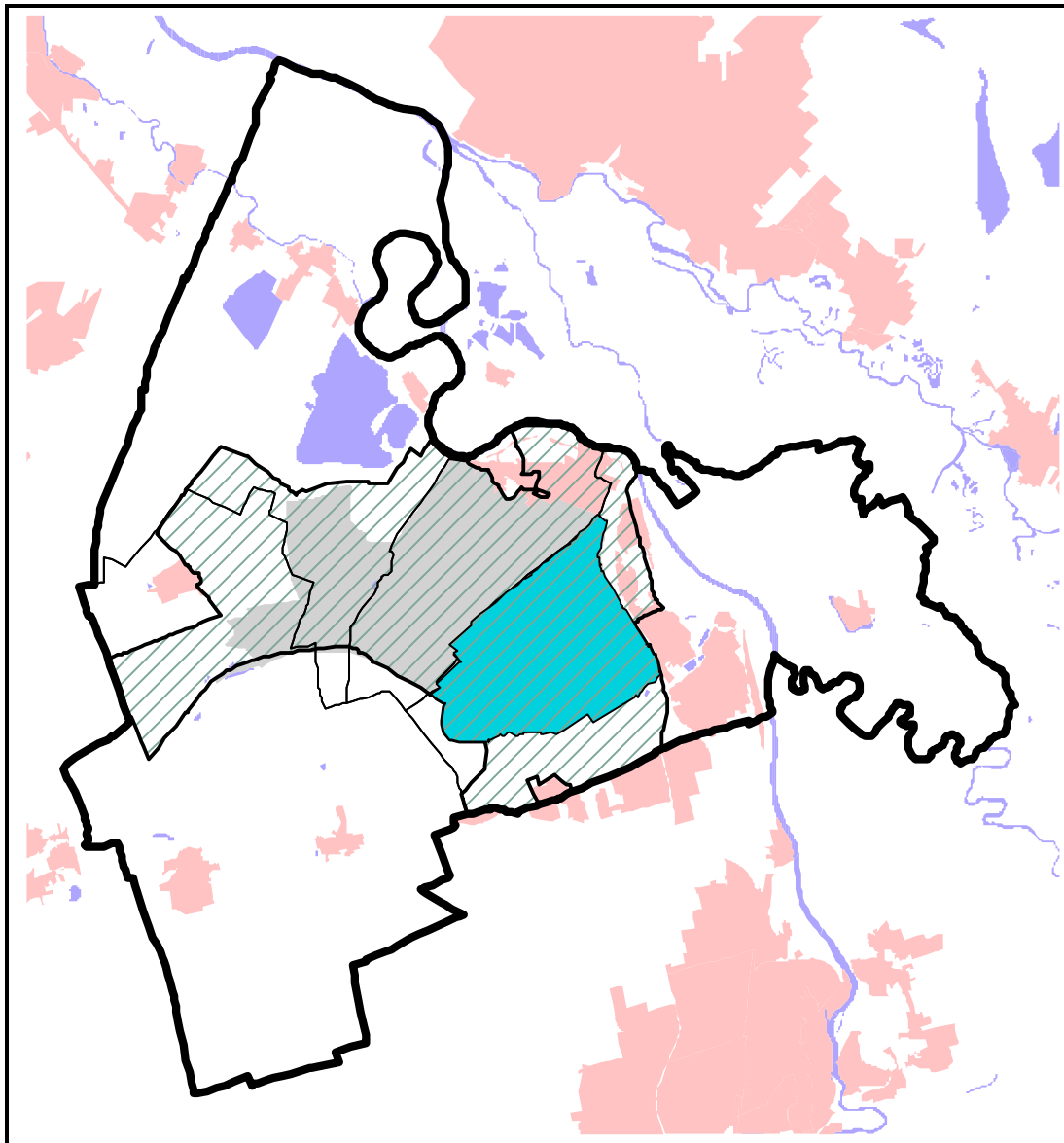


Bebauungsplan Nr. 3.1

“Industriestandort Schkopau”

der Gemeinde Schkopau, OT Schkopau

3. vereinfachte Änderung



Planfassung für den Satzungsbeschluss

März 2013

**Gemeinde Schkopau, OT Schkopau
Bebauungsplan Nr. 3.1 ,
„Industriestandort Schkopau“
3. 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.: 12-104

