

**08. Dezember 2023**

## IMPRESSUM



Dezernat I  
Amt 61 – Wirtschaft und Stadtplanung

**Anschrift Dienststelle:**

Gustav-Bergt-Straße 3  
06862 Dessau-Roßlau

**Ihre Ansprechpartnerin:**

Frau Katrin Neumann  
Tel.: 0340/204-2261  
E-Mail: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)

in Zusammenarbeit mit

für den Bebauungsplan und die Begründung

**FIRU mbH** - Forschungs- und Informations-  
Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der  
Raum- und Umweltplanung mbH

**Anschrift:**

Berliner Straße 10  
13187 Berlin

Telefon: (030) 288775 0  
Telefax: (030) 288775 29

## Inhaltsverzeichnis der Begründung

|                                                                                                                                                        |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Abbildungsverzeichnis .....</b>                                                                                                                     | <b>5</b>  |
| <b>1 Plangebiet .....</b>                                                                                                                              | <b>6</b>  |
| 1.1 Lage und Größe .....                                                                                                                               | 6         |
| <b>2 Anlass und Ziel der Planung .....</b>                                                                                                             | <b>8</b>  |
| <b>3 Rechtsgrundlagen und Verfahren .....</b>                                                                                                          | <b>10</b> |
| 3.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans .....                                                                                                          | 10        |
| 3.2 Umweltprüfung .....                                                                                                                                | 11        |
| 3.3 Bisherige Verfahrensschritte .....                                                                                                                 | 11        |
| 3.3.1 Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplans .....                                                                                                | 11        |
| 3.3.2 Frühzeitige Beteiligung, erste öffentliche Auslegung .....                                                                                       | 11        |
| 3.3.3 Beteiligung und öffentliche Auslegung .....                                                                                                      | 13        |
| 3.3.4 Erneute Beteiligung der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ..... | 14        |
| <b>4 Ausgangssituation .....</b>                                                                                                                       | <b>14</b> |
| 4.1 Bestand im Plangebiet .....                                                                                                                        | 14        |
| 4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation .....                                                                                                         | 15        |
| 4.3 Leitungsübersicht im Plangebiet .....                                                                                                              | 17        |
| <b>5 Übergeordnete Planung .....</b>                                                                                                                   | <b>18</b> |
| 5.1 Ziele der Landesplanung .....                                                                                                                      | 18        |
| 5.2 Regionalplanung .....                                                                                                                              | 18        |
| 5.3 Flächennutzungsplan .....                                                                                                                          | 19        |
| 5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) .....                                                                                                | 19        |
| 5.5 Schutzgebiete des Naturschutz- und Wasserrechts .....                                                                                              | 20        |
| <b>6 Städtebauliches Konzept .....</b>                                                                                                                 | <b>21</b> |
| 6.1 Verkehrskonzept .....                                                                                                                              | 21        |
| 6.1.1 Erschließungskonzept .....                                                                                                                       | 21        |
| 6.1.2 Fuß- und Radwege .....                                                                                                                           | 21        |
| 6.2 Bauliche Entwicklung .....                                                                                                                         | 22        |
| 6.2.1 Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen .....                                                                                                      | 22        |
| 6.2.2 Freiraumkonzept .....                                                                                                                            | 22        |
| 6.3 Lärmschutzkonzept .....                                                                                                                            | 24        |
| 6.4 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur .....                                                                                                | 25        |
| 6.4.1 Abfallentsorgung .....                                                                                                                           | 25        |
| 6.4.2 Technische Versorgung .....                                                                                                                      | 25        |
| 6.4.3 Entwässerungskonzeption .....                                                                                                                    | 26        |
| <b>7 Festsetzungen im Bebauungsplan .....</b>                                                                                                          | <b>26</b> |
| 7.1 Gliederung des Plangebiets .....                                                                                                                   | 27        |
| 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....                                                                                                       | 27        |

|           |                                                                                                |           |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7.3       | Art der baulichen Nutzung .....                                                                | 27        |
| 7.4       | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....                               | 29        |
| 7.5       | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                | 31        |
| 7.6       | Überbaubare Grundstücksfläche .....                                                            | 32        |
| 7.7       | Bauweise .....                                                                                 | 32        |
| 7.8       | Verkehrsflächen .....                                                                          | 33        |
| 7.9       | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....                                                            | 34        |
| 7.10      | Grünflächen .....                                                                              | 35        |
| 7.11      | Grünordnerische Festsetzungen .....                                                            | 36        |
| 7.12      | Artenschutzmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen) .....                                              | 36        |
| <b>8</b>  | <b>Hinweise ohne Festsetzungscharakter .....</b>                                               | <b>38</b> |
| <b>9</b>  | <b>Flächenbilanz .....</b>                                                                     | <b>41</b> |
| <b>10</b> | <b>Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>                                                   | <b>42</b> |
| 10.1      | Arbeitsplatzentwicklung .....                                                                  | 42        |
| 10.2      | Bevölkerungsentwicklung .....                                                                  | 42        |
| 10.3      | Verkehrsentwicklung .....                                                                      | 42        |
| 10.4      | Stadtplanerische Auswirkungen .....                                                            | 42        |
| 10.5      | Nachbarschaftsrechtliche Auswirkungen .....                                                    | 42        |
| 10.6      | Umweltbezogene Auswirkungen .....                                                              | 42        |
| 10.7      | Kosten für die Stadt Dessau-Roßlau .....                                                       | 42        |
| <b>11</b> | <b>Umweltbericht .....</b>                                                                     | <b>44</b> |
| 11.1      | Einleitung .....                                                                               | 44        |
| 11.1.1    | Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes .....                                          | 44        |
| 11.1.1.1  | Fachgesetze .....                                                                              | 45        |
| 11.1.1.2  | Methodik der Umweltprüfung .....                                                               | 50        |
| 11.2      | Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Bestand und nach Umsetzung der Planung ..... | 52        |
| 11.2.1    | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) .....                          | 52        |
| 11.2.1.1  | Allgemeine Angaben zum Plangebiet .....                                                        | 52        |
| 11.2.1.2  | Schutzgut Boden und Fläche .....                                                               | 53        |
| 11.2.1.3  | Schutzgut Wasser .....                                                                         | 57        |
| 11.2.1.4  | Schutzgut Klima und Luft .....                                                                 | 58        |
| 11.2.1.5  | Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt .....                                       | 59        |
| 11.2.1.6  | Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung .....                                           | 65        |
| 11.2.1.7  | Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit .....                                              | 65        |
| 11.2.1.8  | Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....                                                          | 69        |
| 11.2.1.9  | Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....        | 70        |
| 11.2.2    | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Planungsszenario) .....                     | 70        |
| 11.2.2.1  | Planungsoptimierung .....                                                                      | 70        |
| 11.2.2.2  | Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....                                                    | 70        |
| 11.2.2.3  | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden - Flächenbedarf .....                                     | 71        |
| 11.2.2.4  | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....                                                    | 71        |

|           |                                                                                                                               |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 11.2.2.5  | Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft .....                                                                           | 71        |
| 11.2.2.6  | Auswirkungen auf Lebensräume – Pflanzen und Tiere .....                                                                       | 72        |
| 11.2.2.7  | Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild .....                                                                 | 73        |
| 11.2.2.8  | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen .....                                                                            | 73        |
| 11.2.2.9  | Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....                                                      | 73        |
| 11.2.2.10 | Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes .....                                                     | 74        |
| 11.2.2.11 | Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 f) ..... | 74        |
| 11.2.3    | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                                                 | 74        |
| 11.2.4    | Schwere Unfälle oder Katastrophen .....                                                                                       | 74        |
| 11.3      | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.....                        | 74        |
| 11.4      | Zusätzliche Angaben .....                                                                                                     | 79        |
| 11.4.1    | Zusammenfassende Darstellung der Artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG .....                                     | 79        |
| 11.4.2    | Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....                                                                                | 79        |
| <b>12</b> | <b>Anlagen- und Quellenverzeichnis.....</b>                                                                                   | <b>80</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|               |                                                                                                                |    |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1:  | Übersichtskarte mit Verortung des Plangebiets (ohne Maßstabsangabe) ©2021 Geodatenportal Sachsen-Anhalt.....   | 6  |
| Abbildung 2:  | Änderungsbereich (rot), Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet Dessau West“, Ausschnitt Planzeichnung 1991 ..... | 7  |
| Abbildung 3:  | Luftbild (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, LVermGeo, 2021) .....            | 8  |
| Abbildung 4:  | Luftbild, © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2022.....                                                              | 15 |
| Abbildung 5:  | Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet Dessau West“, Ausschnitt Planzeichnung 1991 .....                         | 16 |
| Abbildung 6:  | Bebauungsplans 102 1. Änderung, Ausschnitt Planzeichnung 1995 .....                                            | 16 |
| Abbildung 7:  | Leitungsbestand, Stadtwerke Dessau 2017 .....                                                                  | 17 |
| Abbildung 8:  | Auszug aus dem rechtskräftigen FNP Dessau-Roßlau 2004.....                                                     | 19 |
| Abbildung 9:  | Auszug aus dem rechtskräftigen FNP Dessau-Roßlau 2004.....                                                     | 44 |
| Abbildung 10: | Bodenfunktion Ertrag, eigene Darstellung, © 2022 Geodatenportal Sachsen-Anhalt .....                           | 54 |
| Abbildung 11: | Bodenfunktion Natur, eigene Darstellung, © 2022 Geodatenportal Sachsen-Anhalt.....                             | 55 |
| Abbildung 12: | Bodenfunktion Wasser, eigene Darstellung, © 2022 Geodatenportal Sachsen-Anhalt .....                           | 55 |
| Abbildung 13: | Bodenfunktion Konflikt, eigene Darstellung, © 2022 Geodatenportal Sachsen-Anhalt .....                         | 56 |
| Abbildung 14: | Gewerbelärm, GfI 2021.....                                                                                     | 67 |
| Abbildung 15: | Geräuschkontingentierung Tag, GfI 2021 .....                                                                   | 68 |
| Abbildung 16: | Geräuschkontingentierung Nacht, GfI 2021 .....                                                                 | 69 |

## 1 Plangebiet

### 1.1 Lage und Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 102 A liegt im Südwesten der Stadt Dessau-Roßlau im Stadtbezirk Alten. Das ursprünglich für vielfältige Gewerbebetriebe gedachte Plangebiet entlang der Otto-Reuter-Straße hat sich als Standort zweier Schwerpunktnutzungen entwickelt. Es befinden sich hier eine Zustellbasis der Deutschen Post/DHL sowie das Betriebsgelände der Octapharma-Gruppe.

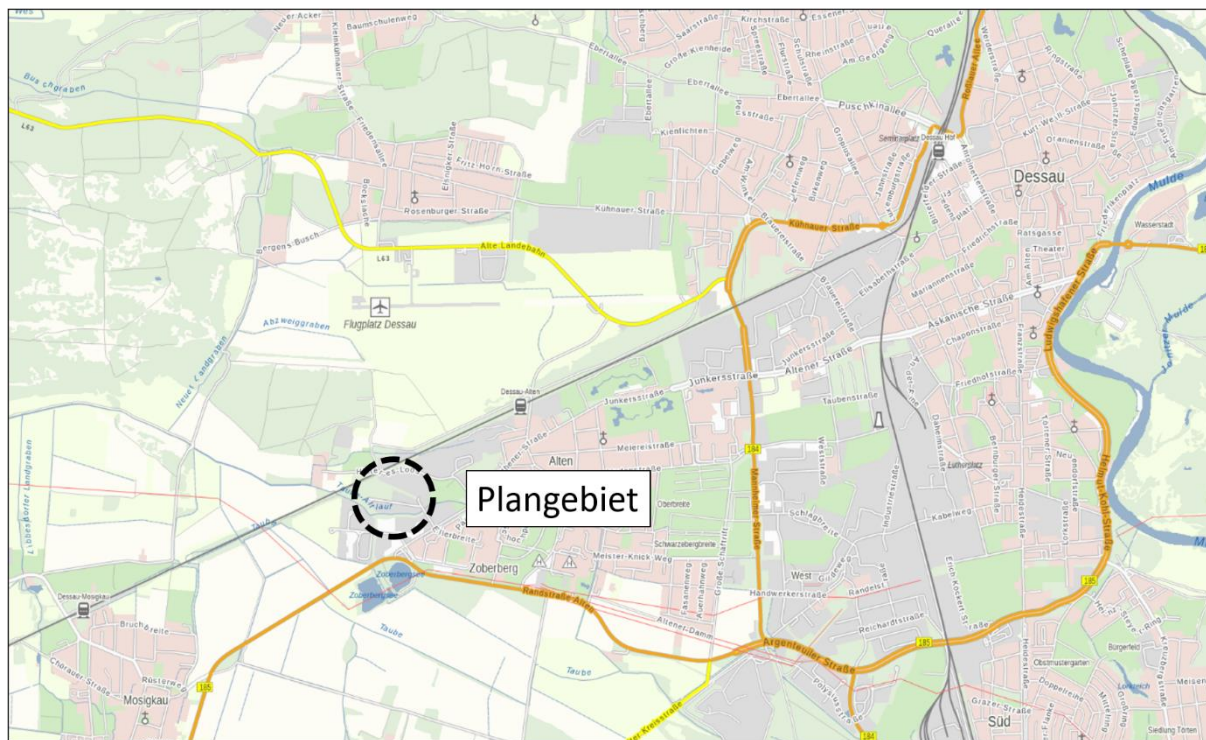


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Verortung des Plangebiets (ohne Maßstab) ©2021 Geodatenportal Sachsen-Anhalt

Das Plangebiet (ausgenommen die Flurstücke 2324 und 2323, Flur 1, Gemarkung Alten) umfasst den nördlichen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ vom 14.05.1991. Die räumliche Darstellung des Änderungsbereichs lässt sich der nachfolgenden Abbildung 2 entnehmen.

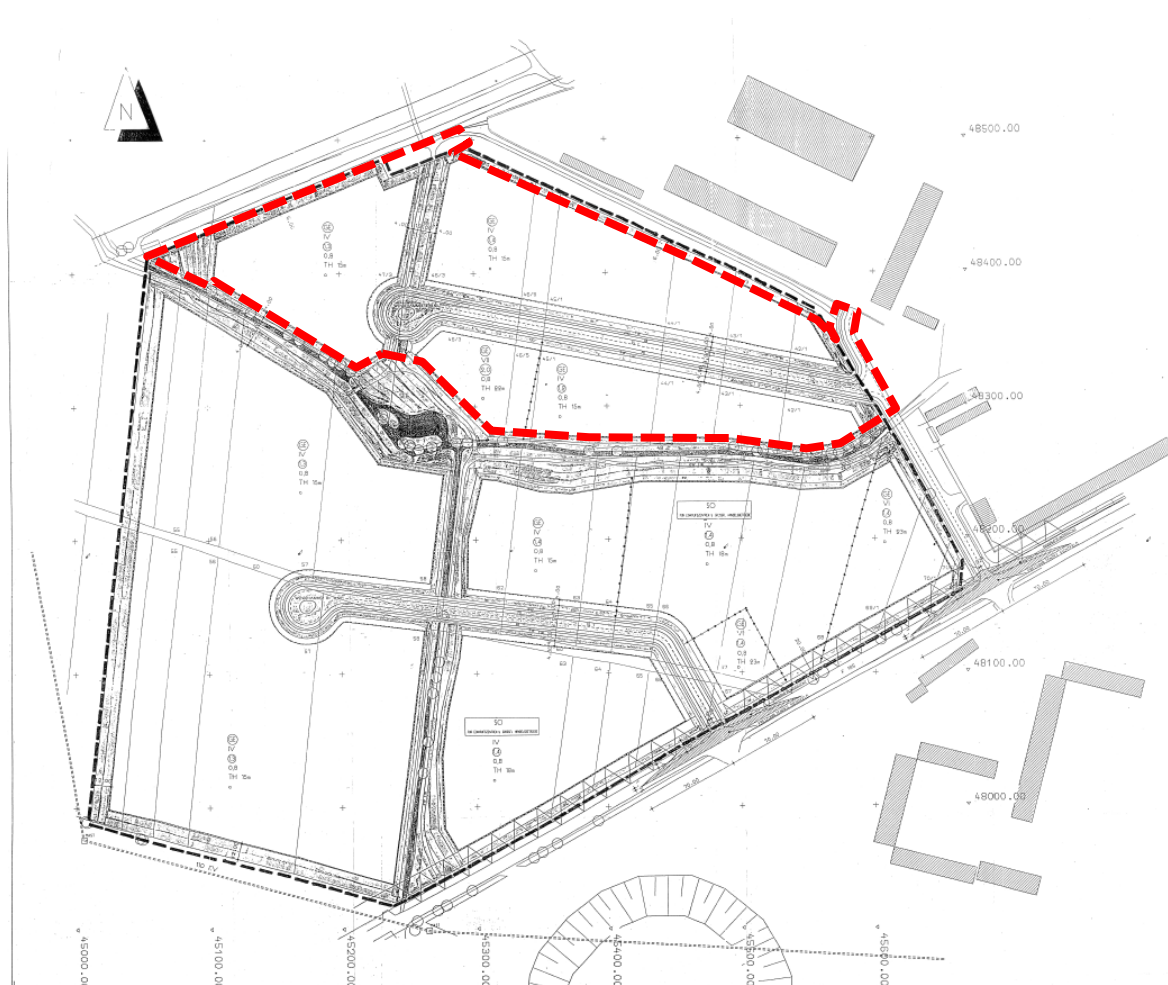




Abbildung 3: Luftbild (Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, LVermGeo, 2021)

Im Rahmen des Verfahrens wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst. Bei dieser Verringerung des Plangebiets wurden die Flurstücke 14/5 und 2326 aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Ursprünglich war hier die planungsrechtliche Sicherung des Fuß- und Radwegs entlang der Bahntrasse durch den Bebauungsplan vorgesehen.

Der Einbezug der Flurstücke ist nicht mehr erforderlich, da die Entwicklung der Wegeführung, welche als Ersatz für die mit der Planung entfallenden Fuß- und Radweg im Plangeltungsbereich erforderlich wird, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Dessau-Roßlau geregelt werden kann. Es wurde zwischen Stadt und Bahn abgestimmt, dass die Wegefläche an die Stadt übertragen und öffentlich gewidmet werden kann.

## 2 Anlass und Ziel der Planung

Das Aufstellungsverfahren zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A erfolgt auf Veranlassung der Octapharma Dessau GmbH, welche am 08.03.2018 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens eingereicht hat. Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A vom 13.04.2018 (BV/119/2018/III-61) wurde das Verfahren eingeleitet.

Zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes der Octapharma Dessau GmbH sollen mittels Verlagerung bzw. Aufhebung von öffentlichen Verkehrsflächen möglichst zusammenhängende gewerbliche Bauflächen entstehen, welche die funktionale und technologische Verknüpfung der einzelnen Bereiche ungehindert ermöglichen. Hierzu sind größtmögliche Baufenster und Vernetzungen der Produktionsbereiche untereinander erforderlich.

Die geltenden Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes bieten hierfür keine ausreichenden Möglichkeiten. Die derzeit gültigen Festsetzungen zu Baufenstern und öffentlichen Wegeführungen verhindern eine zusammenhängende bauliche Weiterentwicklung. Die vorhandene Kleinteiligkeit sowie die Zerschneidung der Gewerbeflächen durch die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sollen aufgehoben werden.

Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Entwicklung der Gewerbefläche zu gewährleisten, sollen auch die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Bauhöhe und zu überbaubaren Grundstücksflächen angepasst sowie die Grünflächen neu bestimmt werden.

Die ursprüngliche Intention des Bebauungsplans war ein Angebot für verschiedene Gewerbebereiche mit einer lange gestreckten inneren Erschließung zu schaffen. Die Octapharma Dessau GmbH hat sich auf einer Teilfläche bereits entwickelt und weitere Grundstücksteile erworben. Die positive wirtschaftliche Entwicklung führt zu einem Ausbau des Gewerbebestandes mit kompakten und funktional verketteten Produktions- und Lagergebäuden, welche eine Umstrukturierung des Gewerbegebiets bedingen. Dementsprechend soll zukünftig auf den westlichen Teil der Otto-Reuter-Straße als öffentliche Verkehrsfläche verzichtet werden. Dies ermöglicht insbesondere im westlichen Teil des Gewerbegebiets große zusammenhängende Grundstücksflächen für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Octapharma-Standortes.

Diesem Ziel dient auch der geplante Rückbau des öffentlichen Nord-Süd-orientierten Rad- und Fußweges. Auch dieser Bereich soll Teil der Gewerbefläche werden und steht dann als öffentliche Wegebeziehung nicht mehr zur Verfügung. Die Umleitung der Wegverbindung erfolgt außerhalb vom Geltungsbereich parallel zur Bahnstrecke.

Ein straßenrechtliches Verfahren zur Entwidmung des Weges und des westlichen Teils der Otto-Reuter-Straße ist Voraussetzung für die vorgesehene Planänderung. Zum Erhalt der funktionalen Wegverbindung ist ersatzweise der Weg nordwestlich angrenzend an den Geltungsbereich, entlang der Bahnstrecke zu widmen und entsprechend auszubauen. Die Abstimmungen zwischen dem städtischen Tiefbauamt und der Bahn dazu sind erfolgt. Die erforderliche Wegefläche wird an die Stadt übertragen. Parallel dazu wird die öffentliche Widmung des Weges vorbereitet.

Sollte die Deutsche Post/DHL den Standort an der Otto-Reuter-Straße aufgeben, besteht langfristig die Entwicklungsmöglichkeit, dass die Octapharma-Gruppe diesen Liegenschaftsbereich übernehmen und in das bestehende Firmengebiet integrieren könnte, um einen in sich geschlossenen, zusammenhängenden pharmazeutischen Produktions- und Logistikstandort zu schaffen. In diesem Fall wäre die Funktion der Otto-Reuter-Straße als öffentliche Straße nicht mehr erforderlich. Dies soll im Änderungsbebauungsplan durch die unterschiedliche Festsetzung von öffentlicher und reiner Verkehrsfläche berücksichtigt werden. Weitere Erläuterungen dazu erfolgen in Kap. 7 der Begründung.

Da bei den Festsetzungen zu den Verkehrsflächen die Grundzüge der Planung berührt werden und den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 102 / 102, 1. Änderung widersprochen wird, kann die Zielstellung nur über ein Planänderungsverfahren realisiert werden. Vor diesem Hintergrund wurde mit der Stadtverwaltung abgestimmt, den Änderungsbebauungsplan 102A aufzustellen.

Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist die Schaffung optimaler Voraussetzungen für die Entwicklung und Erweiterung des Unternehmens durch eine abgestimmte Festsetzung gewerblicher Bauflächen, unteretzt durch eine verbindliche Bauleitplanung.

Im geltenden **Flächennutzungsplan (FNP) für den Stadtteil Dessau** ist der betreffende Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt, so dass keine Änderung am FNP erforderlich wird. Der Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A wird aus dem FNP entwickelt.

Die Bauleitplanung dient der **Umsetzung des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau** im Bereich des Handlungsfeldes Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft. Die Profilierung der Stadt als zukunfts- und wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort, insbesondere auch im Bereich der Biopharmaindustrie, wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes unterstützt.

### 3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

#### 3.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage bestehender Gesetzgebungen und Verordnungen aufgestellt. Insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist
- Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Mai 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 140) geändert worden ist

### 3.2 Umweltprüfung

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ wird im Regelverfahren nach § 8 BauGB aufgestellt. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. In dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür sind die in § 1 Abs. 7 und in § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (Kapitel 11).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden bereits folgende Gutachten erstellt, welche in die Ausarbeitung eingeflossen sind:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 102 A (2. Änderung) „Gewerbegebiet West“. Erstellt von: LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH am 30.11.2021.
- Baugrundgutachten „Neubau Plasma TK-Lager, Octapharma Dessau GmbH“. Erstellt von: Ingenieurbüro Brugger Baugrunduntersuchung am 10.10.2016.
- Hydrologische Standortbeurteilung (Allgemeine Konzeption für die Regenwasserentwicklung. Erstellung von: Ingenieurbüro Brugger Baugrunduntersuchung am 29.11.2021.
- Fachgutachten Schallschutz – durchgeführt von FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (Januar 2022)

Sie sind der Begründung als Anhänge beigelegt (Anhang 1 bis 4). Die Gutachten waren auch bereits Bestandteil der Unterlagen zur förmlichen Beteiligung, wurden zusammen mit den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit dem Planentwurf in der Zeit vom 08.08.2022 bis 09.09.2022 öffentlich ausgelegt und werden im Internet auf den Seiten der Stadt und des Landes Sachsen-Anhalt abrufbar sein.

### 3.3 Bisherige Verfahrensschritte

#### 3.3.1 Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplans

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 13.06.2018 beschlossen, den Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ im Ortsteil Alten gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

#### 3.3.2 Frühzeitige Beteiligung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB wurden die vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren angewandt.

