstrukturen eine geringe Verletzlichkeit auf (vgl. KNOSPE 1998).

Für den Siedlungsbereich, in dem sich der Planungsfall befindet, werden somit der landschaftsästhetische Eigenwert als gering, die Fernwirksamkeit dieser Landschaftsbildeinheit als mittel eingestuft.

**6.3.5.2 Erholung**

Die Erholungswirksamkeit einer Landschaft wird maßgeblich durch die Attraktivität der Landschaft und dem Angebot an Erholungseinrichtungen bestimmt. Weiterhin orientiert sie sich an der Erreichbarkeit und Erschließung des Raumes und der Entfernung zu Siedlungen. Für die Tages- und Kurzeiterholung der Bewohner der umgebenden Ortschaften sind insbesondere die Nähe zum Wohnort und die Zugänglichkeit von Bedeutung. Erholungssuchende nutzen vor allem Gebiete, die in einer Entfernung von bis zu 1000 m von den Siedlungsgrenzen entfernt liegen genutzt, wobei vorzugsweise strukturreiche Gebiete aufgesucht werden.

**Bestand**

Im Bereich der Stadt Dessau-Roßlau ist ein quantitativ und qualitativ gutes Erholungsangebot, das sowohl landschafts- als auch infrastrukturegebundene Einrichtungen aufweist, vorhanden. Die günstige Verteilung von Wäldern, Wiesen und Feldern in Rodleben ist geeignet für landschaftsbezogene Erholung. Der Tourismus spielt in Rodleben eine eher untergeordnete Rolle. Ein angemessenes Rad- und Wanderwegenetz wurde bereits erschlossen. Durch die langjährige Unzugänglichkeit der Betriebsflächen (Nutzung seit 1939) kommt dem Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für die landschafts- oder einrichtungsgebundene Erholung zu. Die angrenzenden Waldflächen mit zahlreichen Wegeverbindungen stellen Gebiete mit guter Eignung für landschaftsbezogene Erholung dar.

Weitere Hauptwanderwege/ Radwanderwege verlaufen innerhalb des angrenzenden Waldgebietes, das als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Die ausgedehnten Waldflächen besitzen insgesamt eine wichtige Naherholungsfunktion im Untersuchungsraum.

**Bewertung**

Bei der Bewertung der Erholungsfunktion wurden die folgenden Faktoren berücksichtigt:

Das Plangebiet erfüllt nur begrenzte Funktionen für die landschafts- oder infrastrukturegebundene Erholung in Form eines angrenzenden Radwegs.

Durch die Straßenverkehrsräusche der B 184 wird die Erholungsnutzung zusätzlich beeinträchtigt.

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt des Landschaftsbildes sowie einer geringen Anzahl von Erholungseinrichtungen und für die Erholung nutzbarer Freiflächen ist im Plangebiet ein geringer Erholungswert vorhanden.

**6.3.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich gegenwärtig keine Wohnnutzungen oder andere Nutzungen mit ähnlicher Schutzbedürftigkeit. Die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets ist in Teilen durch bestehende Lärmimmissionen vorgeprägt. Verkehrslärm geht im Bestand vorrangig von der B184 aus. Vorprägungen durch Gewerbelärm bestehen durch den vorhandenen Biopharmapark.

**6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Im Rahmen der technischen Planung sind eventuell vorhandene Sachgüter wie Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Straßen und Fußwege zu beachten.

Kultur- und Bodendenkmäler sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

**6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Eine Umsetzung von Bauvorhaben gemäß § 34 oder 35 BauGB ist nach derzeitigem Planungsrecht unzulässig. Ohne den die Änderung des FNPs wäre eine Umsetzung der geplanten städtebaulichen Entwicklung für den Teilbereich 01 somit nicht möglich.

Der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung lässt sich in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt beschreiben:

## **6.4.1 Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt**

### **6.4.1.1 Tiere**

Insgesamt wurden auf allen Teilflächen zusammen 31 Arten Brutvögel festgestellt. Dazu kommen noch acht mögliche Brutvogelarten (darunter die beiden streng geschützten Heidelerche und Neuntöter). Insgesamt 13 Arten wurden als wertgebend eingestuft. Meist handelt es sich dabei jedoch um Arten, die im Umfeld des Gebietes verbreitet und nicht selten sind.