Bearbeitungsstand: **März 2013**

Planfassung für den Satzungsbeschluss

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	6
3	Verfahren	7
4	Höherrangige und übergeordnete Planung.....	7
5	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderung	9
6	Planinhalte der Änderung.....	10
6.1	Allgemein.....	10
6.2	Speziell	11
6.2.1	Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen.....	11
6.3	Erschließung.....	11
6.4	Grünplanung	11
7	Wesentliche Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes	13

Anlage 1 fortgeltende textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung

Anlage 2 fortgeltende Hinweise auf der Planzeichnung

Anlage 3: Übersichtsplan zur veränderten Lage der Trittsteinbiotope T 5 und T9 sowie der Erhaltungsfläche E 6

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

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

3. vereinfachte Änderung für einen Teilbereich

1 Rechtsgrundlagen

Die 3. 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 zwei 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 nunmehr beabsichtigten 3. Änderung soll südlich des innerhalb der privaten Bahnanlagen gelegenen Gebäudes A 103a im Bereich der als Trittsteinbiotop T 3 festgesetzten Fläche eine Bebauung ermöglicht werden; dass heißt, die Fläche soll in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen werden. Das Trittsteinbiotop soll im Teilgebiet TG 19 neu eingeordnet werden.

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, werden im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens die entsprechenden Anpassungen hinsichtlich der Lage der Trittsteinbiotope bzw. Erhaltungsflächen entsprechend den erteilten Befreiungen vorgenommen (vgl. hierzu Pkt. 6,4).

Bei der 3. 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 3. Änderung nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bildet

- der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 3. vereinfachten Änderung vom 11. Dezember 2012 (GR 28/269/2012)
- der Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Gemeinde Schkopau zur 3. vereinfachten Änderung vom 2013

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 1. August 2004 wurde die Einheitsgemeinde Schkopau gebildet. Die früheren Gemeinden Knapendorf und Luppenau gehören seit dem 01.01.2005 ebenfalls zur Gemeinde Schkopau. Zum 1. Januar 2010 wurde die ehemalige Gemeinde Wallendorf (Luppe) aus der Verwaltungsgemeinschaft Leuna- Kötzschau nach Schkopau eingegliedert.

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.

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 Ausgangsbauungsplan Nr. 3.1 „Industriestandort Schkopau“ als auch seine hier vorliegende 3. 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 3. Änderung

Die Kartengrundlage 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/LVermGeo LSA, 2011/A18-8022769-2011-8“ (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) deutlich sichtbar gekennzeichnet.

Die Änderungsbereiche wurden in der Planzeichnung abgegrenzt. Das betrifft auch die im Rahmen dieses Änderungsverfahrens im Ergebnis von erteilten Befreiungen erfolgende rechtsverbindliche Verschiebung der Trittsteinbiotope T 5 und T 9 sowie der Erhaltungsfläche E 6. Als Änderungsbereiche wurden in diesen Fällen sowohl die im Ergebnis der

¹ ALK – Automatisiertes Liegenschaftskarte

erteilten Befreiungen neu zu nutzenden Bauflächen als auch die neuen Flächen der Trittsteinbiotope bzw. Erhaltungsflächen 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.

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.

In der Begründung zur 3. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 für Teilflächen des Teilgebietes 13 und das Teilgebiet 19 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 wird².

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

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

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.

Die Gemeinde umfasst eine Fläche von 9.974 ha und hat 11.305 Einwohner (alle Angaben: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31. Dezember 2011). 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 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 liegt insgesamt im Gebiet der Gemeinde Schkopau.