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in Form eines Informationsblattes, in dem die wesentlichen Planungsziele und der erforderliche Umfang der Umweltbelange dargelegt worden sind. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 09.07.2018 bis zum 03.08.2018. Der Beschluss ist im Amtsblatt am 07.07.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Hinweise und Stellungnahmen wurden entgegengenommen und abgewogen und waren Grundlage der Weiterentwicklung zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Die frühzeitige Trägerbeteiligung hat keine Erkenntnisse gebracht, die das Planverfahren grundsätzlich in Frage stellen würden. Die vorgebrachten Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

| Verfasser                                                        | Thematischer Bezug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie                      | Hinweis auf ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DenkmSchG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt (ALFF) | Hinweis zu Einschränkungen bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt              | Hinweis bezüglich eines hohen Grundwasserstandes (1 bis 2 m unter GOK) im Plangebiet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt       | Hinweis auf den Urheberrechtsschutz von Liegenschaftskarte und Luftbildern sowie auf die Erforderlichkeit zur Quellenangabe auf der Planzeichnung                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH               | Umgang mit den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der künftig entfallenden Straßen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dingliche Sicherung der Mittel- und Niederspannungskabel bei Übergang der Straße in Privathand</li> <li>- Grundbuchrechtliche Sicherung der Ver- und Entsorgungsanlagen</li> <li>- Teilweise Rückbau der Schmutzwasserleitung sowie der Trinkwasserversorgungsleitung</li> </ul> |
| Unterhaltungsverband Taube-Landgraben                            | Regenwasserverbringung: begrenzte Einleitmöglichkeiten in die Taube                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Gleichstellungsbeauftragte                                       | Wegeführung: Erhalt bzw. Verlagerung der öffentlichen Fuß- und Radwegebeziehungen erforderlich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst            | Erhalt der bestehenden Hydrantenstandorte sowie der Feuerwehrumfahrungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Eigenbetrieb Stadtpflege                                         | Stadttechnik: Betroffenheit der Stadtbeleuchtung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Amt für Umwelt- und Naturschutz                                  | Lärmschutz, Artenschutz und Kompensation für Eingriffe: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Forderung Schalltechnische Untersuchung</li> <li>- Forderung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag</li> <li>- Forderung Überarbeitung bodenschutzrechtliche Belange</li> </ul>                                                                                                                                                    |
| Untere Denkmalschutzbehörde                                      | Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Kulturdenkmale (Baudenkmale und Denkmalbereiche) gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 (DenkmSchG LSA) vorhanden, ebenso nicht in der unmittelbar angrenzenden Umgebung                                                                                                                                                                                                                  |

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen berücksichtigt. Erforderliche Fachgutachten wurden erstellt und dem Planentwurf zu Grunde gelegt.

### 3.3.3 Beteiligung und öffentliche Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB wurden die vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren angewandt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in Zeitraum vom 04.07.2022 bis zum 05.08.2022. Der Beschluss ist im Amtsblatt am 24.06.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Hinweise und Stellungnahmen wurden entgegengenommen und abgewogen. Die vorgebrachten Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen:

| Verfasser                                                                             | Thematischer Bezug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie                                           | Hinweis auf ein archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 DenkmSchG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet ist von oberflächennahen Grundwasserständen gekennzeichnet.</li> <li>- Abstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und MHGW von 1 m kann bereichsweise nicht eingehalten werden.</li> <li>- Gewährleistung der Einleitung von nur unbelastetem Niederschlagswasser im Plangebiet</li> </ul>                                                              |
| Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt                            | Hinweis auf den Urheberrechtsschutz von Liegenschaftskarte und Luftbildern sowie auf die Erforderlichkeit zur Quellenangabe auf der Planzeichnung                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH                                    | Hinweise auf Darstellung und Beachtung von Leitungsrechten, auf Löschwasserversorgung und Umgang mit den bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der künftig anfallenden Straße                                                                                                                                                                                                                |
| Unterhaltungsverband Taube-Landgraben                                                 | Regenwasserverbringung: begrenzte Einleitmöglichkeiten in die Taube                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst                                 | Erhalt der bestehenden Hydrantenstandorte sowie der Feuerwehrumfahrungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Untere Denkmalschutzbehörde                                                           | Vorkommen eines archäologischen Kulturdenkmals im Geltungsbereich, Bauvorhaben bedürfen denkmalrechtlicher Genehmigung.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Amt für Wirtschaft und Stadtplanung, Abt. Wirtschaftsförderung und Innovationsservice | Hinweise zur Sicherstellung und Realisierung der künftig angedachten öffentlichen Erschließung des Gesamtbereiches und Abwicklung der betrieblichen und zielfremden LKW-Verkehre                                                                                                                                                                                                                            |
| Amt für Wirtschaft und Stadtplanung, Abt. Geodienstleistungen                         | Vermerk zur Bestätigung der Übereinstimmung der Planunterlage mit Liegenschaftskataster durch das LVerGeo                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Amt für Umwelt- und Naturschutz                                                       | <u>Untere Bodenschutzbehörde</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verweis auf Stellungnahme vom 24.02.2022 mit Überarbeitungsaufforderung im Hinblick auf Bodenschutz</li> <li>- Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens gefordert</li> <li>- auf Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen bei Inanspruchnahme hochwertiger Flächen verwiesen</li> </ul> <u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> |

|  |                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | - Festsetzung der Geräuschkontingentierung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauGB als Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Die Hinweise wurden entsprechend der Abwägungsentscheidung im Zuge der redaktionellen Überarbeitung der Planunterlagen und Erstellung der Satzungsfassung von Plan und Begründung berücksichtigt.

### 3.3.4 Erneute Beteiligung der von der Änderung betroffenen Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Da sich im Zuge der parallel zum Bauleitplanverfahren laufenden konzeptionellen Planungen für die zukünftige Erschließung und Bebauung des Octapharma-Betriebsgeländes Änderungen ergaben, wurde eine Umverlegung der internen Flächen für Leitungsrechte erforderlich. Um den Ringschluss der Trinkwasser- und Stromleitung zu Gebieten außerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsbebauungsplans zu gewährleisten, erfolgt die Sicherung des zukünftigen Verlaufs der Leitungen über das GFL 4, GFL 3 und das GFL 2b.

Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung, daher war lediglich eine eingeschränkte Beteiligung erforderlich. Zu dem so geänderten Planentwurf wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Vorliegend waren nur die Octapharma Dessau GmbH selbst sowie als Träger öffentlicher Belange die Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) – Stadtwerke und das Tiefbauamt der Stadt zu beteiligen.

Die Stellungnahmen sind in die Abwägungstabelle aufgenommen und bei der Abwägung entsprechend berücksichtigt worden. Weitere Änderungen am Planentwurf ergaben sich nicht.

## 4 Ausgangssituation

### 4.1 Bestand im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich derzeit zwei Gebäude der Octapharma-Gruppe sowie ein Standort der Deutschen Post/DHL mitsamt den jeweils dazugehörigen Stellplätzen. Beide Standorte sind durch die öffentliche Otto-Reuter-Straße erschlossen, welche am westlichen Ende durch den Wendehammer eine Wendemöglichkeit für PKW und LKW schafft. Der Standort der Octapharma-Gruppe besteht seit 1990 und ist für die Sichtung, Verpackung und Versendung von pharmazeutischen Produkten zuständig. Die Halbfertigware wird von anderen Octapharma Produktionsstätten zugeliefert. Am Standort Dessau werden die letzten Produktionsschritte, die visuelle Inspektion, sowie die Etikettierung und Verpackung der Produkte durchgeführt. Im letzten Schritt wird die Ware versandt.

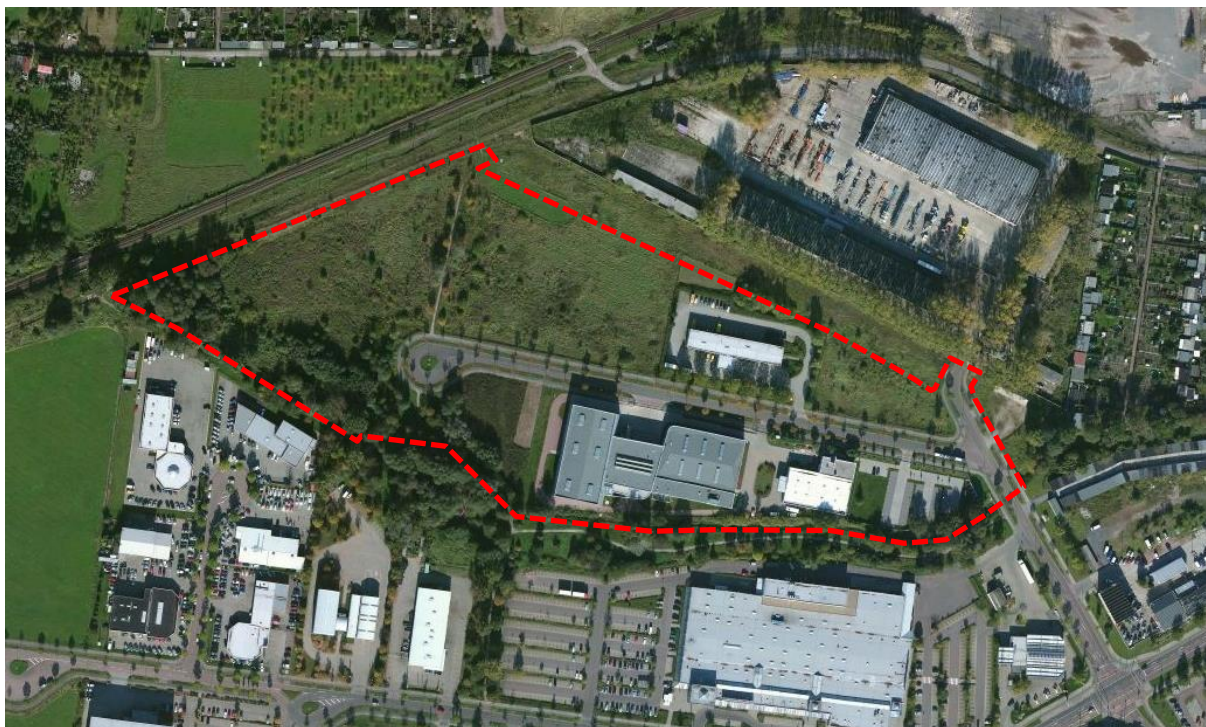


Abbildung 4: Luftbild, © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2022

In Nord-Süd-Richtung verläuft ein von Gehölzen gesäumter, öffentlicher Fuß- und Radweg durch das Plangebiet. Entlang der Otto-Reuter-Straße befindet sich ein Alleebaumbestand. Der westliche, unbebaute Teil des Gewerbegebiets ist durch eine Grünlandbrache und vereinzelte Gehölzstrukturen gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DenkmSchG LSA. Es handelt sich um eine bronzezeitliche Siedlung.

Weitere Informationen zum naturräumlichen Bestand lassen sich dem Umweltbericht entnehmen.

#### 4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes 102 A liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ vom 14.05.1991.

Der Bebauungsplan Nr. 102, der auch die südlich angrenzenden Gewerbegebiete umfasst, setzt für das Plangebiet überwiegend Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die unterschiedlichen Baufelder differenziert und liegt zwischen 1,2 und 2,0. Außerdem sind eine Traufhöhe von 15 m und eine Höchstzahl von vier Geschossen festgesetzt. Für ein Baufeld sind davon abweichend eine Traufhöhe von 22 m und eine Höchstzahl von sieben Geschossen festgesetzt. Die Otto-Reuter-Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Außerdem wurde mit dem Bebauungsplan ein Rad- und Fußweg planerisch gesichert, der in Nord-Süd-Richtung über das Plangebiet verläuft.

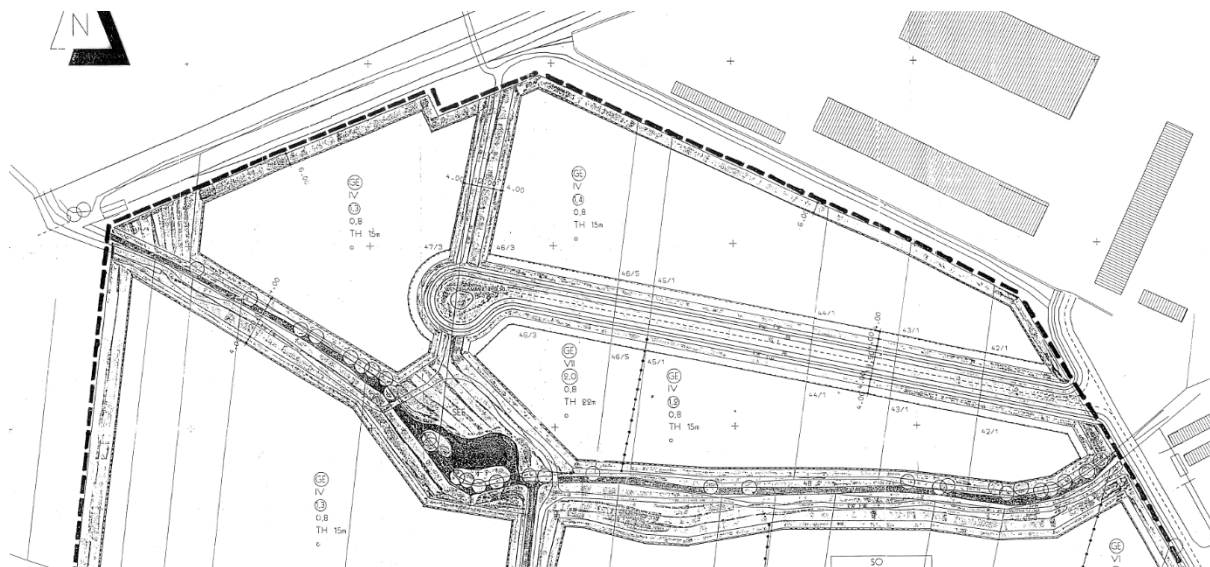


Abbildung 5: *Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet Dessau West“, Ausschnitt Planzeichnung 1991*

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Gewerbegebiet Dessau West“ betraf hauptsächlich Änderungen zu den Verkehrs- und Grünflächen im südlichen Plangebiet. Im jetzigen Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans waren im Wesentlichen die grünordnerische Festsetzung an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze berührt.

Art und Maß der baulichen Nutzungen des bereits existierenden Bebauungsplans wurden nicht überplant.

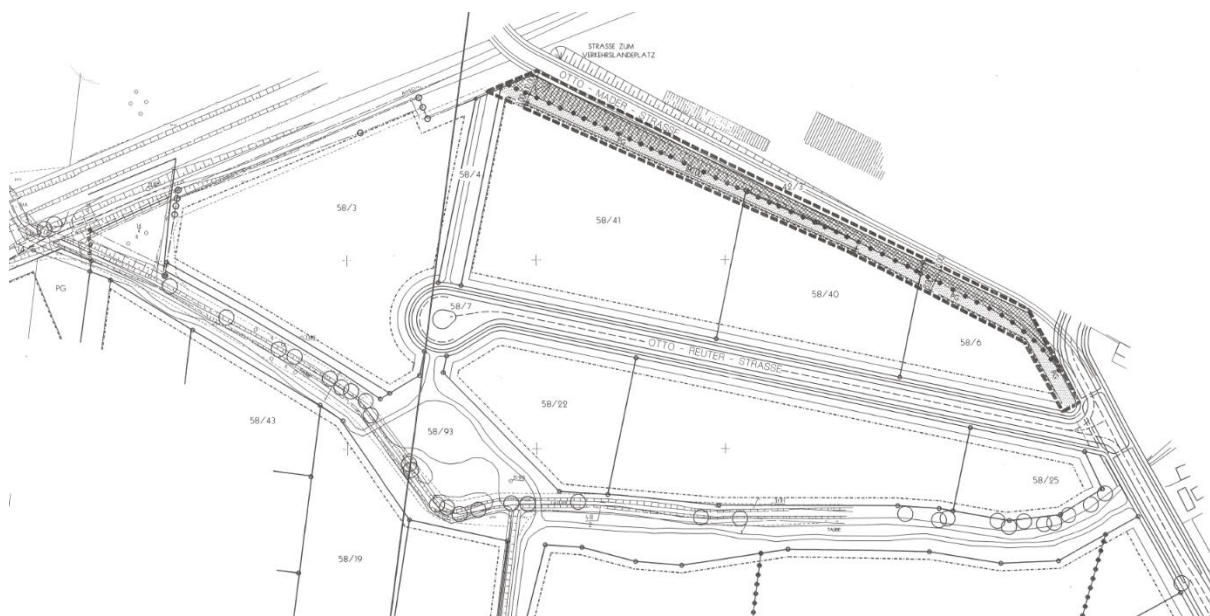


Abbildung 6: *Bebauungsplans 102 1. Änderung, Ausschnitt Planzeichnung 1995*

### 4.3 Leitungsübersicht im Plangebiet

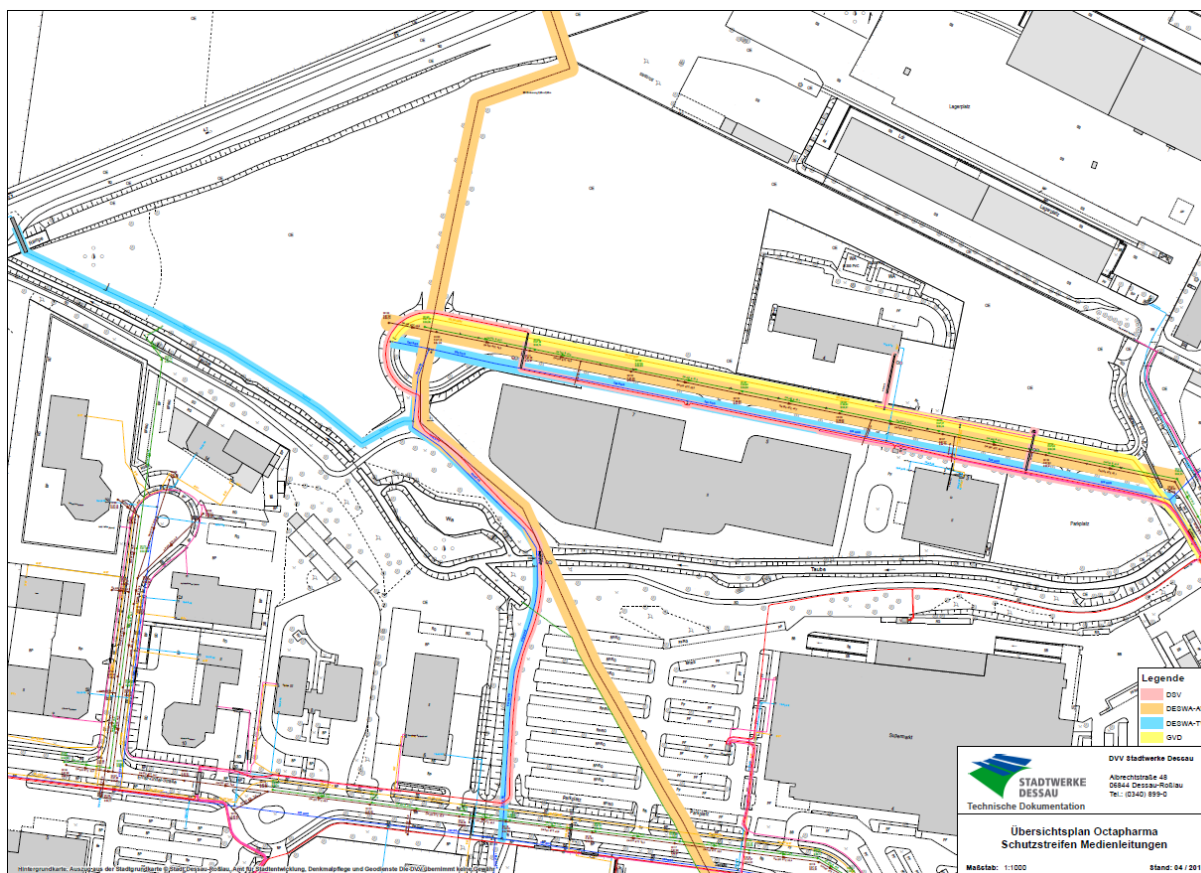


Abbildung 7: Leitungsbestand, Stadtwerke Dessau 2017

Im Plangebiet befinden sich laut Auskunft der Stadtwerke Dessau technische Leitungen. In Abb. 7 ist der Bestand ersichtlich: Trinkwasserleitungen (blau), Abwasserleitungen (orange/braun), Gasleitungen (gelb) und Stromleitungen (rosa).

Die Abwasserleitung verläuft entlang der Otto-Reuter-Straße in West-Ost-Achse und entlang des Fuß- und Radwegs in Nord-Süd-Achse. Die Gasleitung ist auf den Bereich der Otto-Reuter-Straße begrenzt. Die Trinkwasserleitung verläuft ebenfalls entlang der Otto-Reuter-Straße und knickt im Bereich der Wendeanlage nach Süden ab, wo sie sich Richtung Süden und Westen aufgabelt. Die westliche Leitung stellt den Ringschluss zum Wohngebiet „Hinteres Loos“ her. Die Stromversorgung verläuft auch parallel zur Otto-Reuter-Straße und knickt im Bereich der Wendeanlage nach Süden ab.

Die Sicherung des Leitungsbestandes bzw. die Neuausweisung von Leitungsrechten erfolgt über die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (siehe Kapitel 7.9).

## 5 Übergeordnete Planung

### 5.1 Ziele der Landesplanung

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft. Die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Pkt. 1.2.) und wird neben Magdeburg und Halle (Saale) als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen: Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13) Hinsichtlich der Entwicklung der Standortpotenziale wird unter Punkt 3.1. Wirtschaft ausgeführt:

„Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung (Z 59).

Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. (Z 60)

Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen geprüft werden.“ (G 49)

Die oberste Landesentwicklungsbehörde kommt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem Ergebnis, dass es sich bei der vorliegenden Planänderung nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt und demnach eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich ist.

### 5.2 Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan 2018 der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist seit dem 27.04.2019 rechtswirksam. Laut einem Schreiben der regionalen Planungsgemeinschaft vom 26.07.18 sind die Belange der Regionalplanung durch den Änderungsbebauungsplan nicht betroffen, da hier lediglich eine Anpassung der zukünftigen Baufenster, der Lage und Vernetzung der öffentlichen Wegebeziehungen sowie die Dimension und Funktionalität der öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen wird. Somit kann ein Ausbau des Betriebsstandortes der Octapharma Dessau Gruppe abgesichert werden.

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

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 14.09.2018, in Kraft seit dem 21.12.2018). Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 12.03.2011 gelten die Regionalen Entwicklungspläne

der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ steht nicht im Widerspruch zu den Grundsätzen und Zielen des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

### 5.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau-Roßlau für den Stadtteil Dessau, rechtswirksam seit dem 26. Juni 2004, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nordöstlich angrenzend ist eine Straßenverbindung über die Gleise in die nordwestlichen Stadtteile geplant. Inwieweit diese Planung umgesetzt wird, ist Gegenstand der aktuellen Fortschreibung der Verkehrsentwicklungsplanung.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

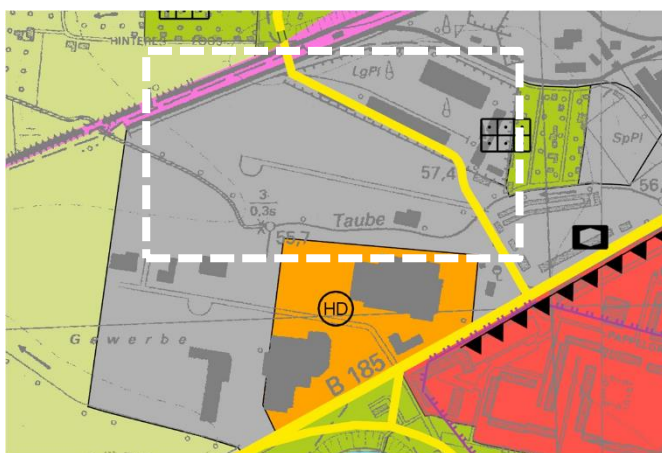


Abbildung 8: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP Dessau-Roßlau 2004

### 5.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Seit 2013 (Beschluss des Stadtrats vom 10. Juli 2013, zuletzt geändert im September 2015) verfügt Dessau-Roßlau über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2025) als strategisches Planwerk, mit dem ressortübergreifend die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert werden kann.

Das INSEK benennt – in Untersetzung des Leitbildes Dessau-Roßlau – die Ziele, Handlungsfelder und vor allem räumlichen Schwerpunkte einer integrierten Stadtentwicklung. Auf dieser Grundlage sollen anstehende wirtschaftliche, soziale, ökologische und raumfunktionelle Anpassungsprozesse zukünftig proaktiv statt reaktiv gesteuert werden.

