

4. ÄNDERUNG des Bebauungsplanes 02/92 „Industrie- und Gewerbegebiet Am Fläming“ Ortschaft Schoppsdorf, Stadt Genthin

ENTWURF

Begründung

Stadt Genthin
Marktplatz 3
39307 Genthin

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Fon: (030) 56 58 34 27
Fax: (030) 56 58 34 28

Berlin, September 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und Verfahren	2
1.1 Ursprungsbebauungsplan	2
1.2 Geltungsbereich der Änderung	3
1.3 Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes im Änderungsbereich der 4. Änderung	3
1.4 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der 4. Änderung	3
1.5 Verfahren	4
2. Analyse des Geltungsbereiches der Änderung	5
2.1. Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung	5
2.2 Realnutzung	6
2.3 Verkehr	6
2.4 Eigentumsverhältnisse/Grunddienstbarkeiten und Baulasten	6
3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet	9
4. Begründung der geänderten Festsetzungen/Abwägung	9
4.1 Änderung der Grundflächenzahl	9
4.2 Änderung der maximalen Höhe baulicher Anlagen	10
5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
6. Erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
7. Flächenbilanz	14
Abkürzungen	14
Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen	14

Anlage 1: Ursprungsbebauungsplan, Textliche Festsetzungen

1. Planungsgegenstand und Verfahren

1.1 Ursprungsbebauungsplan

Der rechtskräftige und fortgeltende Ursprungsbebauungsplan 02/92 mit der Bezeichnung „Industrie- und Gewerbegebiet Am Fläming“ ist 1992 mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes umfasst das gesamte bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Schopisdorf mit einer Fläche von rund 58 ha.

Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes können durch folgende Inhalte definiert werden:

1. Zur inneren Erschließung der Baugebiete sind eine Reihe von Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
2. Die Baugebiete westlich der Landesstraße nach Ziesar sind als Gewerbegebiet und die Baugebiete östlich der Landesstraße nach Ziesar sind als Industriegebiet festgesetzt.
3. Für alle Baugebiete wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
4. In den Gewerbegebieten wird als maximale Höhe baulicher Anlagen in der Regel maximal 8 m und in den Industriegebieten maximal 12 m bestimmt.
5. In den Gewerbegebieten wird in der Regel offene Bauweise mit Hauslängen bis 100 m und in den Industriegebieten abweichende Bauweise mit Hauslängen bis 200 m festgesetzt.
6. An den Rändern der Baugebiete sind in der Regel 10 bis 20 m breite Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde zwischen 1994 und 1998 dreimal geändert.

Die 1. Änderung ist am 31.08.1994 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Sie beinhaltet folgende vier Änderungs- und Ergänzungsteile:

1. Neufestsetzung eines 150 m langen Abschnitts des östlichen als Sackgasse ausgebildeten Teiles der gegenwärtigen Schopisdorfer Industriestraße als Straßenverkehrsfläche.
2. Neufestsetzung der gegenwärtigen Neuen Ziesarstraße als Straßenverkehrsfläche.
3. Änderung der Art der baulichen Nutzung eines ursprünglich als Sondergebiet Hotel festgesetzten Baugebietes westlich der Landesstraße nach Ziesar in Gewerbegebiet.
4. Erweiterung des Geltungsbereiches am nördlichen Rand des Plangebietes um rund 7,6 ha und Festsetzung als Fläche für Stellplätze und als Grünfläche.

Nur der aufgelistete 1. Teil der 1. Änderung hat den Geltungsbereich der 4. Änderung tangiert. Anstelle von ursprünglich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde auf einer Länge von 150 m nunmehr eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die 2. Änderung ist am 16.01.1996 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Sie beinhaltet folgende vier Änderungs- und Ergänzungsteile:

1. Verlängerung des im Rahmen der 1. Änderung neu festgesetzten 150 m langen Abschnitts der gegenwärtigen Schopisdorfer Industriestraße um 30 m in östliche Richtung durch Festsetzung als Straßenverkehrsfläche.
2. Neufestsetzung des südwestlichen Teiles des als Sackgasse ausgebildeten Teiles der gegenwärtigen Schopisdorfer Industriestraße als Straßenverkehrsfläche.

Nur der aufgelistete 1. Teil der 2. Änderung hat den Geltungsbereich der 4. Änderung tangiert. Anstelle von ursprünglich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und

Sträuchern wurde auf einer Länge von weiteren 30 m nunmehr eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die 3. Änderung ist am 09.11.1998 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Sie beinhaltet folgende beiden Änderungsteile:

1. Neufestsetzung des nördlichen Teiles der gegenwärtigen Schoppsdorfer Heidestraße als Straßenverkehrsfläche.
2. Ergänzung der gemäß textlicher Festsetzung 1.1.2 in den festgesetzten Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen, in dem nunmehr gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO auch Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Änderungsteile haben den Geltungsbereich der 4. Änderung nicht berührt.

1.2 Geltungsbereich der 4. Änderung

Der Änderungsbereich der 4. Änderung umfasst alle Flurstücke des Betriebsgrundstücks des Betonwerkes Schoppsdorf der Diephaus Betonwerk GmbH. Dieses liegt am südöstlichen Rand des Industrie- und Gewerbegebietes „Am Fläming“ in Schoppsdorf. Es handelt sich um die Flurstücke 16/54, 16/62, 16/67, 16/73, 16/85, 16/93 bis 16/100, 16/102, 16/105, 16/108, 16/113 und 16/115 der Flur 3 Gemarkung Schoppsdorf.

Das Betriebsgrundstück bzw. der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 4,9 ha.

1.3 Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes im Änderungsbereich der 4. Änderung

Die gegenwärtig zulässigen Vorhaben im Änderungsbereich werden durch die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in Verbindung mit den nachfolgenden 3 Änderungen geregelt. Es wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen gemäß Planzeichnung zu letzten 3. Änderung maßgeblich sind. Dies sind im Wesentlichen:

Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet; Tankstellen sind nicht zulässig; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,6;
Höhe baulicher Anlagen 12 m.