Die Änderungsbereiche befinden sich im Südwesten des Plangebietes, Teilgebiet TG 13 westlich der Werkstraße 7 und Teilgebiet TG 19 südlich der Y-Straße. Ihre Flächen betragen ca. 0,87 ha (TG 13) bzw. 1,20 ha (TG 19).

Betroffen sind innerhalb der Flur 4 der Gemarkung Schkopau die Flurstücke 214 und 218 (jeweils teilweise). Die innerhalb der Änderungsbereiche gelegenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Dow Olefinverbund GmbH.

Der erste Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.1 in der Fassung der 1. Änderung festgesetzten Teilgebietes 13. Er wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten	durch eine westlich der Werkstraße 7 festgesetzte, 10 m breiten Pflanzstreifen einer Baumreihe
im Südosten	durch die Werkstraße Z
im Westen	durch die südöstlich von Gebäude A 103 verlaufende Erschließungsstraße des TG 12 und
im Nordwesten	durch die Werkstraße A

Der zweite Änderungsbereich umfasst das gesamte, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3.1 in der Fassung der 1. Änderung festgesetzte Teilgebiet 19. Er wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Y („An der Bober“)

im Osten, Südosten und Südwesten durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Lauchgrund“

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes sind 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. Dezember 2012 den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriestandort Schkopau“ gefasst. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 04/2013 der Gemeinde Schkopau vom 30.01.2013 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 3. 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2013 bis einschließlich 07.03.2013 im Bauamt der Gemeinde Schkopau. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte ebenfalls im Amtsblatt Nr. 04/2013 vom 30.01.2013.

Zusätzlich zu der Auslegung im Bauamt der Gemeinde Schkopau stehen sämtliche Dokumente auch als download unter www.gemeinde-schkopau.de → „Bürger + Verwaltung“ → „Bekanntmachungen“ → „öffentliche Auslegungen“ zur Verfügung.

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 01.02.2013.

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, 4. 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Schkopau“ wurde erforderlich, um die Festsetzungen des rechtskräftigen Planes in Teilbereichen an die zwischenzeitliche Entwicklung von ansässigen Unternehmen anzupassen.

Dabei ist vorgesehen, das im Teilgebiet 13 festgesetzte Trittsteinbiotop in das Teilgebiet 19 zu verschieben.

Die Verschiebung des Trittsteinbiotops soll zum einen erfolgen, weil die *Mitteldeutsche Eisenbahn GmbH (MEG)* beabsichtigt, zur Kapazitätserweiterung von Sanitär- und Büroräumen gegenüber dem vom von ihr genutzten Gebäude A 103 eine Containeranlage inklusive Parkplatz zu errichten.

Die MEG betreibt als Dienstleister am Dow-Standort Schkopau den Schienentransport inklusive der Reparatur von Loks und Eisenbahnwaggons. Zur Realisierung ihrer Aufgaben hat sie sich im Gebäude A 103 eingemietet, welches sie aus Kapazitätsgründen bereits 2003/2005 aufgestockt hat. Aufgrund der erfolgten und beabsichtigten Erweiterung der Dienstleistungen der MEG am Standort Schkopau reichen die Räumlichkeiten von A 103 nicht mehr aus und eine nochmalige Aufstockung von A 103 ist bautechnisch nicht mehr möglich.

Deshalb soll eine zweigeschossige Containeranlage südöstlich des Gebäudes A 103 errichtet werden. Da die geplanten Container und das bestehende Gebäude eine funktionelle Einheit bilden, ist die Errichtung der Container nur in unmittelbarer Nachbarschaft zu A 103 möglich. Somit bietet sich die angedachte Fläche an.

Die *Firma Styron Deutschland GmbH* ist neben Dow größter Ansiedler am Standort Schkopau und betreibt mehrere Anlagen zur Herstellung von synthetischem Kautschuk und Polystyrenen. Im Rahmen von mehreren Projekten zur Erweiterung und zum Umbau der Anlagen hat Styron einen erhöhten Bedarf an Lagerflächen für Chemikalien und Instandhaltungsmaterial. Diese Lagerflächen müssen in erreichbarer Nähe zu den Produktionsanlagen sein.

