

**Gemeinde Schkopau, OT Schkopau
Bebauungsplan Nr. 3.1 ,
„Industriestandort Schkopau“
2. Änderung für einen Teilbereich**

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 - 14
Fax: (03 45) 23 97 72 - 22

Autoren: Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Hildegard Ebert

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 11-073

Bearbeitungsstand: **März 2012**

Planfassung für den Satzungsbeschluss

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens.....	5
3	Verfahren	7
4	Höherrangige und übergeordnete Planung	8
5	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderung	9
6	Planinhalte der Änderung	9
6.1	Allgemein.....	9
6.2	Speziell	11
6.2.1	Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl	11
6.2.2	überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	12
6.3	Erschließung	13
6.4	Grünplanung	13
6.5	Flächenbilanz	14
7	Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich.....	14

Anlage 1 Auszug aus der rechtskräftigen Planfassung

Anlage 2 fortgeltende textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung

Anlage 3 fortgeltende Hinweise auf der Planzeichnung

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

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

2. vereinfachte Änderung für einen Teilbereich

1 Rechtsgrundlagen

Die 2. 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.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes erlangte am 01. 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. Änderung soll innerhalb des Teilgebietes 20a im südöstlichen Randbereich die überbaubare Fläche geringfügig durch Verschiebung der Baugrenze erweitert sowie die Grundflächenzahl mäßig erhöht werden und damit an ein geplantes Vorhaben der hier ansässigen PHILIPPINE GmbH & Co Dämmstoffsysteme KG (künftig: PHILIPPINE GmbH) angepasst werden.

Bei der 2. Änderung handelt es sich um eine unselbständige Planänderung, die nur gemeinsam mit dem rechtskräftigen Ausgangsplan gilt. Um die Übersichtlichkeit zu gewährleisten, soll im Änderungsverfahren nur das betroffene Teilgebiet dargestellt werden. Nach Abschluss des vereinfachten Verfahrens werden die Änderungen in einen neuen Gesamtplan eingefügt.

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Entworfen und aufgestellt wird die 2. Änderung nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bildet

- der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur Einleitung des 2. vereinfachten Änderungsverfahrens vom 11. Oktober 2011 (GR 17/195/2011)
- der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zum Entwurf der 2. vereinfachten Änderung vom 31. Januar 2012 (GR 20/208/2012)
- der Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur Satzung der 2. vereinfachten Änderung vom 24. April 2012

Planungsrechtliche Situation betreffend den zugrunde liegenden Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der (ehem.) Gemeinde Schkopau wurde am 6. Juni 2003 vom Regierungspräsidium Halle genehmigt (Az. 25.-21101/0450) und wurde am 24. Juli 2003 wirksam.

Mit der Gebietsreform zum 01. August 2004 wurde die Einheitsgemeinde Schkopau gebildet. Die früheren Gemeinden Knapendorf und Luppenau gehören seit dem 01.01.2005 ebenfalls zur Gemeinde Schkopau.

In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten gemäß § 204 Abs. 2 BauGB verbindliche Flächennutzungspläne fort.

Für diese Fälle besteht gemäß § 204 Abs. 2 BauGB *„die Befugnis und die Pflicht, ... fortgeltende F-Pläne für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen ...“*.

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 26. Juni 2007 die Einleitung des Verfahrens zur Ergänzung und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Das Planverfahren wurde durchgeführt und mit Feststellungsbeschluss vom 5. Mai 2009 abgeschlossen. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 1. Dezember 2009 rechtskräftig.

Zum 01. Januar 2010 wurde die ehemalige Gemeinde Wallendorf (Luppe) aus der Verwaltungsgemeinschaft Leuna- Kötzschau nach Schkopau eingegliedert.

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

Sowohl der in Kraft getretene Ausgangsbauungsplan Nr. 3.1 „Industriestandort Schkopau“ als auch die vorliegende 2. Änderung dessen 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 2. Änderung

Die Kartengrundlage für den Änderungsbereich wurde an den aktuellen Stand angepasst. Die Anpassung betrifft sowohl den in der Zwischenzeit errichteten Gebäudebestand als auch das Kataster. Als Kartengrundlage dienen die aktuellen ALK-Daten¹. 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 / L VermGeo LSA, 2011 / A18-8022769-2011-8“ (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) deutlich sichtbar gekennzeichnet.