Durch seinen integrierten Ansatz gibt es eine Orientierung für ein abgestimmtes und zielgerichtetes Verwaltungshandeln. Es bildet eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Finanzierung, Förderung und Unterstützung von Maßnahmen der zukünftigen Stadtentwicklung.

Das INSEK ist eine städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt es zu den informellen Planungen. Aus ihm können städtebauliche Ziele und strategische Projekte der Stadtentwicklung abgeleitet und begründet werden.

Die Rechtslage des INSEK ist vergleichbar mit der eines Flächennutzungsplanes. Dritte können aus diesem Konzept keine eigenen Rechte ableiten. Unmittelbare bodenrechtliche Wirkungen treten nicht ein. Der Verwaltung dient diese Planungsgrundlage als Richtschnur der weiteren Stadtplanung und des weiteren Handelns.

Für die vorliegende Planung relevant ist besonders folgender Grundsatz des räumlichen Leitbildes:

Das Plangebiet zählt zu den Standorten bzw. Gebieten, welche der Bestandssicherung unterzuordnen sind. Diese industriell und gewerblich genutzten Standorte sollen die Wirtschaftsentwicklung langfristig tragen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Ziele des Änderungsbebauungsplanes 102 A „Gewerbegebiet West“ dem INSEK Dessau-Roßlau 2013 entsprechen.

### 5.5 Schutzgebiete des Naturschutz- und Wasserrechts

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets oder innerhalb eines gesetzlich geschützten Biotops nach dem BNatSchG.

Westlich in ca. 1,1 km Entfernung befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal (NDF) „Diederings Fichten“. Nordwestlich in ca. 1,5 km Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Mittelelbe zwischen Mulde und Saale“.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets nach § 73 WG LSA. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (Aken, Schutzzone III) ist ca. 2,2 km nördlich vom Plangebiet entfernt.

## 6 Städtebauliches Konzept

### 6.1 Verkehrskonzept

#### 6.1.1 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt gegenwärtig über die Otto-Reuter-Straße. Aufgrund des Wegfalls der Erschließungsfunktion für mehrere Grundstücke kann der westliche Teilbereich der Otto-Reuter-Straße eingekürzt werden. Hierdurch kann die Octapharma Dessau GmbH die freiwerdenden Flächen nutzen, um das Erweiterungs- und Funktionskonzept für ihren Standort umzusetzen. Dazu ist ein Rückbau der öffentlich gewidmeten Straße in Richtung Westen erforderlich. Diesbezüglich ist auch ein Entwidmungsverfahren für diesen Teil der Verkehrsfläche erforderlich.

Da die Erschließung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 58/40 (derzeit DHL) gewährleistet bleiben muss, erfolgt die Trennung von Straßenverkehrsfläche und Gewerbefläche mit einem Fahrrecht im Schnittpunkt der Grundstückseinfahrten des DHL-Grundstücks und der zukünftig westlich liegenden Gewerbeflächen der Octapharma-Gruppe. In der Planzeichnung lässt sich diese Trennung durch die Grenze der hellgelben Straßenverkehrsfläche und der grauen Gewerbefläche nachvollziehen.

Zukünftig soll die Widmung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie der Otto-Mader-Straße enden. Dafür ist eine neue Wendeanlage am Ende der Otto-Mader-Straße erforderlich, die als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Als gemeinsame Anliegerstraße zu Gunsten der Octapharma-Gruppe und der Nutzer des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 58/40 (derzeit DHL) wird eine Straßenverkehrsfläche im Bereich der bisherigen östlichen Otto-Reuter-Straße als Sackgasse festgesetzt, die soweit und solange es die verkehrlichen Belange erfordern, im Eigentum der Stadt verbleibt. Im weiterführenden Bereich erfolgt die Festsetzung eines Fahrrechtes zu Gunsten der Anlieger (Nutzungsberechtigten, Lieferanten und Besucher) mit einer abschließenden Wendeanlage.

Am westlichen Ende der Otto-Reuter-Straße ist davon auszugehen, dass der Grundstückseigner gegebenenfalls ein Betriebstor einrichtet, welches permanent bewacht oder besetzt ist, um eine Durchfahrt zum Wenden zu ermöglichen. Dies dient der Erschließung von Havarie- oder Entsorgungsfahrzeugen aber auch für sogenannte Falschfahrer, welche in die Straßenachse Otto-Reuter-Straße eingefahren sind und nicht wenden können. Dieses Anliegerfahrrecht, im Bebauungsplan als Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 3 festgesetzt, wird im Erschließungsvertrag zwischen der Octapharma Dessau GmbH und der Stadt Dessau-Roßlau verbindlich festgeschrieben und nachfolgend mittels öffentlich-rechtlicher Baulast und/oder privatrechtlicher Dienstbarkeit gesichert. Dementsprechend kann hier zukünftig auf eine eigenständige Wendeanlage am westlichen Ende der verbleibenden Straßenverkehrsfläche verzichtet werden. Die Veränderung der Erschließungssituation bedingt ein Straßenentwidmungsverfahren.

#### 6.1.2 Fuß- und Radwege

Der von Nord nach Süd quer durch das Gewerbegebiet verlaufende Rad- und Fußweg, der im bisherigen Bebauungsplan Nr. 102 planerisch gesichert war, wird aufgegeben und zukünftig um das Gewerbegebiet herum verlegt. Der neue Wegeverlauf befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderungsbebauungsplanes entlang der Bahntrasse auf Flächen der Deutschen Bahn. Die schriftliche Zustimmung der Deutschen Bahn (DB AG, DB Immobilien, DB Netz AG) zu der Verlegung

des Fuß- und Radwegs auf ihr Grundstück, zu dessen dauerhafter öffentlicher Widmung sowie zu einem entsprechenden Zuordnungsverfahren nach Vermögenszuordnungsgesetz (Flächenzuordnung an die Stadt Dessau-Roßlau) liegt mit Schreiben vom 30.08.2023 vor.

Der bisherige Verlauf des Rad- und Fußweges wird als Gewerbegebiet überplant. Die unter dem Fuß- und Radweg verlaufenden Leitungen werden durch das GFL 1 im Bestand gesichert.

## 6.2 Bauliche Entwicklung

### 6.2.1 6.2.1. Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Der Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ von 1991 setzt ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 fest. Die Lage und Abgrenzung der Baufelder werden im Bereich des Änderungsbebauungsplanes größtenteils übernommen. Die Bauflächen entsprechen dem angedachten Vorhaben der Octapharma-Gruppe zur Erweiterung des Betriebsstandortes. Die derzeitigen Planungen des Eigentümers lassen sich aus der Planzeichnung ableiten und stehen nicht im Widerspruch zum öffentlichen Interesse. Zusätzlich werden der bestehende Wendehammer und der westliche Teil der Otto-Reuter-Straße als gewerbliche Baufläche überplant.

Für die innere Erschließung des Geländes wird ergänzend das Wegerecht GFL 3, welches nach Norden abschwenkt, festgesetzt und ersetzt den Wendehammer dadurch.

Um die Flexibilität in Bezug auf die Planung der Gebäude und die Anforderungen nach dem Erweiterungskonzept des Unternehmens zu gewährleisten, wird darüber hinaus die maximale Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Oberkante über der angrenzenden Straßenfläche ( $GH_{\max}$ ) mit 30 m festgesetzt. Dies entspricht den Planungen zur Standortentwicklung der Octapharma Dessau GmbH. Diese sehen den Neubau einer Produktions- und Lagerhalle vor, die mit der bereits bestehenden Lagerhalle nahtlos verbunden werden soll. Durch die Standorterweiterung werden die Produktions- und Verpackungskapazitäten erhöht. Dies ermöglicht insbesondere auch die Errichtung von Hochregallagern in der entsprechenden Größe, die zukünftig zur Sicherung von Lieferketten in der Pharmaindustrie eine größere Bedeutung erhalten werden. Neben den Lager- und Kühleinheiten, welche sich über 2 Stockwerke erstrecken, sollen im Obergeschoss des Neubaus noch Platz für eine Kantine und Meeting-Räume entstehen. Im Erdgeschoss werden die Flächen durch Verpackungs- und Logistikeinheiten sowie Umkleide- und Technikräume ergänzt.

### 6.2.2. Freiraumkonzept

In der vorliegenden Planung ist eine Eingrünung in den westlichen Randbereichen vorgesehen. Die Bereiche werden als Private Grünfläche gesichert. Diese Bereiche schaffen Übergänge zu angrenzenden Landschaftsräumen (Bahntrasse, Alttalbe).

Im Südwestlichen Teil des Plangebiets (Erhaltungsflächen E1 und E2) kommt es zu einem Rücktritt der Baugrenze zugunsten der Gehölzerhaltung. Entlang des Fließgewässers Alttalbe wird auf dem privaten Gelände ein 2 m breiter, eigenständiger Grünstreifen festgesetzt. Die auf dem Grundstück liegenden Großgrünstrukturen im Bereich der E1- und E2-Flächen werden im Bereich des Gewerbegebiets im Sinne einer erweiterten Festlegung für nicht überbaubare Grundstückflächen gesichert. Der Zwischenraum zwischen E1 und E2 ist für die zukünftige Erschließung und betriebliche Stellplatzanlagen für Fahrzeuge erforderlich.

Mit dem geplanten Teilrückbau der Otto-Reuter-Straße kommt es zu einem Verlust von voraussichtlich 29 Alleebäumen zu Gunsten einer zusammenhängenden Baufläche für die Erweiterung des Standorts der Octapharma-Gruppe. Für die notwendigen Ersatzpflanzungen bestehen innerhalb des Plangebietes des Änderungsbebauungsplanes Nr. 102 A keine räumlichen Möglichkeiten. Daher wird eine externe Kompensationsmaßnahme festgesetzt und über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Octapharma Dessau GmbH und der Stadt abgesichert. Diese Maßnahme soll auf den Flurstücken 293 und 329 in der Flur 4 der Gemarkung Mosigkau umgesetzt werden. Dazu ist eine einseitige Baumreihe als Ausgleichsmaßnahme neu anzulegen bzw. zu ergänzen. Die Ersatzpflanzung mit insgesamt 42 standortgerechten, einheimischen Bäumen soll auf der Grünfläche südlich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges zwischen den bereits existierenden Flurgehölzen in Abstimmung mit der Unteren Naturbehörde erfolgen.

In der Nord-Süd-Achse im Bereich des bisherigen Fuß- und Radweges ( GFL 1) ist der Erhalt der Gehölze vorgesehen, da eine Überbauung ohne Einschränkung aufgrund der bestehenden Leitungsführung (Abwasserdruckleitung) nicht möglich ist. Wenn es im Rahmen der Erweiterung des Octapharma-Standortes zu Verlusten einzelner Gehölze kommen sollte, werden diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ersetzen sein. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgen dann gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, werden die Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmenflächen M1 und M2) innerhalb des Geltungsbereichs im westlichen Bereich entlang der angrenzenden Bahntrasse umgesetzt. Auf der Fläche mit der Kennzeichnung „M1“ ist ein Gebüsch aus heimischen Baumarten zu entwickeln. Vorhandene Gehölze und Sträucher sind zu erhalten. Ergänzungspflanzungen sind gruppenweise oder als 3-reihiger Pflanzstreifen zu realisieren. Die Fläche mit der Kennzeichnung „M2“ ist als Lebensraum für Zauneidechsen zu erhalten und zu entwickeln. Hierfür sind drei Deckungsmöglichkeiten in Form von Stein- bzw. Holzanhäufungen anzulegen.

### **6.2.3. Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich in einem besonders geschützten Bereich, der als archäologisches Kulturdenkmal gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) eingestuft ist. Hierbei handelt es sich um eine bronzezeitliche Siedlung von historischer Bedeutung. Diese Einordnung bedeutet, dass besondere Vorsichtsmaßnahmen und Schutzvorkehrungen notwendig sind, um die historischen Relikte angemessen zu bewahren.

Um dieser Schutzverpflichtung gerecht zu werden, wird die Octapharma Dessau GmbH als künftiger Bauherr im Änderungsbereich darauf hingewiesen, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung eingeholt werden muss. Diese Genehmigung ist unerlässlich und stellt sicher, dass die Bauaktivitäten im Einklang mit den Denkmalschutzbestimmungen erfolgen. Des Weiteren ist die Durchführung einer fachgerechten archäologischen Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA LSA) zwingend erforderlich.

Insbesondere Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Denkmals, wie sie beispielsweise im Rahmen von Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorkommen können, bedürfen einer sorgfältigen Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Diese wird die denkmalrechtliche Genehmigung unter Auflagen und Bedingungen erteilen, um sicherzustellen, dass die Bauaktivitäten die historische Substanz nicht gefährden und die archäologischen Funde angemessen dokumentiert und bewahrt werden.

### 6.3 Lärmschutzkonzept

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ wurde eine gutachterliche Plausibilitätsprüfung in Bezug auf eine mögliche Lärmkontingentierung durchgeführt. (Fachgutachten Schallschutz von der FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH vom Januar 2022)

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Baugebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Planwerte) nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

Nach der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG muss bei der Kontingentierung eines Baugebiets mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung festgesetzt oder mit solchen Emissionskontingenten belegt werden, die jeden nach BauNVO in einem Gewerbegebiet bzw. in einem Industriegebiet zulässigen Betrieb ermöglichen. Falls eine solche Festsetzung nicht realisierbar ist, besteht die Möglichkeit der baugebietsübergreifenden Gliederung. Die baugebietsübergreifende Gliederung setzt voraus, dass es neben dem emissionskontingentierten Gewerbe- bzw. Industriegebiet noch mindestens ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet gibt, in dem keine Emissionsbegrenzungen gelten.

Die berechneten Emissionskontingente der Gewerbegebiets-Teilflächen unterschreiten im Nachtzeitraum den flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A), die gemäß DIN 18005 für uneingeschränkte Gewerbegebiete anzusetzen sind. Aufgrund der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung ist eine sinnvolle Gliederung der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete mit der Maßgabe, dass mindestens eine Gewerbegebietsteilfläche im Nachtzeitraum nicht eingeschränkt wird, nicht möglich. Deshalb können im vorliegenden Fall keine Teilgebiete mit Emissionskontingenten zugelassen werden, die uneingeschränkten Gewerbegebieten (ohne Emissionsbegrenzung) entsprechen würden.

Die Geräuschkontingentierung kann im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als Gliederung der Gewerbe- bzw. Industriegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Verhältnis zu bestehenden uneingeschränkten Gewerbe- bzw. Industriegebieten im Gemeindegebiet festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan 101-H "Gewerbegebiet Mitte", Teilgebiet H 1. Änderung sowie der Bebauungsplan 167 "Industrie- und Gewerbegebiet an der B184" der Stadt Dessau-Roßlau erbringen den Nachweis uneingeschränkter Gewerbegebiete in Bezug auf den Immissionsschutz im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. Insofern ist die Entwicklung der hier beschriebenen intensiven Nutzungen an geeigneter Stelle im Stadtgefüge möglich.

Vor dem Hintergrund angrenzender uneingeschränkter Gewerbegebiete bzw. sich im Gemeindegebiet der Stadt Dessau-Roßlau befindlicher uneingeschränkter Gewerbegebiete ist die Vorgehensweise einer Kontingentierung in diesem Planfall zulässig.

Die Geräuschkontingentierung ist Teil der in Kapitel 7.4. erläuterten textlichen Festsetzungen.

## 6.4 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

### 6.4.1 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist für die vorhandene Fläche bereits durch die langjährig bestehende Nutzung geregelt. Da der Vorhabenträger der Neubebauung derselbe wie der Besitzer eines Großteils der Bestandsgebäude ist, bedarf es keiner neuen Regelung.

### 6.4.2 Technische Versorgung

Im Plangebiet befinden sich unterschiedliche technische Medien der DVV Stadtwerke Dessau. Durch den geplanten Erweiterungsbau der Octapharma-Gruppe müssen diese teilweise neuverlegt oder im Bestand planungsrechtlich gesichert werden.

#### Abwasserdruckrohrleitung

In Nord-Süd-Richtung wird das Plangebiet durch eine Abwasserdruckrohrleitung durchquert. Diese Hauptabwasserleitung stellt eine Versorgungsfunktion für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs dar und muss dauerhaft erhalten und in Nutzung bleiben. Daher erfolgt die planungsrechtliche Sicherung durch die Festsetzung des GFL 1.

#### Stromleitung

Durch den geplanten Erweiterungsbau der Octapharma-Gruppe muss die vorhandene Stromleitung in der Otto-Reuter-Straße umverlegt werden, damit der Ringschluss zu den südlich angrenzenden Gebieten außerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet bleibt. Die Sicherung der Stromleitung erfolgt über entsprechende Leitungsrechte. Im Änderungsbebauungsplan werden dafür die Flächen GFL 4, GFL 3 und GFL 2b entsprechend festgesetzt.

#### Trinkwasserleitung

Durch den geplanten Erweiterungsbau der Octapharma-Gruppe muss die vorhandene Trinkwasserleitung in der Otto-Reuter-Straße umverlegt werden, damit der Ringschluss zu den südlich angrenzenden Gebieten außerhalb des Geltungsbereichs gewährleistet bleibt. Die Sicherung der Stromleitung erfolgt über entsprechende Leitungsrechte. Im Änderungsbebauungsplan werden dafür die Flächen GFL 4, GFL 3 und GFL 2b entsprechend festgesetzt.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung zur Sicherung der Erschließung des Wohngebiets „Hinteres Loos“. Diese ist dauerhaft funktionsfähig zu erhalten und wird über die Fläche für das Leitungsrecht GFL 2a gesichert.

#### Gasleitung

Die Erschließung mit Gas erfolgt über die vorhandene Leitung in der Otto-Reuter-Straße. Änderungen oder planungsrechtliche Sicherungen sind nicht erforderlich. Sie dient ausschließlich der Versorgung von Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs und übernimmt keine Versorgungsfunktion für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs.

### Regenwasserkanal/Abwasserkanal Otto-Reuter-Straße

Die vorhandenen Regenwasser- und Abwasserkanäle ohne übergeordnete Funktion befinden liegen in der Otto-Reuter-Straße an. Änderungen oder planungsrechtliche Sicherungen sind nicht erforderlich. Sie dienen ausschließlich der Versorgung von Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereichs und übernehmen keine Versorgungsfunktion für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereichs.

Im Bereich der Verkehrsfläche auf der Otto-Reuter-Straße bleiben die Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger und der Anlieger bestehen.

#### **6.4.3 Entwässerungskonzeption**

Durch das Ingenieurbüro Brugger wurde eine hydrologische Standortbeurteilung (Allgemeine Konzeption für die Regenwasserversickerung, Stand 11/2021) vorgenommen.

Anfallendes Niederschlagswasser kann am Standort aufgrund des durchlässigen tiefen Untergrundes (Sand) relativ gut versickert werden, wenn die oberflächennahen schlechter durchlässigen Baugrundsichten (Auelehm bzw. vergleichbare Auffüllung) zumindest lokal ausgetauscht werden.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist eine Versickerung im Plangebiet nur über relativ hoch angeordnete und flache Sickermulden möglich. Zur Erhöhung der Sickerleistung wird das Anlegen von bis in den gut durchlässigen Sand reichende Sickerfenster empfohlen. Die Einleitung des Niederschlagswassers sollte möglichst oberflächennah über eine geeignete Profilierung der Verkehrsflächen oder mittels flach liegender Zuleitungen (z.B. Kastenrinnen) erfolgen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die technischen Hinweise des vorliegenden Gutachtens anzuwenden. Gesonderte Planfestsetzungen sind nicht erforderlich.

Für die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen oder Einleitung in das Oberflächengewässer bedarf es von der Unteren Wasserbehörde einer wasserrechtliche Erlaubnis nach dem WHG. Bei der Planung ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit einer gedrosselten Einleitung in die Alttalbe vorzusehen, die Einleitmenge je Sekunde sollte möglichst niedrig gehalten werden.

Eine direkte, ungedrosselte Einleitung in die Alttalbe ist nicht vorgesehen. Bei der Planung ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit einer gedrosselten Einleitung in die Alttalbe vorzusehen, die Einleitmenge je Sekunde sollte möglichst niedrig gehalten werden.

## **7 Festsetzungen im Bebauungsplan**

Nachfolgend werden die Festsetzungen aufgeführt, die der Bebauungsplan regelt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen unterschieden.

Um die Darstellung zu vereinfachen, wird den textlichen Festsetzungen das Kürzel „TF“ vorangestellt.

Mit Inkrafttreten des Änderungsbebauungsplans Nr. 102 A treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ vom 11.09.1991 und der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 102 A vom 29.11.1995 im Bereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 102 A außer Kraft. Mit dem veränderten Planungskonzept und der geplanten Veränderung des Standortes sind die dortigen Festsetzungen überholt.

### 7.1 Gliederung des Plangebiets

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen:

- Gewerbegebiet gemäß § 4 BauNVO
- öffentliche Straßenverkehrsfläche und Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen
- Flächen zum Gehölzerhalt (E-Flächen) innerhalb der Gewerbegebietsflächen
- Flächen für Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte innerhalb der Gewerbegebietsflächen
- Maßnahmenflächen M

### 7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in der Planzeichnung dargestellt.

Er wird begrenzt

- im Norden und Nord-Osten durch gewerblich genutzte Bereiche,
- im Süden und Südwesten durch die Alttaube und das hinterliegende Gewerbegebiet („Junkerspark“),
- im Westen durch einen Bahndamm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ umfasst die Flurstücke 14/4, 58/3, 58/4, 58/9 (tlw.), 58/22, 58/23, 58/25, 58/40, 58/49, 58/50, 2323, 2324 (tlw.), 2390, 2391, 2392, 2393, Flur 1, Gemarkung Alten 1808.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft im Nordosten entlang der südwestlichen Grenzen der Flurstücke 58/51 und 58/52 und im Nordwesten entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 2326.. Im südlichen Bereich des Plangebiets bilden die Flurstücke 48/3, 48/2 und 58/9 (überwiegend Verlauf der Alttaube) die naturräumliche Grenzlinie. Im Osten wird das Gebiet begrenzt durch die östliche Grenze der Otto-Mader-Straße ( Flurstück 2323)

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes wurde so gewählt, dass alle beabsichtigten Änderungsbereiche eingeschlossen sind. Die Begrenzung des Geltungsbereichs in der vorgesehenen Darstellung ermöglicht der im Plangebiet ansässigen Octapharma Dessau GmbH eine ausreichende Möglichkeit zum Erhalt und weiteren Ausbau des Firmenstandorts.

### 7.3 Art der baulichen Nutzung

#### **TF 1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet (GE), bestehend aus den Teilgebieten „GE1“, „GE2“, „GE3“ und „GE4“**

- (1) „Im Gewerbegebiet (GE), bestehend aus den Teilgebieten „GE1“, „GE2“, „GE3“ und „GE4“ sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- (2) Im Gewerbegebiet (GE), bestehend aus den Teilgebieten „GE1“, „GE2“, „GE3“ und „GE4“ sind die folgenden Nutzungen unzulässig:
  - Anlagen für sportliche Zwecke,

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO; § 1 Abs. 5 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Bauflächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer gewerblich genutzter Gebäude geschaffen.

Ziel der Festsetzung ist die Stabilisierung der bestehenden Unternehmen vor Ort als wirtschaftliche Basis aller weiteren Nutzungskluster. Darüber hinaus wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplanten Erweiterungen des Unternehmens geschaffen, wodurch Arbeitsplätze gesichert werden und die Voraussetzungen zur Schaffung weiterer Arbeitsplätze erfolgen.

Die Festsetzung eines Industriegebiets (GI) ist im Plangebiet nicht notwendig, da die Anforderungen der Standorterweiterung der Octapharma Dessau GmbH mit den Nutzungsmöglichkeiten eines Gewerbegebiets (GE) ausreichend abgedeckt sind. Der Bestand weist ebenfalls nur gewerbliche Nutzung auf. Zusätzlich dazu sind industriegebietstypische Nutzungen aufgrund der Einschränkungen durch die Schallkontingentierung nicht umsetzbar. Im Stadtgebiet sind darüber hinaus Flächen vorhaben, wo industrietypische Nutzungen umgesetzt werden können. Eine solche Fläche ist z.B. der "Biopharmapark Dessau" in der Ortschaft Rodleben.

Nutzungen, die auch in anderen Baugebieten zulässig sind, werden aufgrund der Flächenknappheit für gewerbliche Bauflächen ausgeschlossen, damit sich die gewerbegebietstypischen Nutzungen entwickeln können. Die städtebaulich gewünschte Hauptnutzung stellt eine gewerbliche Nutzung dar, die nicht in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig ist.

Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Anlagen "Tankstellen" werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. In angemessener Entfernung zum Plangebiet liegt bereits eine Tankstelle (Otto-Mader-Straße). Insofern ist die Einschränkung hinnehmbar und ermöglicht so, weitestgehend die Bauflächen für die geplante pharmaspezifische Gewerbenutzung vorzuhalten.

