

# **Begründung**

## **Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming II“ Schopsdorf**

**Planfassung**

**Planverfasser:  
Planvision  
Kolodziej  
Privatweg 20  
39291 Möser**

## Inhaltsverzeichnis:

	<b>Seite</b>
<b>1.0. Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	1
1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	2
1.4. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich	3
1.5. Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung	4
1.6. Begründung des Plankonzeptes	4
1.7. Inhalt und Ziel der Planung	6
1.8. Rechtliche Grundlagen	7
1.9. Kartengrundlage	8
1.10. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung	8
<b>2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.2. Bauweise, überbaubare Flächen	9
2.3. Grünflächen	10
2.4. Hinweise zum Geländestreifen am Gewässer	10
<b>3.0. Verhältnis zu anderen Planungen</b>	<b>11</b>
3.1. Regionalplanung und Landesplanung	11
3.2. Fachplanungen	13
3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete	13
<b>4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung</b>	<b>15</b>
4.1. Verkehrserschließung	15
4.2. Trinkwasserversorgung	15
4.3. Abwasserentsorgung	15
4.4. Elektroenergie-, Gasversorgung	16
4.5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	16
4.6. Abfallentsorgung	16
<b>5.0. weitere Standortbedingungen</b>	<b>17</b>
5.1. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	17
5.2. Landesamt für Geologie und Bergwesen	17
5.3. Hinweise zum Wasserwerk/ Schutzzonenfestlegung	18
5.4. Brand- und Katastrophenschutz	18
5.5. Wasserbehörde	19
5.6. vorbeugender Brandschutz	20
5.7. Wehrbereichsverwaltung Ost, Militärische Luftfahrtbehörde	20
<b>6.0. Flächenbilanz</b>	<b>21</b>

## Anlage

Lageplan der Telekom AG

Begründung  
Bebauungsplan Industrie-und Gewerbepark  
"Am Fläming II" Schopisdorf  
Planfassung

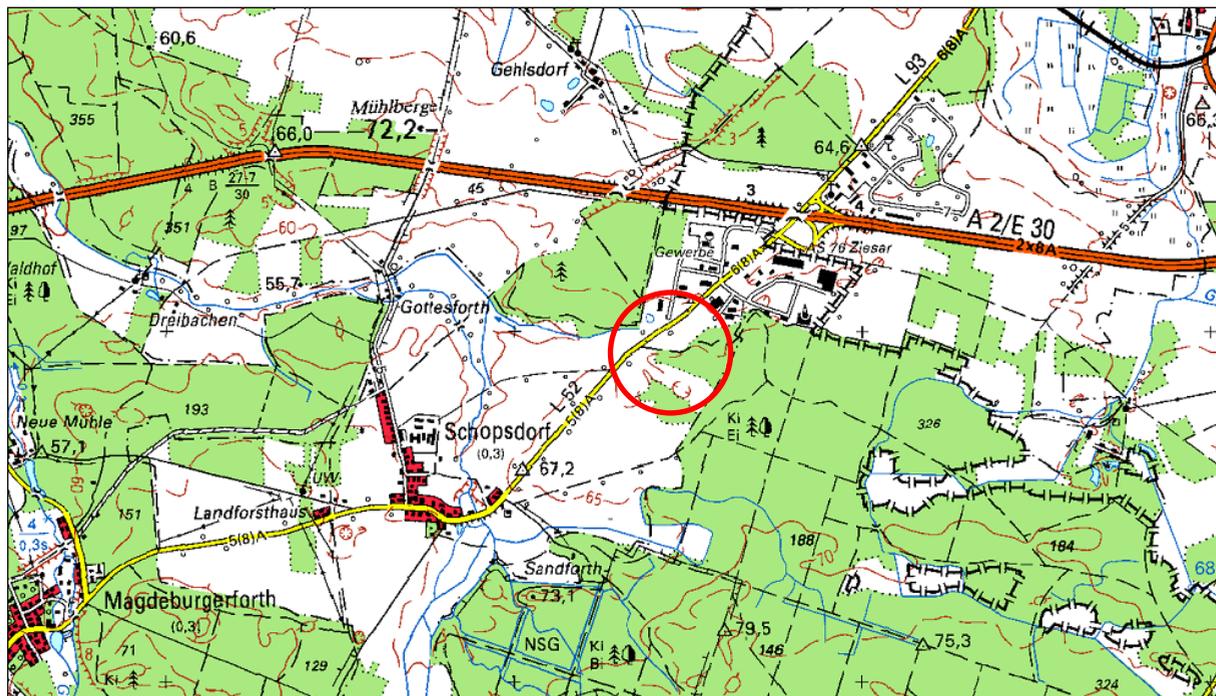
## 1.0. Allgemeines

### 1.1. Planungsvoraussetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Schopisdorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.08.10 die Aufstellung des Bebauungsplanes Industrie-und Gewerbepark "Am Fläming II" beschlossen. Am 1. Juli 2012 wurde Schopisdorf mit den Ortsteilen Gottesforth und Sandforth zur Stadt Genthin eingemeindet.

### 1.2. Zugehörigkeit des Planungsraumes

#### Lage in der Region



Der OT Schopisdorf liegt im Landkreis Jerichower Land. Schopisdorf liegt ca. 20 km südöstlich von Genthin am Rande des Landschaftsschutzgebietes Möckern - Magdeburgerforth.

