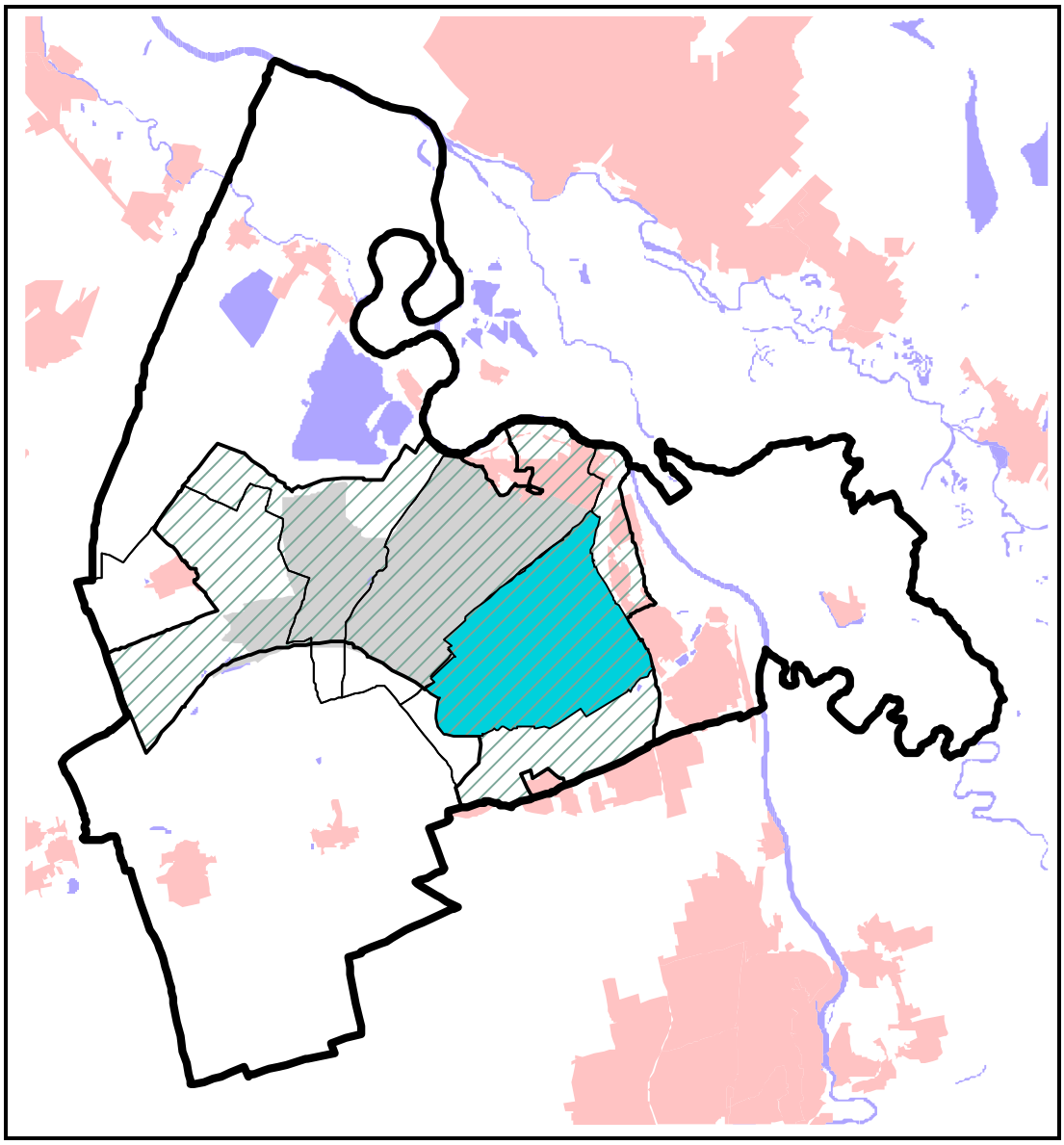
Bebauungsplan Nr. 3.1

„Industriestandort Schkopau"
der Gemeinde Schkopau, OT Schkopau

4. vereinfachte Änderung



Planfassung für den Satzungsbeschluss

STADTLANDGRÜN

Stadt- und Landschaftsplanung

April 2017

Gemeinde Schkopau, OT Schkopau
Bebauungsplan Nr. 3.1 ,
„Industriestandort Schkopau“
4. vereinfachte Änderung

Auftraggeber:

Gemeinde Schkopau
Schulstraße 18

06258 Schkopau

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel.: (03 45) 23 97 72 - 13
Fax: (03 45) 23 97 72 - 22

Autoren:

Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Astrid Friedewald

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 16-232

Bearbeitungsstand: **April 2017**

Planfassung für den Satzungsbeschluss

Dipl.-Ing. H. Ebert
StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. A. Friedewald
StadtLandGrün
Stadt- und Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Rechtsgrundlagen 4