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen vordergründig der allgemeinen Wohnnutzung zugeordnet werden sollen. Aufgrund dessen gehören diese Nutzungen ihrem Charakter nach und entsprechend ihrer Erreichbarkeit in den Siedlungskern der Stadt Dessau.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, die in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache oder Ausnutzung des Sexual-, Spiel- und Geselligkeitstrieb ein bestimmtes gewinnbringendes Freizeitangebot vorhalten, sowie von Spielhallen erfolgt, da regelmäßig mit der zunehmenden Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen im Sinne der §§ 33c Abs. 1 Satz 1 und 33d Abs. 1 Satz 1 Gewerbeordnung, Sex-Shops und Peep-Shows, ein Imageverlust einher geht, der die Entwicklung städtebaulich und sozial ausgewogener Nutzungsgemeinde negativ beeinflusst. Vergnügungsstätten wie Bor-

delle, Sex-Shops oder Spielhallen würden den im Gewerbegebiet geplanten Nutzungen und städtebaulichen Zielsetzung nicht entsprechen. Sie tragen in der Regel zu einem sogenannten Trading-Down-Effekt in dem betreffenden Quartier bei, können diesen auslösen bzw. verstärken. Der Trading-Down-Effekt kann zu Verzerrungen des Boden-/Mietpreisgefüges und/oder zu Verdrängungsprozessen im „Gewerbegebiet West“ entgegen den gewünschten Nutzungen führen, wodurch der Gebietscharakter des städtebaulichen Umfeldes gefährdet werden kann. Es kann zu Störungen des Ortsbildes durch eine negativ prägende Außengestaltung und Werbeanlagen bei den in Rede stehenden Vergnügungsstätten sowie zu Lärmemissionen kommen, da Vergnügungsstätten häufig einen erhöhten An- und Abfahrtsverkehr zu Öffnungszeiten, die innerhalb der sonst üblichen Ruhezeiten liegen, haben.

#### 7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Geräuschkontingentierung kann im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als Gliederung der Gewerbe- bzw. Industriegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Verhältnis zu bestehenden uneingeschränkten Gewerbe- bzw. Industriegebieten im Gemeindegebiet festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Baugebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Planwerte) nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen.

Die nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich

- an bestehenden Wohngebäuden südöstlich der Köthener Straße, ca. 180 m südöstlich des Plangebiets,
- am westlichen Rand des Kleingartengebiets ca. 80 m östlich des Plangebiets,
- an bestehenden Wohngebäuden an der Straße Hinteres Loos, ca. 70 m nordwestlich des Plangebiets,
- an bestehenden Gebäuden im Gewerbegebiet südlich des Plangebiets.

Die Festlegung des Bezugspunktes für die Richtungssektoren erfolgt anhand schalltechnischer Kriterien. Dabei ist darauf zu achten, dass sich der Bezugspunkt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet. Idealerweise wird der Punkt so gewählt, dass die Anzahl der Sektoren, welche mit Einschränkungen versehen sind, möglichst gering ist. Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren ist der Plangrafik des Bebauungsplans zu entnehmen.

In der Stadt Dessau-Roßlau befinden sich in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne

- 101-H "Gewerbegebiet Mitte", Teilgebiet H 1. Änderung und 167 "Industrie- und Gewerbegebiet an der B184"

uneingeschränkte Gewerbegebiete.

Die Geräuschkontingentierung ist im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als Gliederung im Verhältnis zu diesen bestehenden uneingeschränkten Gewerbegebieten festgesetzt.

Die der Geräuschkontingentierung zu Grunde gelegten Vorschriften sind in der Stadtverwaltung im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste für Jedermann zu prüfen und einsehbar. Die Geräuschkontingentierung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

## TF 2 Geräuschkontingentierung

„In den Teilflächen der Gewerbegebiete sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

### Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB

| Teilfläche i | $L_{EK, \text{tags}}$ | $L_{EK, \text{nachts}}$ |
|--------------|-----------------------|-------------------------|
| GE1          | 63                    | 48                      |
| GE2          | 64                    | 49                      |
| GE3          | 61                    | 46                      |
| GE4          | 61                    | 46                      |

$L_{EK, \text{tags}} / L_{EK, \text{nachts}} = \text{Emissionskontingent tags / nachts}$

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D und E erhöhen sich die zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB(A) bezogen auf Richtungssektoren

| Richtungssektor k | Zusatzkontingent $L_{EK, \text{zus}}$ in dB(A) |
|-------------------|------------------------------------------------|
| A                 | +1                                             |
| B                 | +1                                             |
| C                 | 0                                              |
| D                 | +2                                             |
| E                 | 0                                              |

Die Richtungssektoren sind wie folgt definiert:

Bezugspunkt  $x=719315$   $y=5745715,00$

Koordinatensystem ETRS89 / UTM Zone 32N

Richtungssektor A ( $317^\circ/22^\circ$ ) von Nord =  $0^\circ$  im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor B ( $22^\circ/98^\circ$ ) von Nord =  $0^\circ$  im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor C ( $98^\circ/192^\circ$ ) von Nord =  $0^\circ$  im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor D ( $192^\circ/300^\circ$ ) von Nord =  $0^\circ$  im Uhrzeigersinn;

Richtungssektor E ( $300^\circ/22^\circ$ ) von Nord =  $0^\circ$  im Uhrzeigersinn.

Die Anwendung der Summation und der Relevanzgrenze nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist zulässig.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $LE_{K,i}$  durch  $LE_{K,i} + LE_{K,zus,k}$  zu ersetzen ist.“

*(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)*

Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teilen von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691:2006-12). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschemissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhält. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691:2006-12).

## 7.5 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ)

In der Planzeichnung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Grundflächenzahl definiert. Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17 und 19 BauNVO wird für die Flächen des Gewerbegebiets eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der durch § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete und übernimmt die Festsetzungen aus dem alten Bebauungsplan Nr. 102.

### Geschossflächenzahl (GFZ) sowie Baumassenzahl (BMZ)

Eine GFZ oder BMZ wird nicht festgesetzt.

Sowohl die Größe des Gesamtgrundstücks als auch die Art der Nutzung mit unterschiedlichsten Bauformen lassen keinen städtebaulich ordnenden Aspekt ableiten. Es gilt somit die Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

Durch die Festsetzung einer maximalen Überbauung und einer konkreten Bauhöhe sind ausreichende Kriterien gesetzt, um städtebauliche Spannungen zu vermeiden und eine typgerechte Entwicklung einer Gewerbefläche zu gewährleisten.

### Höhe baulicher Anlagen (GHmax)

Gemäß § 18 BauNVO wird für die Flächen des Gewerbegebiets eine einheitliche Höhe baulicher Anlagen als maximal zulässige Oberkante über dem Bezugspunkt A (BZP A) (GHmax) von 30 m festgesetzt. Der Bezugspunkt A befindet sich im öffentlichen Straßenraum der Otto-Reuter-Straße und liegt auf einer Höhe von 57,75 m über NHN.

Das Erfordernis der Höhe baulicher Anlagen bis max. 30 m über der angrenzenden Straßenfläche leitet sich aus den betrieblichen Erfordernissen der Weiterentwicklung des Standorts der Octapharma-

Gruppe ab. Dies ermöglicht insbesondere auch die Errichtung von Hochregallagern gemäß Stand der Technik in der erforderlichen Gebäudekubatur, die zukünftig zur Sicherung von Lieferketten in der Pharmaindustrie eine größere Bedeutung erhalten werden. Die Zulässigkeit höherer Bauhöhen ermöglicht zudem eine effizientere Ausnutzung der Flächen und trägt somit zu einer flächensparenden Bauweise bei.

Im Umfeld des Plangebiets sind durch die Höhenfestsetzung keine Auswirkungen einer erdrückenden Wirkung im Landschaftsbild zu erwarten. Der Standort ist vorrangig durch Gewerbenutzung und die Bahntrasse im Westen umgeben. Eine Beeinträchtigung von Sichtachsen für die nächstgelegene Wohnbebauung an der Köthener Straße (ca. 350 m Entfernung zur geplanten Erweiterung) ist ebenfalls nicht zu erwarten. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Plangebiets keine baulichen Denkmäler, welche durch die gewählte Bauhöhe beeinträchtigt werden könnten.

### 7.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird durch das festgesetzte großflächige Baufenster eine möglichst weitreichende Flexibilität für die Verwirklichung der als zulässig geplanten Nutzungen angestrebt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch zeichnerische Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert und unter Anwendung der festgesetzten GRZ gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bestimmt. Die Baugrenze definiert die äußerste Bauflucht für bauliche Anlagen. Davon unabhängig gilt § 6 Abstandsflächen, Abstände gem. BauO LSA. Insofern ist in Gewerbegebieten eine Tiefe von 0,2 H und mindestens 3 m Abstand innerhalb und gegenüber angrenzenden Baugrundstücken im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den außerhalb des Baufensters liegenden Grundstücksflächen sowie der Anwendung der GRZ-Festsetzung.

Im Bereich von Leitungsrechten sind Überbauungen oder heranrückende Bebauung nur nach Ab- und Zustimmung mit den Begünstigten möglich.

### 7.7 Bauweise

In der Planzeichnung ist für die gesamte Fläche des Gewerbegebiets eine abweichende Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

#### TF 3 Bauweise

„Für die Teile des Gewerbegebietes, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ festsetzt, gelten folgende Bindungen: Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf.

Der notwendige Grenzabstand ist durch die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) sowie die Maßgabe der Abstandsregelungen gem. § 6 BauO LSA bestimmt.

Die festgesetzte abweichende Bauweise trägt den Bedürfnissen der vorhandenen und geplanten Nutzungsarten sowie größeren Bauformen Rechnung, da grundsätzlich die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung gelten, dass größere Gebäudelängen zulässig sind. Dies berücksichtigt insbesondere die zweckentsprechenden typischen Hallen oder Produktionsformen von Pharmaunternehmen oder anderen zulässigen Betriebsformen im Hinblick auf langgestreckte Funktionshallen oder bauliche Anlagen.

## 7.8 Verkehrsflächen

In der Planzeichnung werden die entsprechenden Verkehrsflächen gem. Pkt. 6 der PlanZV sowie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dargestellt. Eine Einteilung der Verkehrsflächen wird nicht festgesetzt.

Die durch Straßenbegrenzungslinie festgesetzte Fläche entspricht der langfristig zu entwickelnden öffentlichen Straßenverkehrsfläche nach Rückbau der derzeitigen Wendeanlagen im Bereich der Otto-Reuter-Straße.

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche:

Die Otto-Mader-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die derzeitigen Flächen werden im Bereich des Flurstücks 2392 erweitert. Die Dimension der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht die Umsetzung einer notwendigen Wendeanlage als Abschluss der Otto-Mader-Straße einschließlich Fuß- und Radweg. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ermöglicht die Anbindung des kompletten Gewerbegebiets.

Die Ausweisung der Fläche bedingt eine Grundstücksanpassung unter Einbeziehung von Grundstücksteilen der Octapharma Dessau GmbH, um den bautechnischen Anforderungen an die Maße der Wendeanlage entsprechen zu können.

### Straßenverkehrsfläche:

Durch die Notwendigkeit der Standorterweiterung der Octapharma Dessau GmbH wird der westliche Teil der Otto-Reuter-Straße zukünftig als Baufläche benötigt (siehe Kapitel 6.1.1 Erschließungskonzept). Der angrenzende östliche Teil der Otto-Reuter-Straße wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen und ermöglicht die Erschließung der Nutzungsberechtigten, Lieferanten und Besucher des Flurstücks 58/40 (gegenwärtig im Besitz der Deutschen Post/DHL). Hierdurch wird die Erschließung des Grundstücks der Deutschen Post/DHL bis zur bestehenden Einfahrt gesichert.

Langfristig besteht die Möglichkeit einer Entwidmung dieses Straßenbereiches, wenn die angrenzenden Liegenschaften zu einem geschlossenen Baugrundstück zusammengeführt werden und eine Erschließung in die derzeit benötigte Tiefe für die Nutzungsberechtigten, Lieferanten und Besucher des Flurstücks 58/40 nicht mehr erforderlich ist. Soweit und solange es die verkehrlichen Belange erfordern, verbleibt der Straßenabschnitt im Eigentum der Stadt. Auf eine öffentliche Wendeanlage im Bereich der Otto-Reuter-Straße kann in dem vorliegenden Entwurf verzichtet werden.

Der verbleibende Stich von ca. 100 m ermöglicht die direkte Zufahrt zum Grundstück Deutsche Post/DHL und der Octapharma-Gruppe. In Verlängerung zur Otto-Reuter-Straße erfolgt die Ausweisung des Fahrrechts „GFL 3“. Die Festsetzung „GFL 3“ dient der Sicherung eines Fahrrechts und ermöglicht eine zusätzliche Wendemöglichkeit auf den Flächen der Octapharma Dessau GmbH. Über entsprechende Festlegungen im Erschließungsvertrag verpflichtet sich die Firma Octapharma, ein Betriebsstor so einzurichten, dass dieses permanent besetzt ist, um im Bedarfsfall eine Durchfahrt zum

Wenden zu ermöglichen. Dies dient der Erschließung von Havarie- oder Entsorgungsfahrzeugen aber auch für sogenannte Falschfahrer, welche in die Straßenachse Otto-Reuter-Straße eingefahren sind und nicht wenden können. Dieses Anliegerfahrrecht wird im Erschließungsvertrag zwischen der Octapharma Dessau GmbH und der Stadt Dessau-Roßlau verbindlich festgeschrieben und nachfolgend mittels öffentlich-rechtlicher Baulast und/oder privatrechtlicher Dienstbarkeit gesichert. Dementsprechend kann hier zukünftig auf eine eigenständige Wendeanlage am westlichen Ende der verbleibenden Straßenverkehrsfläche verzichtet werden und kann auch die öffentliche Widmung im westlichen Teilbereich der Otto-Reuter-Straße entfallen. Diese wird durch das GFL 3 ausreichend ersetzt.

Innerhalb der Verkehrsfläche (Otto-Reuter-Str.) sind Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger analog öffentlicher Verkehrsfläche generell zulässig.

Die jetzige Umplanung erfolgt auch, um das langfristige Ziel der Schaffung eines integrierten Gewerbestandorts ohne Zerschneidung zu ermöglichen. Gleichzeitig ist die Erschließung aller Anliegerunternehmen sichergestellt.

Die Regelung einer gesicherten Erschließung erfolgt zwischen der Octapharma Dessau GmbH und der Stadt Dessau-Roßlau in einem diesbezüglichen Erschließungsvertrag. Die vorgesehenen Änderungen bedingen ein Straßenentwidmungsverfahren.

## 7.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

### TF 4 GFL 1, GFL 2a, GFL 2b und GFL 4

„Die Flächen mit der Kennzeichnung „GFL 1“, „GFL 2a“, „GFL 2b“ und „GFL 4“ sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit der festgesetzte Fläche GFL 1 wird das Leitungsrecht für die dauerhaft zum Erhalt vorgesehene Abwasserdruckrohrleitung zu Gunsten des Versorgungsträgers gesichert. Die Abwasserdruckrohrleitung verläuft von Süd nach Nord durch das Plangebiet und knickt im Bereich der Maßnahmenfläche M2 nach Osten ab. Das Flurstück 2324 befindet sich im kommunalen Eigentum. Die Festsetzung für Leitungsrechte im Bestand in diesem Bereich beeinträchtigt nicht die Ziele der Maßnahmenfläche M2. Die Maßnahmenfläche M2 im nordwestlichen Geltungsbereiches entlang der Bahnlinie dient der Aufwertung des Lebensraums für vorkommende Zauneidechsen. Hierfür sind drei Deckungsmöglichkeiten in Form von Stein- bzw. Holzanhäufungen anzulegen. Die Maßnahme ist trotz der Ausweisung des Schutzkorridors für die Leitung weiterhin umsetzbar. Das Leitungsrecht GFL 1 weist im Bereich der Maßnahmenfläche M2 eine Breite von 8 m und ansonsten eine Breite von 12 m auf.

Die festgesetzte Fläche GFL 2b schafft die Voraussetzung, und die Strom- und Trinkwasserleitung über den nördlichen Teil des Geltungsbereichs mit dem bestehenden Leitungsrecht zu verknüpfen und so auch zukünftig einen Ringschluss der Trinkwasserleitung zu ermöglichen. Es schließt direkt an das GFL 3 an. Das GFL 2b weist eine Breite von 6 m auf.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft eine Trinkwasserleitung, welche das Gebiet „Hinteres Loos“ erschließt. Diese wird durch das GFL 2a planungsrechtlich gesichert. Das GFL 2a weist eine Breite von 4 m auf.

Im Gehwegbereich der Otto-Reuter-Straße zwischen der Verkehrsfläche und dem Baugrundstück der Octapharma-Gruppe werden die Bestandsleitungen (Trinkwasser, Strom) durch das GFL 4 planungsrechtlich gesichert. Das GFL 4 weist eine Breite von 6 m auf.

**TF 5 GFL 3**

„Die Fläche mit der Kennzeichnung „GFL 3“ ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger zu belasten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Sicherung eines Fahrrechts zu Gunsten der Anlieger und der Sicherung der Leitungen der Versorgungsträger erfolgt über entsprechende Leitungsrechte. Im Änderungsbebauungsplan wird dafür die Fläche GFL 3 festgesetzt. Soweit der Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 5 auf die „Anlieger“ abstellt, wird nicht der straßenrechtliche Begriff des Anliegers in Bezug genommen, der in erster Linie die Eigentümer und Besitzer von an der Straße liegenden Grundstücken erfasst, sondern ist ein weiteres Verständnis zugrunde zu legen. Anlieger im Sinne dieser Festsetzung sollen Eigentümer, Nutzungsberechtigte, Lieferanten und Besucher der genannten Grundstücke sein. Darüber hinaus soll die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten für Rettungs- und Havariedienste ermöglicht werden. Das Geh- und Fahrrecht soll so der Erschließung sowie der vollständigen Nutzbarkeit der begünstigten Grundstücke entsprechend der festgesetzten baulichen Nutzung im Gewerbegebiet dienen.

Dementsprechend kann auch die öffentliche Widmung im westlichen Teilbereich der Otto-Reuter-Straße entfallen und eine Wendemöglichkeit am Ende der Straßenverkehrsfläche ist nicht mehr erforderlich, weil diese durch die Festsetzung des GFL 3 ersetzt wird.

Im Bereich der Verkehrsfläche auf der Otto-Reuter-Straße bleiben die Leitungsrechte zu Gunsten des Versorgungsträgers und der Anlieger bestehen.

Das Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger ermöglicht eine Verknüpfung der Strom- und Trinkwasserleitung über den nördlichen Teil des Geltungsbereichs mit dem bestehenden Leitungsrecht.

## 7.10 Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung von privaten Grünflächen, die sowohl der Eingrünung des Gewerbegebiets als auch Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung tragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Ausweisung entspricht weitestgehend dem Bestand und dementsprechend dem Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen. Die Gestaltung der Flächen erfolgt weitestgehend naturnah im Sinne der Bestandssicherung und entsprechend der Festsetzungen der Maßnahmenflächen M1 und M2 (nähere Erläuterungen unter Kap. 7.12). Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Gewerbegebiet Dessau West“ festgesetzten privaten Grünflächen im Norden des alten Geltungsbereichs werden zu Gunsten einer zusammenhängenden Baufläche überplant und durch die Neuausweisung der privaten Grünflächen ausreichend ersetzt.

### 7.11 Grünordnerische Festsetzungen

**TF 6 Gehölzerhaltung 1**

„Im Bereich der Flächen mit der Kennzeichnung „E1“ und „E2“ sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Erhalt der vorhandenen Gehölze auf den Baugrundstücken dient dem Habitatschutz, der Sicherung der lokalen mikroklimatischen und landschaftsästhetischen Funktionen.

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, sollte an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz geschaffen werden. Generell ist davon auszugehen, dass durch Sukzession neue autochthone Gehölze aufwachsen.

**TF 7 Gehölzerhaltung 2**

„Die Alleebäume im Bereich der Otto-Reuter-Straße mit einer Festsetzung der Erhaltung von Bäumen gemäß Planeinschrieb sind zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe), zu pflanzen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der Erhalt der bestehenden Alleen dient dem Schutz des Landschaftsbildes, dem Naturschutz und Artenschutz.

Nach § 29 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG besteht eine Kompensationspflicht, sofern es zu einer Bestandsminderung eines geschützten Landschaftsbestandteils wie z.B. einer Allee kommt. Dementsprechend orientiert sich die TF 7 an einer Ersatzpflanzung. Alleebäume, die durch die TF 7 nicht geschützt sind, werden im Sinne der Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung Dessau-Roßlau an geeigneter Stelle nachgepflanzt und somit ausgeglichen. Zum derzeitigen Stand wird davon ausgegangen, dass 29 Bäume zu ersetzen sind. Zur vertraglichen Sicherung der Ersatzpflanzung wird ein separater Kompensationsvertrag zwischen der Octapharma Dessau GmbH und der Stadt Dessau-Roßlau geschlossen. Dieser sieht die Neupflanzung von 42 Bäumen auf den Flurstücken 293 und 329, Flur 4, Gemarkung Morigkau vor. Die Ersatzpflanzung mit insgesamt 42 standortgerechten, einheimischen Bäumen soll auf der Grünfläche südlich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges zwischen den bereits existierenden Flurgehölzen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

### 7.12 Artenschutzmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen)

**TF 8 Maßnahmenfläche M1**

„Auf der Fläche mit der Kennzeichnung „M1“ zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Gebüsch aus heimischen Baumarten zu entwickeln. Vorhandene Gehölze und Sträucher

sind zu erhalten. Ergänzend sind gruppenweise oder als 3-reihiger Pflanzstreifen zu pflanzen: Dornensträucher wie Schlehe, Rose oder Weißdorn.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a sowie Nr. 25b BauGB)

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros Landschaftsplanung Dr. Reichhoff ergab, dass Teile des Plangebiets als Habitat für Gebüschbrüter einzustufen sind. Aus diesem Grund wurde die Maßnahmenfläche M1 im näheren räumlichen Umfeld des nordöstlichen Geltungsbereiches entlang der Bahnlinie festgelegt, um Aufwertungen durch Pflanzungen von Gebüsch zu schaffen. Durch derartige Gehölzpflanzungen werden Habitate für Gebüschbrüter entwickelt. Die Pflanzung soll gruppenweise oder als 3-reihiger Pflanzstreifen erfolgen. Vorhandene Lücken sind locker zu bepflanzen. Besonders geeignet sind Dornensträucher wie Schlehe, Rose oder Weißdorn.

#### **TF 9 Maßnahmenfläche M2**

„Die Fläche mit der Kennzeichnung „M2“ ist als Lebensraum für Zauneidechsen zu erhalten und zu entwickeln. Hierfür sind drei Deckungsmöglichkeiten in Form von Stein- bzw. Holzanhäufungen anzulegen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Büros Landschaftsplanung Dr. Reichhoff ergab, dass Teile des Plangebiets als Habitat für Zauneidechsen einzustufen sind. Aus diesem Grund wurde die Maßnahmenfläche M2 im nordwestlichen Geltungsbereiches entlang der Bahnlinie von der Bebauung festgelegt, um sie als Lebensraum für vorkommende Zauneidechsen aufzuwerten. Art und Umfang dieser benötigten Strukturen sind abhängig von der Populationsgröße. Anhand der zu erwartenden geringen Populationsgröße wird die Fläche (M2) als ausreichend für die Umsiedlung eingeschätzt. Bei der Anlage von Habitaten ist auf ausreichend Deckungsmöglichkeiten (Stein- bzw. Holzanhäufungen) und grabfähigen Boden (Sand) zu achten. Eine konkrete Konzeption zur Sicherung der Funktionalität im räumlichen Zusammenhang ist nach Erfassung der Zauneidechsen zu erstellen.

Die tatsächlichen quantitativen Anforderungen sind abhängig von der Präsenzerfassung (bestehende Population) im Baufeld. Die ausgewiesenen Stein- oder Holzhaufen dienen der Verbesserung der Habitatstrukturen und stehen derzeit nicht in Abhängigkeit zu den zu erwartenden Eingriffen.

Eine Weiterführung der im Bestand vorhandenen Abwasserdruckrohrleitung (GFL 1) im Bereich der M2-Fläche ist weiterhin zulässig. Die Ausweisung einer Grünfläche widerspricht nicht der Sicherung eines Leitungsrechtes. Die Maßnahmen der TF 9 können auf der Gesamtfläche M2 gesichert umgesetzt werden.