Bauweise: abweichende Bauweise mit Hauslängen bis maximal 200 m.

Überbaubare Grundstücksflächen: Zusammenhängende Baufensterausweisung mit Baugrenzen im Abstand von 10 zur nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze.

Der Ursprungsbebauungsplan hat darüber hinaus eine Reihe örtlicher Bauvorschriften festgesetzt. Die örtlichen Bauvorschriften können der Anlage 1 der vorliegenden Begründung entnommen werden und sind kein Gegenstand der 4. Änderung.

1.4 Anlass, Ziele und Erforderlichkeit der 4. Änderung

Die Firma Diephaus Betonwerk GmbH beabsichtigt, ihr Betonwerk in Schoppsdorf bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Dazu sind eine Vergrößerung der Fertigungshalle mit Errichtung von Siloanlagen und Mischanlagen erforderlich, welche die bisher zulässige Höhe von 12 m deutlich überschreiten. Diese Entwicklung am bestehenden Betriebsstandort ist im öffentlichen Interesse. Das Unternehmen hat bereits am 04.05.2018 über die Stadt einen Antrag auf Befreiung von den planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 31 BauGB an die

untere Bauaufsichtsbehörde gestellt. Der Landkreis Jerichower Land hat jedoch zu verstehen gegeben, dass zur Ermöglichung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Für die beabsichtigte Entwicklung ist daher eine Änderung des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes notwendig, um eine den neuen Zielen der Stadt entsprechende städtebauliche Ordnung zu sichern.

Die neuen Entwicklungsvorstellungen erfordern folgende Änderungen des Ursprungsbebauungsplanes für das Betriebsgrundstück des Betonwerkes Schoppsdorf:

1. Erhöhung der bisher zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8.
2. Änderung der bisher maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 12 m auf 15 m.
3. Sicherung, dass die zulässige Höhe baulicher Anlagen auf maximal 5 % der zulässigen Grundfläche für erforderliche neue Anlagen, wie Siloanlagen, Mischanlagen oder Ähnliches auf bis zu 45 m überschritten werden darf. Die konkrete Anordnung bzw. Lage der neu zu errichtenden baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von 45 auf dem Betriebsgrundstück steht noch nicht fest.

Die Stadt Genthin hat entschieden, den Ursprungsbebauungsplan (nur) für das Betriebsgrundstück des Betonwerkes Schoppsdorf zu ändern.

1.5 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Genthin hat am 20.06.2019 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des geltenden Bebauungsplanes beschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass die nicht unerhebliche Änderung der bisher zulässigen Höhe baulicher Anlagen die Grundzüge des bisher geltenden Ursprungsbebauungsplanes berührt. Aus Gründen der Rechtssicherheit erfolgt das Verfahren zur 4. Änderung daher nicht auf Grundlage des § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Die Stadt Genthin hat sich entschieden, den Ursprungsbebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung zu ändern. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung oder andere Maßnahme der Innenentwicklung. Das bestehende Betriebsgrundstück des Betonwerkes ist Bestandteil des bereits fast vollständig entwickelten Industrie- und Gewerbegebietes „Am Fläming“ Schoppsdorf. Das Industrie- und Gewerbegebiet ist ein zusammenhängender Baukomplex, der nach Anzahl der vorhandenen Bauten das erforderliche Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur (als Industrie- und Gewerbegebiet) ist. Es erfüllt damit die planungsrechtlichen Anforderungen an einen Ortsteil. Die Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist somit grundsätzlich zulässig und gerechtfertigt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes sichert bzw. umfasst eine zulässige Grundfläche von rund 3,96 ha und somit mehr als 2 ha bis weniger als 7 ha. Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf der Bebauungsplan im vorliegenden Fall daher nur im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass die Bebauungsplan-Änderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Es wurden keine Bedenken und Hinweise zur

Vorprüfung des Einzelfalls (Stand Entwurf Oktober 2019) geäußert. Auch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land hat mit Stellungnahmen vom 24.08.2020 und 17.11.2020 keine Hinweise gegeben.

Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB enthält weitere materiell-rechtliche Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens.

Durch die Bebauungsplan-Änderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG. Rund 600 m westlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet „Ringelsdorfer-, Gloine- und Dreibachsystem im Vorfläming“ und rund 800 m östlich das FFH-Gebiet „Buckau und Nebenfließe“. Das Plangebiet liegt nicht im Einflussbereich von Vogelschutzgebieten.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Änderung des Bebauungsplanes Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Auf dem nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Betriebsgrundstück werden zwar Störfallanlagen betrieben. Die Planung betrifft jedoch ausschließlich ein Betriebsgrundstück innerhalb eines Industriegebietes ohne öffentliche Nutzung und somit keine schutzbedürftige Nutzung gemäß § 50 Satz 1 BImSchG.

Die Änderung kann damit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Der Stadtrat der Stadt Genthin hat am 21.11.2019 den Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 02/92 „Industrie- und Gewerbegebiet Am Fläming“ Ortschaft Schopisdorf sowie den Entwurf der Vorprüfung des Einzelfalls (jeweils Stand Oktober 2019) gebilligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig auf Grundlage des Vorentwurfes mit Schreiben vom 17.06.2020 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf die Vorprüfung des Einzelfalls aufgefordert.

2. Analyse des Geltungsbereiches der Änderung

2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung

Der Änderungsbereich ist Teil des rund 58 ha umfassenden Industrie- und Gewerbegebietes „Am Fläming“ an der Autobahnabfahrt Ziesar in der Ortschaft Schopisdorf der Stadt Genthin. Auf der gegenüber liegenden Seite der Autobahn bereits im Land Brandenburg befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet Ziesar mit einer Fläche von rund 40 ha.

