

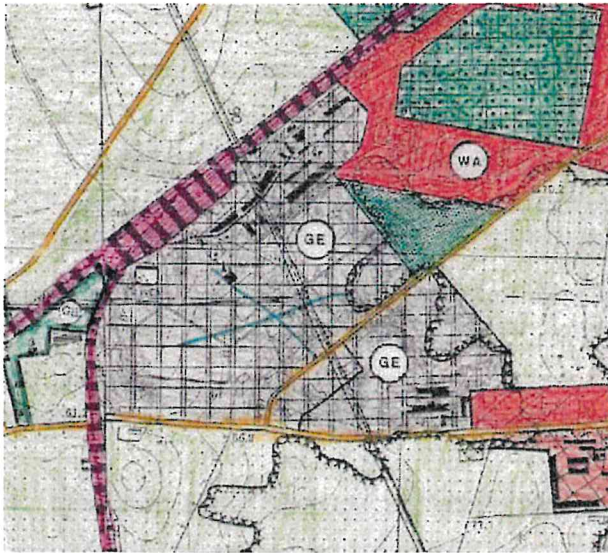


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (Saale) Stand 2001

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ als Gewerbegebiet dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplans kann somit aus den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

1.5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ in der Fassung der 3. Änderung. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist im Südwesten der Stadt Calbe (Saale) ein Gewerbegebiet aus.

Ein Großteil der Gewerbeflächen im Plangebiet wurde bereits bebaut und die Erschließungsanlagen vollständig realisiert. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ in der Fassung der 3. Änderung bleiben durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans unberührt.

1.6 Sonstige Genehmigungen / Verfahren

Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ in der Stadt Calbe (Saale)

Zur Sicherung der Planung und ihrer städtebaulichen Ziele vor Inkraftsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes hat die Stadt Calbe (Saale) am 07.12.2017 die Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ beschlossen. Im Einvernehmen mit der Gemeinde kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Calbe (Saale) zwischen dem Wohngebiet „Große Mühlenbreite“, dem Gelände der Deutschen Bahn und der Bahnstrecke Bernburg – Calbe sowie der L 63.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Osten:
 - von der nordöstlichen Grenze der Flurstücke 1017, 1018, 100/1 und deren Verlängerung bis zur südöstlichen Grenze des Straßenflurstücks 121/12, Flur 25, Gemarkung Calbe
- Im Süden:
 - von der südöstlichen Grenze des Straßenflurstücks 121/12, Flur 35, Gemarkung Calbe und der Flurstücke 3/1, 2/2, 1/3 und 124/3, Flur 24, Gemarkung Calbe
 - von der südlichen Grenze der Flurstücke 124/3, 45/3, 1039 und 1040, Flur 24, Gemarkung Calbe sowie der südlichen Grenze der Flurstücke 121/10, 80/14, 80/13, 80/12, 80/11 und 80/10, Flur 25, Gemarkung Calbe
- Im Westen:
 - von der östlichen Grenze der Flurstücke 77 und 78, Flur 25, Gemarkung Calbe
- Im Norden:
 - von der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 80/3, 83/68, 83/69, 83/70 und 83/66 Flur 25, Gemarkung Calbe
 - anschließend von der nordöstlichen Grenze der Flurstücke 83/70, 117/6 und 90/2, Flur 25, Gemarkung Calbe
 - weiterführend entlang der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 90/3, 91/2, 92/3, 92/4, 93/4 und 93/3, Flur 25, Gemarkung Calbe
 - von hier aus verläuft der Geltungsbereich entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 94/1, 93/2, 117/10 und 100, Flur 25, Gemarkung Calbe
 - anschließend von der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 1005, 1007, 1009, 1010, 1012, 1013, 1014, 1017, Flur 25, Gemarkung Calbe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 25,2 ha.

2.2 Bestand und Nutzungen

Das Gewerbegebiet wurde Anfang der 90er Jahre für gewerbliche Nutzungen ausgewiesen und erschlossen. Die Gewerbegrundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung sind bis heute nicht vollständig bebaut. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die öffentliche Straße „An der Hospitalstraße“.