**TF 10 Vermeidung von Vogelschlag**

„Zur Vermeidung von Vogelschlag wird festgesetzt, dass transparente Teile baulicher Anlagen (Fenster, Eingangstüren, transparente Wände) mit hochwirksamen Markierungen (Vogelschutzglas) oder gleichwertigen Kollisionsschutzmaterialien oder -konstruktionen zu versehen sind. Spiegelnde Bauelemente sollen zum gleichen Zweck einen Außenreflexionsgrad von max. 15 % einhalten. Davon ausgenommen sind Gebäude im Bestand mit Baugenehmigung.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die textliche Festsetzung dient der Vermeidung von Vogelschlag. Im Bebauungsplan wird auch auf die zunehmende Bedeutung betriebsbedingter Verstöße gegen das Tötungsverbot durch den Einsatz von großen Scheiben abgestellt. Hier stellen große, zusammenhängende Verglasungen an den Außenwänden eine Gefahr für Vögel dar. Daher wurde eine Festsetzung für spiegelnde, die umliegende Vegetation abbildende Oberflächen und Durchsichten (direkt oder über Ecken) getroffen. Es sind hochwirksame Markierungen der Oberflächen vorzusehen. Dabei wird auf Erkenntnisse in: Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage zurückgegriffen. Dem Außenreflexionsgrad der Scheiben und der Umgebungsgestaltung kommen dabei eine ganz besondere Bedeutung zu. Stark reflektierende Sonnenschutzgläser sind deshalb besonders gefährlich. Spiegelungen, auch relativ moderate, bilden jedoch bereits an gewöhnlichen Fenstern eine Gefahr, vor allem wenn der Raum dahinter dunkel ist.

Zum Schutz der Vögel können halbtransparente Materialien, beispielsweise Milch- oder Buntglas verwendet werden. Auch Schutzfolien oder Musterungen sind eine wirksame Methodik.

Die bereits vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz. Bei Abgang oder Umbau mit Baugenehmigung ist die textliche Festsetzung einzuhalten.

## 8 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

### Hinweis 1: Entwässerung

Da die Taube ausbalanciert ist, kann einer direkten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zugestimmt werden. Bei der Planung ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit einer gedrosselten Einleitung in die Alttalbecken vorzusehen, die Einleitmenge je Sekunde sollte möglichst niedrig gehalten werden. Weitere Forderungen der Unteren Wasserbehörde sind zu beachten.

### Hinweis 2: Baumschutzsatzung

Die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau Roßlau (Baumschutzsatzung) sind zwingend zu beachten. Ansprechpartner hierfür: Amt für Umwelt- und Naturschutz

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis 30. September Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundstücken stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

### Hinweis 3: Artenschutz

#### Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutvögel)

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 zu vermeiden, ist die erforderliche Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison durchzuführen (01.03.-30.09.) Dies entspricht der Schutzzeit nach § 39 BNatSchG.

#### Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen

Die Verbindung in die umgebende freie Landschaft ist in allen Himmelsrichtungen gegeben. Große durchgängige Glasflächen mit > 8 m<sup>2</sup> sollen daher grundsätzlich vermieden werden. An den Eckbereichen von Gebäuden sind keine Verglasungen vorzusehen (zumindest keine um die Ecken umgreifende Glasscheiben).

#### Risikomanagement Amphibien

Das Einwandern von Amphibienarten in den Baustellenbereich kann durch das Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes verhindert werden. Hierzu ist das Reproduktionsgewässer der durch Biberaktivitäten überstauten Fläche am Verlauf der Altaube westlichen angrenzend an den Geltungsbereich durch einen Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Der Zaun sollte vor Baubeginn zum Ende Juli aufgestellt werden, um zu verhindern, dass Überwinterungsquartiere innerhalb der geplanten Bauflächen aufgesucht werden. Dieser sollte während der Bauzeit stehen bleiben.

Aufgrund der starken Beschattung des Gewässers ist nicht mit einem Vorkommen des Laubfrosches zu rechnen. Da die Art jedoch in Auenwaldstrukturen vorkommt, und das Untersuchungsgebiet im Areal der Art ist, kann er nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wird der Laubfrosch durch die Erfassungen bestätigt, ist darauf zu achten, dass der errichtete Zaun von der Innenseite klettersicher ist.

### Sonstige Hinweise der Fachbehörden

#### **Hinweise zu Belangen des Brand- und Katastrophenschutzes**

Die neugeschaffene Verkehrsfläche mit Wendeanlage (GFL 3) muss für Feuerwehreinsatzfahrzeuge mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Die Wendeanlage muss den Anforderungen eines 3-achsigen Mühlfahrzeuges entsprechen. §§ 3, 5, 14 (1), 50, 85a Bau() LSA i. V. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.

Von der Otto-Reuter-Straße muss weiterhin die ungehinderte Zufahrt und Umfahrt zum/vom Gebäude Neubau Octapharma gewährleistet sein. Zufahrtstore in der Einfriedung sind mit einer Feuerweherschließung auszustatten. Einzelheiten sind mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen. §§ 3, 5, 14 (1), 50 BauO LSA

Für das Gewerbegebiet ist die Bereitstellung von Löschwasser zu gewährleisten. Die konkrete Umsetzung hierzu wird im Rahmen der Baugenehmigung geklärt.

#### **Hinweis zum Hochwasserschutz**

In Bereich des Bebauungsplans befinden sich keine Hochwasserschutzanlagen bzw. Gewässer 1. Ordnung, für die der LHW die Unterhaltungspflicht vom Land Sachsen-Anhalt übertragen bekommen hat.

### **Hinweis zu Kulturdenkmalen**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DenkmSchG LSA. Es handelt sich um eine bronzezeitliche Siedlung.

Vorgeschaltet zu Baumaßnahmen ist entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchzuführen (Sekundärerhaltung).

## 9 Flächenbilanz

Aus dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ mit einer Gesamtfläche des Geltungsbereiches von ca. 7,02 ha wurden folgende Flächengrößen ermittelt:

|                              |                  |                             |
|------------------------------|------------------|-----------------------------|
| <b>Gewerbegebiete</b>        |                  | <b>60.833 m<sup>2</sup></b> |
|                              | GE1              | 23.257 m <sup>2</sup>       |
|                              | GE2              | 9.821 m <sup>2</sup>        |
|                              | GE3              | 13.462 m <sup>2</sup>       |
|                              | GE4              | 14.293 m <sup>2</sup>       |
| davon                        | E1               | 282 m <sup>2</sup>          |
|                              | E2               | 1.195 m <sup>2</sup>        |
| <b>Straßenverkehrsfläche</b> |                  | <b>5.010 m<sup>2</sup></b>  |
|                              | Otto-Reuter-Str. | 1.849 m <sup>2</sup>        |
|                              | Otto-Mader-Str.  | 3.161 m <sup>2</sup>        |
| <b>Grünflächen</b>           |                  | <b>4.336 m<sup>2</sup></b>  |
| davon                        | M1               | 1.059 m <sup>2</sup>        |
|                              | M2               | 1.072 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe Geltungsbereich</b> |                  | <b>70.179 m<sup>2</sup></b> |

## 10 Auswirkungen des Bebauungsplans

### 10.1 Arbeitsplatzentwicklung

Die Entwicklung des Gewerbegebiets soll zu einem angemessenen Anstieg der Zahl der Arbeitsplätze im Gebiet führen.

### 10.2 Bevölkerungsentwicklung

Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets kommt es zu einer Stabilisierung des ansässigen Unternehmens und des Arbeitsmarktes im Allgemeinen und somit ableitend einer stabilen Bevölkerungsentwicklung.

### 10.3 Verkehrsentwicklung

Mit der Entwicklung des Gewerbegebiets und somit Umsetzung des Standorterweiterungskonzepts der Octapharma Dessau GmbH ist mit einem erhöhten Bedarf an Warenlogistik und den damit verbundenen Verkehren zu rechnen.

### 10.4 Stadtplanerische Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung und Aktivierung der bereits ausgewiesenen und erschlossenen Gewerbeflächen gesichert werden.

### 10.5 Nachbarschaftsrechtliche Auswirkungen

Auf Grund der notwendigen Abstände (überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) sowie die Maßgabe der Abstandsregelungen gem. § 6 BauO LSA) und der festgesetzten Art der baulichen Nutzungen sind negative nachbarschaftliche Beeinflussungen oder Verschattungen auszuschließen. Auswirkungen sind auf Grund der homogenen Nutzung in der unmittelbaren Umgebung (Ausweisung von Gewerbegebieten) und gegenüber weiter entfernten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnbebauung) durch die eingrenzenden Festsetzungen zum Lärmschutz nicht abzuleiten.

### 10.6 Umweltbezogene Auswirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts wurde für jedes Schutzgut dargestellt, mit welchen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung zu rechnen ist.

Auf Grund des bestehenden Planungsrechts, der getroffenen neuen Ausweisungen und der dargestellten Eingriffe werden Umweltauswirkungen erwartet. Durch die getroffenen Festsetzungen als auch durch die Festlegung von Maßnahmen werden diese Auswirkungen minimiert oder kompensiert.

### 10.7 Kosten für die Stadt Dessau-Roßlau

Für den Umbau der Erschließung ist die Anlage zusätzlicher Erschließungsanlagen im Plangebiet erforderlich. Es kommt zum Wegfall der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich der Wendeanlage im westlichen Bereich der Otto-Reuter-Straße. Der Ersatz der Wendemöglichkeit auf der Otto-Mader-Straße wird im Erschließungsvertrag gesichert. Die Erschließung des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 58/40 (derzeit DHL) bleibt weiterhin gewährleistet.

Die Erschließungskosten werden durch den Vorhabenträger, die Octapharma Dessau GmbH, übernommen. Die Straßenaufweitung im Bereich der geplanten neuen öffentlichen Wendeanlage am Ende der Otto-Mader-Straße soll nach Fertigstellung in die Baulast der Stadt übergehen. Hierzu ist eine Grundstücksneuordnung erforderlich.

Auch der herzustellende Fuß- und Radweg entlang der Bahnanlagen wird in die Baulast der Stadt übergehen. Darüber hinaus handelt es sich um die Entwicklung von Flächen im privaten Bereich.

Die Kosten des Planverfahrens trägt der Vorhabenträger Octapharma Dessau GmbH. Für die Stadt Dessau-Roßlau entstehen aus dem Planverfahren keine Kosten.

## 11 Umweltbericht

### 11.1 Einleitung

#### 11.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des Änderungsbebauungsplanes Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ liegt im Südwesten der Stadt Dessau-Roßlau im Stadtbezirk Alten. Das ursprünglich für verschiedene Gewerbebetriebe gedachte Plangebiet entlang der Otto-Reuter-Straße hat sich als Standort zweier Unternehmen entwickelt. Es befinden sich hier ein Verteilerpunkt der Deutschen Post DHL sowie das Betriebsgelände der Octapharma Dessau GmbH.

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Daher ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2 Abs. 1 und 4 BauGB erforderlich.

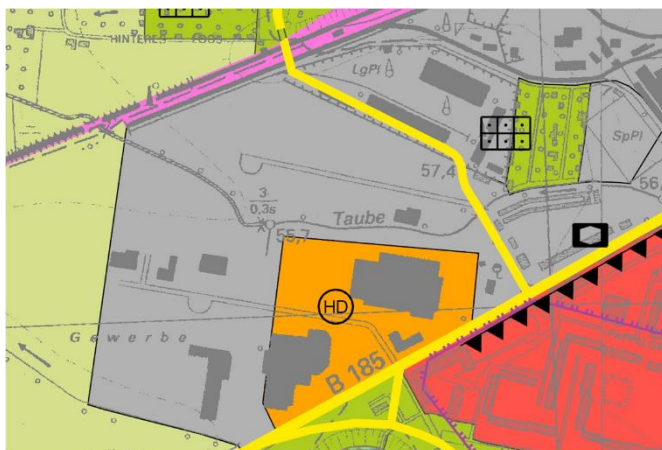


Abbildung 9: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP Dessau-Roßlau 2004

Bei der zur Entwicklung stehenden Fläche handelt es sich um eine Gewerbliche Baufläche. Der Geltungsbereich wird umgeben von Gewerbegebieten, einer Bahntrasse im Norden sowie der Otto-Mader-Straße im Osten. Hierüber erfolgt auch die verkehrliche Erschließung.

Auf der ca. 7,02 ha großen Fläche, welche überwiegend bereits im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 von 1991 liegt, soll Baurecht für eine Erweiterung des Firmenstandortes der Octapharma-Gruppe geschaffen werden.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nord-Osten durch gewerblich genutzte Bereiche,
- im Süden und Südwesten durch die Alttalbe und das hinterliegende Gewerbegebiet („Junkerspark“),
- im Westen durch einen Bahndamm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.102 A „Gewerbegebiet West“ umfasst die Flurstücke 14/4, 58/3, 58/4, 58/9 (tlw.), 58/22, 58/23, 58/25, 58/40, 58/49, 58/50, 2323, 2324 (tlw.), 2390, 2391, 2392, 2393, Flur 1, Gemarkung Alten 1808.

Mit dieser Planung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung weiterer zusammenhängender gewerblicher Bauflächen durch die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.
- Neuordnung der Wegeführung und Trassenbildung für Versorgungsleitungen
- Umwidmung der Otto-Reuter-Str. von öffentlicher Verkehrsfläche zu reiner Verkehrsfläche oder Bauflächen.

Folgende Nutzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ vorgesehen:

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| <b>Gewerbefläche</b>  | ca. 6,1 ha |
| <b>Verkehrsfläche</b> | ca. 0,5 ha |
| <b>Grünfläche</b>     | ca. 0,4 ha |

#### 11.1.1.1 Fachgesetze

Verschiedene Fachgesetze enthalten Ziele und Vorgaben, die im Zusammenhang mit der Erstellung eines Umweltberichts von Belang sind. In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht sind die jeweiligen Ziele sowie die entsprechenden Rechtsvorschriften und ggf. der Bezug zu den im Umweltbericht behandelten Schutzgütern zusammengefasst.

Tabelle 1: Zielvorgaben der für den Umweltbericht relevanten Rechtsnormen

| Schutzgut                                                                                       | Quelle                        | Ziele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Allgemeine schutzgut-übergreifende Aussagen zum Schutz der Umwelt und ihrer Bestandteile</b> | § 1 Abs. 5 BauGB              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die soziale, wirtschaftliche u. umweltschützende Anforderungen berücksichtigt</li> <li>▪ Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                 | § 1 Abs. 7a, e, f, g, i BauGB | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen bei der Aufstellung von Bauleitplänen</li> <li>▪ Berücksichtigung der Auswirkungen der Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter, deren Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt</li> <li>▪ Vermeidung von Emissionen</li> <li>▪ Sparsame, effiziente Nutzung von (erneuerbaren) Energien</li> <li>▪ Berücksichtigung der Darstellung von Landschafts- und sonstigen Plänen</li> </ul> |

| Schutzgut             | Quelle                                                                            | Ziele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | § 1a Abs. 3, § 5 Abs. 2a, § 9 Abs. 1a BauGB;<br>§§ 13-18 BNatSchG                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes mit seinen Schutzgütern (Eingriffsregelung)</li> <li>▪ Festlegung und Darstellung von Kompensationsmaßnahmen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                       | § 2 Abs. 4, § 2a, § 3, § 4, § 5 Abs. 5, § 6 Abs. 5, § 9 Abs. 8, § 10 Abs. 4 BauGB | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchführung einer Umweltprüfung bei der Erstellung von Bauleitplänen</li> <li>▪ Erstellung eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung und Einstellung in den Verfahrensablauf von Bauleitplänen</li> <li>▪ Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                      |
|                       | § 4c BauGB                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorschriften zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                       | § 5 Abs. 2, 2a, 3, 4, § 9 Abs. 1, 5 BauGB                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Darstellung von Schutzausweisungen und Restriktionen im Sinne des Umweltschutzes</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                       | BlmSchG und Verordnungen;<br>BNatSchG                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen)</li> <li>▪ Prävention hinsichtlich der Entstehung von Immissionen - Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen u. ä. Erscheinungen</li> </ul>                                                                                                                                               |
| <b>Boden / Fläche</b> | § 1a Abs. 2 BauGB                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.</li> <li>▪ Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.</li> </ul> |
|                       | § 1 BBodSchG, BBodSchV                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Langfristiger Schutz des Bodens und seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), historisches Archiv, Standort für Rohstofflagerstätten und Nutzungen</li> <li>▪ Schutz vor und Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> <li>▪ Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> <li>▪ Sachgerechter Umgang mit kontaminierten Flächen</li> </ul>     |

| Schutzgut    | Quelle                         | Ziele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              | § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können.</li> <li>▪ Natürliche oder von Natur aus geschlossene Pflanzendecken sowie die Ufervegetation sind zu sichern.</li> <li>▪ Für nicht land- oder forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden, deren Pflanzendecke beseitigt wurde, ist eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu ermöglichen.</li> <li>▪ Bodenerosionen sind zu vermeiden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                               |
| Wasser       | § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.</li> <li>▪ Änderungen des Grundwasserspiegels, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung schutzwürdiger Biotope führen können, sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen.</li> <li>▪ Ein Ausbau von Gewässern soll so naturnah wie möglich erfolgen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                       |
|              | § 6 WHG                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften.</li> <li>▪ Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten; dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen.</li> <li>▪ Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, sollen in diesem Zustand erhalten bleiben und nicht naturnah ausgebaute natürliche Gewässer sollen so weit wie möglich wieder in einen naturnahen Zustand zurückgeführt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen.</li> </ul> |
|              | §§ 27, 31 und 47 WHG           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verschlechterungsverbote und Verbesserungsgebote für Oberflächen- und Grundwasserkörper zur Umsetzung der Zielvorgaben der Wasserrahmenrichtlinie</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Klima / Luft | § 1 Abs. 5 BauGB               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|              | § 1 BImSchG inkl. Verordnungen | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|              | TA Luft                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Schutzgut        | Quelle                                                 | Ziele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beeinträchtigungen des Klimas sind zu vermeiden; hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien besondere Bedeutung zu.</li> <li>▪ Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.</li> <li>▪ Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Tiere / Pflanzen | § 1 BNatSchG                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass ... die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume ... auf Dauer gesichert sind.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                  | § 1 Abs. 1-3 BNatSchG                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.</li> <li>▪ Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.</li> <li>▪ Auch im besiedelten Bereich sind noch vorhandene Naturbestände, wie Wald, Hecken, Wegraine, Saumbiotope, Bachläufe, Weiher sowie sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.</li> </ul> |
|                  | § 1 Abs. 6 Nr. 7b; § 1a Abs. 4 BauGB, FFH-RL, BNatSchG | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Berücksichtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von NATURA 2000-Gebieten bei der Aufstellung von Bauleitplänen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                  | § 1 Abs. 2 Nr. 3 bzw. § 20 u. 21 BNatSchG              | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beim Schutz, der Pflege, der Entwicklung und Wiederherstellung von Biotopen ist zu gewährleisten, dass die Biotope nach Lage, Größe und Beschaffenheit den Austausch und die Ausbreitung der Tiere und Pflanzen gemäß ihren artspezifischen Bedürfnissen ermöglichen. Hierfür sind entsprechend geschützte Gebiete auszuweisen, die in Verbindung mit anderen ökologisch bedeutsamen und vor Beeinträchtigungen geschützten Flächen vernetzte Systeme bilden.</li> <li>▪ Bildung eines länderübergreifenden Biotopverbunds auf mind. 10 % der Landesfläche und Förderung der Biotopvernetzung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                |

| Schutzgut                              | Quelle                                                                    | Ziele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | § 30 Abs. 2, 3<br>BNatSchG;<br>§ 18<br>BbgNatSchAG                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bestimmung geschützter Biotope</li> <li>Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen/nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind unzulässig.</li> <li>Ausnahmegenehmigung von den Verboten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                        | § 44 Abs. 1 BNatSchG                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zugriffsverbote für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                        | § 39 BNatSchG<br>Allgemeiner Schutz<br>wildlebender Tiere und<br>Pflanzen | <ul style="list-style-type: none"> <li>Allgemeine Schutzbestimmungen des Naturschutzes</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Landschafts-<br/>bild/ Erholung</b> | § 1 Abs. 5 BauGB                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Orts- und Landschaftsbilds</li> <li>Die Landschaft ist in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Zum Zweck der Erholung sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen.</li> </ul> |
|                                        | § 1 Abs. 4-6 BNatSchG                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Zur Erholung gehören auch natur- und landschaftsverträgliche sportliche Betätigungen in der freien Natur.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Mensch</b>                          | § 1 Abs. 5 BauGB                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                        | § 1 Abs. 6 Nr. 1-3; 7c<br>BauGB                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung</li> <li>Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer</li> <li>Berücksichtigung der Belange von Bildungswesen, Sport, Freizeit und Erholung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Schutzgut                    | Quelle                    | Ziele                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              | § 50 BImSchG              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.</li> </ul> |
|                              | DIN 18005                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung</li> <li>Grundsatz der Lärmvorsorge und -minderung, insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen</li> <li>Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte (Beiblatt 1)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |
|                              | TA Luft                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge</li> <li>Definition von Emissions- und Immissionsrichtwerten für Luftverunreinigungen als Beurteilungsmaßstab für die Beeinträchtigung</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                              | § 1 Abs. 4-6 BNatSchG     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Unbebaute Bereiche sind wegen ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und für die Erholung zu erhalten.</li> <li>Es sind nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu schützen und, wo notwendig, zu pflegen, zu gestalten und zugänglich zu erhalten oder zugänglich zu machen. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen.</li> </ul>                                                                                                                                                      |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds zu berücksichtigen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                     |
|                              | § 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG | <ul style="list-style-type: none"> <li>Historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmale, sind zu erhalten.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

#### 11.1.1.2 Methodik der Umweltprüfung

##### Zweck und Inhalte der Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt, die Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt gemäß § 2

Abs. 4 BauGB im Rahmen einer sogenannten Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist hierbei nicht auf die Betrachtung nachteiliger Umweltauswirkungen beschränkt, sondern bezieht auch positive Auswirkungen ein.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Untersuchungsgegenstände.

Diese sind insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Das Bebauungsplanverfahren wird damit zum Trägerverfahren aller Umweltbelange. Die Bestandteile und Gliederung des Umweltberichts richten sich nach der Anlage 1 des BauGB.

#### **Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Zur Ermittlung von voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in der Umweltprüfung die in § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgüter einschließlich möglicher Wechselwirkungen untersucht.

Hierzu wird zunächst der derzeitige Umweltzustand anhand der Schutzgüter und ihrer Funktionen beschrieben (Basisszenario) und bewertet. Anknüpfend an die Bestandsbeschreibung werden die Empfindlichkeiten der jeweiligen Schutzgüter gegenüber den zu erwartenden Veränderungen anhand der betrachteten Schutzgutfunktionen abgeschätzt und die jeweilige Beeinträchtigung abgeleitet. Hierfür werden gegebenenfalls auch relevante Grenz- oder Richtwerte herangezogen. Im Anschluss an die Er-

mittlung möglicher Umweltauswirkungen werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie soweit erforderlich zum Ausgleich oder zum Ersatz der Beeinträchtigungen dargelegt. Zudem werden eventuell notwendige Überwachungsmaßnahmen bei erheblichen Umweltauswirkungen benannt.

Maßgeblich für die Einschätzung möglicher Umweltauswirkungen sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ sowie seine Begründung.

### **Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 102 von 1991 setzt für das Plangebiet bereits ein Gewerbegebiet fest. Im Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A werden die Baugrenzen angepasst und die verkehrliche Erschließung neu geregelt. Da die Fläche mit oder ohne Durchführung der Änderung bebaut werden könnte, wird der Umfang des Umweltberichts in diesem Verfahren in verkürzter Form dargestellt.

Die Schutzgüter werden einzeln betrachtet und die Verträglichkeit des Vorhabens durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag nachgewiesen.

### **Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG**

Für die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ vom Landschaftsplanungsbüro Dr. Reichhoff GmbH erstellt.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens und die hieraus resultierenden Maßnahmen zum Schutz europäisch geschützter Arten sind in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand 11/2021) dokumentiert worden, und werden im Umweltbericht zusammengefasst wiedergegeben.

## **11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Bestand und nach Umsetzung der Planung**

### **11.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Die Bestandsaufnahme der abiotischen und der biotischen Bereiche der Umwelt schließt am Ende des Kapitels mit einer Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.

#### **11.2.1.1 Allgemeine Angaben zum Plangebiet**

##### **Naturräumliche Gliederung**

Der Planungsbereich liegt am südwestlichen Rand der Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming (MUN 1994b), welche sich im Elbe-Mulde-Tiefland befindet (BfN, 2008). Diese Landschaftseinheit

wird durch Quartäre Sande und Kiese der Flussauen und Niederungen geprägt (Hydrologische Einheiten, HÜK400).

Am häufigsten vorkommend in dieser Region sind sandig-tonige Landschaften (Aggregierte Gewässerlandschaften nach BREIM; SCHNEIDER et al. 2003).

Das Plangebiet fällt sehr flach geneigt von ca. 58 m NN im Nordosten auf ca. 57 m NN nach Südwesten ein. Die geringen Höhenunterschiede bedingen eine sehr geringe Reliefenergie.