2 Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens 7

3 Verfahren 7

4 Höherrangige und übergeordnete Planung....8

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderung 10

6 Planinhalte der Änderung....10

6.1 Allgemein 10

6.2 Speziell 11

6.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche....11

6.3 Erschließung 12

7 Wesentliche Auswirkungen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 12

Anlage 1 fortgeltende textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung

Anlage 2 fortgeltende Hinweise auf der Planzeichnung

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Schkopau“ der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Schkopau

4. vereinfachte Änderung für einen Teilbereich

1 Rechtsgrundlagen

Die 4. vereinfachte Änderung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 3.1 der Gemeinde Schkopau vom November 2003 entwickelt, der am 18. Dezember 2003 in Kraft getreten ist. Seither sind drei Planänderungen erfolgt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 1. Juli 2006 Rechtskraft. Sie betraf den gesamten Geltungsbereich und erfolgte lediglich bezüglich der Schallkontingente im Rahmen der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung. Mit der 1. Änderung wurde für das gesamte Gebiet eine neue Planzeichnung erstellt.

Mit der 2. vereinfachten Änderung wurde innerhalb des Teilgebietes 20a im südöstlichen Randbereich die überbaubare Fläche geringfügig durch Verschiebung der Baugrenze erweitert sowie die Grundflächenzahl mäßig erhöht. Die Änderung war aufgrund eines Vorhabens der hier ansässigen Philippine GmbH & Co Dämmstoffsysteme KG erforderlich.

Im Rahmen der 3. Änderung wurde südlich des innerhalb der privaten Bahnanlagen gelegenen Gebäudes A 103a im Bereich der bis dahin als Trittsteinbiotop T 3 festgesetzten Fläche eine Bebauung ermöglicht; dass heißt, die Fläche wurde in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen und das Trittsteinbiotop wurde im Teilgebiet TG 19 neu eingeordnet.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden durch den Landkreis im Zusammenhang mit Bauvorhaben Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Um in diesen Bereichen die geänderte Rechtslage darzustellen, wurden im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens die entsprechenden Anpassungen hinsichtlich der Lage der Trittsteinbiotope bzw. Erhaltungsflächen entsprechend den erteilten Befreiungen vorgenommen. Die 3. vereinfachte Änderung ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 24. April 2013 in Kraft getreten.

Im Rahmen dieses Verfahrens zur 4. vereinfachten Änderung soll innerhalb des Teilgebietes TG 20a (Philippine) die südliche Baugrenze teilweise nach Süden verschoben werden, um in diesem Bereich den Neubau einer Lagerhalle zu ermöglichen. Die betroffene Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan (3. vereinfachte Änderung) bereits als Industriegebiet festgesetzt, liegt jedoch außerhalb der Baugrenze.

Bei der 4. Änderung handelt es sich um eine unselbstständige Planänderung, die nur gemeinsam mit dem rechtskräftigen Ausgangsplan gilt (vgl. hierzu Ausführungen zur Darstellungsform).

Entworfen und aufgestellt wird die 4. vereinfachte Änderung nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bilden

- der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 4. vereinfachten Änderung vom 1. November 2016 (GR 20/152/2016)
- der Entwurfsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 4. vereinfachten Änderung vom 28. März 2017 (GR 23/189/2017) und
- der Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 4. vereinfachten Änderung vom 16.05.2017.

Planungsrechtliche Situation betreffend den zugrunde liegenden Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schkopau ist in der Fassung seiner Ergänzung und 1. Änderung seit dem 1. Dezember 2009 rechtswirksam.

Am 20. September 2011 hat der Gemeinderat die Einleitung des Verfahrens zur 2. Ergänzung und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Dieses noch nicht abgeschlossene Ergänzungsverfahren betrifft im Wesentlichen die frühere Gemeinde Wallendorf (Luppe).

Sowohl der in Kraft getretene Ausgangsbebauungsplan Nr. 3.1 „Industriestandort Schkopau“ (in der Fassung der 3. vereinfachten Änderung) als auch seine hier vorliegende 4. vereinfachte Änderung entsprechen inhaltlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriestandort Schkopau“ im Kernbereich ein Industriegebiet sowie in den Randbereichen gewerbliche Bauflächen dargestellt, und zwar insgesamt mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen.

Darstellungsform des Bebauungsplanes in der Fassung der 4. vereinfachten Änderung

Die Kartengrundlage wurde im Zusammenhang mit der *3. vereinfachten Änderung* an den aktuellen Stand angepasst. Die Anpassung betrifft sowohl den in der Zwischenzeit errichteten Gebäudebestand als auch das Kataster. Als Kartengrundlage dienen die ALK-Daten[1]. Die Gemeinde Schkopau nutzt als Planungsträger die Geodaten im öffentlich-rechtlichen Planungsverfahren. Die verwendeten Geobasisdaten aus dem Geoleistungspaket werden auf der Planzeichnung mit dem Quellenvermerk „ALK Stand 2011 © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2011/A18-8022769-2011-8“ (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) deutlich sichtbar gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich der *4. vereinfachten Änderung* wurde in der Planzeichnung abgegrenzt.