Um die Übersichtlichkeit zu gewährleisten, wird im vereinfachten Verfahren ausschließlich der Änderungsbereich dargestellt. Die Abgrenzung des betroffenen Teilgebietes 20a wurde digital aus dem rechtskräftigen Plan übernommen. Nach Abschluss des vereinfachten Verfahrens werden die Änderungen in einen neuen Gesamtplan eingefügt.

Ein erweiterter Ausschnitt aus der rechtskräftigen Planzeichnung wird der Begründung zum besseren Verständnis als Anlage 1 beigefügt.

Für die textlichen Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen. Zur Information werden sie jedoch ebenfalls erneut als Anlage 2 zur Begründung aufgeführt.

¹ ALK – Automatisiertes Liegenschaftskataster

Als Anlage 3 werden die unveränderten allgemeinen Hinweise der Planzeichnung des Ausgangsplans nachrichtlich aufgeführt.

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

Damit entspricht der Bereich der 2. Änderung in der Planzeichnung (Teil A) der geänderten Fassung. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) gelten in der rechtskräftigen Fassung unverändert weiter.

In der Begründung zur 2. 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 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 3.1 für das Teilgebiet 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.

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 1.500 m zum Änderungsbereich, dazwischen liegen die B 91 sowie die Ortslage Schkopau.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt 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 Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Gemeinde Schkopau liegt südlich der Stadt Halle (Saale) und gehört zum Landkreis Saalekreis im Land Sachsen-Anhalt. Zum 1. August 2004 wurde die neue Gemeinde Schkopau aus den bisher selbständigen Gemeinden Burgliebenau, Döllnitz, Ermlitz, Hohenweiden, Korbetha, Lochau, Raßnitz, Röglitz und Schkopau gebildet. Die früheren Gemeinden Luppenau und Knapendorf gehören seit dem 1. Januar 2005 ebenfalls zur Gemeinde Schkopau. Zum 1. Januar 2010 wurde Wallendorf eingegliedert.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Schkopau umfasst eine Fläche von 9.974 ha und hat 11.458 Einwohner (alle Angaben: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2010). 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 Einheitsgemeinde Leuna (seit 2010) und die Stadt 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 Ausgangsbauungsplan 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 befand sich bis zur Bildung der neuen Gemeinde Schkopau am 1. August 2004 jeweils anteilig auf den Gemarkungen der vier Gemeinden Hohenweiden, Korbetha, Knapendorf und Schkopau. Jetzt liegt er insgesamt im Gebiet der Gemeinde Schkopau.

Der Änderungsbereich befindet sich im Südosten des Plangebietes, südlich der Y-Straße (Straße „An der Bober“) im so genannten Value-Park. Er umfasst den Standort der PHILIPPINE GmbH. Seine Fläche beträgt ca. 5,35 ha.

Betroffen sind innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Schkopau die Flurstücke 4/56, 4/58 und 130/0 sowie in einem Randbereich das, die vg. Flurstücke umgebende, Flurstück 218.

Im Rahmen der Ansiedlung von Kontraktoren wurden aus den Dow-Flächen Einzelgrundstücke herausgelöst und auf der Basis von Erbbaurechten an mit Dow zusammenarbeitende Betriebe vergeben. So wurden die Flurstücke 4/56 und 130/0 der Flur 4 an die PHILIPPINE GmbH & Co. Dämmstoffsysteme KG veräußert. Das westlich angrenzende Flurstück 4/58 ist im Eigentum der Kunststoffwerk Philippine GmbH & Co. KG. Das im Randbereich innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung liegende Flurstück 218 befindet sich weiterhin im Eigentum der Dow Olefinverbund GmbH.