Das Gesamterscheinungsbild der großflächigen benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete in Schopisdorf und Ziesar wird in der Regel durch bis zu 12 m hohe Gebäude und Lagerflächen in Zusammenhang mit einzelnen die Gebäude deutlich überragenden baulichen Anlagen geprägt. Die höchsten baulichen Anlagen im Industriegebiet Schopisdorf sind ein 52 m hoher Funkturm und im Industriegebiet Ziesar eine rund 30 m hohe großflächige Werbeanlage und eine bis rund 20 m hohe Siloanlage.

Westlich und nördlich grenzen Industrie- und Gewerbebetriebe an den Änderungsbereich an. Östlich liegen Ackerflächen mit anschließenden Waldflächen und südlich Waldflächen.

2.2 Realnutzung

Der Änderungsbereich umfasst das Betriebsgrundstück eines Industriebetriebes (hier Betonwerk). Auf dem Betriebsgrundstück ist gegenwärtig eine Fläche von (nur) rund 3,5 ha durch bauliche Anlagen (insbesondere knapp 4.000 m² große Werkhalle und Lagerflächen) überdeckt. Der nördliche Teil des Betriebsgrundstücks ist noch weitgehend unbebaut und wird durch Ruderalfluren eingenommen. Das Betriebsgrundstück wird an der südlichen und südöstlichen Seite durch Erdwälle begrenzt, die teilweise durch Waldbäume bestockt sind.

Die Werkhalle hat in der Regel eine Firsthöhe von maximal 12 m.

2.3 Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt durch die Schopisdorfer Industriestraße und die Franz-Roßberg-Straße. Beide sind leistungsfähige Gemeindestraßen. Die Landesstraße L 52 liegt in rund 400 m und die Autobahnabfahrt Ziesar in rund 900 m Entfernung.

2.4 Eigentumsverhältnisse/Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Die Flurstücke des Änderungsgebietes befinden sich in privatem Eigentum.

Grunddienstbarkeiten und Baulasten sind nicht bekannt.

3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nachfolgend werden die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wesentlichen **Ziele** und **Grundsätze** der Landes- und Regionalplanung genannt.

Die **Ziele** sind durch die Gemeinde als Träger der örtlichen Bauleitplanung zu beachten. Sie sind sach- und raumkonkrete Letztentscheidungen der Landes- und Regionalplanung und unterliegen daher keinem Abwägungsspielraum durch die Gemeinde.

Die **Grundsätze** sind durch die Gemeinde als Träger der örtlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, d. h. sie können des der Gemeinde zustehenden Ermessens unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls gegen andere zu berücksichtigende Belange abgewogen werden.

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) -Verordnung vom 14.12.2010-

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) ist am 16.02.2011 mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Er definiert ein räumliches Konzept für die Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt insbesondere in Bezug auf die Raumstruktur, die Siedlungsstruktur, die Standortpotenziale und technische Infrastruktur sowie die Freiraumstruktur.

Für die Stadt Genthin selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches und der Ziele der Bebauungsplan-Änderung insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

Steuerung der Siedlungsentwicklung:

Ziele: - Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Genthin einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind als Grundzentrum mit Teilfunktion Mittelzentrum festgelegt. Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln. (Z 34, 35, 38)

Grundsätze: - In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden (G 12).
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (G 13).

Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur:

Ziele: - An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbebestände sind bedarfsgerecht zu entwickeln. Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. (Z 55, 59)

Grundsätze: - Die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden. (G 47).

Steuerung der Freiraumentwicklung:

Ziele: - Die natürlichen Lebensgrundlagen, der Naturhaushalt, die wildlebende Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild sind nachhaltig zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln (Z 116).

Für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes BP 02/92 „Industrie- und Gewerbegebiet Am Fläming“ Schopisdorf erfolgt in der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplanes generalisiert keine Flächenzuordnung. Südlich des Gewerbe- und Industriestandortes ist in den Grundzügen ein Gebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dargestellt.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006 (REP MD) - Verordnung vom 17.05.2006-

Der REP MD ist mit der Genehmigung durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006 in Kraft getreten. Durch den regionalen Entwicklungsplan werden die sich aus dem LEP-LSA ergebenden Grundsätze und Ziele für die Planungsregion Magdeburg konkretisiert.

Für die Stadt Genthin selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches und der Ziele der Bebauungsplan-Änderung insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

Regional bedeutsame Standorte:

Ziele: - Das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Fläming“ Schopisdorf ist als Industrie- und Gewerbegebiet mit regionaler Bedeutung festgelegt. Durch das Ausweisen des Standortes Schopisdorf soll die wirtschaftliche Entwicklung dieses Gebietes besonders gestützt werden. (Z 5.5.1.1)

Vorranggebiete:

Ziele: - Der Freiraum südlich des festgelegten Industrie- und Gewerbegebietes ist als Teil eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft festgelegt. Die Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind als solche festgelegt, um sie langfristig für den Naturschutz zu sichern. (Z 5.3.1.3)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg - 1. Entwurf 2016

Die Regionalversammlung hat am 02.06.2016 den neuen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht (1. Entwurf REP MD) zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung im Zeitraum vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 beschlossen. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg gleichzeitig die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung, die wie Grundsätze als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1, 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) durch die Stadt auch im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Für die Stadt Genthin selbst sind unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches und der Ziele des Bebauungsplanes insbesondere folgende in Aussicht genommenen Änderungen an **Zielen** und **Grundsätzen** von Relevanz:

Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur:

Ziele: - Das Gewerbe- und Industriegebiet „Am Fläming“ Schopisdorf ist als regional bedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe festgelegt. Regional bedeutsame Vorrangstandorte weisen durch die vorhandene Gewerbe- und Industriestruktur bzw. durch die Lagegunst überörtliches Potenzial für die Wirtschaftsentwicklung in der Region Magdeburg auf. (Z 42).