#### 11.2.1.2 Schutzgut Boden und Fläche

##### Boden

Das nicht vermehrbare Naturgut Boden soll in einem Zustand erhalten werden, indem es seine vielfältigen ökologischen Funktionen erbringen kann und die natürliche Bodenfruchtbarkeit erhalten bleibt. Die Vielfalt der unterschiedlichen Bodentypen, naturraumtypische Kombinationen von Böden sowie seltene, geowissenschaftlich bedeutsame, kulturhistorisch wichtige oder grundwasserbeeinflusste und erosionsgefährdete Böden sollen besonders geschützt werden.

Der Boden bestimmt aufgrund seines natürlichen Ertragspotenzials und seines Puffer- und Filtervermögens gegenüber Schadstoffen neben anderen Umweltmerkmalen wie Wasser oder Klima maßgeblich das Leistungsvermögen des Naturhaushalts. Der Boden steht in enger Verbindung mit dem Wasserhaushalt eines Standortes und bildet mit ihm zusammen eine essentielle Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere. Als schutzwürdige Böden gelten Böden, deren natürliche Funktionen erhalten sind oder die Archivfunktion für natur- und kulturhistorische Ereignisse haben. Die Beeinträchtigung dieser Funktionen sollte nach § 1 BBodSchG vermieden werden.

##### Bewertungskriterien:

- Puffer- und Filterfunktion
- Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt
- Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation
- Archivfunktion für die Naturgeschichte

Der Standort befindet sich im Breslau-Magdeburger Urstromtal im rezenten Tal der Elbe. In natürlicher Schichtenfolge sind am Standort unter geringmächtigen holozänen Bildungen (Mutterboden und Auelehm) mächtige pleistozäne Sedimente (Sande und Kiese) zu erwarten. Die Quartärbasis wird von Feinsanden und Schluffen des Tertiärs gebildet, und liegt ca. 10 m unter Gelände.

Eine Übersicht der bereits für die vorhandenen oder geplanten Bebauungen durch die Baugrunduntersuchung erkundeten Flächen ist der hydrologischen Standortuntersuchung vom Ing. Büro Brugger zu entnehmen. Mit für die Baugrunderkundung ausgeführten Aufschlüsse wurde im Bereich der vorhandenen Grünflächen nachfolgende stark idealisierte Baugrundsichtung angetroffen:

|                                       |             |               |
|---------------------------------------|-------------|---------------|
| von 0 m bis ca. 0,3 m unter Gelände   | Mutterboden | (Anthropogen) |
| von 0,3 m bis ca. 0,5 m unter Gelände | Auelehm     | (Anthropogen) |
| ab ca. 0,5 m unter Gelände            | Sand        | (Pleistozän)  |

Das natürliche Gelände am Standort hat allgemein ein geringes Gefälle in Richtung Westen. Bedingt durch die Nutzung bzw. Vorbereitung des Areals als Gewerbegebiet wurde der Bereich östlich des Wendekreises am Ende der Otto-Reuter-Straße überwiegend „ausgeglichen“ und liegt bei ca. 57 m NHN mit Tiefpunkt bei ca. 56,7 m NHN in den Grünflächen. Westlich des Wendekreises ist noch überwiegend das natürliche Niveau erhalten und liegt bei ca. 56,6 m NHN mit Tiefpunkt bei ca. 56,4 m NHN.

### Bodenfunktionen

Die Skala zur Bewertung der Bodenfunktionen hat 5 Wertstufen und reicht von „sehr gering = 1“ über „gering = 2“, „mittel = 3“ und „hoch = 4“ bis „sehr hoch = 5“. In den folgenden Abbildungen sind die Wertstufen für die betroffenen Flächen in Bezug auf die jeweilige Bodenfunktion dargestellt.



Abbildung 10: Bodenfunktion Ertrag, eigene Darstellung, © 2022 Geodatenportal Sachsen-Anhalt

In Bezug auf die Bodenfunktion Ertrag sind die beiden weiß eingefärbten Teilflächen als sehr gering einzustufen. Die restliche Fläche wird als mittel bewertet.



Abbildung 11: Bodenfunktion Natur, eigene Darstellung, © 2022 Geodatenportal Sachsen-Anhalt

In Bezug auf die Bodenfunktion Natur sind die beiden dunkelblau eingefärbten Teilflächen als hoch einzustufen. Die restliche Fläche wird als gering bewertet. Die als „hoch“ eingestufte Fläche im östlichen Bereich ist bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Im Bereich der westlichen Fläche ist die Maßnahmenfläche M2 vorgesehen.



Abbildung 12: Bodenfunktion Wasser, eigene Darstellung, © 2022 Geodatenportal Sachsen-Anhalt

In Bezug auf die Bodenfunktion Wasser sind die beiden dunkelblau eingefärbten Teilflächen als hoch einzustufen. Die restliche Fläche wird als gering bewertet. Die als „hoch“ eingestufte Fläche im östlichen Bereich ist bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Im Bereich der westlichen Fläche ist die Maßnahmenfläche M2 vorgesehen.



Abbildung 13: Bodenfunktion Konflikt, eigene Darstellung, © 2022 Geodatenportal Sachsen-Anhalt

In Bezug auf die Bodenfunktion Konflikt sind die beiden dunkelblau eingefärbten Teilflächen als hoch einzustufen. Die restliche Fläche wird als mittel bewertet. Die als „hoch“ eingestufte Fläche im östlichen Bereich ist bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Im Bereich der westlichen Fläche ist die Maßnahmenfläche M2 vorgesehen.

Eine Archivfunktion ist im Plangebiet nicht bekannt.

### Fläche

Das Schutzgut Fläche unterstreicht die besondere Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen für die ökologische Dimension einer nachhaltigen Entwicklung. Durch eine quantitative Betrachtung des Flächenverbrauches wird folglich der Aspekt der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme in der Umweltprüfung berücksichtigt.

#### Bewertungskriterien:

- Flächenverbrauch
- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen

Bei der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche handelt es sich um eine teilweise versiegelte und teilweise unversiegelte Fläche. Die bereits bebauten und versiegelten Teile der Fläche befinden sich im Osten und Süden des Plangebiets und umfassen die Flurstücke 58/40, 2392, 58/23, 2390, 2391, 58/23, 58/22 und 2393. Das Flurstück 58/4 stellt die aktuell vorhandene Schotterwegverbindung dar, welche das Gebiet von Norden nach Süden durchquert. Alle anderen Flurstücke sind als gegenwärtig unversiegelt zu bezeichnen. Die unversiegelten Flächen umfassen ca. 4,2 ha und sind von der Art als eine hochwüchsige Grünlandbrache einzustufen.

Dessau-Roßlau ist im Umfeld des Gewerbegebiets West gekennzeichnet von angrenzenden Gewerbeflächen, der nahegelegenen Bahntrasse, welche die Flächenstruktur horizontal zerschneidet und einer Kleingartenanlage nördlich der Bahntrasse sowie einer Kleingartenanlage östlich des Plangebiets. Der Raum ist stark durch menschliche Nutzung geprägt, kulturell überformt und von geringer Naturnähe. Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist somit als gering zu beurteilen.

### 11.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Wasser stellt eine lebenswichtige Ressource für den Menschen sowie die Tier- und Pflanzenwelt und damit einen entscheidenden Faktor im Naturhaushalt dar. Dabei sind die Größen Grundwasser und Oberflächengewässer maßgeblich. Die Empfindlichkeit des Grundwassers stellt sich grundsätzlich in der Verringerung der Neubildungsrate (z.B. durch Versiegelung) und damit einhergehend in der Veränderung des Grundwasserstandes dar. Darüber hinaus besteht eine Verschmutzungsgefährdung durch oberflächlich eingetragene Schadstoffe oder Auswaschungen aus dem Boden. Oberflächengewässer sind ebenfalls gegenüber derartigen Beeinträchtigungen empfindlich. Die Betrachtung beider Größen in der Umweltprüfung erfolgt somit bezogen auf mögliche bestehende bzw. durch die Planung entstehende Gefährdungen des Schutzguts.

#### Bewertungskriterien:

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, Grundwasserdynamik
- Grundwasserbeschaffenheit
- Wechselbeziehungen mit Wasserschutz-, Überschwemmungs- und Risikogebieten
- Beschaffenheit von Oberflächengewässern

Mit dem in der hydrologischen Standortbeurteilung erkundeten Sand ist ein mächtiger Grundwasserleiter vorhanden. Als Grundwasserstauer wirken die ab ca. 10 m Tiefe anstehenden tertiären Sedimente. Im Sand fließt das Grundwasser mit sehr geringem Gefälle in Richtung Nordwesten zur Elbe hin. Bei den Feldarbeiten wurde das Grundwasser in relativ geringen Tiefen angetroffen.

Das Plangebiet grenzt im südlichen Teil an die Alttalbe, welche in die Taube mündet. Diese wiederum ist ein rechter Nebenfluss der Saale, welcher kurz vor der Saalemündung bei Barby in die Saale mündet. Die Alttalbe ist ein Fließgewässer 2. Ordnung, welches im Bereich des Plangebiets nicht stark mäandriert. Die Alttalbe besitzt eine Fließrichtung von Osten nach Westen. Allgemein liegt der Pegel der Alttalbe im Niveau oder leicht unter dem umgebenden Grundwasserniveau. Die Alttalbe wirkt somit bei mittleren bis leicht erhöhten Grundwasserständen leicht entwässernd auf die Umgebung.

Beeinträchtigt wird die Taube/Alttaube hauptsächlich durch Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge aus den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hierdurch gehen Gefährdungen und Beeinträchtigungen aus. Die Empfindlichkeit von Oberflächengewässern wie der Taube gegenüber Schadstoffeinträgen ist prinzipiell als sehr hoch einzustufen. Der Einfluss des Plangebiets auf die Wasserqualität der Taube/Alttaube ist als gering einzustufen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Hochwasserszenarios HQ200 der Elbe, Mulde und Taube (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit / 200-jähriges Ereignis).

#### Versickerung / Niederschlagswasser

In der wertenden Gesamtbetrachtung kommt dem Naturhaushalt Wasser mit den herausgestellten Aspekten Grundwasser und Oberflächengewässer eine hohe Bedeutung im Betrachtungsraum zu.

Niederschlagswasser kann am Standort aufgrund des gut durchlässigen tiefen Untergrunds (Sand) allgemein relativ gut versickert werden, wenn die oberflächennahen schlechter durchlässigen Baugrundsichten (Auelehm bzw. vergleichbare Auffüllung) zumindest lokal ausgetauscht werden.

Der Standort ist durch einen nur geringen Grundwasserflurabstand gekennzeichnet. Der Bemessungswasserstand MHGW liegt teilweise weniger als 1 m unter dem vorhandenen Geländeniveau in den jetzigen Grünflächen. Eine Versickerung über hoch angeordnete und flache Sickermulden ist möglich.

#### **11.2.1.4 Schutzgut Klima und Luft**

In Deutschland ist Dessau-Roßlau in Sachsen-Anhalt mit unter 610 mm im Jahr eine niederschlagsarme Region. Das Plangebiet gehört zum Bereich des kontinental beeinflussten ostdeutschen Binnenklimas mit mittleren Jahresniederschlägen zwischen 500 – 600 mm und mit einer mittleren Temperatur von 10,5 °C.

Größere zusammenhängende Vegetationseinheiten wie Offenland- oder Waldbereiche und Wasserflächen können eigene Funktionen für das Klima und die Lufthygiene übernehmen. Waldflächen sind als Frischluftentstehungsgebiete einzuordnen. Offenlandflächen tragen in Abhängigkeit von der Witterung zur nächtlichen Kaltluftentstehung bei und können insbesondere im Zusammenhang mit dicht bebauten Siedlungsflächen für den Temperatúrausgleich von Bedeutung sein. Wasserflächen heizen sich deutlich langsamer auf und bilden tagsüber kühle Flächen im Stadtgefüge.

#### Bewertungskriterien:

- Meso- und mikroklimatische Verhältnisse
- Kaltluft- und Frischluftentstehung
- Luftaustausch
- Luftqualität
- Folgen des Klimawandels

Zur Abschätzung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse wurden die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Untersuchungsraum hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Klima und Lufthygiene betrachtet.

Deutliche Veränderungen des Lokalklimas können durch Versiegelung und Überbauung entstehen. Hier sind insbesondere folgende Veränderungen zu nennen:

- Erhöhung der Temperatur durch eine Zunahme des Versiegelungsgrades
- Verringerung der Windgeschwindigkeit (abhängig u.a. von Größe, Höhe und Anordnung der Bauwerke)

Im Plangebiet sind ca. 4,2 ha unversiegelt und weitestgehend extensiv genutzt. Diese Faktoren führen in den unbebauten Bereichen zu einer hohen Evapotranspiration (passive Verdunstung von der niederschlagsbenetzten Blattoberfläche, dem Boden und Wasseroberflächen sowie aktive Verdunstung durch Pflanzen). Daher ist in diesen Teilen des Untersuchungsraums von einem erhöhten Energiespeichervermögen bei gleichzeitigem Kühleffekt mittels Verdunstung auszugehen.

Das Plangebiet ist einer Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbeansiedlungen und die Verkehrswege ausgesetzt. Durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen im Zuge der Standorterweiterung der Octapharma-Gruppe sind keine erheblichen (gesundheitsgefährdenden) zusätzlichen Luftbelastungen zu erwarten. Kalt- oder Frischluftabflüsse sind nicht bekannt.

In der wertenden Gesamtbetrachtung ist dem Untersuchungsraum dementsprechend eine lokalklimatische Bedeutung von einem mittleren bis niedrigen Wert zuzuordnen.

#### 11.2.1.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die wild lebenden Pflanzen und Tiere eines Gebietes und ihre meist auf vielfachen Wirkbeziehungen fußenden Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. Damit im Zuge einer Bebauung mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bewertet werden können, sind Aussagen über die Lebensraumfunktionen des Untersuchungsraums für die Pflanzen- und Tierwelt notwendig. Dabei gilt bestehenden schutzwürdigen Strukturen besondere Aufmerksamkeit. Anhand der vorhandenen Standortfaktoren (u.a. Boden, Wasser, Klima sowie insbesondere menschliche Nutzung) lassen sich bereits grob die Typen der voraussichtlich zu erwartenden Lebensgemeinschaften eingrenzen.

##### Bewertungskriterien:

- Hemerobie (Einfluss menschlicher Nutzung)
- Seltenheit / Gefährdung
- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Pflanzen und Tieren

Die biologische Vielfalt umfasst die Vielfalt der Ökosysteme, die Artenvielfalt sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die biologische Vielfalt ist eine existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Pflanzen, Tiere und Mikroorganismen sind Träger des Stoffkreislaufs, sie reinigen Wasser und Luft, sorgen für fruchtbare Böden und angenehmes Klima, dienen der menschlichen Ernährung und Gesundheit und sind Basis für zukunftsweisende Innovationen.

##### **Pflanzen**

Das Gebiet ist vollflächig durch eine hochwüchsige Grünlandbrache (GMX) gekennzeichnet. Charakteristische Arten sind:

- Gewöhnliche Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*)
- Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*)
- Rainfarn (*Tanacetum vulgare*)
- Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*)
- Wilde Möhre (*Daucus carota*)

In Teilbereichen befinden sich Gehölzsukzessionen. Zu den aufkommenden, ausschließlich jungen Gehölzen zählen:

- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Brombeere (*Rubus spec.*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Hybridpappel (*Populus x canadensis*)

Niedrigwüchsige Bereiche kommen nur im äußersten Nordwesten und überwiegend außerhalb des Plangebiets vor. Nördlich schließt die Bahnstrecke Dessau-Köthen an das Gebiet.

### **Tiere**

In den vorliegenden Beschreibungen findet die Liste der im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu behandelnden Arten (Liste ArtSchRFachB) (RANA 2006, Fortschreibung 2008) Anwendung. Die hier verwendete Artenschutzliste umfasst alle Arten, die nach gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 44 ff. BNatSchG (Besonderer Artenschutz), bei Eingriffsvorhaben in Sachsen-Anhalt zu untersuchen sind.

Im Untersuchungsgebiet kommen bestimmte Lebensraumtypen und Habitatelemente nicht vor, so dass für eine große Gruppe von Arten das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Hierbei wurde insbesondere auch das Umfeld der planungsrelevanten Flächen berücksichtigt. Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Untersuchungsgebiet kategorisch ausgeschlossen:

### Fische und Rundmäuler

- Keine Gewässer im Eingriffsbereich

### Mollusken

- Keine Gewässer im Eingriffsbereich

### Insekten

- Libellen: Keine Gewässer im Eingriffsbereich (keine Wirkbereiche am Gewässer)
- Falter: keine geeigneten Futterpflanzen im Untersuchungsgebiet
- Xylobionte Käfer: Vorhandene Gehölze, vor allem Eiche, welche potenziell von xylobionten Arten besiedelt sein können, erfüllen nicht die Anforderungen an Umfang und Alter für Habitatbäume
- Heuschrecken: Kein besonnener, grabbarer Offenboden, Fehlen von Kleinstrukturen

### Farn- und Blütenpflanzen

- Keine geeigneten Biotopstrukturen

### Kryptogame

- Keine geeigneten Biotopstrukturen

### **Avifauna**

Die relevanten Vogelarten werden anhand ihres Brutverhaltens und der Standortansprüche gruppenweise abgehandelt. Hierbei lassen sich die betroffenen Arten der Gilde der Gebüschbrüter zuordnen. Für andere Gilden finden sich keine geeigneten Brutbedingungen. Höhlenbäume wurden lediglich außerhalb der geplanten Bauflächen nachgewiesen und die vorhandenen Offenflächen sind zu klein, monoton und siedlungsnah für die artenschutzrechtlich relevanten Offenlandbrüter.

Die Angaben zur Gefährdung und Häufigkeit sind aus GRÜNEBERG et al. (2015) für Deutschland bzw. SCHÖNBRODT et al. (2017) für Sachsen-Anhalt entnommen.

Folgende Arten konnten nachgewiesen werden:

- Bluthänfling (*Carduelis cannabina*)
- Grauammer (*Emberiza calandra*)
- Neuntöter (*Lanius collurio*)

Das Brutpotenzial der angegebenen Vogelarten aus der Gilde der Gebüschbrüter ist auf der Fläche gegeben. Hier finden sich teils dicht geschlossene, heckenartige Strauchbestände. In einer Begehung einer Teilfläche 2016 wurde der Neuntöter mit Revierverhalten nachgewiesen.

### Prognose und Bewertung der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG. Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

Die Arten weisen keine Standorttreue auf, d.h. sie geben nach der Brutsaison die Fortpflanzungsstätte auf, im darauffolgenden Jahr werden neue Nester gebaut. Aus diesem Grund kann der Standort neu angelegter Nester nicht vorhergesehen werden. Bei Durchführung der Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit können daher Gelege, Jungvögel oder Fortpflanzungsstätten geschädigt werden. Durch Verlegung der Flächenerschließung außerhalb der Brutzeit kann dies umgangen werden.

Ziel des Vorhabens ist die Errichtung weiterer Werkshallen. Die bislang bestehenden Gebäude der Octapharma Dessau Gruppe verfügen über eine großflächige, unverspiegelte Glasfront. Daraus entsteht ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel. Beim Bau neuer Gebäude ist deshalb darauf zu achten, dass solche Glasfronten vermieden werden und die für passende Lichtverhältnisse notwendigen Glasabschnitte für Vögel sichtbar sind.

### Störungsbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Die betreffenden Arten sind relativ unempfindlich gegenüber Störeinflüssen und brüten deshalb regelmäßig auch in der Nähe von Siedlungen. Sie brüten teilweise in unmittelbarer Nähe zu vorhandenen Gebäuden und Fahrwegen. Auf Grund der geringen Empfindlichkeit der Arten sind erhebliche Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten abschließbar.

### **Amphibien**

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb der Vorhabenfläche, allerdings liegt im unmittelbaren Randbereich eine durch Biberaktivitäten überstaute Fläche am Verlauf der Taube. Für die semiaquatischen Amphibien ist daher nicht ausgeschlossen, dass sich ihr Landlebensraum innerhalb der Vorhabenfläche befindet.

Ein außerhalb des Geltungsbereiches befindliches Gewässer (Süden) ist stark beschattet und durch die direkte Anbindung an das Fließgewässernetz ist ein Vorkommen von Fischen zu erwarten. Dies sind für Amphibienarten suboptimale Bedingungen, daher ist nicht von einem Laichhabitat auszugehen.

Folgende Arten können potenziell vorkommen:

- Rotbauchunke (*Bombina bombina*)
- Mitteleuropäischer Laubfrosch (*Hyla arborea*)
- Nördlicher Kammolch (*Triturus cristatus*)
- Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*)
- Moorfrosch (*Rana arvalis*)

Die Arten leben in enger Beziehung zu ihren Gewässerlebensräumen. Diese kennzeichnen sich für die zu erwartenden Arten durch eine ausgeprägte aquatische Vegetation (v. a. Rotbauchunke) und sind besonnt. Günstig wirkt sich ein temporäres Trockenfallen außerhalb der Reproduktionszeiten aus, da die Gewässer dadurch frei von Fischen bleiben. Zur Winterruhe werden Landhabitate aufgesucht. Dies sind Steinhaufen und Erdhöhlen aber auch Siedlungsbereiche, Feuchtwiesen und Flachmoore sowie Laub- und Mischwälder (insbesondere Auen- und Bruchwälder). Knoblauchkröten besiedeln auch lockere, grabfähige Ackerböden.

Wanderzeiten beschränken sich auf die Fortpflanzungszeiten von März bis Mai und von Juli bis September.

Die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Bedingungen entsprechen den bekannten Lebensraumansprüchen der aufgeführten Arten, allerdings in suboptimaler Ausprägung. Es ist, aufgrund bislang nicht erfolgter Erfassung, von einer Besiedlung mit Amphibien auszugehen, welche durch das Vorhaben während ihres Aufenthalts im Landlebensraum betroffen sind.

### Prognose und Bewertung der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG. Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG)

Eine baubedingte Tötung wäre bei Aufenthalt im Landlebensraum bzw. beim Abwandern der Jungtiere (Ende Juli bis September) nicht ausgeschlossen. Ein erhöhtes Mortalitätsrisiko der potenziell im Gebiet

vorkommenden Amphibien-Arten kann daher durch das Vorhaben nicht ausgeschlossen werden. Als Vermeidungsmaßnahme ist bei Nachweis von Amphibien ein Fangzaun um das Feuchtbiotop zu stellen, sodass die Tiere während der Bauphase nicht in den Baustellenbereich einwandern können.

Betriebsbedingt sind keine Wirkungen des Vorhabens auf Amphibien gegeben, welche zu einer signifikanten Erhöhung des allgemeinen Lebensrisikos führen.

#### Störungstatbestände (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG)

Eine baubedingte Störung ist für Amphibien nicht ausgeschlossen, wenn diese ihre Wanderwege zu Laichgewässern bewältigen oder sich in ihren Landlebensräumen aufhalten. Das zum Schutz der Tiere aufgestellte Vermeidungskonzept sieht vor, die Landlebensräume während der Bautätigkeiten nahe des Feuchtbiotops durch den Amphibienzaun zu begrenzen. Das potenzielle Laichgewässer befindet sich dann innerhalb der abgetrennten Fläche und ermöglicht den Tieren den Reproduktionszyklus. Da lediglich das Einwandern in den Baustellenbereich verhindert wird, bleiben Migrationsbewegungen entlang der Taube oder im Bereich zur Bahntrasse bestehen. Ein Störungstatbestand tritt nicht ein, der Erhaltungszustand der lokalen Population wird nicht verschlechtert.

### **Reptilien**

Im Rahmen der durchgeführten Begehung ist zu konstatieren, dass es im untersuchten Gebiet Biotope gibt, welche eine Habitategnung für Zauneidechsen aufweisen. Diese befinden sich vornehmlich im Randbereich des Geltungsbereichs im Bereich der Maßnahmenfläche M2 in Richtung Bahnlinie. Dort sind sowohl offene Strukturen mit geringer Vegetationsentwicklung vorhanden, die als Sonnenplätze oder Eiablageflächen geeignet sind, als auch deckungsreiche gehölzbestandene Flächen.

Allerdings besitzen die geplanten Bauflächen Bestandteile von ruderalisierten Grünlandbrachen und geschlossenen Gehölzsukzessionen, eine eher suboptimale bis geringe Eignung als Zauneidechsenhabitate.

Fundierte Aussagen zur tatsächlichen Besiedlung bzw. dem Populationsumfang sind ohne gezielte Erfassung nicht möglich. Um artenschutzrechtliche Verbottatbestände sicher zu vermeiden, wird ein Risikomanagement aufgestellt.