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.1 in der Fassung der 1. Änderung festgesetzte Teilgebiet 20 a. Er wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten	durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Y („An der Bober“)
Im Osten bzw. Süden	durch die Grenze zwischen den Flurstücken 4/56 und 218 bzw. im weiteren Verlauf innerhalb des Flurstücks 218 entlang der westlichen und nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Lauchgrund“ bzw. zur Maßnahmefläche M 11
Im Westen	durch die Grenze zwischen den Flurstücken 4/58 und 4/62 bis zur Y-Straße

An das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Schkopau“ grenzen zudem an:

- im Nordwesten das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1.1 „Industrie- und Gewerbegebiet BSL“ der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Korbetha (in Kraft getreten am 1. Januar 2004, seine 1. Änderung erfolgt parallel zum Änderungsverfahren für den vorliegenden Plan);

- im Norden, getrennt durch die Trasse der L 171, das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.3 "Am Wasserwerk" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Schkopau (Entwurf September 1999, Verfahren ruht);
- im Osten, getrennt durch die Trasse der B 91, das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3.4 "Bereich östlich der B 91" der Gemeinde Schkopau, Ortsteil Schkopau (in Kraft getreten am 18. Dezember 2003) ;
- im Südosten der Lauchgrund und das Gebiet der Deponie Hochhalde Schkopau, die dem Abfallrecht unterliegt.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes ist dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung - Teil A - im Maßstab 1 : 2.000 zu entnehmen.

3 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Schkopau hat in seiner Sitzung am 11. Oktober 2011 den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriestandort Schkopau“ für das Teilgebiet 20 a gefasst.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am 15. Dezember 2011 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 47/2011 der Gemeinde Schkopau amtlich 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 zweiten vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgte die Auslegung des Entwurfes vom Dezember 2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09. Februar 2012 bis einschließlich 09. März 2012 im Bauamt der Gemeinde Schkopau. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 04/2012 am 01. Februar 2012.

Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenfalls mit dem Entwurf gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02. Februar 2012.

In den abgegebenen Stellungnahmen des Landesverwaltungsamtes und des Landkreises Saalekreis wurde der Planung zugestimmt.

Vom Ordnungsamt, SG Brandschutz wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft ist. Dieser Hinweis ist im Ausgangsbauungsplan bereits enthalten, wird jedoch ergänzend auch in die 2. Änderung aufgenommen. Die erfolgt auch in der Form, in der die weitergeltenden textlichen Festsetzungen dargestellt werden. Als ergänzende Anlage 3 werden die in der Planzeichnung des Ursprungsplans enthaltenen Hinweise angeführt.

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 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen (GVBl. LSA Nr. 16/1998 vom 04. Mai 1998 S. 255 ff., zul. geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)). 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 LPIG 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)“

Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat den **Regionalen Entwicklungsplan** für die Planungsregion neu aufgestellt. Er wurde durch die Regionalversammlung am 27. Mai 2010 und am 26. Oktober 2010 beschlossen sowie durch die oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheiden vom 20. Juli, 04. Oktober und 18. November 2010 genehmigt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21. Dezember 2010 wurde der Regionale Entwicklungsplan in Kraft gesetzt.

Im 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 Lauchgrund.

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

Dementsprechend erfolgt die Planung im Einklang mit den übergeordneten regionalen Entwicklungszielen.

Seitens der *oberen Landesplanungsbehörde* wird in der Stellungnahme zum Entwurf eingeschätzt, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam ist.

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderung

Die 2. 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.

Für das Teilgebiet (TG) 20a des Bebauungsplanes soll durch eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) die Nutzbarkeit der Baufläche im Randbereich des Werkes geringfügig erweitert werden.

Die PHILIPPINE GmbH plant im rückwärtigen Bereich durch einen Anbau die Errichtung einer Silohalle auf einer Fläche, die derzeit zum Teil außerhalb der für Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

Die Kapazitätserweiterung bedeutet für die PHILIPPINE GmbH einen notwendigen Schritt, der gestiegenen Nachfrage von Dämmstoffen aus Styropor Hartschaum nachzukommen. Aus technologischer Sicht ist keine andere Anordnung der Halle am Standort möglich.