Vorranggebiete/Vorbehaltsgebiete:

Ziele: - In den Grundzügen rund 1.300 m südlich des festgelegten Industrie- und Gewerbegebietes ist nunmehr die Festlegung des Vorranggebietes für Natur und Landschaft „Bachsystem des Fläming“ in Aussicht genommen. In den Grundzügen rund 1.000 m südlich des Plangebietes ist die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems beabsichtigt. Die naturnahen Fließgewässerstrukturen sind zu erhalten und die

seltenen bzw. repräsentativen Laubwaldgesellschaften in ihrem Bestand zu sichern und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dienen der Entwicklung und Sicherung eines überregionalen, funktional zusammenhängenden Netzes ökologisch bedeutsamer Freiräume. (Z 109, 110)

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Die Stadt Genthin verfügt über einen in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes in den Grundzügen vollständig als Bestandteil einer gewerblichen Baufläche dargestellt. Die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich des 1992 in Kraft getretenen Bebauungsplanes BP 02/92 „Industrie- und Gewerbegebiet Am Fläming“ Schopsdorf“. Der Geltungsbereich der Änderung wird durch die jeweils 1994 in Kraft getretene 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die nördlich angrenzende Straßenverkehrsfläche tangiert. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich somit gegenwärtig nach § 30 BauGB auf Grundlage der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes inkl. der Änderungen des Ursprungsbebauungsplanes. Zu den Inhalten des Ursprungsbebauungsplanes im Änderungsbereich vgl. Kapitel 1.3.

4. Begründung der geänderten Festsetzungen / Abwägung

4.1 Änderung der Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Änderungsbereich von 0,6 auf 0,8 erhöht. Ziel ist die bedarfsgerechte Sicherung einer effektiveren Ausnutzung des Betriebsgrundstücks durch bauliche Anlagen als Hauptanlagen. Durch die Änderung können anstatt bisher 60 % zukünftig bis zu 80 % der Fläche des Baulandes auf dem Betriebsgrundstück durch Hauptanlagen überdeckt werden.

Auch bei einer Erhöhung der GRZ auf 0,8 kann sich die bereits zulässige Überdeckung mit baulichen Anlagen nicht erhöhen, denn die höchstzulässige GRZ von 0,8 darf nicht durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden. Abweichende Bestimmungen, die eine GRZ über 0,8 hinaus ermöglichen würden, sind kein Bestandteil der

Änderung. Die Erhöhung der GRZ auf 0,8 sichert lediglich, dass eine größere Ausdehnung der Hauptanlagen von 60 % auf 80 % der Fläche des Baulandes auf Kosten der durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ermöglicht wird.

4.2 Änderung der maximalen Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte (Regel-)Höhe der baulichen Anlagen als Höchstwert wird im Änderungsbereich von 12 m auf 15 m erhöht. Es wird durch die Zeichenerklärung klargestellt, dass es sich bei der geänderten Höhe um die Oberkante (OK) der baulichen Anlagen als Höchstmaß handelt. Intention dieser Änderung zur Erweiterung von Entwicklungsspielräumen ist die Sicherung der Möglichkeit, bei Bedarf und Erfordernis, auch eine Werkhalle mit einer Firsthöhe bis zu 15 m errichten zu können.

§ 16 Abs. 5 BauNVO ermächtigt in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB zur Flexibilisierung die Festsetzung einer unterschiedlichen Höhe baulicher Anlagen als Maß der baulichen Nutzung auch für Teile baulicher Anlagen. Für beabsichtigte Anlagen, wie Siloanlagen, Mischanlagen oder Ähnliches als Teil des Industriebetriebes ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung eine Höhe von bis zu 45 m erforderlich. Diese Anlagen sollen nur bis zu 5 % der zulässigen Grundfläche des Betriebsgrundstücks einnehmen. Die Anordnung der Siloanlage und Mischanlage auf dem Betriebsgrundstück soll kein Inhalt der zeichnerischen Festsetzungen sein, um zukünftig flexibel über den konkreten Standort entscheiden zu können.

Wenn man davon ausgeht, dass das gesamte Betriebsgrundstück (rund 49.500 m²) im Bauland liegt, beträgt die theoretisch zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,8 rund 39.600 m². 5 % von der zulässigen Grundfläche sind dann 1.980 m² also rund 2.000 m². Die Sicherstellung der Zulässigkeit von bis zu 45 m hohen Siloanlagen und Mischanlage auf (nur) höchstens 5 % der zulässigen Grundfläche erfolgt durch Einfügung folgender textlichen Festsetzung: „Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf auf max. 2.000 m² Grundfläche für Siloanlagen, Mischanlagen oder Ähnliches um bis zu 30 m überschritten werden.“

Im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB wurde eingeschätzt, dass das Vorhaben aufgrund der Vorprägung auch durch höhere bauliche Anlagen und der Einrahmung durch Waldflächen und sonstige Gehölzstrukturen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das ohnehin durch großflächige Industrie- und Gewerbekomplexe an einer Autobahn bestimmte Orts- und Landschaftsbild führt (vgl. Kapitel 2.1.5 der Vorprüfung des Einzelfalls).