Ein Vorkommen der Schlingnatter wird hingegen aufgrund des erwähnten Mangels an kleinstrukturierter Wechsel zwischen lückiger und geschlossener Vegetation nicht erwartet. Dieser ist für die Art erheblich relevanter als für die Zauneidechse (GÜNTHER et al. 2009, GROSSE & SEYRING 2015). Da sie im Raum Dessau-Roßlau (Hohe Straße) entlang von Bahnschienen bereits nachgewiesen wurde, ist auch hier eine Ansiedlung in räumlicher Nähe nicht ausgeschlossen. Im Bereich des Bahndammes finden sich ausreichend Strukturen für die Schlingnatter, die Vorhabenfläche selbst ist hingegen ungenügend zum Nahrungserwerb geeignet. Verbotstatbestände können daher ausgeschlossen werden.

Die Zauneidechse gilt als primär Waldsteppen bewohnende Art. In Folge der nacheiszeitlichen Wiederbewaldung wurde sie zurückgedrängt. Erst im Mittelalter und der frühen Neuzeit konnte die Art aufgrund von Waldrodungen und extensiver Landwirtschaft ihr Verbreitungsgebiet ausdehnen. Heute ist sie häufig nur auf anthropogen veränderten Flächen zu finden (MEYER & SY 2004). Gerade Magerbiotope wie u. a. trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Steinbrüche und ähnliche Lebensräume werden hier besiedelt. Wärmebegünstigte Südböschungen werden bevorzugt aufgesucht. In Deutschland ist diese Art überwiegend als Kulturfolger anzusehen, der häufig Sekundärhabitats beansprucht. Als wichtige Ausbreitungsachsen und Lebensräume werden vermehrt Vegetationsräume und

Böschungen von Straßen und Gleisanlagen genutzt. Das Vorhandensein von gut besonnten und vegetationsarmen Flächen ist entscheidend für die Art. In diesen grabfähigen Böden werden die Eier abgelegt (BLANKE 2020).

Reviergrößen in Optimallebensräumen der Weibchen liegen bei 110 m<sup>2</sup>, die der Männchen bei 120 m<sup>2</sup>. Zumeist sind diese Voraussetzungen in der heutigen Landschaft nicht mehr gegeben, so dass die Tiere zur Befriedigung ihrer Habitatbedürfnisse größere Strecken zurücklegen müssen. Als absolute Mindestgröße für den dauerhaften Erhalt einer Population wird unter optimalen Bedingungen 1 ha angegeben (SCHNEEWEISS et al. 2014).

#### Prognose und Bewertung der Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG. Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG)

Die Zauneidechse besiedelt häufig Saumstrukturen von Wald- und Gehölzbeständen, welche im Gebiet vorkommen. Zudem weisen auch die offenen Bereiche lokal magere Stellen auf. Zusätzlich führt ein Unterhaltungsweg durch den Gehölzbestand, welcher abhängig von der Nutzungsintensität eine Habitatfunktion erfüllen kann. Bei Bautätigkeiten in den benannten Strukturen ist eine Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art und Tötung sowie Verletzung von Tieren nicht ausschließbar. Ein Vorkommen im Bereich des nördlich anschließenden Bahnbereichs ist dagegen eher wahrscheinlich. Ein Einwandern in den Baustellenbereich kann zur Tötung von Individuen führen.

Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sind Vermeidungsmaßnahmen für die Art zu realisieren. Zunächst ist eine gezielte Erfassung der Art vorgesehen. Können innerhalb der Bauflächen keine Zauneidechsen nachgewiesen werden, dagegen aber im Bahnbereich, so ist mittels eines Reptilienzaunes das Einwandern der Tiere zu verhindern. Erfolgt ein Nachweis innerhalb des Geltungsbereichs, so ist während des Winterhalbjahres die Fällung und Freistellung der Fläche zu realisieren (vor Aktivitätsbeginn der Tiere). Der Baubereich ist mittels eines Reptilienzaunes einzuzäunen. Mit dem Einsetzen der Aktivitätsphase sind die Zauneidechsen abzufangen und in die angrenzenden Lebensräume umzusetzen. Ein Wiedereinwandern wird durch den Schutzzaun verhindert.

Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme ist das Eintreten von Tötungstatbeständen ausschließbar.

Eine erhöhte betriebsbedingte Beeinträchtigung ist für die Art nicht zu prognostizieren. Die für die Ausweitung des Firmengeländes vorgesehenen Flächen werden großenteils überbaut und verlieren dort jegliche Eignung für die Art, sodass sie von den stattfindenden Tätigkeiten nicht betroffen sind. Von einer erhöhten Aktivität durch Menschen und Maschinen entlang von Wegen bzw. Straßen geht keine signifikante Erhöhung des Lebensrisikos der Art aus. Sie ist bekannt dafür, sich in den Randstrukturen aktiv genutzter Straßen oder Bahnschienen anzusiedeln.

#### Störungstatbestände (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG)

Kommen Zauneidechsen innerhalb der geplanten Bauflächen vor, so sind baubedingt und anlagebedingt Störungen zu erwarten. Bei Umsetzung des Risikomanagements sind Beeinträchtigungen der lokalen Population nicht zu prognostizieren. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer Population durch Störung liegt nicht vor.

#### 11.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Der Begriff des Orts- und Landschaftsbilds bezieht sich auf die durch den Menschen wahrgenommene Ausprägung der örtlichen Gegebenheiten und umfasst das Gesamtgefüge des natürlichen und bebauten Raums. Die Erfassung und Bewertung des Landschaftsbilds erfolgt anhand von Merkmalen, die zum einen die rein optische Erscheinung der Landschaft prägen, zum anderen auch auf naturräumliche Einheiten schließen lassen. Dies sind die Parameter Relief, Strukturvielfalt, Bewuchs, Nutzung, aber auch anthropogene Überprägung. Für die Bewertung lassen sich Landschaftsbildeinheiten abgrenzen, die ähnliche Strukturmerkmale aufweisen.

##### Bewertungskriterien und -indikatoren:

- Natürlichkeit
- Vielfalt

Das Plangebiet ist zu großen Teilen umgeben von gewerblich genutzter Fläche. Die Bahntrasse trennt das Gewerbegebiet im Norden von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die unversiegelten Teile der Fläche sind als hochwüchsige Grünlandbrache einzustufen, in ihrer ökologischen Vielfalt sind sie jedoch auch begrenzt. Die bebauten Teile der Fläche werden gewerblich genutzt und fügen sich dem umliegenden Landschaftsbild zu großen Teilen.

Bei dieser Betrachtung kommt dem Plangebiet eine niedrige Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

#### 11.2.1.7 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Da der Mensch seine Umwelt nicht nur prägt, sondern auch in hohem Maße von einem leistungsfähigen Naturhaushalt abhängig ist, können sich Beeinträchtigungen der Naturgüter direkt oder indirekt auf den Menschen auswirken, beispielsweise über die Nahrungskette, durch Luftverschmutzung oder Verunreinigungen des Trinkwassers. Neben direkten Auswirkungen auf den menschlichen Organismus können Veränderungen der Umwelt auch psychische Auswirkungen haben und damit das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen belasten, etwa durch Lärm oder Störungen durch Gerüche oder die identitätsstiftende Ortswirkung signifikant mindernde Veränderungen des Umfeldes.

##### Bewertungskriterien

- Veränderung der akustischen und lufthygienischen Belastungssituation
- Erschütterungen und Geruchsbelästigungen
- Erholungsfunktion, Versorgungsgrad

Im Plangebiet existieren keine Nutzungen, die im besonderen Maße Erschütterungen oder Gerüche emittieren. Dadurch existieren keinerlei Belastungen, die über die zu erwartenden Hintergrundbelastungen eines Gewerbegebiets hinausgehend. Gleiches gilt für die Einwirkungen durch Licht.

Die nächstgelegenen störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich

- an bestehenden Wohngebäuden südöstlich der Köthener Straße, ca. 180 m südöstlich des Plangebiets,
- am westlichen Rand des Kleingartengebiets ca. 80 m östlich des Plangebiets,

- an bestehenden Wohngebäuden an der Straße Hinteres Loos, ca. 70 m nordwestlich des Plangebiets,
- an bestehenden Gebäuden im Gewerbegebiet südlich des Plangebiets.

Die Wohngebäude südöstlich der Köthener Straße sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Für die Immissionsorte an diesen Gebäuden werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht angesetzt.

Für Kleingartengebiete enthält die TA Lärm keine Immissionsrichtwerte. Das Kleingartengebiet östlich des Plangebiets ist von Gewerbeflächen umgeben. Für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen an den Gebäuden in diesem Kleingartengebiet werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht herangezogen.

Die bestehenden Wohngebäude an der Straße Hinteres Loos liegen im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan sind diese Wohngebäude als Grünfläche dargestellt. Für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen an diesen Gebäuden werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete angesetzt.

Nördlich und südlich des Plangebiets befinden sich Gewerbegebiete. Für die Immissionsorte an bestehenden Gebäuden in diesen Gewerbegebieten werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht angesetzt.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) werden an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Dagegen ergeben die Prognoseberechnungen auf der Grundlage der Anhaltswerte der DIN 18005 für die Gewerbelärmemissionen uneingeschränkter Gewerbegebiete in der Nacht an allen Immissionsorten in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Aufgrund dieser bei uneingeschränktem Betrieb zu erwartenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nacht sind die zulässigen Gewerbelärmemissionen der geplanten Gewerbegebiete durch eine Geräuschkontingentierung zu begrenzen.

Die bei uneingeschränktem Betrieb der in den vorgesehenen Gewerbegebieten zulässigen Betriebe und Anlagen zu erwartenden Gewerbelärmbeurteilungspegel in der Umgebung werden auf der Grundlage der Anhaltswerte unter Punkt 5.2.3 der DIN 18005 prognostiziert. Für die Prognoseberechnungen werden die im Bebauungsplan geplanten Gewerbegebiete als Flächenschallquellen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $LW'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  am Tag und in der Nacht angesetzt.

Die rechnerische Abschätzung der Gewerbelärmeinwirkungen in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt durch eine Schallausbreitungsberechnung gemäß DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Bodeneffekt  $A_{gr}$  wird nach dem alternativen Verfahren (Punkt 7.3.2 der DIN ISO 9613-2) berechnet.

Die Ergebnisse der Berechnungen sowie die Lage der einzelnen Teilflächen und der Immissionsorte sind in Abbildung 14 dargestellt.

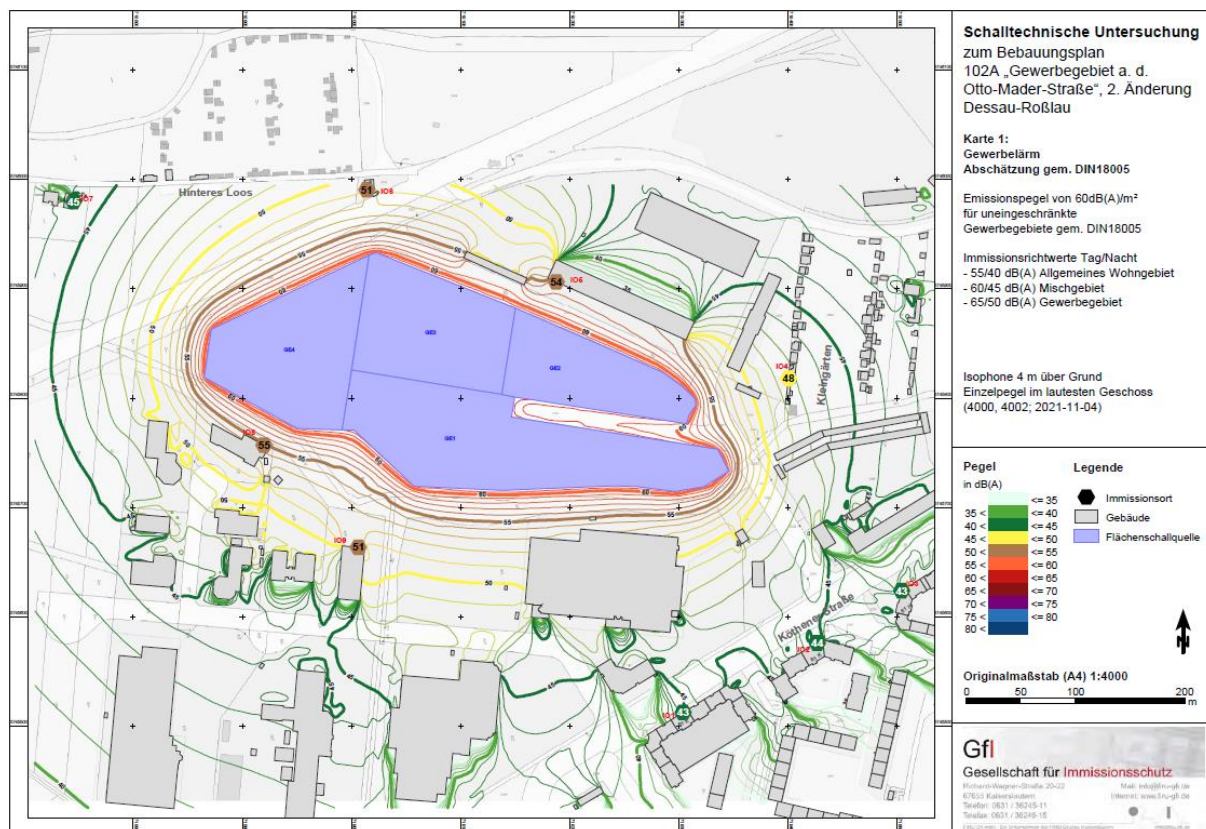


Abbildung 14: Gewerbelärm, GfI 2021

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) werden an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Dagegen ergeben die Prognoseberechnungen auf der Grundlage der Anhaltswerte der DIN 18005 für die Gewerbelärmemissionen uneingeschränkter Gewerbegebiete in der Nacht an allen Immissionsorten in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Aufgrund dieser bei uneingeschränktem Betrieb zu erwartenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in der Nacht sind die zulässigen Gewerbelärmemissionen der geplanten Gewerbegebiete durch eine Geräuschkontingentierung zu begrenzen.

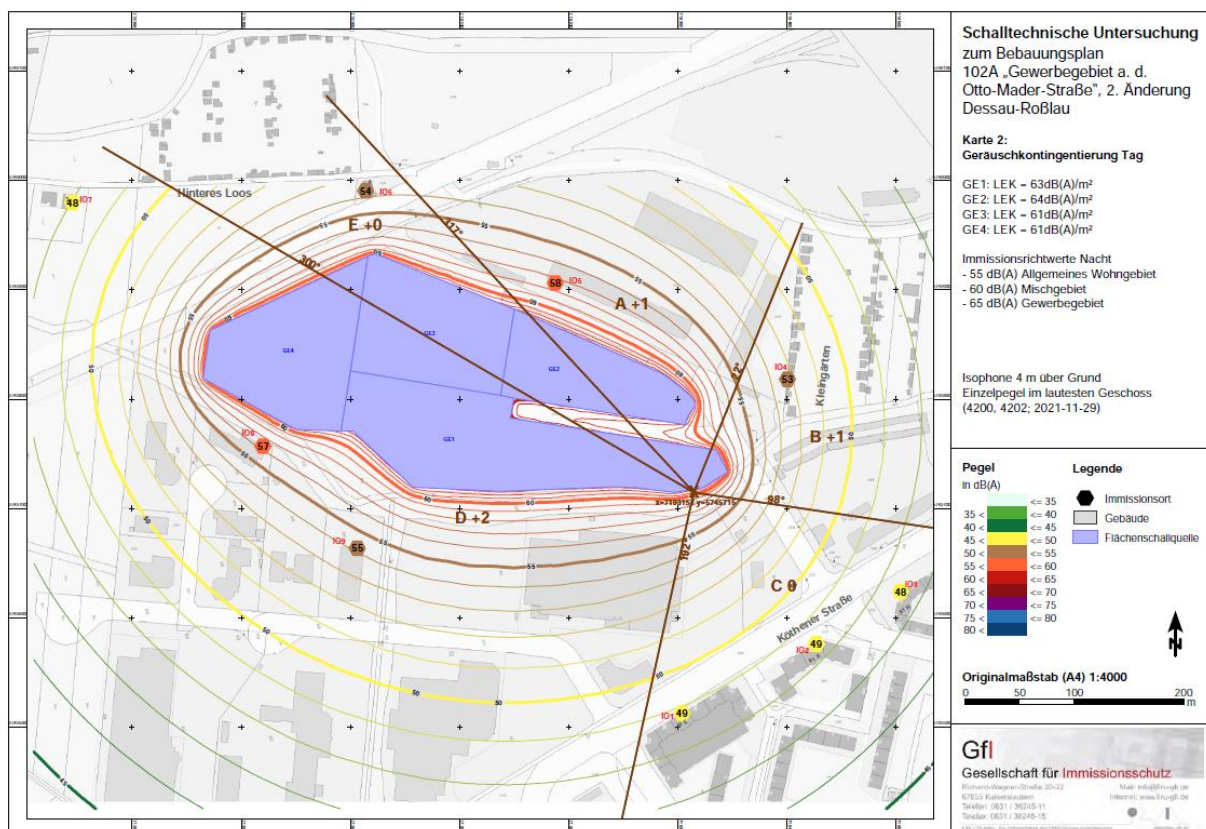


Abbildung 15: Geräuschkontingierung Tag, GfI 2021

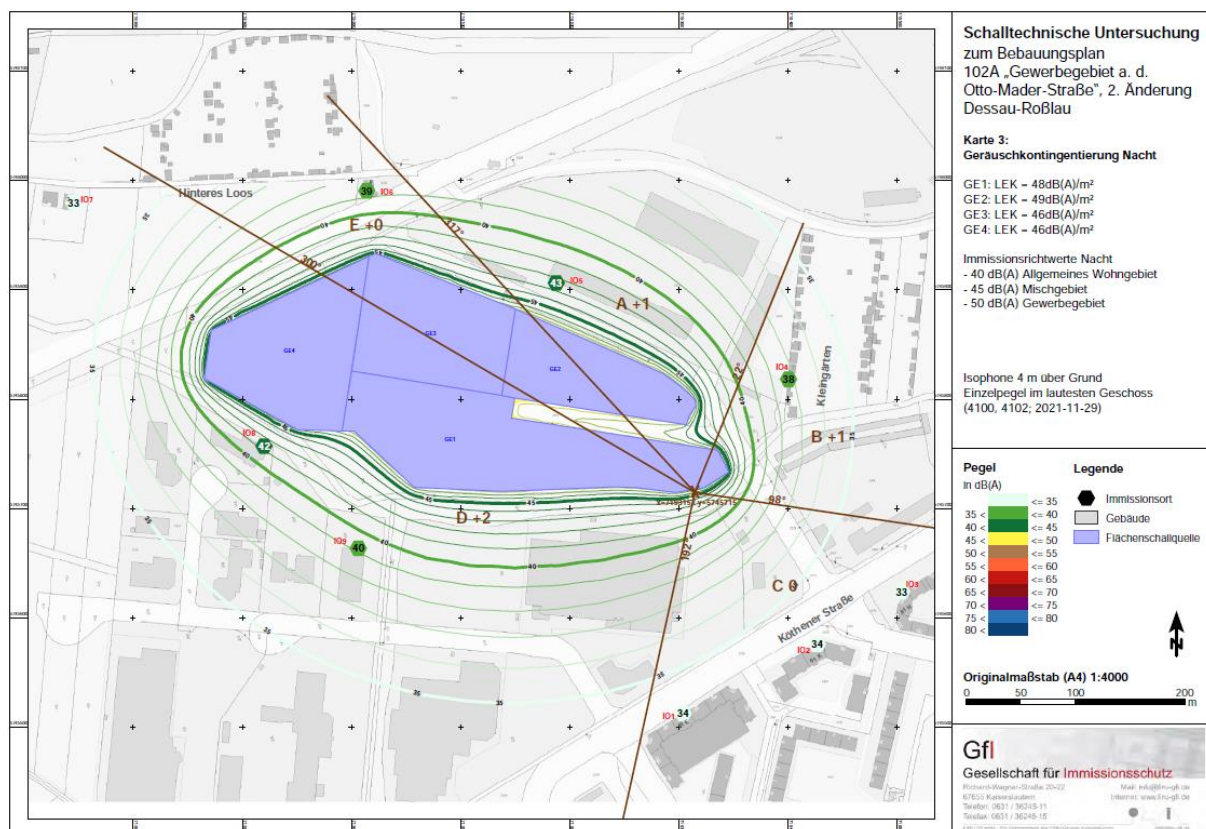


Abbildung 16: Geräuschkontingentierung Nacht, GfI 2021

Altlasten sind im Plangebiet nicht verzeichnet, so dass von keiner Gefährdung der menschlichen Gesundheit ausgegangen wird.

### 11.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter betrachtet insgesamt historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonderen charakteristischen Eigenarten sowie den Erhalt von Ortsbildern, Ensembles und geschützter und schützenswerter Bau- und Bodendenkmale. Dazu zählen somit nicht nur Denkmale, sondern auch vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von prägendem Wert für die Gesellschaft. Unter Kulturgüter fallen Bau- und Gartendenkmale, Kultur- und Flächendenkmale (auch Bodendenkmale) und Naturdenkmale.

#### Bewertungskriterien

- Vorhandensein von Kultur- und Sachgütern

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DenkmSchG LSA. Es handelt sich um eine bronzezeitliche Siedlung. Der Denkmalcharakter ist durch Teildokumentation nachgewiesen. Das Denkmal ist als Zeuge geschichtlicher und siedlungshistorischer Entwicklung von öffentlichem Interesse. Siedlungen geben Aufschluss über Lebens- und Wirtschaftsweise vergangener Kulturen. Ggf. geben sie auch Hinweise auf die Sozialstruktur menschlicher Gemeinschaften in früheren Zeiten.

#### 11.2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB ist unter Satz 1 Punkt 2 a) eine Übersicht zu erstellen über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann.

Da das Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 102 bereits 1991 als bebaubare Gewerbefläche festgesetzt wurde, und da der Flächennutzungsplan das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche darstellt, muss davon ausgegangen werden, dass als Alternativen bei Nicht-Durchführung dieses Planungsvorhabens die Beibehaltung der heutigen Nutzung sowie die Bebauung nach den Maßgaben des alten Bebauungsplans zu betrachten sind.

Diese Beibehaltung der heutigen Nutzung der Fläche als teilweise bebautes und teilweise unbebautes Gebiet manifestiert den Status der unversiegelten Fläche als hochwüchsige Grünlandbrache. Da diese Nutzung und die Ausprägung der Fläche bereits seit geraumer Zeit existiert, ist in einem planerisch überschaubaren Zeitraum weder von einer Verbesserung noch von einer Verschlechterung der betrachteten Naturhaushaltsaspekte mit ihren als überwiegend mittelmäßig bis schwach eingeordneten Umweltmerkmalen auszugehen.

#### 11.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Planungsszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf der Grundlage der Angaben aus dem Entwurf zum Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen.

##### 11.2.2.1 Planungsoptimierung

Die Planung konzentriert sich weitestgehend auf den Erhalt von zusammenhängenden Grünstrukturen entlang des Fließgewässers und der Bahntrasse. Durch die Reaktivierung erschlossener Bauflächen stellt sich ein behutsamer Flächenverbrauch gegenüber der Entwicklung im Außenbereich dar. Die Innenentwicklung wird hierdurch gestärkt. Der Eingriff in die Alleeebäume entlang der Otto-Reuter-Straße ist bei Durchführung der Planung nicht vermeidbar. Dies Begründet sich durch die Neuausrichtung der Erschließungssituation, welche für die Standorterweiterung der Octapharma-Gruppe notwendig ist. Für den Wegfall von 29 Bäumen wird an geeigneter Stelle im Stadtgebiet für eine Ersatzpflanzung gesorgt. Die Kompensationsmaßnahme soll auf den Flurstücken 293 und 329 in der Flur 4 der Gemarkung Mosigkau umgesetzt werden. Dazu ist eine einseitige Baumreihe als Ausgleichmaßnahme neu anzulegen bzw. zu ergänzen. Die Ersatzpflanzung mit insgesamt 42 standortgerechten, einheimischen Bäumen soll auf der Grünfläche südlich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges zwischen den bereits existierenden Flurgehölzen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

##### 11.2.2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die zu betrachtenden Auswirkungen umfassen gemäß Baugesetzgebung die Umweltmerkmale Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

### 11.2.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden - Flächenbedarf

Für das Plangebiet ist § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB einschlägig, wonach „Ein Ausgleich [...] nicht erforderlich [ist], soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Für den Geltungsbereich des vorliegenden Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ besteht bereits Baurecht auf Grundlage des Bebauungsplans Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ aus dem Jahr 1991. Grundlage für die Umweltprüfung sind daher die durch die etwaig geänderten Festsetzungen entstehenden zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem bereits zulässigen Eingriff.

Im Plangebiet selbst werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, welche nicht bereits vorgeprägt oder planungsrechtlich gesichert sind. Die Änderungen des Bebauungsplans beziehen sich im Wesentlichen auf die Neuordnung der Verkehrsflächen und Leitungsrechte innerhalb des Plangebiets.