Um die Halle wie geplant errichten zu können, ist es notwendig, die Baugrenze zu verschieben. Weiterhin wird auch im Hinblick auf Folgeinvestitionen eine Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,6 bis zur nach BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,8 erforderlich.

Die Abgrenzung der festgesetzten Flächen sowie die Art der baulichen Nutzung werden ebenso wie die übrigen textlichen Festsetzungen von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

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

Für die Gemeinde Schkopau dient die Änderung des Bebauungsplans insbesondere der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Der Ausgangsbauungsplan 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 die Randbereiche Stück für Stück aufgeweicht und erweitert werden und sich hieraus eine nicht abgestimmte Änderung der Gesamtkonzeption ergibt.

6 Planinhalte der Änderung

6.1 Allgemein

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

und hier speziell innerhalb der Kontraktorenflächen des Value-Parks. Bei der hier ansässigen PHILIPPINE GmbH & Co. Dämmstoffsysteme KG handelt es sich um einen Industriebetrieb.

An das Teilgebiet (TG) grenzen nördlich der Korridor der Y-Straße (Straße „An der Bober“) mit einer begleitenden Baumreihe, östlich und südlich die Straße „Am Lauchgrund“ sowie Grünflächen (Maßnahmeflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) und westlich das TG 20 an.

Für den Änderungsbereich setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ebenso wie für die angrenzenden Bauflächen ein Industriegebiet fest. Die industrielle Nutzung ist u.a. durch die Lage des Teilgebietes überwiegend innerhalb der Sicherheits-Zone 2 sowie ein flächenbezogenes Schallkontingent eingeschränkt.

Die textlich im Ausgangsplan getroffenen Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** werden von der geplanten 2. Änderung nicht berührt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im rechtskräftigen Plan für den betrachteten Randbereich durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie einer Oberkante baulicher Anlagen begrenzt, die unterhalb dem für Industriegebiete üblichen Maß liegen. Zur Anordnung der Gebäude innerhalb der Baufläche wird eine Baugrenze festgesetzt, die im Norden und Süden des Teilgebietes zu den Erschließungskorridoren bzw. Grünflächen zurückgesetzt ist. Des Weiteren wird für Gebäude mit Längen über 50 m eine Ausrichtung von SW- in NO-Richtung bestimmt.

Die diesbezüglich im rechtskräftigen Plan getroffenen Einschränkungen waren wesentlich auf das zur Planung erstellte Klimagutachten zurückzuführen. Sie betreffen ebenso die angrenzenden Flächen südlich der Y-Straße im TG 20 bzw. TG 21 im Übergang zum Lauchgrund.

Aus klimatischen Gründen war 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.

Um der gestiegenen Nachfrage nach Dämmstoffen aus Styropor Hartschaum gerecht zu werden, ist innerhalb der PHILIPPINE GmbH & Co. Dämmstoffsysteme KG am Standort Schkopau eine Kapazitätserweiterung erforderlich.

Die Planung des Unternehmens sieht zunächst eine Halle mit einer Größe von 30 x 19 m und einer Höhe von 15 m vor, die direkt an die im rückwärtigen Bereich befindlichen Gebäude angebaut werden soll. Die Fläche wird gegenwärtig als Parkplatz genutzt und liegt anteilig nicht mehr innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die Stellplätze sind zu verlegen.

Die Halle wird für Stoffsilos zur Zwischenlagerung von aufgeschäumten EPS Perlen und als Zwischenlager für die Hohlraumschüttungsanlage benötigt. Darüber hinaus soll mit dieser Erweiterung der Grundstein für eine mögliche Vergrößerung der Fertigungskapazitäten gelegt werden, mit der künftig der Bau weiterer Lager- und Produktionshallen erforderlich wird. Diesem Vorhaben steht darüber hinaus die für Hauptanlagen eingeschränkte Grundflächenzahl entgegen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich soll damit lediglich bezüglich der Anordnung ergänzender baulicher Anlagen sowie der Ausnutzung der Baufläche (Grundflächenzahl) erfolgen. Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt ebenso wie alle anderen Festsetzungen des Ausgangsplanes unverändert bestehen.