Für die textlichen Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen. Zur Information werden sie jedoch ebenfalls erneut als Anlage 1 zur Begründung aufgeführt.

Als Anlage 2 werden die unveränderten allgemeinen Hinweise der Planzeichnung des Ausgangsplanes nachrichtlich aufgeführt.

[1] ALK – Automatisierte Liegenschaftskarte

Insgesamt gilt die für den Änderungsbereich erstellte Planzeichnung ausschließlich in Verbindung mit dem Ausgangsplan. Weiterhin wurde die Nutzungsschablone für das betroffene Teilgebiet übernommen.

In der Begründung zur 4. vereinfachten Änderung werden *nur zu den geänderten Sachverhalten* Aussagen getroffen. Sie ist daher ansonsten stets nur im Zusammenhang mit der Begründung zu dem in Kraft getretenen Bebauungsplan bzw. dessen 1. Änderung (zur Schallkontingentierung) zu lesen.

Das Verfahren zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 für eine Teilfläche des Teilgebietes 20a wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dieser Sachverhalt trifft auf die vorliegende Änderung zu.

Laut Rechtsprechung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt, beurteilt sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Somit darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird[2].

Das ist vorliegend der Fall, da die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unverändert beibehalten werden. Auch beschränken sich die räumlichen Auswirkungen der Änderung auf einen kleinen abgrenzbaren Bereich und die überbaubare Grundstücksfläche wird nur auf einer im Verhältnis zur Größe des Plangebietes sehr kleinen Teilfläche geändert (vgl. hierzu auch Pkt. 7).

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Planänderung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die folgenden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie durch die Änderung berührt:

FFH-Gebiet DE 4537 301 „Saale-, Elster-, Luppe-Aue zwischen Merseburg und Halle“

Vogelschutzgebiet (SPA) DE 4638 401 „Saale-Elster-Aue südlich Halle“

Beide Gebiete befinden sich nordöstlich im Abstand von mindestens 900 m (SPA) bzw. 1.300 m (FFH) zum Änderungsbereich; dazwischen liegen die B 91 sowie die Ortslage Schkopau.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfallen damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

[2] vgl. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, vhw-Verlag, 4. Auflage, Dez. 2010, S. 528 ff

2 Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Schkopau liegt südlich der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Landkreis Saalekreis im Land Sachsen-Anhalt.

Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 9.974 ha und hat 11.183 Einwohner (alle Angaben: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31. Dezember 2015). Der Sitz der Gemeindeverwaltung befindet sich in der Ortschaft Schkopau.

An die Gemeinde Schkopau grenzen folgende Kommunen an:

im Osten	die Stadt Schkeuditz (Sachsen)
im Süden	die Städte Leuna und Merseburg
im Westen	die Goethestadt Bad Lauchstädt und die Gemeinde Teutschenthal
im Norden	die Stadt Halle (Saale) und die Gemeinde Kabelsketal

Die Ortslage Schkopau liegt zentral innerhalb des Gemeindegebietes an der B 91 - hier zwischen den Städten Halle und Merseburg.

Der Ausgangsbebauungsplan Nr. 3.1 befindet sich westlich der Ortslage Schkopau und betrachtet eine Fläche von insgesamt 228,9 ha. Er liegt im südöstlichen Teil des Industrieareals des Dow-Konzerns und umfasst den industriellen Kern des Werkes sowie dessen südliche Erweiterung.

Der von der Bauleitplanung insgesamt erfasste Betriebsstandort Schkopau des Dow-Konzerns liegt insgesamt im Gebiet der Gemeinde Schkopau.

Der Änderungsbereich befindet sich im südöstlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 3.1 im Teilgebiet TG 20a westlich der Verlängerung der Werkstraße 3 nach Süden und südlich der Y-Straße. Er hat eine Größe von ca. 0,24 ha.

Betroffen sind innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Schkopau die Flurstücke 4/58 und 130 (jeweils teilweise). Die innerhalb der Änderungsbereiche gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Philippine GmbH & Co Dämmstoffsysteme KG.

Die Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches sind der Planzeichnung - Teil A - im Maßstab 1 : 2.000 zu entnehmen.