Begründung  
Bebauungsplan Industrie-und Gewerbepark  
"Am Fläming II" Schoppsdorf  
Planfassung

Nachbarkommunen sind:

- im Norden	Einheitsgemeinde Stadt Jerichow	Landkreis Jerichower Land
- im Osten	Einheitsgemeinde Stadt Jerichow	Landkreis Jerichower Land
-im Osten		Landesgrenze zu Brandenburg
-Stadt Ziesar		Landkreis Potsdam Mittelmark
-Gemeinde Bukautal		Landkreis Potsdam Mittelmark
-im Süden	Stadt Möckern	Landkreis Jerichower Land
-im Westen	Gemeinde Elbe – Parey	Landkreis Jerichower Land

Die Fläche der Gemarkung beträgt 6,55 km<sup>2</sup>                      655 ha

Der OT Schoppsdorf hat 289 Einwohner, davon 144 Männer und 145 Frauen.

### **1.3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Flur 3 der Gemarkung Schoppsdorf und umfasst die Flurstücke:  
22, 23/2, 24/2, 24/3, 25/1, 27, 53/20, 27,19, 8/2, 8/4

Der Geltungsbereich wird unmittelbar begrenzt:  
im Norden durch das Gewerbegebiet/ Industriegebiet „Am Fläming“  
im Osten durch Waldflächen,  
im Süden durch die Ackerflächen,  
im Westen durch die Landesstraße nach Schoppsdorf.

Der Bereich umfasst eine ca. 21 ha große Fläche.

#### **1.4. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen**

Der OT Schoppsdorf liegt in der naturräumlichen Einheit des Hochflämings. Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Jerichower Land und den Altkreis Burg von 1996 weist für den Planungsraum eine Landschaftseinheit Burg- Ziesarer Vorfläming aus.

Der Planungsbereich ist geprägt durch intensiv ackerbauliche Nutzung des Bodens und durch Waldflächen.

Der betreffende Bereich umfasst eine ca. 21 ha große Fläche, davon eine Waldfläche von ca. 8 ha, eine Ackerfläche von ca. 13 ha.

Im Umfeld des Planbereiches grenzt die sandige Endmoränenlandschaft der Fläminghochfläche an die Reesdorfer Niederung. Die Endmoränenzüge wurden in der Saaleeiszeit gebildet und reichen von Schermen über die Eichberge bei Magdeburgerfort bis Bukau. Entsprechend der Verbreitung der saalezeitlichen bis holozänen Sedimente wird der Boden im Plangebiet und dessen Umfeld durch Braunerde-Fahlerden und erodierte oder podsolige Braunerde-Fahlerden bestimmt. Die Böden im unmittelbaren Planungsgebiet bestehen aus ackerbaulich relativ geringwertigen Sandböden.

Die geplante Fläche des Standortes beansprucht Randflächen des im REP MD Ziffer 5.7.3.5 festgelegten Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „Bachabschnitte im Vorfläming“.

Die Waldflächen südwestlich sowie südöstlich an der Grenze des geplanten Gewerbegebietes gehören zu den besonders wertvollen Lebensräumen. Die Waldflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind in der ökologischen Verbundplanung nicht aufgenommen. Die geplante gewerbliche Baufläche wird die besonders wertvollen Lebensräume aufgrund der benachbarten Lage nicht beeinträchtigen und steht der ökologischen Verbundplanung nicht entgegen.

Dem OT Schoppsdorf wurde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen und zählt deshalb zu den ländlichen Räumen.

Der OT Schoppsdorf ist im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Der Standortvorteil ist die direkte Lage an der Bundesautobahn A 2.

Die Autobahnabfahrt/Auffahrt zur Bundesautobahn A 2 wurde ausgebaut, so dass die Schwerlasttransporte mit einer Länge bis zu 62 m ausfahren können.

Der An- und Abtransport der Windenergieanlagen ist somit problemlos möglich.

Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn bieten sich hier Stellplätze für BF 3 Transporte (Nachtfahrten) an.

Die Landesstraße 52 schließt an der nördlichen Grenze des Planungsraumes an.

Diese Verkehrserschließung bildet einen der besonderen Vorteile des Gewerbe- und Industriestandortes Schoppsdorf.

Begründung  
Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark  
„Am Fläming II“ Schopsdorf  
Planfassung

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:

Oberzentrum:       Magdeburg  
Mittelzentrum:     Burg

Im direkten Planungsbereich gibt es keine Siedlungsbereiche. Die nächstgelegene Wohnnutzung liegt mit ca. 950 m Entfernung in der Ortschaft Schopsdorf. Der Ortsteil Schopsdorf ist ein Siedlungsgebiet mit hohem Wohnwert für die Menschen. Traditionell ländliche Hofgrundstücke stehen neben neu entwickelten Wohnbereichen. Das bestehende Gefüge aus Wohnen und Gewerbe sowie Versorgung und Dienstleistungen aus der benachbarten Ortschaft Ziesar und die günstigen Verkehrsanbindungen sind günstige Voraussetzungen für Berufspendler in Richtung Burg und Brandenburg.

#### **1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 21 ha große Fläche, davon eine Waldfläche von ca. 8 ha und eine Ackerfläche von ca. 13 ha.