Mit der Erweiterung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung können die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Schkopau der PHILIPPINE GmbH weiter gefestigt und damit Arbeitsplätze gesichert bzw. mittelfristig neue geschaffen werden.

6.2 Speziell

6.2.1 Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt, die in die Nutzungsschablone für jedes Teilgebiet eingetragen wurden.

Für das Teilgebiet 20a ist eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie (mit Ausnahmen) eine Oberkante baulicher Anlagen von 20 m bezogen auf die Hauptgrundstückszufahrt festgesetzt. Analoge Regelungen wurden für die angrenzenden Teilgebiete 20 und 21 getroffen.

Für die geplante Erweiterung der baulichen Anlagen wird es, wie bereits ausgeführt, erforderlich, die Grundflächenzahl bis zur Grenze eines Industriegebietes nach BauNVO von 0,8 zu erhöhen.

Soweit es sich bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.1 um Flächen innerhalb des Werkskerns handelte, bestand hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung das Grundkonzept darin, die schon früher überbauten Bereiche so effektiv wie möglich zu nutzen. Dazu wurden eine GRZ von 0,8 sowie Gebäudehöhen von 50 m festgesetzt.

Von diesem Konzept wurde u.a. an den Stellen abgewichen, an denen das begleitende Klimagutachten Reduzierungen empfohlen hat. Dazu zählte auch der Änderungsbereich.

Die Grundflächenzahl südöstlich der Werksstraße Y wurde mit einer 60%igen Überbauung festgesetzt. Dabei wurde in die Abwägung eingestellt, dass die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 in den Randbereichen keine wesentliche Einschränkung für die Investoren darstellt, zumal die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 von Hundert (im vorliegenden Fall bis 0,8) durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden darf.

Die Höhenbegrenzung wurde im Übergang zum Lauchgrund auf 20 m reduziert.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ausgangsplanes umfasste das TG 20 (TG 20a wurde aus diesem erst im Zuge der 1. Änderung gebildet) eine Fläche von insgesamt 20,02 ha.

Zu diesem Zeitpunkt war innerhalb des Teilgebietes ausschließlich der hier betrachtete Änderungsbereich bebaut. Im Gegensatz zu den im Umfeld neu errichteten Unternehmen konnte sich die Firma nicht im Vorhinein auf die getroffenen Einschränkungen einstellen.

Heute hat die PHILIPPINE GmbH am Standort keine anderen Erweiterungsmöglichkeiten, außer einer intensiveren Flächennutzung. Unmittelbar westlich angrenzend ist die RP

Compounds GmbH ansässig. Östlich und südwestlich schließen sich die das Werk zur Ortslage und zum Lauchgrund umgebenden Grünflächen an und im Norden bildet der Korridor der Y-Straße („An der Bober“) den Abschluss.

Da im rechtskräftigen Plan bereits eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zulässig ist und diese auch das für ein Industriegebiet übliche Maß darstellt, sind mit der Anhebung der GRZ in einem Teilbereich keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante mäßige Erhöhung der Grundflächenzahl ist in diesem Einzelfall der Unternehmenserweiterung vernünftigerweise geboten, da die Baufläche auch künftig nicht zu 80% mit Gebäuden bestanden sein wird. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind auch alle Nebenanlagen und befestigten Flächen zu berücksichtigen. Insofern steht die Erhöhung den Forderungen des Klimagutachters nicht entgegen.

6.2.2 überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der geplanten Erweiterung ist weiterhin eine geringfügige Verschiebung der Baugrenze erforderlich.

Diese wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan im Übergang zu dem südlich gelegenen Lauchgrund über eine Länge von knapp 700 m innerhalb der geplanten Bauflächen um 30 m zurückgesetzt.