Im Ursprungsbebauungsplan ist der Bezugspunkt für festgesetzte Höhen baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO bereits unter Punkt 2.9 der textlichen Festsetzungen mit folgendem Wortlaut bestimmt: „Evtl. angegebene Höhen beziehen sich jeweils auf die Oberkanten (OK) der Fahrbahnbeläge der am nächsten gelegenen Erschließungsstraße.“ Es wird daher davon ausgegangen, dass der Bezugspunkt für die geänderte Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes bestimmt ist und eine Neuregelung des Bezugspunktes im Zuge der vorliegenden Änderung nicht erforderlich ist.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatschG) zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten nur bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes auf Grundlage von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m² erfolgt, ist die Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Gemäß Punkt 3.1.1 der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) ist für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffsfolgen die Ausgangssituation der unmittelbar vom Eingriff betroffenen Flächen und der zu erwartende Zustand nach Durchführung des Eingriffs zu erfassen.

Ausgangszustand

Vorliegend handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Maßgeblich für die Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands im Rahmen der Eingriffsregelung ist hier somit der sich aus den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes ergebene planungsrechtlich zulässige Umweltzustand.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 49.490 m². Er ist mittels Ursprungsbebauungsplan vollständig als Industriegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die GRZ von 0,6 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Es ist demnach bereits gegenwärtig zulässig, im Änderungsbereich bis zu 80 % der Grundfläche und somit höchstens rund 39.592 m² durch bauliche Anlagen zu überdecken und somit vollständig zu versiegeln. Mindestens 20 % der Grundfläche des Änderungsbereiches (entspricht 9.898 m²) dürfen gemäß dem gegenwärtig zulässigen Umweltzustand nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden und sind zu begrünen. Der Ursprungsbebauungsplan trifft keine für die Bebauungsplan-Änderung relevanten Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Ergebnis sind im Änderungsbereich bebaute Flächen (BI) in Verbindung mit versiegelten Wegen (VWC) und befestigten Plätzen (VPZ) von bis zu insgesamt 39.592 m² ohne Biotopwert bereits unabhängig von der Entscheidung zur Planänderung planungsrechtlich zulässig.

Eine Grundfläche von mindestens 9.898 m² (20 % der Fläche des Änderungsbereiches) darf nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden und ist zu begrünen. Da der Ursprungsbebauungsplan über den zulässigen bzw. erforderlichen Zustand der nicht zu überbauenden Flächen keine relevanten Regelungen trifft, wäre es auch nicht sachgerecht, diesen Flächen einen bestimmten Biotopwert gemäß Anlage 1 der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) zuzuordnen zu wollen. Maßgeblich für die Eingriffsregelung ist daher die Flächengröße der nicht überbaubaren Grundflächen innerhalb des Industriegebietes.

Die bisher allgemein zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Ursprungsbebauungsplan mit 12 m festgesetzt.

Der Ursprungsbebauungsplan trifft für den Änderungsbereich keine für die Bebauungsplan-Änderung relevanten Festsetzungen zum Erhalt oder zur Pflanzung von Gehölzen oder zu sonstigen Pflanzen.

Der Änderungsbereich ist Teil zweier größerer nebeneinander gelegener Industrie- und Gewerbegebiete. Das Gesamterscheinungsbild der großflächigen benachbarten Gewerbe- und Industriegebiete in Schopsdorf und Ziesar wird in der Regel durch bis zu 12 m hohe Gebäude

und Lagerflächen in Zusammenhang mit einzelnen die Gebäude deutlich überragenden baulichen Anlagen geprägt. Die höchsten baulichen Anlagen im Industriegebiet Schoppsdorf sind ein 52 m hoher Funkturm sowie bis zu rund 20 m hohe Siloanlagen und im Industriegebiet Ziesar eine rund 30 m hohe großflächige Werbeanlage und eine bis rund 20 m hohe Siloanlage. Die beiden Gewerbe- und Industriegebiete Schoppsdorf und Ziesar sind beidseitig einer ebenfalls das Landschaftsbild bestimmenden Autobahn angeordnet. Durch die benachbarten großflächigen Gewerbe- und Industriegebiete Schoppsdorf und Ziesar auch in Verbindung mit der Autobahn sind die Natur- und Erholungsfunktionen im Hinblick auf das Landschaftsbild in dem Raum bereits erheblich beeinträchtigt.

Das Gewerbe- und Industriegebiet Schoppsdorf ist in Richtung Westen, Süden und Osten durch Waldflächen begrenzt. Aus diesen Richtungen sind das Plangebiet und der Änderungsbereich nur relativ engräumig wahrnehmbar, da die Sichtsilhouette aus diesen Richtungen auch für höhere Bauten durch die angrenzenden Wälder unterbrochen bzw. dominiert wird. Das Plangebiet ist nur in nördliche Richtung weiträumiger wahrnehmbar. In diese Richtung schließen sich an den Änderungsbereich jedoch ein Industriebetrieb, die Autobahn und das Gewerbe- und Industriegebiet Ziesar an, welche das Landschaftsbild bereits gegenwärtig erheblich prägen. Darüber hinaus ist der Landschaftsraum in dieser Richtung durch ein relativ engräumiges Nebeneinander von Offenland- und Gehölzflächen gekennzeichnet. Die Gehölzstrukturen mindern die Wahrnehmung der bestehenden baulichen Anlagen in beiden Gewerbe- und Industriegebieten auch von Norden.

Planzustand nach Änderung des Bebauungsplanes

Auch bei einer Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 kann sich die bereits zulässige Überdeckung mit baulichen Anlagen nicht erhöhen, denn die höchstzulässige GRZ von 0,8 darf nicht durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden. Abweichende Bestimmungen, die eine GRZ über 0,8 hinaus ermöglichen würden, sind kein Bestandteil der Änderung. Die Erhöhung der GRZ auf 0,8 sichert lediglich, dass eine größere Ausdehnung der Hauptanlagen von 60 % auf theoretisch 80 % der Fläche des Baulandes auf Kosten der durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ermöglicht wird. Auch nach Änderung des Bebauungsplanes werden im Änderungsbereich wie bisher auch Flächen (BI) in Verbindung mit versiegelten Wegen (VWC) und befestigten Plätzen (VPZ) von bis zu insgesamt 39.592 m² ohne Biotopwert bereits unabhängig von der Entscheidung zur Planänderung planungsrechtlich zulässig sein. Auch die nicht überbaubare Grundfläche von mindestens 9.898 m² ändert sich im Vergleich zum bisher zulässigen Umweltzustand nicht.