Die Landesstraße 52 schließt an der nördlichen Grenze des Planungsraumes an. Die Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt über das bestehende Gewerbe-Industriegebiet.

Im Geltungsbereich befinden sich keine öffentlichen Straßen und Wege und keine Bauten.

Eine Fläche von ca. 1 ha Mischwald bleibt bestehen und wird in das Planungskonzept integriert.

Das Planungsgebiet ist arm an stehenden Gewässern. Es gibt lediglich kleinere Bäche.

Durch das Plangebiet fließt das Gewässer II. Ordnung Nr. 013 001 003. Die Flurstücke 24/2 und 19 grenzen teilweise an dieses Gewässer.

Begründung  
Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark  
„Am Fläming II“ Schoppsdorf  
Planfassung

## **1.6. Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Schoppsdorf hat am 11.11.1998 den Flächennutzungsplan beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wurde am 18.05.1999, Az. : 25.31/58/F/1-J vom Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schoppsdorf hat am 04.04.2007 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemarkung Schoppsdorf und damit zur Einleitung des Änderungsverfahrens gefasst.

Die vom Gemeinderat der Gemeinde Schoppsdorf in seiner Sitzung am 29.03.2010 beschlossene 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schoppsdorf wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes, Referat Bauwesen, Az. 204-21101-1.Ä/JL/210 am 16.07.2010 genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung wurde bekanntgemacht am 10.08.2010.

## **1.7. Begründung des Plankonzeptes**

Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Am Fläming“ Schoppsdorf hat sich insbesondere aufgrund seiner Lagegunst direkt südlich der Autobahn A 2 gut entwickelt.

Die z.Z. vorhandenen Gewerbeflächen für Industrie- und Gewerbeunternehmen sind komplett ausgelastet.

Neben dem Gewerbe- und Industriegebiet Schoppsdorf mit seiner attraktiven neu gestalteten und vergrößerten Autobahnanbindung an die A 2, gibt es eine sehr gute Infrastruktur von Handwerksbetrieben, Dienstleistungsbetrieben und einem überregional bedeutsamen Einzelhandel.

So besteht noch Flächenbedarf seitens der Firma Stahlmastenbau Genthin, Stellflächen für Schrottfahrzeuge, LKW-Instandhaltung.

Die Erweiterung des Gewerbe-/ Industriegebietes „Am Fläming“ Schoppsdorf hat die großflächige Gewerbe- bzw. Industrieansiedelung unter Nutzung der besonderen Auf- und Abfahrten von der Bundesautobahn BAB 2 zum Ziel.

Die Verkehrserschließung bildet einen der besonderen Vorteile des Gewerbe- und Industriestandortes Schoppsdorf.

Wie z.B. die direkte Anbindung an die L 52 zur Bundesstraße 107 ca. 3 km, direkte Anbindung an die BAB 2 und über das Magdeburger Kreuz zur BAB 14 ca. 40 km, über das Dreieck Potsdam zur BAB 9 ca. 45 km.

Begründung  
Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark  
„Am Fläming II“ Schoppsdorf  
Planfassung

Die Autobahnabfahrt/Auffahrt zur Bundesautobahn A 2 wurde ausgebaut, so dass die Schwerlasttransporte mit einer Länge bis zu 62 m ausfahren können.  
Der An- und Abtransport der Windenergieanlagen ist somit problemlos möglich.  
Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn bieten sich hier Stellplätze für BF 3 Transporte (Nachtfahrten) an.

Das Gewerbe-/Industriegebiet Schoppsdorf ist komplett belegt. Die durch die Insolvenz eines Unternehmens zwischenzeitlich zur Verfügung stehenden Flächen wurden bereits wieder veräußert.

Die Erweiterung des Gewerbe-/ Industriegebietes „Am Fläming“ Schoppsdorf hat die großflächige Gewerbe- bzw. Industrieansiedelung unter Nutzung der besonderen Auf- und Abfahrten von der Bundesautobahn BAB 2 zum Ziel.  
Der Flächenzuschnitt hierfür soll bzw. muss den potentiellen Unternehmen überlassen und darf nicht vorgegeben werden.

**Zusammenfassung der Begründung:**

Unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben und der wesentlichen naturschutzfachlichen Vorgaben des FFH – Gebietes „Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem im Vorfläming“ und des Naturschutzgebietes „Magdeburgerforth“ sowie der Biotopverbundplanung des Landkreises Jerichower Land ist eine erforderliche Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes „Am Fläming“ Schoppsdorf nur in der vorgesehenen Richtung möglich und nur in dieser Richtung mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar.

Begründung  
Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark  
„Am Fläming II“ Schoppsdorf  
Planfassung

### **1.8. Inhalt und Ziel der Planung**

Für das betroffene Gebiet wird ein Bebauungsplanverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Schoppsdorf durchgeführt.

Aufgrund der erfolgten Kommunalreform ist die ehemalige Gemeinde Schoppsdorf ab 01.07.2012 Ortsteil der Einheitsgemeinde Stadt Genthin.

Die Stadt Genthin führt die Bauleitplanung fort.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming II“.

Die Planung beinhaltet die Planzeichnung Teil A und die textlichen Festsetzungen Teil B sowie die Begründung und den Umweltbericht.

Die Planzeichnung Teil A stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar. Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich der Gemarkung Schoppsdorf südlich des bestehenden Industriegebietes und ist unbebaut.

Es wird ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgelegt.

Weiterhin werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Bauweise getroffen.

Es werden weiterhin landschaftsplanerische Festsetzungen getroffen.

## 1.9. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming II“ wird auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

des Baugesetzbuches Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

des Landesplanungsgesetzes Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)

des Regionalen Entwicklungsplanes Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD), genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006, in Kraft seit 01. Juli 2006

der Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung

der Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

des Naturschutzgesetzes Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010, S. 564, 569)

des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148) m.W.v. 14.02.2012

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), [RdErl. des MLU vom 12.3.2009 -22.2-22302/2; MBl. LSA 2009, S. 250; Bezug: Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBl. LSA S. 685); geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBl. LSA S. 743)]

aufgestellt.

Begründung  
Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark  
„Am Fläming II“ Schoppsdorf  
Planfassung

### **1.10. Kartengrundlage**

Auszug aus den Liegenschaftskarten M 1 : 1 000.

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1 : 1.000  
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen  
Sachsen – Anhalt  
Gemarkung: Schoppsdorf

### **1.11. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung**

Die Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung wurde erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen – Anhalt Aktenzeichen T 46.078/10.

## **2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Nach der Art der baulichen Nutzung (§§ 1 – 15 BauNVO) wird ein Industriegebiet (GI) gem. § 9 (1, 2, 3) festgesetzt.

Entsprechend § 9 Abs. 3 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zugelassen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Das entspricht dem maximal zulässigen Wert der BauNVO (§ 17 BauNVO).

Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhe der Bauwerke wird mit 12,0 m bzw. 18,0 m festgesetzt.

Bezugspunkt:

Oberkante Mitte der Erschließungsstraße vor dem jeweiligen Baukörper als maximale Höhe.

### **2.2. Bauweise, überbaubare Flächen**

Entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt und folgendermaßen definiert:

Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet und sind über 50 m lang.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so bemessen, dass eine Anordnung der Baukörper auf den Grundstücken möglichst wenig eingeeengt wird und die Abstandflächen gem. BauO LSA eingehalten werden.

### **2.3. Grünflächen**

Die im Plan festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind ausschließlich mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

Für die Gehölze ist Baumschulmaterial mit Herkunftsnachweis in einer Pflanzqualität 2 x verschult zu verwenden. Bäume sind mit einem Stammumfang von 12 -14 cm und Sträucher mit einer Mindestgröße von 60/100 cm zu pflanzen.

Eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (Bewässerung, Schnittmaßnahmen, Unkrautbekämpfung, Aufbringen einer Mulchschicht usw.) von 5 Jahren wird festgesetzt. Ausgehende Gehölze sind in diesem Zeitraum zu ersetzen, auch für nachgepflanzte Gehölze gilt die fünfjährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Die Umsetzung der naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Beschluss des B-Planes abzuschließen. Die günstigste Pflanzzeit ist im Herbst gegeben.

Der kleinflächige Laub -Mischwald des Flurstücks 22 wird in die Planung integriert und bleibt erhalten.

Die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beinhaltet die Erhaltung des vorhandenen Waldes.

Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Flächen zum Ausgleich vollständig dem Baugebiet Industrie- und Gewerbepark "Am Fläming 11" zugeordnet. Für die in der Planzeichnung mit M1 bis M6 gekennzeichneten Flächen zum Ausgleich werden die folgenden Entwicklungsziele festgesetzt (s. textliche Festsetzung).

### **2.4. Hinweise zum Geländestreifen am Gewässer**

Im Norden des Plangebietes grenzen die Flurstücke 24/2 und 19 an das Gewässer II. Ordnung Nr. 013 001 003, welches den Bestimmungen des WG LSA unterliegt. Der an das Gewässer angrenzende Streifen ist in einer Breite von 10 Meter von jeglicher Bebauung frei zu halten.

Bei geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an Gewässern ist die Genehmigung der Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land einzuholen.