Im bebauten Änderungsbereich war die Baugrenze in Anlehnung an den Gebäudebestand der PHILIPPINE GmbH bereits um 30 m nach Süden versetzt. Damit lag der für das geplante Vorhaben zu überbauende Parkplatz zum Teil außerhalb der Baugrenze (*siehe dazu auch Anlage 2*).

Aus technologischer Sicht kann die geplante Silohalle mit Abmessungen von 30 m x 19 m nur unmittelbar an die, an den Versatz angrenzende, Halle angebaut werden. Dazu ist es notwendig, die hier in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baugrenze um ca. 14 m nach Westen zu verschieben. Im weiteren Verlauf bleibt der Abstand von 30 m zum Lauchgrund unverändert.

Die angrenzenden Nutzungen werden durch die Verschiebung nicht beeinträchtigt. Die Baugrenze hat weiterhin einen ausreichenden Abstand zur außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Grün- bzw. Verkehrsfläche.

Ferner wird auch von der generellen Ausschlussmöglichkeit, die § 23 Absatz 5 BauNVO für Nebenanlagen im Sinne von § 14 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bietet, im rechtskräftigen Plan kein Gebrauch gemacht. Nebenanlagen werden damit nicht automatisch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sondern unterliegen weiterhin der Ermessensentscheidung der Genehmigungsbehörde im Rahmen des Einzelvorhabens. Da hier auch Gebäude größeren Umfangs zu den Nebenanlagen zählen können (z.B. Büro- und Verwaltungsgebäude) wird ihre Einordnung außerhalb der Baugrenzen besonders hinsichtlich des Einhaltens der Durchlüftungsschneisen zu prüfen sein.

Für den Bereich der Kontraktorenfläche Süd sichert zudem eine textliche Festsetzung zur Gebäudeausrichtung die im Klimagutachten empfohlenen Durchlüftungsschneisen in SW-NO-Richtung. Dem steht auch die Änderung nicht entgegen, da die Verlängerung des Gebäudes in die empfohlene Richtung orientiert wurde.

In Anbetracht der Gesamtlänge bzw. Breite der freizuhaltenen Korridore fällt der leicht verschobene Versatz in keiner Weise ins Gewicht.

6.3 Erschließung

Weder die **verkehrstechnische** noch die **technische Erschließung** sind von den Änderungen betroffen. Die Erschließung des Teilgebietes erfolgt vom Norden bzw. vom Osten. Die Erweiterungsfläche grenzt zwar im Süden ebenfalls an die Straße „An der Bober“ an, verfügt in diesem Bereich jedoch nicht über eine Zufahrt.

6.4 Grünplanung

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen festgesetzt, die von der Änderung nicht berührt werden. Im Südwesten und im Osten grenzen Grünflächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft an (M 11 bzw. M 9).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen zeichnerisch nur getroffen, um die Lage der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu definieren. Darüber hinaus ist bereits mit der Ausgangsplanung für den gesamten Industriestandort ein grünordnerisches Ausgleichskonzept erarbeitet worden, in dem insgesamt der erforderliche Ausgleich in Bezug auf den erfolgenden Eingriff festgelegt wurde. Der Ausgleich ist über einen städtebaulichen Vertrag zwischen den ehemaligen Gemeinden und Dow gesichert.

An den Flächenbegrenzungen wird mit der Erweiterung der Baugrenze nichts geändert, da auch das Teilgebiet 20a insgesamt in seiner Größe unverändert bleibt.

Hinsichtlich der Erhöhung der Grundflächenzahl ist festzustellen, dass die Überschreitung bis zur Grenze von 0,8 auch im rechtskräftigen Plan nicht ausgeschlossen wird. Damit einher ging auch eine entsprechende Bilanzierung.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO bleibt ebenfalls unverändert.

6.5 Sonstige Hinweise

Entsprechend § 8 der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 (GVB1. LSA, 5. 240) ist der Landkreis Saalekreis als Sicherheitsbehörde für die Abwehr der von Kampfmitteln ausgehenden Gefahr zuständig.