3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 1. November 2016 den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriestandort Schkopau” gefasst. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 43/2016 der Gemeinde Schkopau vom 9. November 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Demnach kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, da sich die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 21. Februar 2017 den Entwurf zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.1 „Industriestandort Schkopau” in der Fassung vom Januar 2017 einschließlich Begründung gebilligt und

beschlossen, den Plan gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich auszulegen. Allerdings ist der Beschluss fehlerhaft zustande gekommen. Deshalb war eine erneute Beschlussfassung in der Gemeinderatssitzung am 28. März 2017 erforderlich, in welcher die Fassung vom Januar 2017 bestätigt wurde.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist vom 7. April 2017 bis einschließlich 8. Mai 2017 erfolgt. Die zugehörige Bekanntmachung wurde im Amtsblatt Nr. 14/2017 der Gemeinde Schkopau vom 29. März 2017 veröffentlicht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. Februar 2017 und 29. März 2017 (Information über die notwendige Wiederholung des Entwurfsbeschlusses) beteiligt.

4 Höherrangige und übergeordnete Planung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2617).

Das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPlG) wurde am 23. April 2015 erlassen (GVBl. LSA S. 170). Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

Als Regionale Planungsgemeinschaft ist im LPlG die Planungsregion Halle - zu der auch der Saalekreis gehört - benannt.

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010** des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft. Darin sind folgende, für das Gebiet besonders relevante Ziele formuliert:

Schkopau liegt im Stadt-Umland-Bereich der Stadt Halle und gehört zu ihrem Verdichtungsraum. Im System zentraler Orte nimmt Halle (Saale) die Funktion eines Oberzentrums ein. Mittelzentrum ist Merseburg.

Als ***Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen*** an bereits vorhandenen Standorten wird Schkopau (Knapendorf, Schkopau, Korbetha) benannt. (Z 58)

Hinsichtlich der Entwicklung der Standortpotentiale wird unter Punkt 3.1. Wirtschaft weiter ausgeführt:

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

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

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle ist am 21. Dezember 2010 in Kraft getreten. Damit sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und

Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Regionalversammlung der RPG Halle hat mit Beschluss-Nr. III/ 07-2012 vom 27. März 2012 beschlossen, den REP Halle in Anpassung an die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) zu ändern. Das entsprechende Planverfahren wurde eingeleitet und die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht zur Änderung des REP Halle erfolgte u. a. im Amtsblatt des Saalekreises am 19. April 2012. Im Zuge der Planänderung sollen einzelne Festlegungen des REP Halle im erforderlichen Maß geändert bzw. ergänzt werden. Am 1. Juni 2016 hat die Regionalversammlung der RPG Halle mit Beschluss-Nr. IV/02-2016 den Entwurf zur Änderung des REP Halle einschließlich Umweltbericht vom 10. Mai 2016 gebilligt und für die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zur öffentlichen Beteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 LEntwG freigegeben. Die Offenlage des Entwurfes zur Änderung des REP Halle ist im Zeitraum vom 8. August 2016 bis zum 4. Oktober 2016 erfolgt.

Darüber hinaus hat die Regionalversammlung beschlossen, die Erfordernisse der Raumordnung des REP Halle gem. Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur (Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel)" vom laufenden Änderungsverfahren abzutrennen und in einem separaten Sachlichen Teilplan zu bearbeiten (Beschluss-Nr. 111/01-2014). Das entsprechende Planverfahren wurde ebenfalls eingeleitet und die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht erfolgte u. a. im Amtsblatt der Stadt Halle (Saale) am 25. Juni 2014. Inzwischen ist der Entwurf des Sachlichen Teilplans von der Regionalversammlung beschlossen und für die öffentliche Beteiligung freigegeben worden. die öffentliche Auslegung des Entwurfs ist für die Gemeinde Schkopau im Zeitraum vom 2. Mai 2016 bis 27. Juni 2016 erfolgt.

Die Inhalte des Entwurfs zur Änderung des REP und des sachlichen Teilplans sind als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung gemäß § 3 Nr. 4 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu beachten.

Im rechtswirksamen Regionalen Entwicklungsplan finden sich über die bereits genannten relevanten Zielstellungen hinaus folgende an den Änderungsbereich angrenzende Ausweisungen:

Als *Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems* ist im REP unter 5.7.3.4 das „Saaletal und Nebentäler“ (Nr. 5) benannt. Das betrifft Bereiche, die keine Vorranggebiete für Natur und Landschaft darstellen: laut zeichnerischer Darstellung auch den angrenzenden Lauchagrund.

Die Bundesstraße B 91 im Osten ist als bestehende Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung dargestellt.

Dem Vorstehenden ist zu entnehmen, dass die Planung im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen erfolgt.

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderung

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Schkopau“ wurde erforderlich, um die Festsetzungen des rechtskräftigen Planes in einem Teilbereich an die zwischenzeitliche Entwicklung eines ansässigen Unternehmens anzupassen.

Dabei ist vorgesehen, die Baugrenze im südwestlichen Teil des Teilgebietes TG 20a zu erweitern, um den Bau einer Lagerhalle südlich der bestehenden Halle der *Philippine GmbH & Co Dämmstoffsysteme KG* zu ermöglichen (vgl. Abbildungen 1 und 2).