Die Änderung ermöglicht mithin keine Neuversiegelung im Vergleich zum bisher zulässigen Umweltzustand. Erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Grundwasser sind somit nicht zu erwarten. Das Schutzgut Fläche kann lediglich intensiver genutzt werden. Die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung führt im Vergleich zum bereits zulässigen Umweltzustand auch zu keinen Eingriffen in die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Industriebetriebe können allgemein die Luft und das Klima durch Emissionen beeinträchtigen. Der durch den Industriebetrieb veranlasste überregionale Lieferverkehr auf der Straße verursacht darüber hinaus Verkehrsemissionen. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich jedoch um ein bereits durch den geltenden Ursprungsbebauungsplan festgesetztes Industriegebiet mit einem bestehenden Industriebetrieb. Die Änderung ermöglicht keine Neuversiegelung oder den Verlust von klimawirksamen Gehölzen oder Freiflächen im Vergleich zum bisher zulässigen Umweltzustand. Es ist daher nicht absehbar, dass die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung auch in Bezug auf die erhebliche Erhöhung der

maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen im Vergleich zum bereits zulässigen Umweltzustand zu erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima führen kann.

Die Errichtung einer bis zu 45 m hohen Siloanlage mit Mischanlagen auf einer Grundfläche von bis zu 2.000 m² führt zu einer dauerhaften Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch einen neuen Komplex baulicher Anlagen, der die vorhandenen Gebäude deutlich überragt. Aufgrund der beschriebenen Vorprägung auch durch höhere bauliche Anlagen und der Einrahmung durch Waldflächen und sonstige Gehölzstrukturen wird eingeschätzt, dass die Veränderung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das ohnehin durch großflächige Industrie- und Gewerbekomplexe an einer Autobahn bestimmte Orts- und Landschaftsbild führt.

Kompensationsbedarf

Es wurde in vorstehenden Ausführungen erläutert und begründet, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts für die einzelnen Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt werden kann. Es wurde insbesondere aufgrund der Vorprägung durch bestehende großflächige Industriegebiete und die Autobahn auch eingeschätzt, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes infolge der Ermöglichung deutlich höherer baulicher Anlagen nicht die Schwelle der Erheblichkeit überschreitet.

Die Änderung des Bebauungsplanes führt somit nicht zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG. Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. Erhebliche Auswirkungen der Änderung

Stadtplanerische Auswirkungen

- Ermöglichung einer dichteren und erheblich höheren Bebauung als bisher zulässig auf einem bestehenden industriell genutzten Grundstück.
- Bedarfsgerechte intensivere Nutzung eines Grundstücks in einem Industriegebiet mit herausragender straßenseitiger Anbindung.

Auswirkungen auf die Umwelt

- Aus der Änderung des Bebauungsplanes lassen sich im Vergleich zu den gemäß Ursprungsbebauungsplan zulässigen Eingriffen keine erheblichen Umweltauswirkungen ableiten.

Soziale Auswirkungen

- Die Festsetzungen lassen positive Auswirkungen durch Sicherung bestehender und neuer Arbeitsplätze erwarten.

7. Flächenbilanz

Die bereits im geltenden Ursprungsbauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen sind kein Gegenstand der 4. Änderung. Im Änderungsbereich weisen sie folgende Flächengrößen auf:

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m ² (gerundet)
Industriegebiet	49.500
Gesamt	49.500

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BP	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan

Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen

Rechtliche Grundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Landesrecht

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

4. Änderung des BP 02/92 „Industrie- und Gewerbegebiet Am Fläming“ Schopsdorf der Stadt Genthin

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011

Gemeinderecht

Flächennutzungsplan der Stadt Genthin von 2016

Anlage 1: Ursprungsbebauungsplan, Textliche Festsetzungen

Gemeinde Schopisdorf, Landkreis Burg, Sachsen-Anhalt **Bebauungsplan B 02/92 - Industrie- und Gewerbepark** **"Am Fläming"**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Lageplan dargestellt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

1.1.1 SO - Sondergebiet (Hotel) gem. § 11 BauNVO zulässig für Fremdenbeherbergung.

1.1.2 GE - GEWERBEGEBIET (gem. § 8 BauNVO) zulässig für:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden :

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2 GI - INDUSTRIEGEBIET (gem. § 9 BauNVO) zulässig für:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden :

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die in § 9, Abs.2 Pkt.2 BauNVO genannten Tankstellen, sowie in §9, Abs.3 Pkt.2 ausnahmsweise zugelassenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes für das Industriegebiet.

1.2 Als Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt:

1.2.1 SO - Hotel - Sondergebiet Hotel

GRZ (Grundflächenzahl)	:	0,5
Anzahl der Vollgeschosse	:	IV
Dachgeschoßausbau ist zulässig		
Höhe der baulichen Anlagen	:	12 m
Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO) mit Hauslängen bis 150m		

1.2.2 GE - GEWERBEGEBIET

GRZ (Grundflächenzahl)	:	0,6
Höhe der baulichen Anlagen	:	8 m
Offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO) mit Hauslängen bis 100 m		

1.2.3 GI - INDUSTRIEGEBIET

GRZ (Grundflächenzahl)	:	0,6
Höhe der baulichen Anlagen	:	12 m
Abweichende Bauweise (gem. § 22 (4) BauNVO) mit Hauslängen bis 200 m		

2. GEBÄUDEABSTAND UND GEBÄUDEGESTALTUNG

- 2.1 Der Abstand von Gebäuden untereinander ist entsprechend der Landesbauordnung von Sachsen-Anhalt zu gestalten.
- 2.2 Bei der Gebäudegestaltung ist darauf zu achten, daß Materialien, wie z.B. Kunststofffolien, bituminöse Dachbahnen, usw., die sichtbar bleiben, ebenso wie reflektierende Materialien, als Dacheindeckung und als Fassadenverkleidung nicht verwendet werden dürfen. Geschlossene Fassadenflächen ab einer Länge von 30 m sind durch architektonische Stilmittel, wie massive Rankgerüste bis über Dach, Aufwertung der Notausgänge, Natur- bzw. Werksteinlisenen, o.ä. zu unterbrechen.
- 2.3 Flach- und Pultdächer als Hauptdachflächen sind zulässig.