Die Erweiterungsfläche innerhalb des Änderungsbereiches wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt anhand der Unterlagen und Erkenntnisse überprüft. Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Die Behörde weist darauf hin, dass die Flächen im Auftrag des Investors vor Baubeginn durch eine private Kampfmittelräumfirma auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen sind.

Der Nachweis über die kampfmittelfreie Baufläche ist der Sicherheitsbehörde vorzulegen. Die Kosten der privaten Kampfmittelräumfirma hat der jeweilige Antragsteller zu tragen.

Ein allgemeiner Hinweis ist bereits Gegenstand des Ursprungsplans.

6.6 Flächenbilanz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes innerhalb des Teilgebietes 20a ergibt sich keine Änderung der Flächendarstellung. Die Fläche des Industrie(Teil)gebietes beträgt weiterhin ca. 5,35 ha.

Die Änderung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 ist lediglich hinsichtlich der für Hauptanlagen nutzbaren Fläche relevant (Nettofläche von 3,21 ha auf 4,28 ha). Die geänderte Baugrenze betrifft ebenfalls nur deren Anordnung auf dem Baugrundstück.

7 Wesentliche Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich

Die Grundzüge der Planung werden von der 2. 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 des betrachteten Industrie(Teil)gebietes 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. Bei der rechnerischen Bilanzierung der überbaubaren Flächen (EAB im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 3.1 „Industriegebiet Schkopau“) wurde bereits eine zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,8 berücksichtigt. Insofern ergeben sich mit der Änderung auch keine neuen Ansätze.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde gab es keine Einwände zur 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die 2. Änderung der rechtskräftigen Planung in einem Teilbereich nicht zu erwarten.

Mit der Erweiterung des Baufensters wird die bebaubare Fläche nicht erhöht sondern nur in ihrer Lage angepasst. Die städtebaulich angestrebten Mindestabstände zu den angrenzenden Grün-/Maßnahmeflächen bzw. dem Straßenraum werden auch künftig eingehalten und damit die erforderlichen Lüftungskorridore gewährleistet, die Verschiebung ist marginal.

Durch die bereits im rechtskräftigen Plan außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und über die festgesetzte Grundflächenzahl hinaus zulässigen Nebenanlagen ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung für die Region Halle/ Merseburg und speziell den Standort Schkopau. Es wird eine weitere kontinuierliche Entwicklung gesichert.

Mit der Nutzung von Altstandorten wird der Flächenverbrauch auf der “grünen Wiese” gestoppt und der Ansiedlungsdruck von unbebauten Außenbereichen genommen. Im Ergebnis können ökologisch wertvolle Freiräume erhalten werden.

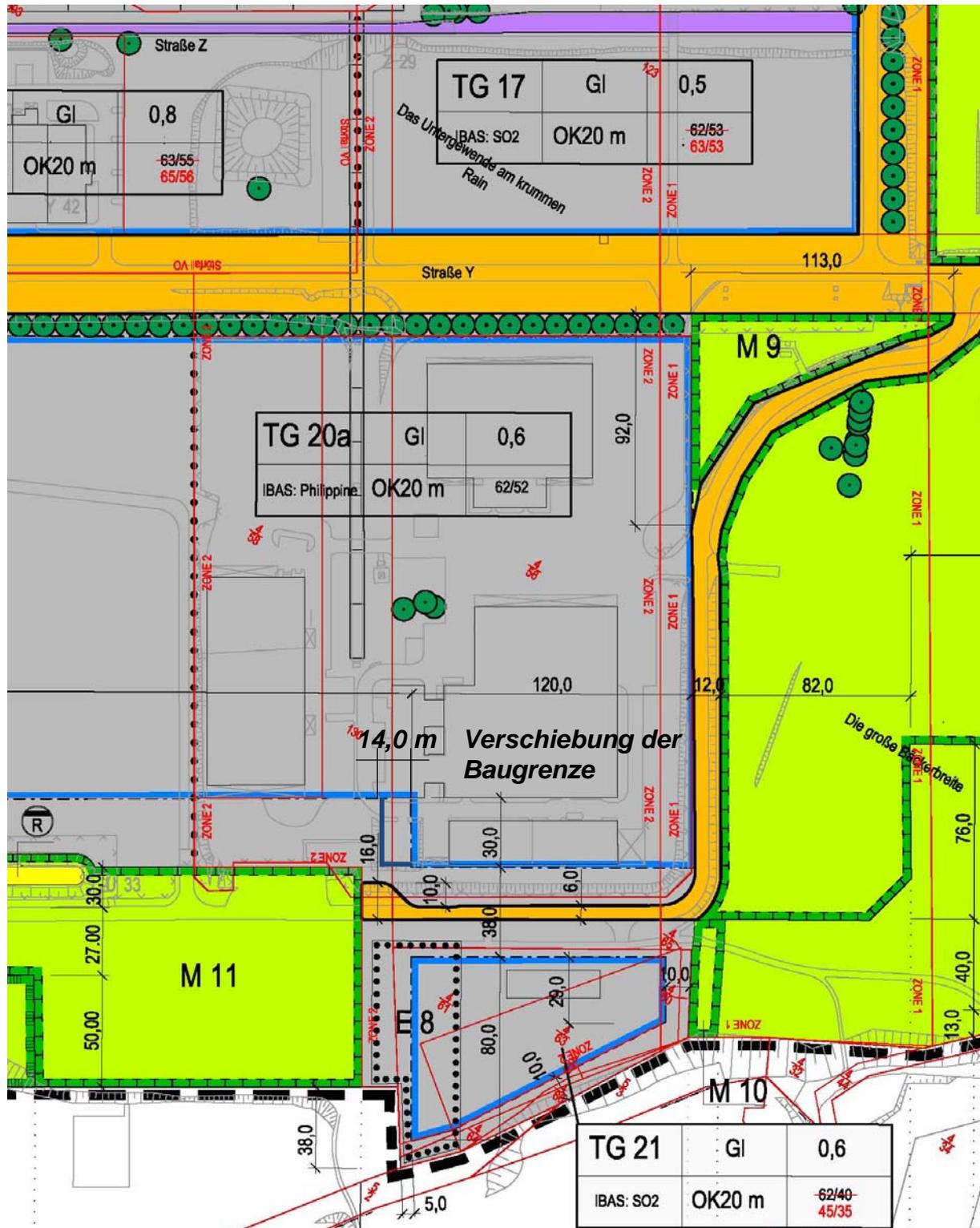
Den Belangen der Wirtschaft wird auch im Rahmen der 2. Änderung ein den Gegebenheiten und den landesplanerischen Vorgaben entsprechendes Gewicht eingeräumt. Dem Anspruch, der sich aus der Ausweisung als Vorrangstandort für großflächige Industrieansiedlungen ergibt, wird entsprochen.

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

Darüber hinaus wird mit der Herstellung moderner EPS Dämmstoffe am Standort auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Die Dämmstoffe kommen bei der energetischen Sanierung ebenso wie bei Neubauten zum Einsatz. Der regionale Markt kann unmittelbar davon profitieren, dass die Lieferwege kurz gehalten werden können.

Anlage 1 Auszug aus der rechtskräftigen Planzeichnung

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3.1 in der Fassung der 1. Änderung
 mit Darstellung der geplanten Verschiebung der Baugrenze



Anlage 2 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 Vergnügungsstätten (§ 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-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1997 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 1703), zul. 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 -)

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

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. 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 26.10.1993 (BGBl. I 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, | 11. sensibilisierend, |
| 7. giftig, | 12. krebserzeugend, |
| 8. gesundheitsschädlich, | 13. fortpflanzungsgefährdend, |
| 9. ätzend, | 14. erbgutverändernd oder |
| 10. reizend, | 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. BImSchV) 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

<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	- Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	- Eisbeere
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

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

Artenauswahl Sträucher:

<i>Amalanchier ovalis</i>	- Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	- Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	- Steinweichsel
<i>Pyrus pyraster</i>	- Holzbirne
<i>Rosa arvensis</i>	- Feldrose
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	- 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 3 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.