Die Philippine-Saarpor Unternehmensgruppe ist seit ca. 24 Jahren am Standort Schkopau ansässig. Seit 1992 stellt die Philippine GmbH & Co. Dämmstoffsysteme KG am Standort Schkopau moderne Dämmstoffe aus EPS/Styropor her. Das Schwesterunternehmen Philippine Technische Kunststoffe GmbH produziert seit 2005 am Standort. Dabei werden zahlreiche Synergien im Energie- und Rohstoffbereich mit dem direkt benachbarten Dow Value Park genutzt (Quelle: www.philippine-eps.de).

Die Firma Philippine plant die Erweiterung der Produktion am Standort Schkopau und benötigt deshalb eine neue Lagerhalle. Diese kann aus technologischen Gründen nur südlich der bestehenden Halle errichtet werden.

Der Bebauungsplan wird somit in einem Teilbereich geringfügig an ein konkretes Vorhaben angepasst. Die Änderung dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens am Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.

Für die Gemeinde Schkopau dient die Änderung des Bebauungsplanes insbesondere der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Der Ausgangsbebauungsplan soll insgesamt mit seinen Festsetzungen beibehalten und beachtet werden, da dieser unter Abwägung aller in die Planung einzustellender Belange u.a. auch auf der Grundlage eines Klimagutachtens aufgestellt wurde.

Diesbezüglich möchte die Gemeinde Schkopau sicher stellen, dass auch weiterhin die Forderungen hieraus eingehalten werden und nicht durch Erteilung von Befreiungen aufgeweicht und baulich erweitert werden und sich hieraus eine nicht abgestimmte Änderung der Gesamtkonzeption ergibt.

6 Planinhalte der Änderung

6.1 Allgemein

Der Änderungsbereich (Teilbereich des Teilgebietes 20a) des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Schkopau“ der Gemeinde Schkopau liegt im südöstlichen Randbereich des Dow-Werkes.

Für den Änderungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ebenso wie für die angrenzenden Bauflächen ein Industriegebiet fest. Die industrielle Nutzung in dem zu betrachtenden Bereich des Teilgebietes 20a ist u. a. durch die Lage innerhalb der sog. „Zone 2“ eingeschränkt (vgl. hierzu Anlage 1, textliche Festsetzung Nr. 1.5.2). Für das Teilgebiet sind flächenbezogene Schallkontingente festgesetzt.

Die textlich im Ausgangsplan getroffenen Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** gelten unverändert weiter.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im rechtskräftigen Plan für das am südlichen Rand des Industrieareals gelegene Teilgebiet 20a durch die Festsetzung einer Oberkante

baulicher Anlagen begrenzt, die unterhalb dem für Industriegebiete üblichen Maß liegt. Zur Anordnung der Gebäude innerhalb der Baufläche wird eine Baugrenze festgesetzt, die südlich der im Flurstück 4/58 vorhandenen Halle keine Bebauung ermöglicht.

Die im rechtskräftigen Plan für diesen Bereich getroffenen Einschränkungen waren wesentlich auf das zur Planung erstellte Klimagutachten zurückzuführen.

Aus klimatischen Gründen ist eine entsprechende Durchlüftung des Werksgeländes zu gewährleisten. Dies kann durch eine Reduzierung der Strömungshindernisse bei gleichzeitiger Ausbildung von Korridoren als Ventilationsschneisen erfolgen. Dem vom Gutachter für den Gesamtstandort vorgeschlagenen Konzept wurde durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Schkopau“ der Gemeinde Schkopau gefolgt. So wurde die Höhe der baulichen Anlagen für die einzelnen Teilbereiche entsprechend begrenzt. Durchlüftungsschneisen konnten durch Festsetzung ausreichend dimensionierter Straßenkorridore, Regelungen zu Bahnanlagen sowie zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet werden.

Im Rahmen der Erweiterung der *Fa. Philippine* am Standort Schkopau ist der Neubau einer Lagerhalle erforderlich, die aus technologischen Gründen nur südlich an die bestehende Halle angebaut werden kann. Zur Gewährleistung der Durchlüftung des Werksgeländes wird auf die Ausführungen unter Pkt. 7 verwiesen.

Deshalb ist eine Vergrößerung des Baufensters innerhalb der gewerblichen Baufläche erforderlich.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet somit lediglich die Vergrößerung des Baufensters im TG 20a. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ansonsten wie alle anderen Festsetzungen des Ausgangsplanes unverändert bestehen.

Mit der Erweiterung des Baufensters im TG 20a können die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Schkopau der Philippine GmbH & Co. Dämmstoffsysteme KG weiter gefestigt und damit Arbeitsplätze gesichert bzw. mittelfristig neue geschaffen werden.