Die Firma Styron plant die Errichtung von zwei Schnellbauhallen A 991 und A 993 im Teilgebiet 13 östlich der geplanten Containeranlage der MEG. Die letztgenannte soll auf einer Fläche errichtet werden, die zum Teil außerhalb des jetzigen Baufensters liegt. Auch in diesem Zusammenhang ist eine Verschiebung des Trittsteinbiotops erforderlich.

Eine der Hallen (A 991) soll zukünftig als Lagerfläche für verschiedene Chemikalien genutzt werden. Dabei handelt es sich zum Teil um wassergefährdende Stoffe. Die Errichtung einer entsprechenden Anlage zum Lagern, Abfüllen und Umfüllen (LAU-Anlage) wird dem Landkreis Saalekreis (Dezernat III, Umweltamt, Untere Wasserbehörde) in Form einer entsprechenden Anzeige nach § 1 Abs. 2 VAwS LSA mitgeteilt.

In der Schnellbauhalle A 993 sollen Materialien für die Instandhaltung der Anlagen der Styron Deutschland GmbH gelagert werden. Hier sollen an den Längsseiten Schwerlastregale aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan wird somit in zwei Teilbereichen geringfügig an ein konkretes Vorhaben angepasst. Die Änderung dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Unternehmen am Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.

Für die Gemeinde Schkopau dient die Änderung des Bebauungsplanes 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 baulich erweitert werden und sich hieraus eine nicht abgestimmte Änderung der Gesamtkonzeption ergibt.

6 Planinhalte der Änderung

6.1 Allgemein

Die Änderungsbereiche (Teilgebiete 13 und 19) des Bebauungsplanes Nr. 3.1 „Industriegebiet Schkopau“ der Gemeinde Schkopau liegen im südwestlichen Randbereich des Dow-Werkes.

Für die Änderungsbereiche setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ebenso wie für die angrenzenden Bauflächen ein Industriegebiet fest. Die industrielle Nutzung in dem zu betrachtenden Bereich des Teilgebietes 13 ist u.a. durch die anteilige Festsetzung als Trittschallbiotop, die im Teilgebiet 19 durch die Lage außerhalb der sog. Störfallzone eingeschränkt. Für beide Teilgebiete 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 an den Werksbahnanlagen gelegene Teilgebiet 13 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 südöstlich des Gebäudes A 103a keine Bebauung ermöglicht.

Für das zu betrachtende, im Übergangsbereich zum Lauchgrund gelegene, Teilgebiet 19 wird die industrielle Nutzung im rechtskräftigen Plan 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.

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.

Zur Absicherung der Dienstleistungen der *MEG* am Standort Schkopau und zur künftigen Erweiterung des Angebotes werden zusätzliche Sanitär- und Büroräume benötigt. Die geplante Containeranlage soll 5 Büroräume, 1 Küche, 2 Umkleide- und 2 Duschräume umfassen.

Im Rahmen der Erweiterung und des Umbaus der *Fa. Styron* am Standort Schkopau ist eine der Hallen (A 991) als Lagerfläche für verschiedene Chemikalien vorgesehen. Dabei handelt es sich zum Teil um wassergefährdende Stoffe. In der Schnellbauhalle A 993 sollen Materialien für die Instandhaltung der Anlagen der Styron Deutschland GmbH gelagert werden.

Aufgrund der funktionellen Verknüpfungen zu den bestehenden Anlagen beider Unternehmen sollen die geplanten Anlagen auf einer Fläche errichtet werden, auf der jetzt das Trittsteinbiotop T 3 festgesetzt ist.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich eine Verschiebung des Trittsteinbiotops von TG 13 nach TG 19 und die Vergrößerung des Baufensters im TG 13 südöstlich von A 103. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben ansonsten wie alle anderen Festsetzungen des Ausgangsplanes unverändert bestehen.