Die Möglichkeiten einer Bebauung im Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 ist im Vergleich zum alten Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ vom 14.05.1991 unverändert.

Für den Neubau von Gebäuden sowie für die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist von einer weitgehenden Veränderung der Bodenstruktur insbesondere durch Versiegelung auszugehen. Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraum- oder Filter- und Pufferfunktionen sind bei diesen Flächen nicht mehr vorhanden. Die oberste, humose Bodenschicht als wichtigster Träger der Vegetation und durchsetzt mit aktivem Bodenleben wird abgeräumt, der Unterboden wird für Fundamente oder Verkehrsflächenunterbau ausgekoffert und im Einzelfall wird nicht tragfähiger Untergrund ausgetauscht.

Planflächen mit sehr hohem Konfliktpotenzial (Stufe 5) sind aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes grundsätzlich schützenswert und nicht für Eingriffe (Versiegelung, Bebauung, Abbau, bodenfunktionsbeeinträchtigenden und großflächigen Kompensationsmaßnahmen) vorzusehen, während Böden mit Bewertungsergebnissen von 3 und geringer aus Bodenschutzsicht als Standort für entsprechende Vorhaben akzeptabel wären. Flächen mit einer Bewertung von 4 sind nicht von vornherein aus bodenschutzfachlicher Sicht auszuschließen, jedoch auch nicht zu favorisieren.

Dementsprechend sind bauliche Nutzungen vorzugweise an Standorten mit mittlerem bis sehr geringem Konfliktpotenzial unterzubringen. Dies ist vorliegend der Fall, da der Großteil der in Anspruch genommenen Flächen ein sehr geringes bis mittleres Konfliktpotenzial in den betrachteten Bodenfunktionen aufweist (vgl. Kapitel 11.2.1.2).

### 11.2.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Eine direkte Beeinträchtigung des südlich / südwestlich angrenzenden Oberflächengewässers (Altaube) ist durch das aktuelle Planungsvorhaben nicht zu erwarten.

Im Vergleich zur Bestandssituation wird der Grad der Versiegelung zukünftig deutlich erhöht. Grundsätzlich stehen daher Flächen in einem geringeren Umfang für die Grundwasserneubildung über die belebte Bodenpassage zur Verfügung.

### 11.2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Negative Auswirkungen entstehen durch die Zunahme von Versiegelung und dadurch Verminderung des Feuchtigkeitsgrades der Luft und damit Zunahme der Staubbelastung sowie durch den Verbau klimatisch wirksamer Ausgleichsräume bzw. Luftaustauschbahnen.

### 11.2.2.6 Auswirkungen auf Lebensräume – Pflanzen und Tiere

#### Avifauna

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

Die Arten weisen keine Standorttreue auf, d.h. sie geben nach der Brutsaison die Fortpflanzungsstätte auf, im darauffolgenden Jahr werden neue Nester gebaut. Der Standort neuer Nester lässt sich vorher nicht bestimmen. Aus diesem Grund können bei Durchführung der Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit Gelege, Jungvögel oder Fortpflanzungsstätten zerstört werden. Durch Verlegung der Flächenerschließung außerhalb der Brutzeit kann dies umgangen werden.

Das Plangebiet stellt einen geeigneten Brutstandort für Gebüschbrüter dar, in näherer räumlicher Umgebung finden sich zwar geeignete Habitate, allerdings kann bereits von einer Besiedlung durch die Arten ausgegangen werden. Die geplante Überbauung der Flächen stellen einen Verlust der lokalen Habitatfunktionen für Gebüschbrüter dar. Um diese im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, ist ein Risikomanagement für die genannten Arten vorzusehen. Vor Umsetzung der Planung ist die Erfassung der vorkommenden Brutvögel erforderlich. Im zweiten Schritt ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit konkret zu ermitteln. Zunächst sollen Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden, die eine Erhaltung von Habitaten beinhalten. Können diese artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht in ausreichendem Umfang verhindert werden, besteht die Möglichkeit, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von Ausgleichshabitaten umzusetzen.

#### Amphibien

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG)

Das potenzielle Laichgewässer befindet sich nicht innerhalb überplanter Flächen des B-Plans. Es sind keine Fortpflanzungsstätten betroffen. Winterquartiere von Amphibien befinden sich in unmittelbarer Nähe der Alttalbe, wo keine Bauaktivitäten oder Bauflächen vorhanden sind. Zudem ist entlang des Gewässerverlaufes eine gute Vernetzung gegeben. Die Funktion als Landlebensraum im räumlichen Zusammenhang wird somit durch die Bauflächenausweisung bewahrt.

#### Reptilien

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG)

Durch das Vorhaben kommt es zur Rodung von Gehölzen und zur Überbauung von Ruderalfluren. Diese Strukturen können von Zauneidechsen besiedelt sein und gehen dauerhaft verloren. Im Umfeld gibt es entlang des Bahndammes, weitreichende Habitatstrukturen, die ebenfalls für Zauneidechsen geeignet sind. Ob diese für eine eventuell nötige Umsiedlung genügen, ist populationsabhängig und im Rahmen der konkretenarterfassung zu ermitteln. Gegebenenfalls müssen im Zuge der Konfliktvermeidung zusätzliche Ersatzhabitate ggf. Aufwertungen in dafür geeigneten Flächen im Geltungsbereich des B-Planes geschaffen werden. Auf diese Weise wird der funktionale Zusammenhang als geeignetes Habitat für die Zauneidechse erhalten.

## Fazit

Unter Annahme des „worst case“ ergeben sich vorhabenbedingt keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG, welche nicht unter Berücksichtigung und Umsetzung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

### **11.2.2.7 Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild**

Das Vorhaben fügt sich in dem umliegenden Landschaftsbild weitestgehend ein, da sich angrenzend ebenfalls Gewerbeflächen befinden. Die Grünfläche wird nicht zur Naherholung genutzt. Dadurch besteht auch hier keine Beeinträchtigung im Falle der Überbauung. Die Bahntrasse im Westen des Plangebiets zerschneidet die Landschaft und schafft somit eine städtebauliche Zäsur.

Der Verlust oder die Überprägung von landschafts- oder ortsbildprägenden und kulturhistorisch bedeutenden Landschaftsausschnitten und -elementen ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

### **11.2.2.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen**

Umweltbezogene Auswirkung auf den Menschen in Bezug auf die Erholungsfunktion sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Baugebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Planwerte) nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

### **11.2.2.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ liegt im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DenkmSchG LSA. Es handelt sich um eine bronzezeitliche Siedlung. Der Denkmalcharakter ist durch Teildokumentation nachgewiesen. Das Denkmal ist als Zeuge geschichtlicher und siedlungshistorischer Entwicklung von öffentlichem Interesse. Siedlungen geben Aufschluss über Lebens- und Wirtschaftsweisen vergangener Kulturen. Ggf. geben sie auch Hinweise auf die Sozialstruktur menschlicher Gemeinschaften in früheren Zeiten.

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

Vorgeschaltet zur Baumaßnahme ist entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchzuführen (Sekundärerhaltung).

#### 11.2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Das Baugesetzbuch (BauGB) verlangt unter § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe i) die Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d, also zwischen Natur und Landschaft, den Natura 2000-Gebieten, dem Menschen und den Kultur- und Sachgütern.

Die bestehenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt. Es tritt auch keine Verstärkung der Auswirkungen auf.

#### 11.2.2.11 Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 7 f)

Besondere Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sind auf der Ebene des Bebauungsplans nicht vorgesehen.

#### 11.2.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da bereits der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ für das Plangebiet vorliegt, muss davon ausgegangen werden, dass keine anderweitige Planungsmöglichkeit ernsthaft in Betracht kommt. Als einzige Alternative verbleibt somit eine Nichtdurchführung der vorgesehenen gewerblichen Bebauung und damit die Beibehaltung der heutigen Nutzung. Alternativ müsste sich das betreffende Unternehmen großflächige Liegenschaften außerhalb des Plangebiets im Außenbereich sichern mit der Tendenz einer weiteren Zersiedlung.

#### 11.2.4 Schwere Unfälle oder Katastrophen

Die Planung des Gewerbegebiets stellt kein Bauvorhaben dar, bei dem schwere Unfälle oder Katastrophen mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Der größte anzunehmende Unfall stellt ein Gebäudebrand dar. Aufgrund der nach dem aktuellen Stand der Technik zu verbauenden Materialien in Kombination mit den derzeit gültigen Vorschriften zur Brandschutzplanung ist ein derartiger Unfall beherrschbar und kann nicht in die Kategorie „schwerer Unfall“ oder „Katastrophe“ eingeordnet werden. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befinden sich keine Störfallbetriebe.

#### 11.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt

##### Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient der Grundwassersicherung und -anreicherung und ist aus ökologischen Gesichtspunkten grundsätzlich empfehlenswert. Für das Plangebiet wurde seitens des Vorhabenträgers ein Entwässerungskonzept vorgelegt (Brugger, 2021), demzufolge anfallendes Niederschlagswasser am Standort aufgrund des durchlässigen tiefen Untergrundes (Sand) relativ gut versickert werden kann, wenn die oberflächennahen schlechter durchlässigen Baugrundschichten (Auelehm bzw. vergleichbare Auffüllung) zumindest lokal ausgetauscht werden. Siehe auch Abschnitt 6.4.3 Entwässerungskonzeption.

## **Gehölzerhaltung**

In den im Bebauungsplan festgesetzten E-Flächen sind die Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

In der Nord-Süd Achse kommt es zu einem potenziellen Verlust der Gehölzbestände zugunsten einer zusammenhängenden Gewerbefläche. Ein Erhalt der Gehölze in diesem Bereich (GFL 1) ist vorgesehen, da eine Überbauung ohne Einschränkung aufgrund der bestehenden Leitungsführung nicht möglich ist (Abwasserdruckleitung). Einzelne Gehölze, die im Rahmen der Erweiterung des Octapharma Standorts weichen müssen, werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ersetzt. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen erfolgen gemäß der Baumschutzverordnung Dessau-Roßlau.

Im Bereich der östlichen Otto-Reuter-Straße sowie zum Teil auf der Otto-Mader-Straße werden Teile der bestehenden Allee-Gehölze durch eine Erhaltungsfestsetzung gemäß Planeinschrieb gesichert. Im westlichen Teil der Otto-Reuter-Straße, die zukünftig als Baufläche zur Verfügung steht, werden zu entfernende Gehölze entsprechend TF 7 ersetzt bzw. ausgeglichen.

Nach § 29 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG besteht eine Kompensationspflicht, sofern es zu einer Bestandsminderung eines geschützten Landschaftsbestandteils wie z.B. einer Allee kommt. Dementsprechend orientiert sich die TF 7 sich an einer Ersatzpflanzung. Alleeebäume, die durch die TF 7 nicht geschützt sind, werden im Sinne der Kompensation gemäß der Baumschutzsatzung Dessau-Roßlau an geeigneter Stelle nachgepflanzt und somit ausgeglichen. Die Kompensationsmaßnahme soll auf den Flurstücken 293 und 329 in der Flur 4 der Gemarkung Mosigkau umgesetzt werden. Dazu ist eine einseitige Baumreihe als Ausgleichmaßnahme neu anzulegen bzw. zu ergänzen. Die Ersatzpflanzung mit insgesamt 42 standortgerechten, einheimischen Bäumen soll auf der Grünfläche südlich des bestehenden landwirtschaftlichen Weges zwischen den bereits existierenden Flurgehölzen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

Zur vertraglichen Sicherung der Ersatzpflanzung wird ein separater Kompensationsvertrag zwischen der Octapharma-Gruppe und der Stadt Dessau-Roßlau geschlossen.

## **Artenschutzmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen)**

In der Regel handelt es sich bei Vermeidungsmaßnahmen um temporäre Maßnahmen, welche nicht durch textliche Festsetzungen definiert werden können oder Hinweise ohne Festsetzungscharakter.

### **Vermeidungsmaßnahmen ohne Festsetzungscharakter:**

#### V1 Verlegung der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutvögel)

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 zu vermeiden, ist die erforderliche Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison durchzuführen (01.03.-30.09.) Dies entspricht der Schutzzeit nach § 39 BNatSchG.

### V2 Vermeidung großer Glasscheiben in Bereichen mit Durchsicht in die freie Landschaft und in Eckbereichen

Die Verbindung in die umgebende freie Landschaft ist in allen Himmelsrichtungen gegeben. Große durchgängige Glasflächen mit  $> 8 \text{ m}^2$  sollen daher grundsätzlich vermieden werden. An den Eckbereichen von Gebäuden sind keine Verglasungen vorzusehen (zumindest um die Ecken umgreifende Glasscheiben).

### V5 Risikomanagement Amphibien

Aufgrund eines nahegelegenen Überstauungsbereich des Bibers kann das Plangebiet als Teil des Lebensraumes von Amphibien dargestellt werden. Baubedingt können Verbotstatbestände während der Wanderungszeiten von Amphibien nicht sicher ausgeschlossen werden. Somit sind Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Zunächst kann eine Erfassung tatsächlich vorkommender Amphibienarten im Gebiet durchgeführt werden. Bei Nichtnachweis entfallen alle weiteren artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

Das Einwandern von Amphibienarten in den Baustellenbereich kann durch das Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes verhindert werden. Hierzu ist das Reproduktionsgewässer durch einen Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Der Zaun sollte vor Baubeginn zum Ende Juli aufgestellt, um zu verhindern, dass Überwinterungsquartiere innerhalb der geplanten Bauflächen aufgesucht werden. Dieser sollte während der Bauzeit stehen bleiben.

Aufgrund der starken Beschattung des Gewässers ist nicht mit einem Vorkommen des Laubfrosches zu rechnen, da die Art jedoch in Auenwaldstrukturen vorkommt, und das Untersuchungsgebiet im Areal der Art ist, kann er nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wird der Laubfrosch durch die Erfassungen bestätigt, ist darauf zu achten, dass der errichtete Zaun von der Innenseite klettersicher ist.

### **Vermeidungsmaßnahmen mit Festsetzungscharakter:**

#### V3 Verwendung von reflexionsarmen Glas

Um die erhöhte Kollisionsgefahr für Vögel zu vermeiden, kann im Vorfeld bei der Planung der Fenster entgegengewirkt werden, indem die Außenreflexion vermindert wird. Hierfür können halbtransparente Materialien, beispielsweise Milch- oder Buntglas verwendet werden. Auch Schutzfolien oder Musterungen sind eine wirksame Methodik.

#### V4 Risikomanagement Gebüschbrüter

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Vorkommen von Neuntöter, Grauammer und Bluthänfling sind potenziell im Gebiet zu erwarten. Vor Umsetzung der B-Planung sind die vorkommenden Brutvögel des Gebietes zu erfassen. Sind die genannten Arten betroffen, sind Vermeidungsmaßnahmen zu prüfen. Dazu gehören in erster Linie die Erhaltung von geeigneten Gebüsch- und randlichen Sukzessionsflächen. Innerhalb der Baugebiete können 80 % der Fläche überbaut werden. In Randbereichen, insbesondere im Norden und Nordwesten der Bauflächen können Habitatflächen für Gebüschbrüter erhalten werden.

Genügen die zu erhaltenden Habitate nicht den real festgestellten Brutpaaren, ist eine CEF-Maßnahme erforderlich.

Mit Umsetzung des Risikomanagements für Gebüschbrüter können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### Maßnahmenfläche M1 – Anlage eines Ersatzhabitats für Gebüschbrüter

Im näheren räumlichen Umfeld des nordöstlichen Geltungsbereiches entlang der Bahnlinie sind Aufwertungen durch Pflanzungen von Gebüsch zu schaffen. Durch derartige Gehölzpflanzungen werden Habitate für Gebüschbrüter entwickelt. Die Pflanzung kann gruppenweise oder als 3-reihiger Pflanzstreifen erfolgen. Vorhandene Lücken sind locker zu bepflanzen. Besonders geeignet sind Dornensträucher wie Schlehe, Rose oder Weißdorn.

Mit Umsetzung des Risikomanagements für Gebüschbrüter können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

#### V6 Risikomanagement Zauneidechse

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind verschiedene Maßnahmen zu ergreifen. Vorangestellt ist eine gezielte Arterfassung. Dabei sollen alle potenziell besiedelten Bereiche erfasst und der Bahnbereich einbezogen werden. Bei Nichtnachweis entfallen weitere artenschutzrechtlichen Maßnahmen.

Werden innerhalb der Bauflächen keine Zauneidechsen nachgewiesen, jedoch im angrenzenden Bereich zur Bahn, sind entlang der Bauflächen Reptilienleiteinrichtungen aufzustellen, um ein Einwandern der Tiere in den Baustellenbereich zu verhindern.

Wird die Art auf der Vorhabenfläche bestätigt, ist die ungefähre Populationsgröße zu ermitteln, um eine potenzielle Notwendigkeit von Ersatzhabitaten zu prüfen.

Die notwendigen Gehölzfällungen sind außerhalb des Aktivitätszeitraums der Zauneidechsen umzusetzen. Ausschlaggebend ist hierbei, dass keine Eingriffe in den Boden erfolgen, um darin verharrende Tiere nicht zu verletzen. Aus diesem Grund ist zunächst nur eine Fällung der Gehölze durchzuführen, die im Boden verbleibenden Wurzelstöcke werden erst entfernt, wenn der Baubereich frei von Zauneidechsen ist.

Die zeitliche Einschränkung der Fällarbeiten deckt sich mit der Berücksichtigung der Vogelbrutzeit (V1) und sollte daher im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28.02. des Folgejahres umgesetzt werden. Die abgeschnittenen Gehölze sind unmittelbar zu beräumen, um keine weiteren Kleinstrukturen zu schaffen. Sie können am Rand der Eingriffsfläche abgelegt werden, um als Deckungsmöglichkeiten einen zusätzlichen Lockeffekt auf die Reptilien der Vorhabenfläche auszuüben.

Um ein Einwandern von Tieren in den Baubereich zu verhindern, ist dieser gegenüber den als Habitat geeigneten Strukturen, insbesondere gegenüber dem Bahndamm, mittels eines Reptilienschutzzaunes abzutrennen. Der Zaun ist mindestens 50 cm hoch und für Zauneidechsen unüberwindbar zu gestalten, der untere Bereich darf nicht unterwandert werden (z.B. Abdecken mit Erdmaterial oder eingraben). Spätestens Ende April ist der Zaun aufzustellen. Im Anschluss erfolgt ein populationsangepasster Abfang der verbliebenen Zauneidechsen durch Fachpersonen.

Das Umsetzen erfolgt je nach Populationsgröße in angrenzende Habitatstrukturen oder neu geschaffene Ersatzhabitate (M2).

### Maßnahmenfläche M2 – Anlage von Ersatzhabitaten für die Zauneidechse

Die Anlage von Habitaten sollte in dafür geeigneten Strukturen im räumlichen Umfeld umgesetzt werden. Dafür sind Bereiche im nordwestlichen Geltungsbereich entlang der Bahnlinie von der Bebauung freizuhalten und als Lebensraum für vorkommende Zauneidechsen aufzuwerten. Art und Umfang dieser benötigten Strukturen ist abhängig von der Populationsgröße. Anhand der zu erwartenden geringen Populationsgröße wird die Fläche (M2) als ausreichend für die Umsiedlung eingeschätzt. Bei der Anlage von Habitaten ist auf ausreichend Deckungsmöglichkeiten (Stein- bzw. Holzanhäufungen) und grabfähigen Boden (Sand) zu achten. Eine konkrete Konzeption zur Sicherung der Funktionalität im räumlichen Zusammenhang ist nach Erfassung der Zauneidechsen zu erstellen.

### **Maßnahmen des Immissionsschutzes**

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Baugebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Planwerte) nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

Nach der aktuellen Rechtsprechung des BVerwG, muss bei der Kontingentierung eines Baugebiets mindestens ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung festgesetzt oder mit solchen Emissionskontingenten belegt werden, die jeden nach BauNVO in einem Gewerbegebiet bzw. in einem Industriegebiet zulässigen Betrieb ermöglichen. Falls eine solche Festsetzung nicht realisierbar ist, besteht die Möglichkeit der baugebietsübergreifenden Gliederung. Die baugebietsübergreifende Gliederung setzt voraus, dass es neben dem emissionskontingentierten Gewerbe- bzw. Industriegebiet noch mindestens ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet gibt, in dem keine Emissionsbegrenzungen gelten.

Die berechneten Emissionskontingente der Gewerbegebiets-Teilflächen unterschreiten im Nachtzeitraum den flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A), der gemäß DIN 18005 für uneingeschränkte Gewerbegebiete anzusetzen sind. Aufgrund der bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung ist eine sinnvolle Gliederung der geplanten Gewerbe- und Industriegebiete mit der Maßgabe, dass mindestens eine Gewerbegebietsteilfläche im Nachtzeitraum nicht eingeschränkt wird, nicht möglich. Deshalb können im vorliegenden Fall keine Teilgebiete mit Emissionskontingenten zugelassen werden, die uneingeschränkten Gewerbegebieten (ohne Emissionsbegrenzung) entsprechen würden.

Die Geräuschkontingentierung kann im Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO als Gliederung der Gewerbe- bzw. Industriegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Verhältnis zu bestehenden uneingeschränkten Gewerbe- bzw. Industriegebieten im Gemeindegebiet festgesetzt werden.

Die Geräuschkontingentierung ist Teil der textlichen Festsetzungen (siehe Kapitel 7.4).

## 11.4 Zusätzliche Angaben

### 11.4.1 Zusammenfassende Darstellung der Artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteils Alten der Stadt Dessau-Roßlau. Dieser umfasst eine Gesamtgröße von ca. 7,02 ha und soll eine gewerbliche Bebauung enthalten.

Durch den Bebauungsplan soll die verkehrliche Erschließung des bereits vorhandenen Bebauungsplans Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ überarbeitet und ersetzt werden. Die angestrebte Entwicklung ist mit einer Nutzungsintensivierung, der Entfernung der Vegetation sowie der Errichtung neuer Gebäude verbunden. Ob hierdurch Beeinträchtigungen für besonders geschützte Arten nach § 44 BNatSchG entstehen können, wurde durch ein artenschutzrechtliches Fachgutachten geprüft.

Abschließend kann festgestellt werden, dass Betroffenheiten europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten i.S. der Verbote des § 44 BNatSchG fachgutachterlich unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Infolgedessen ist keine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 erforderlich.

### 11.4.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sollte eine Umweltbaubegleitung dem Vorhabenträger beratend zur Seite stehen. Diese sollte vertraglich gesichert werden. Aufgabe der Umweltbaubegleitung ist dabei:

- die Beratung des Vorhabenträgers bei der zulassungskonformen Realisierung des Vorhabens,
- die Entwicklung von Sofort-Maßnahmen bei Erkennen drohender Umweltschäden oder Verstöße gegen die Zulassung,
- die Beratung und Kontrolle bei der zulassungskonformen Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Im Rahmen der Umweltbaubegleitung wird unter anderem kontrolliert, ob die zur Vermeidung und Minderung sowie die zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen beachtet und fachgerecht umgesetzt werden. Hierzu gehören:

- die Beachtung von Bauzeitenregelungen,
- die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- Umsetzung der Festsetzungen zum Lärmschutz,
- die Kontrolle der Vorgaben zum Baumschutz und -ersatz (Fällzeitregelung, Baumschutzvorrichtung, Neupflanzungen).

Im Rahmen der Prüfung der Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt ist auch die Wirksamkeit der Maßnahmen im Hinblick auf die im Umweltbericht dargelegte Minderungswirkung hin zu prüfen.

Die Grundüberwachung der Baustelle obliegt den jeweiligen Behörden.

## 12 Anlagen- und Quellenverzeichnis

| Anlagen    |                                                                        |                                                                                                                                    |
|------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1   | Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (2022)                           | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag                                                                                                 |
| Anlage 1.1 | Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (2016)                           | Artenschutzrechtliche Stellungnahme zur Errichtung einer Lagerhalle                                                                |
| Anlage 2   | Ing. Büro Brugger (2016)                                               | Baugrundgutachten                                                                                                                  |
| Anlage 3   | FIRU GfI- Gesellschaft für Immissionschutz mbH (2022)                  | Schalltechnische Untersuchung                                                                                                      |
| Anlage 4   | Ing. Büro Brugger (2021)                                               | Hydrologische Standortbeurteilung                                                                                                  |
| Quellen    |                                                                        |                                                                                                                                    |
| Quelle 1   | Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2018)     | Regionaler Entwicklungsplan der die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg                                                    |
| Quelle 2   | Stadt Dessau-Roßlau (2013)                                             | Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2013                                                                                 |
| Quelle 3   | Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2002) | Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) |
| Quelle 4   | Stadt Dessau (2004)                                                    | Erläuterungsbericht gem. § 5 (5) BauGB zum Flächennutzungsplan 2003                                                                |
| Quelle 5   | Landesregierung Sachsen-Anhalt (2010)                                  | Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt                                                                              |
| Quelle 6   | Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012)                  | Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht                                                                                         |