6.2 Speziell

6.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung der geplanten Erweiterungen der Philippine GmbH & Co. Dämmstoffsysteme KG ist die Einbeziehung der südlich der bestehenden Produktionshalle gelegenen Flächen in die Baugrenze erforderlich. Diese wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht in das Baufenster einbezogen.

Die angrenzenden Nutzungen werden durch die Änderung der Baugrenze nicht beeinträchtigt, da die Fläche bereits jetzt im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt ist.

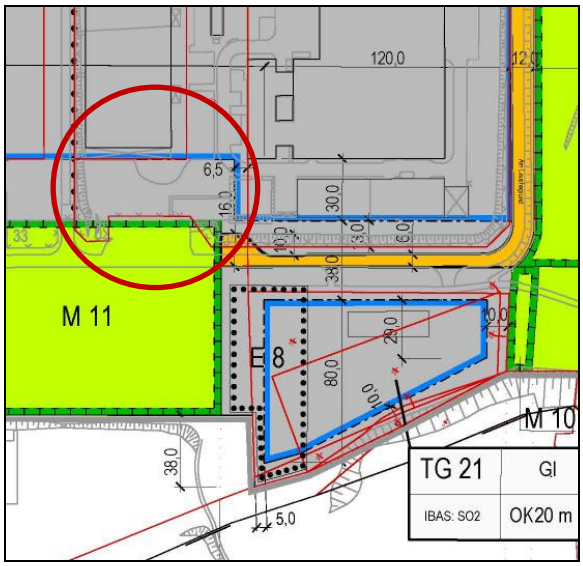


Abb. 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung, 3. Änderung

Abb. 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung, 4. Änderung

6.3 Erschließung

Weder die ***verkehrstechnische*** noch die ***technische Erschließung*** sind von der Änderung betroffen. Die Erschließung des Teilgebietes 20a erfolgt von Osten ausgehend von der als private Straßenverkehrsfläche festgesetzten Straße Am Lauchagrund.

Die im TG 20a neu überbaubaren Flächen werden an die zentralen Entwässerungskanäle des Industriestandortes für Schmutz-und Regenwasser angebunden.

7 Wesentliche Auswirkungen der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Die Grundzüge der Planung werden von der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich nicht berührt.

Es werden keine Maßnahmen vorbereitet, die als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu werten sind.

Hinsichtlich der Abgrenzung von Bauflächen sowie der zulässigen Nutzungsart innerhalb der betrachteten Industrie(Teil)gebiete ergeben sich keine Änderungen.

Bezüglich der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.1 und die insgesamt für den Dow-Standort getroffenen vertraglichen Regelungen verwiesen. Darin wurde die Ausgleichsproblematik abschließend geregelt. Aus der Vergrößerung des Baufensters bei Beibehaltung der Grundflächenzahl ergibt sich kein Änderungsbedarf für die Bilanz. Lediglich der Übersichtsplan zur Anlage 2 zu dem „Vertrag über landschaftspflegerische Eingriffs-Ausgleichs-Regelungen“ ist anzupassen.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die 4. vereinfachte Änderung der rechtskräftigen Planung in einem Teilbereich nicht zu erwarten.

Mit der Erweiterung des Baufensters im TG 20a wird die bebaubare Fläche nicht erhöht, sondern im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl nur ein größerer Spielraum für die

Anordnung der Bebauung eröffnet. Allerdings rückt die Baugrenze in diesem Bereich an die angrenzende Grün-/Maßnahmefläche (M 11) heran. Der erforderliche Lüftungskorridor bleibt trotzdem erhalten, da die Verschiebung marginal ist. Die Durchlüftung ist durch den in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßenkorridor der Straße Am Lauchagrund mit einer festgesetzten Breite von 38 m und die westlich und östlich angrenzenden Grün-/Maßnahmeflächen gewährleistet.

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung für die Region Halle/Merseburg und speziell für den Standort Schkopau. Es wird eine weitere kontinuierliche Entwicklung gesichert.

Bei dem jetzigen Dow-Standort handelt es sich um ein seit vielen Jahrzehnten genutztes und nach 1990 restrukturiertes Industrieareal. Mit der Nutzung von derartigen Altindustriestandorten wird der Flächenverbrauch auf der “grünen Wiese” gestoppt und der Ansiedlungsdruck von unbebauten Außenbereichen genommen. Im Ergebnis können ökologisch wertvolle Freiräume erhalten werden.

Den Belangen der Wirtschaft wird auch im Rahmen der 4. vereinfachten Änderung ein den Gegebenheiten und den landesplanerischen Vorgaben entsprechendes Gewicht eingeräumt. Dem Anspruch, der sich aus der Ausweisung als Vorrangstandort für großflächige Industrieansiedlungen ergibt, wird entsprochen.