Für die Artengruppe der Fledermäuse (sieben nachgewiesene Arten) spielen das Untersuchungsgebiet bzw. die einzelnen Teilbereiche allenfalls eine untergeordnete Rolle. Quartiere sind nicht vorhanden (keine Gebäude, keine geeigneten Gehölze). Flugbeobachtungen und Detektornachweise dokumentieren dabei die Fauna des Gesamtgebietes bzw. dessen Umfeld. Ein räumlicher Bezug zu einzelnen Teilflächen war nicht nachweisbar, bei deren Kleinflächigkeit aber auch nicht zu erwarten. Erhebliche Verluste von Baumquartieren sind aufgrund der geringen Aktivitäten der baumbewohnenden Fledermausarten und der strukturellen Defizite der vorhandenen Gehölzbestände (hoher Nadelholz- bzw. Robinienanteil, kaum Höhlenbäume) nicht zu erwarten.

Die geplante Überbauung im Teilbereich 01 mit begleitender Flächenversiegelung führt zu einem Verlust von Nahrungs- und Lebensräumen für die Tierwelt.

Da auch der Baustellenlärm zum Schutz der Arbeiter vor Ort möglichst stark vermindert ist, ist nicht von erheblichen Lärmwirkungen auf die Vogelfauna während der Bauzeit auszugehen. Zudem wirken die Lärmimmissionen nur während der Bauphase. Die Störwirkung durch Verlärmung durch die geplanten Nutzungen wird als geringer Konflikt eingestuft, da Ausweichquartiere abseits des Plangebiets ausreichend zur Verfügung stehen. Durch den Betrieb der geplanten Nutzungen sind erfahrungsgemäß keine schädlichen Immissionen, die sich negativ auf die Tierwelt auswirken, zu erwarten.

### **6.4.1.2 Pflanzen**

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen im Plangebiet ist der vollständige Verlust der Biotope innerhalb der bebaubaren Flächen des Plangebiets verbunden. Im Wesentlichen sind Biotopstrukturen von geringer Bedeutung (v.a. Intensivackerflächen) betroffen.

Durch die Sicherung der Ausgleichsflächen im Pfaffengrund und der damit Verbundenen Anpflanzung von Gehölzen erfolgt eine Aufwertung der Intensivackerflächen in den Teilbereichen 02 und 03.

#### Konfliktbewertung

Die geplante Überbauung mit begleitender Flächenversiegelung führt zu einem erheblichen Verlust von Biotopflächen. Der Ausgleich hierfür wird im B-Plan beschrieben.

## **6.4.2 Boden und Fläche**

Im Bereich der Teilfläche 01 ist durch den B-Plan zukünftig eine Versiegelung zulässig. Die Versiegelung des Standorts stellt eine dauerhafte Beeinträchtigung dar. Im westlichen Bereich erfolgt darüber hinaus die Darstellung von Grünfläche (Ausgleich). Hier werden Ausgleichsflächen des Bebauungsplans auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert.

Die Teilflächen 02 und 03 werden als Grünflächen für den Ausgleich gesichert.

Derzeit wird die Fläche für den intensiven Ackerbau genutzt. Die Aufgabe dieser Nutzung auf der Fläche und die Anpflanzung von Gehölzen mit der Zielstellung einer Renaturierung und der Festlegung, dass die Fläche keiner weiteren/anderen Nutzung zugeführt wird, führt zu einer Aufwertung aus bodenschutzfachlicher Sicht. Die natürliche Bodenfunktion der Ertragsfähigkeit ist überwiegend als mittel