Zusammenhängende, nicht untergliederte Hauptdachflächen als Flachdächer ab 300 qm sind extensiv zu begrünen. Flachdächer von vorgelagerten eingeschossigen Eingangs- und Anlieferungszonen sind von dieser Regelung ausgenommen.
- 2.4 Dachaufbauten für die Haustechnik sind zu bündeln und als gesonderter zusammenhängender Baukörper zu gestalten.
- 2.5 Lichtkuppeln / Veranden in Stahl / Glas-Konstruktion sind zulässig.
- 2.6 Anlieferungs-/ Wareneingangszonen / Wirtschaftshöfe / etc. sind durch standortgerechte Hecken und Büsche abzuschirmen.

- 2.7 Die zu gestaltenden Baukörper sollen, bei partieller Verwendung von Farben, in gedeckten Tönen gehalten werden.
- 2.9 Evtl. angegebene Höhen beziehen sich jeweils auf die Oberkanten (OK) der Fahrbahnbeläge der am nächsten gelegenen Erschließungsstraße.

3. VERKEHRSFLÄCHEN

- 3.1 Zu- und Abfahrten sind in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu errichten.
- 3.2 Verkehrsbauwerke, die nach der Realisierung in das Eigentum der öffentlichen Hand übergehen, bedürfen der vorherigen Abstimmung in der Planung mit den hierfür zuständigen Behörden.
- 3.3 An- und Abböschungen sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen, entsprechend der geplanten Straßenführung vorzunehmen (§ 9 (1), Pkt. 26. BauGB).
- 3.4 Entsprechend den behördlichen Auflagen sind Angriffs- / Freihalteflächen und Fluchtwege für die Rettungsdienste einzurichten und zu unterhalten.

4. PARKPLÄTZE

- 4.1 Kfz - Abstellplätze dürfen nur Beläge erhalten, die mit den zuständigen Behörden, insbesondere mit der Gewässeraufsicht vorher abgestimmt wurden.
- 4.2 Kfz - Stellplätze sind in ausreichender Zahl, entsprechend der Landesbauordnung zu schaffen. Als Stellplatz- Mindestfläche werden 2,3m x 5,0m = 11.5qm festgelegt.
- 4.3 Für die Begrünung der Parkplätze sind zu den im Bauantrag ausgewiesenen Stellplätzen mindestens 15% der Anzahl an Stellplätzen / Stellplatzflächen zusätzlich für Bäume / Pflanzbeete hinzuzurechnen.

5. EMISSIONEN / IMMISSIONEN (§ 9 (1), Pkt. 24.BauGB)

- 5.1 Es gelten die Richtlinien des BImSchG, DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und BauGB.

6. WERBEANLAGEN

- 6.1 Für Werbeanlagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

7. FREILEITUNGEN / ANTENNEN

- 7.1 Dauerhaft installierte Niederspannungsleitungen (im Sinne d. Stromversorgungsbetriebe) sind als Freileitungen unzulässig.
- 7.2 Für Antennen und Empfangsanlagen gelten die Bestimmungen der Landesbauordnung.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

- 8.1 Werden im Lageplan Flächen mit einem Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrecht ausgewiesen, so sind diese zugunsten des jeweiligen Trägers und der Gemeinde Schopisdorf zu belasten.

9. ARCHÄOLOGISCHE FUNDE

- 9.1 Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt zu melden. Fundstellen sind in- zwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
- 9.2 Der Passus unter 9.1 ist schriftlich im Wortlaut den bei Flächenerschließungen mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß an deren Baustellen vor- liegen.

10. VER- UND ENTSORGUNG

- 10.1 Die Betriebe im Planbereich sind verpflichtet, alle notwendigen Vorplanungen und Abstimmungen mit den jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern in eigener Regie und auf eigene Kosten durchzuführen und verpflichten sich zur ordnungsge- mäßigen Anbindung an vorhandene und evtl. geplante Leitungen / Systeme.

11. EINFRIEDUNG

- 11.1 Die Grundstücke dürfen nur mit lebenden, bzw. begrünten / berankten Einfriedungen umgeben werden. Maschendraht- und Gitterzäune zur Einfriedung sind nur zulässig, wenn der Zaun 1m hinter der Grundstücksgrenze errichtet wird, oder auf der Grenze bei nachbarschaftlicher Abstimmung, und mit Rankgewächsen eingegrünt und dauer- haft gepflegt wird.
- 11.2 Die Höhe der Einfriedungen wird im Bereich öffentlicher. Geh- und Fahrwege auf 1,80m und an den sonstigen Grundstücksgrenzen auf 2,20m begrenzt.

12. PLANUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs.1, Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der als gesonderter Bestandteil der Satzung zu beschließende Grünordnungsplan (GOP) in der Fassung vom September 1992.

Im Besonderen sind die Festsetzungen der Maßnahmen und der zu verwendenden Arten zu beachten !