Mit der Erweiterung des Baufensters im TG 13 können die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Schkopau der MEG und der *Fa. Styron* weiter gefestigt und damit Arbeitsplätze gesichert bzw. mittelfristig neue geschaffen werden.

6.2 Speziell

6.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der geplanten Erweiterungen der *Mitteldeutschen Eisenbahn GmbH (MEG)* und der *Fa. Styron* ist eine Einbeziehung der südöstlich von A 103 gelegenen Flächen in die Baugrenze erforderlich. Diese wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgrund des ungünstigen Flächenzuschnitts und der anteiligen Festsetzung als Trittsteinbiotop nicht in das Baufenster einbezogen.

Die angrenzenden Nutzungen werden durch die Änderung der Baugrenze nicht beeinträchtigt. Das Trittsteinbiotop wird an anderer Stelle eingeordnet.

6.3 Erschließung

Weder die **verkehrstechnische** noch die **technische Erschließung** sind von den Änderungen betroffen. Die Erschließung des Teilgebietes 13 erfolgt vom Nordosten ausgehend von der als private Straßenverkehrsfläche festgesetzten Werksstraße 7 bzw. für das Teilgebiet 19 über die im Nordwesten angrenzende Werksstraße Y.

Die im TG 13 neu überbaubaren Flächen werden an die zentralen Entwässerungskanäle des Industriestandortes für Schmutz- und Regenwasser angebunden.

6.4 Grünplanung

Wie bereits mehrfach erwähnt, ist innerhalb des Änderungsbereiches im TG 13 ein Trittsteinbiotop festgesetzt (T 3).

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 Dow³ gesichert.

Für das Trittsteinbiotop T 3 wird in Anlage 2 des genannten Vertrages die nachfolgend wiedergegebene Festsetzung getroffen:

„Trittsteinbiotope

Zur Schaffung von Trittsteinbiotopen sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufeldern auf einer zusammenhängenden Fläche von mind. 1.500 m² (T 2, T 4 - T 9) und mind. 800 m² (T 1) sowie 3.000 m² (T 3) die nachfolgenden Vegetationsstrukturen anzulegen:

T3

Wildblumenwiese 35%
Sukzession 15%
Strauchpflanzungen 50%

Die festgesetzten Flächenanteile stellen Annäherungswerte dar und können um maximal 5% unter- oder überschritten werden.

Innerhalb der Trittsteinbiotope T 1, T 3 und T 8 sind ergänzend folgende Elemente zu entwickeln: mind. eine Feuchtmulde ca. 50 m² (Tiefe bis 0,5 m) und 2 Steinhaufen (Höhe 0,5 - 1 m) bzw. 50 m² Totholzhecken (Benjes-Hecken).

Dabei sind Bäume einzeln und in Gruppen bis 20 Stück und Sträucher in Gruppen bis 50 m² anzupflanzen.

Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei Maßnahmefläche M 3 beschrieben.“

(Anmerkung: Auf die Wiederangabe der Flächenanteile der weiteren Trittsteinbiotope wurde verzichtet.)

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens wird das Trittsteinbiotop aus dem Teilgebiet 13 in das Teilgebiet 19 verschoben. Dabei wird lediglich die Lage geändert, der Wortlaut der Festsetzung wird unverändert beibehalten.

Die neu getroffene Festsetzung ermöglicht somit, dass die auf der Fläche vorhandene Vegetation erhalten und behutsam ergänzt wird.

Die Lebensräume für potentiell vorkommende Arten (Bodenbrüter, Zauneidechse) werden somit erhalten. Es ist auch festzuhalten, dass für die Anlage des Trittsteinbiotops nur ca. ¼ der Fläche des Teilgebietes benötigt wird.

Die zeichnerisch abgegrenzte Fläche umfasst jedoch fast das gesamte Teilgebiet 19. Allerdings ist sie nur anteilig als Trittstein auszubilden (3.000 m²). Somit kann Dow entscheiden, welcher Teil des Teilgebietes als Trittsteinbiotop ausgebildet wird und welcher einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll.

Auch wenn das Trittsteinbiotop nunmehr in einem Industrieteilgebiet am Rand des Werks neu eingeordnet wird, werden dort Lebensräume für Arten entwickelt, die im angrenzenden

³ Vertrag über landschaftspflegerische Eingriffs-Ausgleichsregelungen im Zusammenhang mit den Bebauungsplänen Nrn. 6.1 und 6.2 der Gemeinde Hohenweiden, Nr. 3.1 der Gemeinde Knapendorf, Nrn. 1.1, 1.2.2 und 1.3 der Gemeinde Korbetha, Nrn. 3.1 und 3.3 der Gemeinde Schkopau gemäß § 1 a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB)

feuchten Lauchgrund keine geeigneten Lebensräume finden. Insofern kann es auch die ihm zugedachte Funktion erfüllen.

Der Biotopverbund innerhalb des Werks wird durch die u.a. entlang von Straße 7 und Straße Y festgesetzten Baumreihen aufrecht erhalten.

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, werden die entsprechenden Anpassungen im Bebauungsplan vorgenommen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 1648-2007 wurde das südlich der Werksstraße B festgesetzte Trittsteinbiotop **T 5** vollständig aus dem Teilgebiet TG 15 nach Osten in das Teilgebiet TG 16 verschoben und unmittelbar östlich der Straße 4 neu eingeordnet. Der Befreiungsbescheid wurde am 20.11.2007 erteilt.
- Im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage 1919-2008 wurde die nördlich der Werksstraße Z festgesetzte Erhaltungsfläche **E 6** vollständig aus dem Teilgebiet TG 16 nach Nordosten in das Teilgebiet TG 17 verschoben und unmittelbar südlich der Straße B neu eingeordnet. Der zugrunde liegende Befreiungsbescheid wurde unter dem Az.: 02032-2008 am 16.09.2008 erteilt.
- Mit der Genehmigung des Bauantrags 456-2009 vom 12.05.2009 wurde das nördlich der Werksstraße F in der Nähe des F-Tors festgesetzte Trittsteinbiotop **T 9** eine Befreiung erteilt. T 9 wurde innerhalb des Teilgebietes TG 4 in nordöstlicher Richtung verschoben und nördlich von Gebäude G13 neu eingeordnet.

Die vorgenannten Flächen wurden im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans mit den im Ergebnis der erteilten Befreiungen neu zugeordneten Flächen in der Planzeichnung festgesetzt.

7 Wesentliche Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die Grundzüge der Planung werden von der 3. Änderung des Bebauungsplanes in Teilbereichen 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 Verschiebung des Trittsteinbiotops bei Beibehaltung der Flächengröße ergibt sich kein Änderungsbedarf für die Bilanz. Lediglich der Übersichtsplan zur Anlage 2 zu dem „Vertrag über landschaftspflegerische Eingriffs-Ausgleichs-Regelungen“ ist anzupassen.

Analog trifft diese Aussage für die im Ergebnis von erteilten Befreiungen geänderte Lage der Trittsteinbiotope T 5 und T9 sowie der Erhaltungsfläche E 6 zu. Auch hier wurde der Maßnahmeinhalten beibehalten und lediglich die Lage der Flächen geändert.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die 3. Änderung der rechtskräftigen Planung in Teilbereichen nicht zu erwarten.

Mit der Erweiterung des Baufensters im TG 13 wird die bebaubare Fläche nicht erhöht sondern im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl nur ein größerer Spielraum für die Anordnung der Bebauung eröffnet. 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.

Die 3. 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 3. 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 infrastrukturelle Erschließung des Standortes angestrebt, die den 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 weiteren Entwicklung des Schienentransportes für den Standort auch ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

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 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 (GMBl. 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 wiedergegeben 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. 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, | 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

<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	- 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 pyraeaster</i>	- Holzbirne
<i>Rosa arvensis</i>	- Feldrose
<i>Rosa canina</i>	- Hundsröse
<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 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.