Mit der unter Pkt. 6 erläuterten Anpassung der Grundstücksnutzung wird eine angemessene Entwicklung des Standortes angestrebt, die den ansässigen Unternehmen auch künftig den erforderlichen Handlungsspielraum einräumt. Damit sind die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und von weiterem Wirtschaftsaufkommen verbunden.

Anlage 1 Textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Baugebiet wird als Industriegebiet (GI) festgesetzt (§ 9 BauNVO).

1.2 Nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügnungsstätten (§ 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO).

1.3 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig (§ 1 Abs. 6 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauNVO).

1.4 Das Industriegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften dergestalt gegliedert, dass auf den einzelnen Teilflächen nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten, der in der für das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone jeweils angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ist. Für jeden Betrieb und jede Anlage in dem jeweiligen Teilgebiet, für welches die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des jeweiligen Teilgebietes, für das die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, daß die von dem Betrieb oder von der Anlage ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des jeweiligen Teilgebietes, für das die Festsetzung gilt, einen höheren Beurteilungspegel (nach der Technische(n) Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 2611998 S. 503)) erzeugen, als er dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexion durch Gebäude oder andere Hindernisse) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter des jeweiligen Teilgebietes, für das die Festsetzung gilt, der festgesetzte Schallschutzpegel Lw abgestrahlt würde (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

Wird das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, an einer oder mehreren Seiten durch eine festgesetzte (private) Straßenverkehrsfläche begrenzt, so wird diese jeweils bis zu ihrer Mitte in diesem Zusammenhang als zum Teilgebiet gehörig betrachtet.

1.5.1 In dem in der Planzeichnung als Zone 1“ gekennzeichneten Bereich sind Anlagenarten, die im Anhang der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-lmmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BlmSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1997 (BGBI. I S. 504)- insoweit wiedergeben in Anlage 1 zu diesen textlichen Festsetzungen - aufgeführt sind, unzulässig, sofern innerhalb einer Einzelanlage Gefahrstoffe und/oder deren Zubereitungen mit den Gefährlichkeitsmerkmalen (Definition und Nr. nach § 3a des Gesetzes zum Schutz vor gefährlichen Stoffen (Chemikaliengesetz - ChemG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1994 (BGBI. I S. 1703), zul. geändert durch Art. 1 der VO zur Änderung des Anhangs 1 des ChemG vom 14. Mai 1997 (BGBI. I S. 1060), - insoweit wiedergegeben in Anlage 2 zu diesen textlichen Festsetzungen -)

1. explosionsgefährlich,
2. brandfördernd,
3. hochentzündlich,
4. leichtentzündlich,
5. entzündlich,
6. sehr giftig,
7. giftig,
8. gesundheitsschädlich,
9. ätzend,
10. reizend,
11. sensibilisierend,
12. krebserzeugend,
13. fortpflanzungsgefährdend,
14. erbgutverändernd oder
15. umweltgefährlich

gehandhabt werden und dabei eine Menge von 1 % der Mengenschwelle 1 gemäß Anhang II der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 1991 (BGBl. 1 S. 1891), Anh. geändert durch Art. 3 Nr. 5 der VO zur Novellierung der GefahrstoffVO, zur Aufhebung der GefährlichkeitsmerkmaleVO und zur Änderung der ersten VO zum SprengstoffG vom 26.10.1993 (BGBl 1 S. 1783),- insoweit wiedergegeben in Anlage 3 zu diesen textlichen Festsetzungen - überschritten wird (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

1.5.2 In dem in der Planzeichnung als “Zone 2 gekennzeichneten Bereich sind Anlagenarten, die im Anhang der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1997 (BGBl. I S. 504) - insoweit wiedergegeben in Anlage 1 zu diesen textlichen Festsetzungen - aufgeführt sind, unzulässig, sofern innerhalb einer Einzelanlage gasförmige Gefahrstoffe mit den Gefährlichkeitsmerkmalen (Definition und Nr. nach § 3a des Gesetzes zum Schutz vor gefährlichen Stoffen - Chemikaliengesetz (ChemG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1994 (BGBl. I S. 1703), zuletzt geändert durch Art. 1 der VO zur Änderung des Anhangs 1 des ChemG vom 14. Mai 1997 (BGBl. I S. 1060),- insoweit wiedergegeben in Anlage 2 zu diesen textlichen Festsetzungen -)

6. sehr giftig,
7. giftig,
8. gesundheitsschädlich,
9. ätzend,
10. reizend,
11. sensibilisierend,
12. krebserzeugend,
13. fortpflanzungsgefährdend,
14. erbgutverändernd oder
15. umweltgefährlich

und/oder deren Zubereitungen gehandhabt werden und dabei eine Menge von 10 % der Mengenschwelle 1 gemäß Anhang II der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSch in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 1991 (BGBl. I S. 1891), Anh. geändert durch Art. 3 Nr.5 der VO zur Novellierung der GefahrstoffVO, zur Aufhebung der GefährlichkeitsmerkmaleVO und zur Änderung der ersten VO zum SprengstoffG vom 26. Oktober 1993 (BGBl I S. 1783), - insoweit wiedergegeben in Anlage 3 zu diesen textlichen Festsetzungen - überschritten wird (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).