Die im GOP dargestellten Beschreibungen, Bewertungen und konkretisierenden Maßnahmen sowie die daraus abgeleiteten Festsetzungen dieses B-Planes beziehen alle durch dieses Planwerk konkretisierten (Ver- und Entsorgung etc.) und alle ermöglichten Bauvorhaben (private Gebäude, Nutzflächen etc.) ein.

Die durch § 1 Abs. 5 Nr. 4 und 7 BauGB sowie § 7 - 14 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt geforderten Nachweise gelten für den gesamten Geltungsbereich dieses B-Planes. Die erforderlichen Nachweise im Rahmen der einzelnen Bauanträge gelten damit als erbracht, soweit alle grünordnungsplanerischen Festsetzungen erfüllt werden.

12.1 BÄUME

Für die im Plan gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume sind Hochstämme folgender Mindestqualität zu verwenden und auf Dauer zu unterhalten:

12.1.1 Entlang der Straße Schopdorf - Ziesar : Hochstämme, 4 x v (verpflanzt), mit Ballen, Stammumfang mind. 20 cm, aus extra weitem Stand ;

12.1.2 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze : Hochstämme, 3 x v, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 cm, aus extra weitem Stand ;

12.1.3 Für die Bepflanzung der Parkplätze : Hochstämme, 3 x v, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 cm, aus extra weitem Stand .

12.2 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

12.2.1 Die im Plan gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen, standortgerechten Hochstämmen und Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Hierbei sind je 2 qm mindestens 1 Strauch, 2 x v und je 200 qm mind. 1 Strauch, 3 x v oder 1 Hochstamm, 2 x v zu verwenden. Die Pflanzung ist in unregelmäßiger landschaftsgerechter Gruppierung auszuführen.

12.2.2 Für die im Plan als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und mit 1 gekennzeichneten Bereiche gilt 12.2.1. entsprechend. In Abweichung davon ist je 100 m Länge der Pflanzstreifen die Anlage einer bis zu 5 m breiten, befestigten Überführung senkrecht zur Längsausdehnung zulässig.

12.2.3 Für die im Plan als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und mit 2 gekennzeichneten Bereiche gilt 12.2.1. entsprechend.
In Abweichung davon ist an den Gräben für die Versickerung von Oberflächenwasser die Pflanzung nur bis 1 m unter die Böschungsoberkante durchzuführen. Die

unterhalb gelegenen Grabenflächen sind nicht für die Ermittlung der Anzahl der Gehölze heranzuziehen.

12.2.4 Für die im Plan als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und mit 3 gekennzeichneten Bereiche gilt 12.2.1 entsprechend.

In Abweichung davon sind die Flächen zwischen der Straße Schopisdorf - Ziesar und der straßenabgewandten Seite der Straßengräben von Gehölzbepflanzung freizuhalten und mit standortgerechtem, einheimischen Saatgut einzusäen und durch einmalige Mahd/Jahr zu unterhalten.

12.3. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Auf den gekennzeichneten Flächen ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und auf Dauer zu pflegen. Hierzu zählt auch die bedarfsweise Verjüngung mit Gehölzen derselben Art.

Auf den Flächen an der Straße Schopisdorf - Ziesar sind diese Maßnahmen durch Anpflanzungen und Einsaaten entsprechend 12.2.4 zu ergänzen.

12.4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist die im GOP näher bestimmte naturnahe Entwicklung auf Dauer zu gestalten und die hierzu notwendigen Initial- und Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Grundziel ist eine natürliche Sukzession unter Einbeziehung der Gräben und Flächen für die Versickerung vom Oberflächenwasser.

Nach einem Beobachtungszeitraum von 5 Jahren sind im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde die weiteren Pflege- und Entwicklungsziele festzulegen und durchzuführen.

12.5. FREIHALTEFLÄCHEN

Die durch die Grundflächenzahl und die Regelungen des § 19 BauNVO bestimmte Freihaltefläche (mind. 0,2 GRZ) wird aus der Summe aller auf dem Grundstück vorhandenen offenen Bodenflächen mit einer natürlichen Bodenfunktion und einer naturnahen Vegetation ermittelt. Liegen innerhalb des Grundstücks Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft oder mit Bindungen für die Erhaltung oder die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen dieses B-Planes, so werden diese angerechnet.

Sonstige Freihalteflächen sind als Streuobstwiesen anzulegen und auf Dauer extensiv zu unterhalten. Innerhalb dieser Streuobstwiesen ist in geringfügigem Umfang die Anlage von unbefestigten Fußwegen und die Aufstellung von Sitzmöglichkeiten für die Freizeitnutzung durch die Betriebsangehörigen zulässig.

12.6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

12.6.1 Parallel zu den Erschließungsstraßen ist je 15 m Straßenlänge ein Hochstamm 4 x v, mit Ballen, Stammumfang mind. 20 cm, aus extra weitem Stand, in einer Baumscheibe von mind. 2 x 2m zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

12.6.2 Die Maschendraht- und Gitterzäune zur Einfriedung sind je 10 m Länge mit je einem standortgerechten Rank- oder Schlinggewächs zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

12.6.3 Die Versickerungsgräben sind entsprechend den Aussagen des GOP naturnah zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten.
Insbesondere ist sicher zu stellen, daß durch die Gräben die im Süden angrenzenden Bruchwaldzellen nicht entwässert werden.

13. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

13.1 Wenn nicht besonders darauf hingewiesen wird, gelten die textlichen Festsetzungen jeweils für alle ausgewiesenen Baugebiete in diesem Bebauungsplan. Werden Einzel-Textfestsetzungen durch BauGB oder Landesbauordnung aufgehoben, gelten die übrigen Textfestsetzungen weiterhin.

Aufgestellt, im Auftrag der Gemeinde Schopisdorf,

Burg, den 9.9.1992

Borho & Partner
Planungsgesellschaft m.b.H.
Magdeburger Straße 7
O-3270 BURG