einzustufen, gleiches gilt für die Naturnähe. Durch die „Nutzungsänderung“ geht die Ertragsfähigkeit des Bodens grundsätzlich nicht verloren, wird jedoch faktisch durch die Anpflanzungen verhindert. Im Gegenzug ist jedoch zu erwarten, dass die Naturnähe stark ansteigen wird, da durch die Renaturierung einheimische Gehölze gezielt angepflanzt werden und durch einen dauerhaften Nutzungsverzicht der Fläche, weitere Pflanzen und Tiere den Lebensraum einnehmen werden. In der Konsequenz führt dies auch zu einer Verbesserung der Wasserhaushaltsfunktion, da keinerlei Pflanzenschutz- oder Düngemittel auf die Fläche aufgebracht werden, die durchaus ins Grundwasser eingetragen werden könnten. Vielmehr wird der Boden durch natürliche Prozesse (Verrottung alter Pflanzenbestandteile) perspektivisch verbessert und kann sofort, aber vor allem über einen längeren Zeitraum betrachtet, die Puffer- und Speicherfunktion von Schadstoffen und Wasser im Allgemeinen deutlich steigern.

In Summe führen die festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich Pfaffengrund zu Verbesserungen für das Schutzgut Boden. Aufgrund der Größe der Ausgleichsfläche und dem Umfang der Schutzgutverbesserungen (Boden) wird das Konfliktpotenzial, dass durch die Neuversiegelungen im Plangebiet hervorgerufen wird, soweit wie möglich reduziert und gemindert.

### **6.4.3 Wasser**

#### **6.4.3.1 Grundwasser**

Es besteht keine Gefährdung der umliegenden Brunnen (des Wasserschutzgebiets) durch die geplante Bebauung.

Die Entwässerung der nicht schädlich belasteten Niederschlagswässer wird über ein System von Regenrückhaltebecken und Versickerungsanlagen durchgeführt und ermöglicht es, den durch die Versiegelung verloren gegangenen Anteil an der Grundwasserneubildung zu kompensieren.

#### Konfliktbewertung

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ergeben sich demnach keine Hinweise auf eine negative Beeinflussung des Grundwassers bzw. des Wasserschutzgebiets.

Der Konflikt wird als gering eingestuft.

#### **6.4.3.2 Oberflächengewässer**

Durch die geplanten Nutzungen sind nachzeitigem Kenntnisstand keine schädlichen Immissionen zu erwarten, die sich negativ auf die Gewässergüte des Entwässerungsgrabens auswirken.

#### Konfliktbewertung

Bau- und anlagebedingt erfahren die Entwässerungsgräben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Der Konflikt wird daher als gering bewertet.

### **6.4.4 Klima und Luft**

#### **6.4.4.1 Klima**

Eine wesentliche Bedeutung des Klimas besteht in seiner Wirkung auf das menschliche Wohlbefinden. So wirken in den städtischen geprägten Bereichen gut belüftete und begrünte, mit Gehölzen überstellte Freiflächen durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit oder Verringerung der Temperaturen positiv auf das Bioklima.

Bauliche Anlagen können grundsätzlich zu einer Änderung des Lokalklimas beitragen. Als mögliche Auswirkungen sind zu nennen: Reduzierung der Windgeschwindigkeiten, Unterbrechung von Kaltluftströmen, Änderung lokaler Windsysteme, Trockenheit und Erhöhung der Lufttemperatur.

Die zusätzliche Versiegelung im Geltungsbereich bedeutet im vorliegenden Fall keinen erheblichen Verlust von Flächen mit bedeutsamen lokalklimatischen Funktionen, da das Plangebiet bereits in hohem Maße industriell geprägt, d.h. bebaut ist.

Pflanzmaßnahmen innerhalb auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Geltungsbereichs werden die negativen Auswirkungen der Bebauung nur in begrenztem Umfang mindern.

Die Neupflanzungen auf den Teilflächen 02 und 03 wirken ausgleichend bzw. stabilisierend auf den Wasserhaushalt und damit auf die Luftfeuchte der weiteren Umgebung.

##### Konfliktbeurteilung

Das Konfliktniveau wird mit mittel bewertet.

#### **6.4.4.2 Lufthygiene**

Da bei der Teilfläche 01 um ein Baufeld für ein Industriegebiet handelt, ist von Betriebsarten und Anlagen auszugehen, die hinsichtlich ihres Störgrades über denen von üblichen Gewerbegebieten liegen werden. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte muss den einzelbetrieblichen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Im Bereich der Teilflächen 02 und 03 ist durch die Anpflanzung von Gehölzen von einer Verbesserung der Lufthygiene auszugehen.

##### Konfliktbeurteilung

Die Konfliktbewertung der betriebsbedingten Immissionen, die ggf. auf weiteren Untersuchungen basiert, muss dem jeweiligen Verfahren des Einzelbetriebs überlassen bleiben.

#### **6.4.5 Landschaft / Erholung**

##### **6.4.5.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Für die Gebäude des Industriegebietes (Teilgebiet 01) ist von Höhen zwischen 15 m und 35 m auszugehen. Dies entspricht der erwarteten, typischen industriellen Bebauung, wie sie für das Plangebiet vorgesehen ist. Deutlich höhere Gebäude oder Bauwerke (z.B. Hochregallager, Schornsteine) auf einer größeren Fläche sind somit nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Vereinzelt können Bauwerke bzw. Aufbauten auf Gebäuden aber auch deutlich höher sein.

Für die Teilgebiete 02 und 03 ist von Gehölzpflanzungen auszugehen.

##### Konfliktbeurteilung Landschaftsbild

Durch die Festsetzungen der baulichen Nutzungen wird ein relativ großer Spielraum zur Höhenentwicklung von Gebäuden gegeben. Infolge der erheblichen Vorbelastungen durch bestehende, ortbildprägende Gewerbebauten sowie der geringen Verletzlichkeit des Landschaftsbildes und der geringen Einsehbarkeit aus Norden, Osten und Westen wird der Konflikt hier als gering bewertet.

Im Bereich der Teilgebiete 02 und 03 ist von einer Aufwertung des Landschaftsbildes auszugehen.

**6.4.5.2 Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft**

Baubedingte Beeinträchtigungen ergeben sich keine, da die vorhandene Radwegeverbindung bereits auf die neue Erschließungsstraße verlegt wurde. Für den Zeitraum der Bauphasen von Ansiedlungsvorhaben sind eventuell lärmbedingte Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten.

Konfliktbeurteilung Erholungsfunktion

Infolge der erheblichen Vorbelastungen der Landschaft und der geringen Eignung des Plangebiets und seiner Umgebung sowohl für die landschafts- als auch infrastrukturegebundene Erholung werden die Beeinträchtigungen der Erholungsfunktionen des Untersuchungsraums als geringer Konflikt eingestuft.

**6.4.6 Auswirkungen auf den Menschen**

Von den Wohnnutzungen am weitesten entfernt. Steuerung des Gewerbelärms über eine Kontingenzierung im B-Plan erfolgt. Die Immissionschutzkonflikte können so gelöst werden.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für die Industriegebiete werden an den nächstgelegenen Immissionsorten die zulässigen Planwerte eingehalten. Somit ist davon auszugehen, dass aufgrund der Schallabstrahlung aus den künftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

Der Konflikt wird daher als gering bewertet.

Die nördliche Erweiterungsfläche (Teilgebiet 01) wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung erfolgt auf der Grundlage von Pachtverträgen, die seitens der Flächeneigentümerin bei Bedarf relativ kurzfristig gekündigt werden können.

Mit der Ausweisung weiterer Industrieflächen geht der Verlust von ca. 10 ha an landwirtschaftlichen Nutzflächen einher. Im Pfaffengrund gehen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen zu Gunsten einer Gehölzanpflanzung verloren.

Konfliktbeurteilung

Das Konfliktniveau für die Landwirtschaft wird aufgrund der Größenordnung der Flächenbeanspruchung als mittel-hoch bewertet.

**6.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Rahmen der technischen Planung sind eventuell vorhandene Sachgüter wie Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Straßen und Fußwege zu beachten. Der Umbau des Erschließungsnetzes erfolgt ergänzend und bestandsorientiert.

Konfliktbeurteilung

Kultur- und Sachgüter werden durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt.

**6.4.8 Auswirkungen auf Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete)**

Nach § 1a Abs. 4 BauGB sind die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der FFH-Gebiete sowie der Vogelschutzgebiete bei der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, ob durch die Bauleitplanung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. die Europäischen Vogelschutzgebiete erheblich beeinträchtigt werden können.



Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebietes.

Aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen gemeldeten FFH-Gebiet "Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Roßlau" (ca. 0,6 km) bzw. VSR-Gebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (ca. 2,5 km) wird nach derzeitigem Kenntnisstand der Umgebungsschutz durch Stoffeintrag nicht erheblich beeinträchtigt.

Es besteht somit kein Anhaltspunkt, dass erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Auf eine weitere Betrachtung wird daher verzichtet.

### **6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Es sind die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter vorgesehen. Die Sicherung konkreter Maßnahmen erfolgt überwiegend im Bebauungsplanverfahren.

Die geplanten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen bedürfen einer Orientierung an einem gesamträumlichen Leitbild für den betroffenen Landschaftsraum.

Das Grün- und Ausgleichskonzept des Bebauungsplans verfolgt das Ziel, die Industrieansiedlungen umweltverträglich in die umgebende Landschaft zu integrieren. Eine nachhaltige Entwicklung des Industriegebiets beinhaltet eine qualitativ hochwertige Grün- und Freiraumgestaltung. So wird ein wirksamer Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erzielt. Mit dem hier dargestellten Grün- und Ausgleichskonzept werden folgende Zielsetzungen verfolgt, die für das Plangebiet konzeptionell umgesetzt wurden:

Im Bereich des Plangebiets wird im Landschaftsrahmenplan die Sicherung der vorhandenen Waldflächen in Verbindung mit der Entwicklung von Erholungswäldern vorgeschlagen. Für den nördlichen Teil des Plangebiets ab der Bebauung ist die Aufforstung von standortgerechten, einheimischen Baumarten vorgesehen. Als Maßnahme für die naturbezogene Erholung stellt der Landschaftsrahmenplan einen geplanten Radwanderweg südlich entlang der Bundesstraße B 184 dar. Entlang der Bundesstraße B 184 weist ferner eine Punktlinie auf die Erhaltung und Anlage von Großbaumalleen hin.

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt stellt den Vorhabenstandort als „Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen“ dar. Aufgrund seiner günstigen Infrastrukturanbindung wird das Plangebiet als „Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe“ festgelegt. Weiterhin werden die unbebauten Bereiche im Umfeld des Geltungsbereichs als „Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems“ dargestellt. Diese Vorbehaltsgebiete sollen die Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen vermeiden. Sie umfassen in der Regel großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestatteten Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteilen.

Der Flächennutzungsplan Rodlebens stellt den nördlich des Plangebiets gelegenen Bereich als Flächen für Wald dar.

Aus Sicht der Grünordnungsplanung ergeben sich daraus folgende „örtlichen“ Ziele und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung des Geltungsbereichs zu mindern bzw. auszugleichen:

- Schutz und Optimierung ökologisch wertvoller Strukturen (z.B. Feldgehölze, Wälder, Hecken, Gewässer und Wasserflächen)
- Stützung und Schaffung von Vernetzungsbeziehungen bzw. Biotopverbundelementen (z.B. Trittsteinbiotope)

- Verbesserung der mikro- und mesoklimatischen Situation
- Erhaltung und Entwicklung von Waldrandbereichen
- Erhalt bzw. Schaffung von Grünbereichen innerhalb und außerhalb der bebauten Bereiche
- Sorgfältige Einfügung der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation unter Beachtung der Reliefsituation
- Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen.

##### Ersatzmaßnahmen im Bereich „Pfaffengrund“

Die erforderlichen externen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 168 A1 im „Pfaffengrund“ (Maßnahmenflächen 4a, 4b und 4c) werden im FNP (Teilbereich 02 und 03) planungsrechtlich gesichert. Hier wird auf ackerbaulich genutzten Flächen durch Bepflanzungen von 17 ha eine ökologische Aufwertung vorgenommen.

Derzeit wird die Fläche für den intensiven Ackerbau genutzt. Die Aufgabe dieser Nutzung auf der Fläche und die Anpflanzung von Gehölzen mit der Zielstellung einer Renaturierung und der Festlegung, dass die Fläche keiner weiteren/anderen Nutzung zugeführt wird, führt zu einer Aufwertung aus bodenschutzfachlicher Sicht. Die natürliche Bodenfunktion der Ertragsfähigkeit ist überwiegend als mittel einzustufen, gleiches gilt für die Naturnähe. Durch die „Nutzungsänderung“ geht die Ertragsfähigkeit des Bodens grundsätzlich nicht verloren, wird jedoch faktisch durch die Anpflanzungen verhindert. Im Gegenzug ist jedoch zu erwarten, dass die Naturnähe stark ansteigen wird, da durch die Renaturierung einheimische Gehölze gezielt angepflanzt werden und durch einen dauerhaften Nutzungsverzicht der Fläche, weitere Pflanzen und Tiere den Lebensraum einnehmen werden. In der Konsequenz führt dies auch zu einer Verbesserung der Wasserhaushaltsfunktion, da keinerlei Pflanzenschutz- oder Düngemittel auf die Fläche aufgebracht werden, die durchaus ins Grundwasser eingetragen werden könnten. Vielmehr wird der Boden durch natürliche Prozesse (Verrottung alter Pflanzenbestandteile) perspektivisch verbessert und kann sofort, aber vor allem über einen längeren Zeitraum betrachtet, die Puffer- und Speicherfunktion von Schadstoffen und Wasser im Allgemeinen deutlich steigern.

In Summe führen die festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich Pfaffengrund zu Verbesserungen für das Schutzgut Boden. Aufgrund der Größe der Ausgleichsfläche und dem Umfang der Schutzgutverbesserungen (Boden) wird das Konfliktpotenzial, dass durch die Neuversiegelungen im Plangebiet hervorgerufen wird, soweit wie möglich reduziert und gemindert.



Abbildung 7: Lage der Ersatzmaßnahmen „Pfaffengrund“ / gelbe Markierung

Auf einer Fläche von 17,0 ha werden somit Maßnahmen umgesetzt, die zu einer bodenökologischen Aufwertung führen.

#### 6.5.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, um die Auswirkungen der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich zu vermeiden bzw. zu mindern. Diese werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 168 A1 beschrieben.

#### 6.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Das Industriegebiet ist ein bereits existierender, etablierter Gewerbe- und Arbeitsstättenstandort in Dessau-Roßlau. Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Sicherung und Stärkung des Standortes gelegt. Die ansässigen Industriebetriebe möchten und können sich standortgebunden und sukzessive erweitern. Die Stärkung der Entwicklungschancen bedarf entsprechender Rahmenbedingungen, die mit der Darstellung und Entwicklung zusätzlicher Bauflächen für biopharmazeutische Unternehmen, affine Spin-Offs und Existenzgründer, für wissenschaftliche Einrichtungen und für den Ausbau erforderlicher Infrastrukturen am bestehenden Standort geschaffen werden können. Überlegungen zu alternativen Flächen entbehren jeder Grundlage.

Die Inanspruchnahme bisher nicht erschlossener Standorte kommt als Alternative dementsprechend auch nicht in Frage.

## **6.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung auf die Umwelt sind gem. § 4c BauGB nötigenfalls Maßnahmen vorzusehen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erfassen.

Zuständig sind hierfür neben der Stadt Dessau-Roßlau auch die verschiedenen Fachbehörden, die gem. § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, die Stadt zu unterrichten soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Umsetzung des Flächennutzungsplanänderung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Als Monitoring können neben den durch § 4 c BauGB veranlassten Überwachungsmaßnahmen auch fachgesetzliche Überwachungsmechanismen genutzt werden. Das Monitoring soll weitestgehend die prognostizierten Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung reflektieren und insbesondere solche negativen Auswirkungen erfassen, die nicht vorhersehbar waren (§ 14 m Abs. 1 SUPG). Werden unvorhergesehene negative Auswirkungen festgestellt, müssen Maßnahmen zur Beseitigung der Ursachen getroffen werden.

Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit gegebenenfalls die Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen erforderlich werden könnte.

Im vorliegenden FNP-Änderungsverfahren kann die nach § 4 c BauGB gebotene Überwachung der Umweltauswirkungen vollständig auf bestehende behördliche Überwachungsstrukturen gestützt werden. Insbesondere wären hier ggf. die Auswirkungen der geplanten Ortsumgehung zu prüfen.

## **6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden FNP-Änderungsverfahren wird die Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB nach Eingang aller Hinweise und Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB und deren Abwägung erstellt und beigefügt.