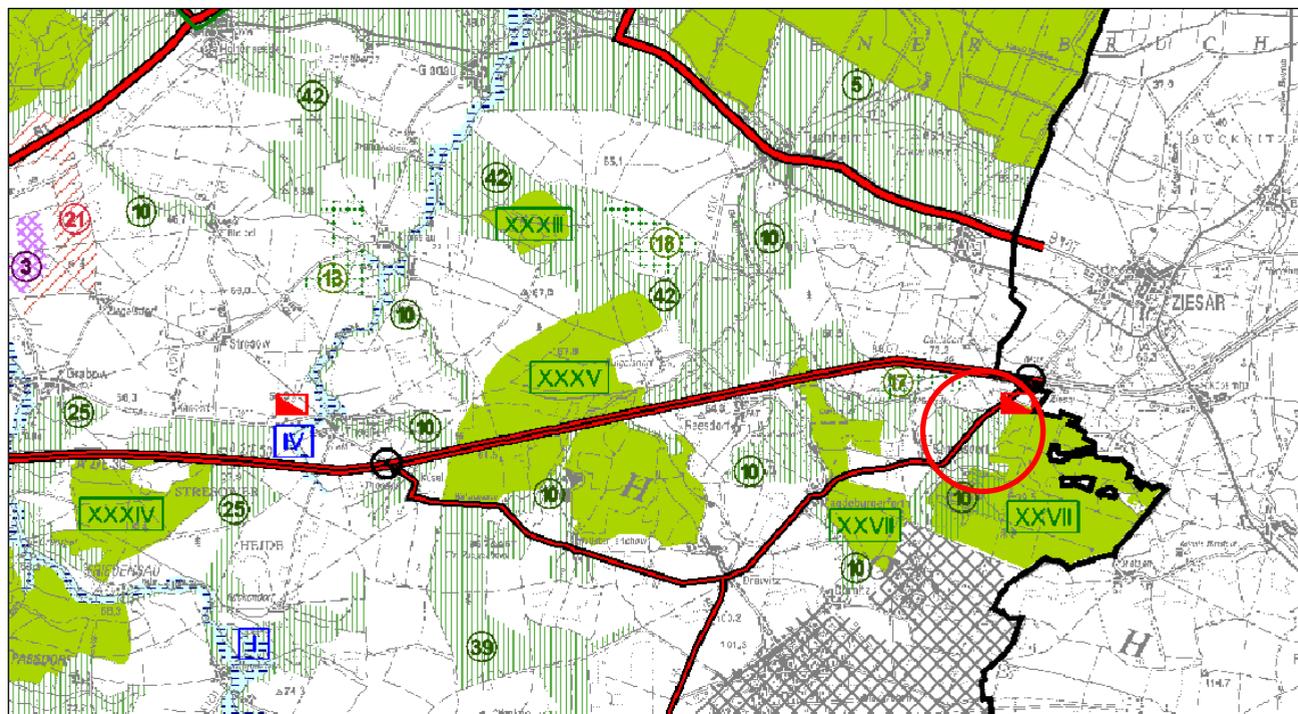
Begründung  
Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark  
„Am Fläming II“ Schoppsdorf  
Planfassung

### 3.0. Verhältnis zu anderen Planungen

#### 3.1. Regionalplanung und Landesplanung

Mit dem Bebauungsplan Industrie – und Gewerbepark „Am Fläming II“ ist beabsichtigt, das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Am Fläming“ zu erweitern. Der ca. 21 ha große Planbereich des Bebauungsplanes Industrie – und Gewerbepark „Am Fläming II“, schließt unmittelbar südlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet „Am Fläming“ an. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Industriegebietes.

#### Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg



#### Vorranggebiete für Natur-und Landschaft

- XXXV Wüstenjerichower Forst
- XXVII Magdeburger Forst

#### Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

- 10 Bachabschnitte im Vorfläming

#### Vorbehaltsgebiete für die Wiederbewaldung

- 17 Bereiche nördlich Schoppsdorf

Begründung  
Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark  
„Am Fläming II“ Schoppsdorf  
Planfassung

Aus der Abstimmung mit dem Raumordnungskataster ergeben sich, bezogen auf den Geltungsbereich der vorgesehenen Bebauungsplanung Industrie- und Gewerbepark "Am Fläming 11", insbesondere folgende Hinweise:

NSG "Magdeburgerforst" (ca. 900 m südlich)

LSG Möckern -Magdeburgerforst (ca. 1300 m westlich)

FFH-Gebiet (Fläche) "Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem im Vorfläming (ca. 900 m südlich)

FFH-Gebiet (Linien) "Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem im Vorfläming (westlicher Nahbereich)

Der OT Schoppsdorf ist im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe ausgewiesen (Pkt. 5.5.1.1 Nr. 4).

Gern. REP MD Ziffer 5.5 werden mit der Festlegung regional bedeutsamer Standorte bestimmten Standorten Nutzungen mit Prioritätsanspruch zugewiesen. Diese Funktionsbestimmungen liegt das Ziel zugrunde, aus der Vielzahl räumlich relevanter Nutzungen eine Nutzung, die für die Region oder darüber hinaus von grundsätzlicher, entwicklungspolitischer Bedeutung ist oder zukünftig entwickelt werden soll, besonders festzulegen und damit langfristig stand örtlich zu sichern.

Der Standort Schoppsdorf liegt in einem Gebiet des Landkreises Jerichower Land, in dem der nächste zentrale Ort der Region Magdeburg relativ weit entfernt ist. Durch das Ausweisen des Standortes Schoppsdorf als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe soll die wirtschaftliche Entwicklung dieses Gebietes des Landkreises Jerichower Land besonders gestützt werden (Begründung zum REP MD Ziffer 5.5.1.1).

Die geplante südliche Weiterentwicklung des Standortes beansprucht Randflächen des im REP MD Ziffer 5.7.3.5 festgelegten Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Bachabschnitte im Vorfläming".