Teilbereiche einer Anlage, die keines der oben genannten Gefahrstoffmerkmale aufweisen, dürfen außerhalb des jeweiligen Bereiches der Zone 2 (d.h. auch in Zone 1) liegen, sofern die Kriterien der Zone 1 für diesen Teilbereich eingehalten werden.

Ist der jeweiligen Anlage ein Lagerbereich direkt zugeordnet, so darf dieser bezüglich der genannten Mengenschwellenkriterien getrennt von der verfahrenstechnischen Teilanlage (d.h. als Teilanlage Lagerbereich) bewertet werden.

1.5.3 Außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Zone der StörfallVO sind Anlagen, die der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSch in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. September 1991 (BGBl. 1 S. 1891), Anh. geändert durch Art. 3 Nr.5 der VO zur Novellierung der GefahrenstoffVO, zur Aufhebung der GefährlichkeitsmerkmaleVO und zur Änderung der ersten VO zum SprengstoffG vom 26.10.1993 (BGBl. I S. 1783), unterliegen und die dort definierte Mengenschwelle 1 nach Anhang II überschreiten, unzulässig.

Teilbereiche einer Anlage, die keine Gefahrstoffe beinhalten, dürfen außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Zone der Störfallverordnung liegen.

Ist der jeweiligen Anlage ein Lagerbereich direkt zugeordnet, so darf dieser bezüglich der genannten Mengenschwellenkriterien getrennt von der verfahrenstechnischen Teilanlage (d.h. als Teilanlage Lagerbereich) bewertet werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über der Geländeoberkante festgesetzt, die, bezogen auf die einzelnen Teilgebiete, in der jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone jeweils angegeben ist.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen jeweils auf die erschließende Straße, unabhängig davon, ob es sich um eine festgesetzte Straßenverkehrsfläche oder um eine sonstige Werksstraße handelt.

2.2 In allen Teilgebieten mit festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine sowie Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 20 % der Grundfläche des jeweiligen Baufeldes nicht überschreitet.

3.0 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In dem TG 20 sind Baukörper mit einer Seitenlänge von >50 m mit der längeren Seite parallel zu der in südwest-nordöstlicher-Richtung verlaufenden Baugrenze zu errichten.

4.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innerhalb der Baugrenzen gemäß 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Bahnanlagen dürfen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB unter Freihaltung einer lichten Höhe von 4,80 m über Gleisanlage überbaut werden.

5.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

5.1 Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche

Außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche ein Baum und 50 m² Strauchfläche zu pflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur anzulegen bzw. zu entwickeln. Eine Bekiesung ist nur erlaubt, sofern dies aus sicherheitstechnischen Gründen oder technologischen Gründen unumgänglich ist.

Artenauswahl Bäume:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus torminalis	-	Eisbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde

(Baumqualität: Hochstamm bzw. Stammbusch, mindestens 3xv.)

Artenauswahl Sträucher:

Amalanchier ovalis	-	Felsenbirne
Berberis vulgaris	-	Berberitze
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Pyrus pyraster	-	Holzbirne
Rosa arvensis	-	Feldrose
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

(Strauchqualität: 2xv., mind. 3 Triebe, Rosa arvensis - wurzelecht mit Topfballen)

Ergänzend zu der festgesetzten Artenauswahl können bis zu einem Anteil von maximal 20% nicht-heimische Arten verwendet werden.

Anlage 2 allg. Hinweise auf der Planzeichnung der rechtskräftigen Planfassung unter *2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise*

Auch auf anderen als den umgrenzten und gekennzeichneten Flächen sowie anderen als den gekennzeichneten Punkten können Bodenbelastungen auftreten. Insbesondere vor der Aufnahme von Bautätigkeiten sollen deshalb entsprechende Recherchen und Erkundungen durchgeführt sowie nötigenfalls Klärungen mit den zuständigen Behörden herbeigeführt werden.

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Vor Baubeginn muß die Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst begutachtet werden.

Der Beginn von Erdarbeiten ist gemäß § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368) i. d. F vom 13. April 1990 (GVBl. LSA S. 310), zuletzt geändert durch das Erste Investitionserleichterungsgesetz vom 13. August 2002 (GVBl. LSA S. 358ff) 14 Tage vorher der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Saalkreis anzuzeigen. Gemäß § 9 Abs. 3 DSchG besteht bei auftretenden Bodenfunden eine Meldepflicht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde.