

Stadt Calbe (Saale)

4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Große Mühlenbreite"

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Entwurf

Oktober 2018

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	2
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	2
1.2	Rechtsgrundlagen	2
1.3	Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung	3
1.4	Aufstellungsverfahren	3
1.5	Sonstige städtebauliche Planungen	4
1.5.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	4
1.5.2	Verbindliche Bauleitplanung	5
1.6	Sonstige Genehmigungen / Verfahren	5
2	PLANGEBIET	6
2.1	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich	6
2.2	Bestand und Nutzungen	6
3	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.1.1	Ausschluss von Unterarten gewerblicher Nutzungen	7
4	ERSCHLIEßUNG	8
4.1	Verkehrerschließung	8
4.2	Medientechnische Ver- und Entsorgung	8
5	BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE	8
5.1	Umweltbericht	8
5.2	Eingriffsregelung	8
5.3	Artenschutz	8
6	FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG	9

1 Vorbemerkungen

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Stadt Calbe (Saale) beabsichtigt, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ rechtskräftig seit 1992, zu ändern. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan wurden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets im Südwesten der Stadt Calbe (Saale) geschaffen. Städtebauliche Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist insbesondere der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen in der Stadt Calbe (Saale).

Im nordwestlichen Teil des Gewerbegebiets wurden zwischenzeitlich – bauplanungsrechtlich zulässige – großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlagen installiert. Die Errichtung und der Betrieb dieser Anlagen widerspricht jedoch der o.g. städtebaulichen Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Des Weiteren wird die bereits vollständig ausgebaute Infrastruktur im Plangebiet durch die Belegung von Gewerbeflächen mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen nicht ausgelastet.

Aus den genannten Gründen ist die Stadt Calbe (Saale) bestrebt, die Neuinstallation sowie die Erweiterung bestehender Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu untersagen.

Der Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) hat daher in seiner Sitzung am 07.12.2017 die Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ beschlossen.

In gleicher Sitzung wurde gemäß § 14 BauGB die Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ beschlossen, um städtebaulich nicht gewollte Entwicklungen während des Aufstellungsverfahrens zu vermeiden.

Die nachführenden Ausführungen beziehen sich schwerpunktmäßig auf die geplante Nutzungsbeschränkung und greifen, sofern es für das Verständnis erforderlich ist, auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung der 3. Änderung zurück.

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf für gewerbliche Ansiedlung geeigneten Flächen
- Sicherung voll erschlossener gewerblicher Flächen im Stadtgebiet
- Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Auslastung der bereits vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastruktur im Plangebiet

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen der Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke / Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts / Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) mit Wirkung vom 13.05.2017.

Fachgesetze, Verordnungen und sonstige Planungsvorgaben

- Fachgesetze und sonstige Planungsvorgaben werden in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung aufgeführt.

1.3 Plangrundlagen und Ausarbeitung der Planung

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des vom LVerGeo LSA bereitgestellten amtlichen Lageplans mit Kataster und Gebäudebestand (Stand 03 / 2017) erarbeitet, sodass die Planzeichnung das Kataster, den Gebäudebestand sowie die sonstigen oberirdischen Anlagen entsprechend ausweist.

Der Bebauungsplan enthält

- den Teil A: Planzeichnung, Maßstab 1 : 1.000 mit der Planlegende,
- den Teil B: Textliche Festsetzungen mit Hinweisen,
- die Verfahrensvermerke, sowie
- die Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes

Übersichtskarte

Die Darstellung der Übersichtskarte erfolgte auf der Grundlage der Topografischen Karte TK 10. Gemäß § 13 Abs. 5 und § 10 Abs. 3 LVerGeo LSA dürfen Auszüge aus dem Liegenschaftskataster und aus den Nachweisen der Landesvermessung nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt vervielfältigt und verbreitet werden.

Vervielfältigungserlaubnis

Im Rahmen des Geoleistungspakets für kommunale Gebietskörperschaften (Geo-KGk), das zwischen dem LVerGeo des Landes Sachsen-Anhalt und der Stadt Calbe (Saale) vereinbart wurde, ist die Vervielfältigungserlaubnis mit der Erlaubnis-Nummer A 18-38914-2009-14 erteilt.

1.4 Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Calbe (Saale) übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus.

Aufstellungsbeschluss und Verfahren

Am 07.12.2017 wurde die Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ durch den Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) beschlossen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann u.a. angewendet werden wenn,

- die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt;
- kein Bauvorhaben zugelassen wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt;
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ bleiben die Grundzüge der Planung unberührt. Die 4. Änderung beinhaltet keine grundsätzliche Änderung der Art der baulichen Nutzung entsprechend §§ 2 bis 11 BauNVO. Die der ursprünglichen Planung zugrunde liegende städtebauliche Konzeption wird mit der vorliegenden Planung weiterhin verfolgt.

Es ist anzunehmen, dass durch die Planänderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Umweltprüfung / den Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB kann der Öffentlichkeit, den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Dementsprechend wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der vollständig ausgearbeitete Entwurf öffentlich ausgelegt und damit der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Auch die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit den Entwurfsunterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf bis zum derzeitigen Verfahrensstand dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Änderungsbeschluss	07.12.2017
Billigung des Entwurfs und Beschluss zur öffentlichen Auslegung	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	
Beteiligung Behörden / sonstige TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

1.5 Sonstige städtebauliche Planungen

1.5.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Es werden Bauflächen, keine Baugebiete ausgewiesen. Aufgrund der Beschränkung des Flächennutzungsplanes auf die Grundzüge der Planung und seiner demzufolge stärkeren Generalisierung können im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen entwickelt werden, solange die Funktion und Wertigkeit der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen im städtebaulichen Gefüge der engeren Umgebung trotz der Abweichung erhalten bleibt.

Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan

Die Stadt Calbe (Saale) verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001. Der Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (Saale) weist Baugebiete, keine Bauflächen, aus und hat damit einen recht hohen Konkretisierungsgrad.