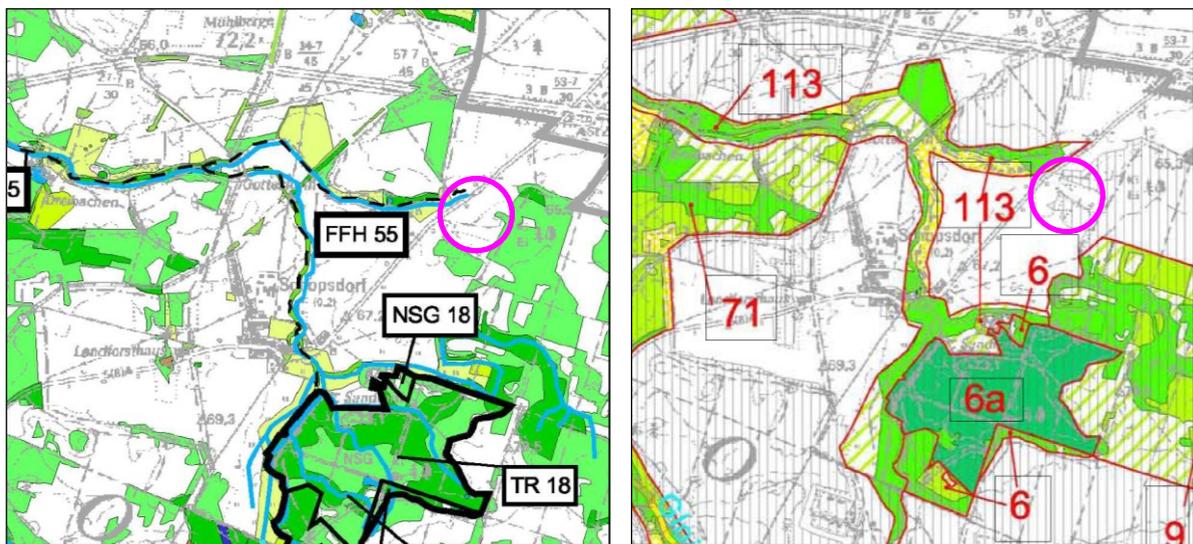
Dabei soll eine Entwicklung von möglichst naturnahen Biotopen erfolgen, die die vorhandenen natürlichen und naturnahen Biotope in ihrer Funktion als Lebensraum unterstützt und die die Entwicklungsmöglichkeit der bestehenden Flora und Fauna verbessert.

Eine wesentliche Grundlage für die Festlegung des Vorbehaltsgebietes für den Wiederaufbau eines ökologischen Verbundsystems "Bachabschnitte im Vorfläming" im REP MD bildet die abgeschlossene Biotopverbundplanung im Landkreis Jerichower Land.

Begründung  
Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark  
„Am Fläming II“ Schoppsdorf  
Planfassung

In der Biotopverbundplanung ist im Planungsraum die überregional bedeutsame Verbundeinheit Nr. 2.1.4 Bachsystem des Flämings enthalten, deren zugehörige Biotopverbundflächen vom vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes jedoch nicht direkt berührt werden. Nahegelegen sind die Biotopverbundflächen Nr. 6 und 6a (NSG Magdeburgerforsther Forst), Nr. 9 (Laubmischwaldgebiet östlich Schoppsdorf) und Nr. 113 (Gewässer- und Auensystem der Gloine-Ringelsdorfer, Rosenkruger und Drewitzer Bach, Strulle und Dreibach).

Aus der Bestandskarte – Bestand an besonderen wertvollen Lebensräumen – der Biotopverbundplanung im Landkreis Jerichower Land heraus ist der unmittelbar südlich sowie der östlich an das Plangebiet angrenzende Wald als besonders wertvoller Lebensraum erfasst.



**Abb. 1:** links: Auszug aus der Bestandskarte der besonders wertvollen Lebensräume des ökologischen Verbundsystems (grün), rechts: Auszug aus der Planungskarte bei den farblich belegten Flächen besteht Handlungsbedarf zur Erhaltung oder Entwicklung der Ziele des Verbundsystems. (geplanter Standort rot markiert), die graue Schraffur markiert die Waldflächen aus der TOP Karte

Die innerhalb des Plangebietes liegende und zur Waldumwandlung vorgesehene Waldfläche, bei der es sich hauptsächlich um ca. 25-jährigen Kiefernjungbestand handelt, gehört nur mit ihrer am östlichen Rand des Plangebietes gelegenen kleinen Laubholzmischwaldfläche zu diesen besonders wertvollen Lebensräumen. Diese ca. 1 ha große wertvolle Waldfläche bleibt bestehen und wird in das Planungskonzept integriert.

Begründung  
Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark  
„Am Fläming II“ Schoppsdorf  
Planfassung

Bei der Planung berücksichtigt wurde auch das an das Plangebiet unmittelbar östlich angrenzende Vorranggebiet für Natur- und Landschaft „Magdeburger Forst“ (REP MD Ziffer 5.3.1.3), welches von der Planung somit nicht direkt berührt wird.

Mit den Stellungnahmen des Landesverwaltungsamt Sachsen–Anhalt Referat Raumordnung, Landesentwicklung und der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde die Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Erfordernissen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes (LEP-LSA) und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) festgestellt.

### **3.2. Fachplanungen**

Fachplanungen für den Bereich sind nicht bekannt.

### **3.3. Naturschutzrechtliche Planungen und FFH- Gebiete**

Der Planungsbereich der Änderung ist geprägt durch intensiv ackerbauliche Nutzung des Bodens und durch Waldflächen.

Der die Änderung betreffende Bereich umfasst eine ca. 21 ha große Fläche, davon eine Waldfläche von ca. 8 ha, eine Ackerfläche von ca. 13 ha.

Eine Fläche von ca. 1 ha Mischwald bleibt bestehen und wird in das Planungskonzept integriert.

Durch das geplante Vorhaben sind keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA sind von dem Vorhaben nicht berührt.

Aus der Abstimmung mit dem Raumordnungskataster ergeben sich, bezogen auf den Geltungsbereich der vorgesehenen Bebauungsplanung Industrie- und Gewerbepark „Am Fläming II“, insbesondere folgende Hinweise:

NSG „Magdeburgerforth“ (ca. 900 m südlich)

LSG Möckern – Magdeburgerforth (ca. 1300 m westlich)

FFH-Gebiet (Fläche) „Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem im Vorfläming (ca. 900 m südlich)

FFH-Gebiet (Linien) „Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem im Vorfläming (westlicher Nahbereich)

#### **4.0. Räumliche Anbindung, Erschließung**

##### **4.1. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über das bestehende Gewerbe – und Industriegebiet. Nach § 24 (1)1. des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) ist eine Bauverbotszone von 20 m gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der Landesstraße 52 einzuhalten.

Eine Anbindung an die Landesstraße ist nicht vorgesehen.

##### **4.2. Trinkwasserversorgung**

Das neu hinzukommende Industriegebiet im Süden des bestehenden Gewerbe -und Industriegebietes ist noch nicht mit Trinkwasser versorgt. Eine innere Erschließung hat durch einen Erschließungsträger zu erfolgen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt gemäß § 50 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) "Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist" i.V.m. dem § 70 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 über das öffentliche Trinkwassernetz des Trink-und Abwasserverbandes Genthin (TAV).

Das B-Plangebiet ist derzeit nicht durch die Leitungen und Anlagen der öffentlichen zentralen Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung erschlossen.

Die Erschließung ist nur mit einem entsprechenden Erschließungsvertrag mit dem TAV Genthin durchzuführen. Insofern wird die Erschließung in nachweisbarere Form mit dem Trinkwasser-und Abwasserverband Genthin abgestimmt.

Die für die Erschließung notwendigen technischen Abstimmungen und finanziellen Abreden sind zwischen dem Grundstückseigentümer und dem TAV über eine Erschließungsvereinbarung zu regeln.

##### **4.3. Abwasserentsorgung**

Für das neu hinzukommende Industriegebiet im Süden des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes ist die Abwasserentsorgung noch nicht geregelt.

Die Abwasserbeseitigung hat gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 56, "Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist", Abschnitt 2 Abwasserbeseitigung i. V. m. dem Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011, § 78 zu erfolgen.

Begründung  
Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark  
„Am Fläming II“ Schoppsdorf  
Planfassung

Das B-Plangebiet ist derzeit nicht durch Leitungen und Anlagen der öffentlichen zentralen Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung erschlossen. Die Erschließung ist nur mit einem entsprechenden Erschließungsvertrag mit dem TAV Genthin durchzuführen. Die für die Erschließung notwendigen technischen Abstimmungen und finanziellen Abreden sind zwischen dem Grundstückseigentümer und dem TAV über eine Erschließungsvereinbarung zu regeln.

#### **4.4. Elektroenergie-, Gasversorgung**

Die E.ON Avacon AG betreibt im bestehenden Gewerbe - und Industriegebiet "Am Fläming" Schoppsdorf Gas- und Stromverteilungsanlagen. Zum Bebauungsplan „Am Fläming II“ wird grundsätzlich Zustimmung erteilt. Eine Versorgung mit Erdgas und Elektroenergie ist auf der Grundlage der gültigen Anschlussverordnungen möglich.

Bei Rücksprachen steht Herr Küsel unter der Telefonnummer zur Verfügung, Tel. 03931 2530051.

#### **4.5. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden oder über das Bauherrenberatungsbüro, Tel. 08003301903 gemeldet werden.

Hinweise:

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Zur Übersicht ist ein aktueller Lageplan in der Anlage beigefügt.

#### **4.6. Abfallentsorgung**

Im Geltungsbereich des o.g. B-Planes befinden sich nach dem jetzigen Erkenntnisstand keine Altlastenverdachts- oder Altlastflächen.

Es gelten folgende Hinweise:

Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung im Bereich des B-Planes ist gewährleistet, wenn die Zuwege für die Aufnahme von 25 t schweren, 10 m langen, 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen geeignet sind.

Der Transport der zugelassenen Abfallbehälter ist nach § 28 Absatz 10 der derzeit gültigen Abfallentsorgungssatzung bis zu einer Entfernung von 80 m zulässig.

Die satzungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Jerichower Land in der geltenden Fassung ist gewährleistet, wenn der Straßenausbau entsprechend der derzeit gültigen Fassung der RAST 06 "Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen" erfolgt.

#### **5.0. Weitere Standortbedingungen**

##### **5.1. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt**

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen – Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA].

Als Ansprechpartner steht Frau Dr. Fritsch (Tel. 039292/699822, Fax. 039292/699850) zur Verfügung.

##### **5.2. Landesamt für Geologie und Bergwesen**

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen – Anhalt nicht vor.

Zur Hydrologie:

Zur beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes- eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung- vorab standortkonkret zu prüfen.

### **5.3. Hinweise zum Wasserwerk/ Schutzzonenfestlegung**

Außerhalb des direkten Plangebietes befindet sich ein Wasserwerk.  
Dieses wurde in den Jahren 1991 bis 1993 durch die Gemeinde Schoppsdorf errichtet.

Entsprechend der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde am 16.10.12 und einer vorhandenen Kartengrundlage wurden Trinkwasserschutzzonen festgelegt.  
Hier liegt das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III.

Eine potentielle Baugenehmigung von Gewerbe- und Industriebetrieben in Trinkwasserschutzzonen ist eine Einzelfallentscheidung.

### **5.4. Brand- und Katastrophenschutz**

Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen- Anhalt (KBD) anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden.  
Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann.

Es erfolgt folgender Hinweis:

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen jedoch Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Jerichower Land zu verständigen (Notruf 112).

## **5.5. Wasserbehörde**

Durch die untere Wasserbehörde erfolgen folgende Auflagen:

Nach erfolgter Erschließung sind die Trinkwasserversorgung gem. § 146 Wassergesetz für das Land Sachsen – Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 248), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. Februar 2010 (GVBl. LSA S. 69), und die Abwasserentsorgung gem. §§ 150 und 151 Abs. 1 und 3 WG LSA in nachweisbarer Form mit dem Trinkwasser- und Abwasserverband Genthin abzustimmen.

In dem beplanten Gebiet sind nur solche Betriebe anzusiedeln, die keine zusätzliche Grundwasserentnahme erforderlich machen.

Anlagen zur Niederschlagsentwässerung sind gem. § 154 (1) WG LSA nach den hierfür jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik zu errichten. Insbesondere sind die Vorschriften des ATV – Regelwerkes in der gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung öffentlicher bebauter und befestigter Flächen über Versickerungsanlagen in das Grundwasser bzw. durch Einleitung in Oberflächengewässer bedarf gem. §§ 4, 5, 11 und 138 WG LSA der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist beim Landkreis Jerichower Land, Sachgebiet Wasserbehörde, zu beantragen.

Bei Maßnahmen, bei denen eine Benutzung von Gewässern nicht ausgeschlossen ist, ist das Einbringen von Stoffen, die auswaschbare oder auslaugbare schädliche Substanzen enthalten, generell auszuschließen (§ 2 Abs. 2 WG LSA).

Bei geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen an Gewässern ist die Genehmigung der Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land einzuholen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen nicht zwingend innerhalb des Plangebietes vorgenommen werden.

## **5.6. vorbeugender Brandschutz**

1. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit den örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle (hier Brandschutzprüfer des Bauordnungsamtes) bis zum Baubeginn vorzulegen.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist nach den technischen Regeln – Arbeitsblatt W 405 des DVGW e.V. – zu prüfen.

Die Bebauungsart ist ein Industrie – und Gewerbegebiet.  
Die Löschwasserversorgung ist mit 96 m<sup>3</sup>/h zu gewährleisten.

Auf die DIN 1988 Teil 6, Technische Regeln für Trinkwasserinstallation, Feuerlösch- und Brandschutzanlagen wird hingewiesen.

2. Sollte eine unabhängige Löschwasserversorgung in Frage kommen, sind die  
DIN 14210 Löschwasserteiche  
DIN 14220 Löschwasserbrunnen  
DIN 14230 Unterirdische Löschwasserbehälter  
zu berücksichtigen.

3. Die Kennzeichnung der Löschwasserentnahmestellen hat nach DIN 4066 zu erfolgen.

## **5.7. Wehrbereichsverwaltung Ost, Militärische Luftfahrtbehörde,**

Bei Errichtung von Bauwerken mit Bauhöhen von mehr als 60 m über Grund ist die Wehrbereichsverwaltung Ost, Militärische Luftfahrtbehörde, Dezernat III 5 im Genehmigungsverfahren als Träger von Behördenbelangen zu beteiligen.

Bauwerke von mehr als 60 m Höhe sind als Hindernis für die militärische Luftfahrt in den militärischen Flugbetriebskarten zu veröffentlichen bzw. gegebenenfalls mit einer Hinderniskennzeichnung zu versehen. Entsprechende Hinweise, insbesondere in den nachfolgenden B-Plänen, können unterstützend sicherstellen, dass die jeweiligen Baugenehmigungsbehörden dieser notwendigen Beteiligung nachkommen.

Begründung  
 Bebauungsplan Industrie- und Gewerbepark  
 „Am Fläming II“ Schoppsdorf  
 Planfassung

## 6.0. Flächenbilanz

gegenwärtig genutzte Flächen -21,00 ha

Nummer	Flächen in ha	IST - Zustand
1.	12,55 ha	Intensiv genutzter Acker
2.	1,00 ha	Mischbestand Nadelholz Laubholz, heimische Baumarten
3.	0,15 ha	Randstreifen mit Baumreihe, entlang des Grabens
4.	0,3 ha	Baumreihe entlang der L 52
5.	7,00 ha	Reinbestand Nadelholz, Kiefer 4 bis 25 Jahre alt

geplante Flächenbilanz

Flächen	Größe m <sup>2</sup>
1. Fläche des Gewerbe-/Industriegebiet	171.850 m <sup>2</sup>
2. Straße	2.100 m <sup>2</sup>
3. Mischbestand Nadelholz·Laubholz, heimische Baumarten	10.000 m <sup>2</sup>
4. Reinbest. Nadelholz, Kiefer, der best. bleibt	2.500 m <sup>2</sup>
5. Umgrenzung von Flächen mit Nutzungsbeschränkungen und Pflanzbindungen	23.550 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>210.000 m<sup>2</sup></b>