Derzeit sind folgende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet angesiedelt:

- Autohaus
- Kfz-Werkstatt
- Metallbauunternehmen
- Dachdeckerei
- Karosserie- und Lackierfachbetrieb
- Truckcenter
- Landmaschinenvertrieb
- Baustoffhandel
- Vertriebsgesellschaft Agrartechnik
- Tiefbaugewerbe
- Förder- und Kunststofftechnik
- Baumarkt
- Dentaltechnik
- Vertrieb technischer Gase
- Industriedruckerei
- Freiflächen – Photovoltaikanlagen
- Unbebauten Flächen – ca. 6,4 ha

3 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiete Große Mühlenbreite“ in der Fassung der 3. Änderung bleiben von der 4. Änderungen unberührt. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt lediglich eine textliche Ergänzung um die Unzulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie die Modernisierung bzw. räumliche Erweiterung von bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlagen

3.1.1 Ausschluss von Unterarten gewerblicher Nutzungen

Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe allgemein zulässig.

„Für die Annahme eines Gewerbebetriebs, der Begriff ist hier weit zu verstehen, genügt die selbstständig ausgeübte gewerbliche Tätigkeit, die auf eine gewisse Dauer angelegt ist und die mit der Absicht der Gewinnerzielung als Hauptzweck ausgeübt wird“ (vgl. OVG Sachsen v. 04.09.2012 - 1 B 254/12).

Diese Voraussetzungen treffen regelmäßig auch auf Photovoltaikanlagen zur Energieerzeugung zu.

Die großflächige Inanspruchnahme von Gewerbeflächen für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen steht im Gegensatz zur städtebaulichen Zielstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans, Arbeitsplätze im Stadtgebiet zu erhalten bzw. neu zu schaffen, da im Stadtgebiet Gewerbeflächen verloren gehen und die bereits ausgebaute verkehrliche und technische Infrastruktur im Gebiet nicht vollständig ausgelastet wird. Zudem verfügt die Stadt Calbe (Saale) im Stadtgebiet über keine weiteren Gewerbeflächen mehr.

Des Weiteren verschlechtern sich durch Freiflächen-Photovoltaikanlagen die Vermarktungschancen für die verbleibenden Gewerbeflächen und es können Nachteile für ansiedlungswillige Betriebe entstehen, u.a. können Staubemissionen die Leistungsfähigkeit von Photovoltaikanlagen mindern. Dementsprechend strebt die Stadt Calbe (Saale) einen Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen an.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ werden mit der 4. Änderung daher wie folgt ergänzt:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind eigenständige, gebäudeunabhängige Freiflächen-Photovoltaikanlagen unzulässig. (Textfestsetzung Nr. 1.1.1)
- Photovoltaikanlagen sind nur als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig. (Textfestsetzung Nr. 1.1.2)

Die bereits vorhandene Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans besitzen Bestandsschutz.

Um die von der Stadt Calbe (Saale) verfolgte städtebauliche Zielsetzung auch zukünftig zu realisieren und eine Modernisierung bzw. räumliche Erweiterung der Bestandsanlagen auszuschließen, wird folgende textliche Festsetzung ergänzt:

- Eine räumliche Erweiterung bzw. eine Modernisierung mit Leistungserweiterung der vorhandenen eigenständigen, gebäudeunabhängigen Freiflächen-Photovoltaikanlagen einschließlich der erforderlichen technischen Nebenanlagen ist unzulässig. (Textfestsetzung 1.1.3)
-

Die Eigentümer bzw. Betreiber der bereits in Betrieb genommenen Freiflächen-Photovoltaikanlagen können ihre bereits getätigten Investitionen somit refinanzieren und die Stadt Calbe (Saale) ihre Plankonzeption auch zukünftig realisieren.

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ in der Fassung der 3. Änderung bleiben von der hier vorgelegten 4. Änderung unberührt.

4 Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist durch die vorhandenen Verkehrsflächen voll erschlossen und an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ in der Fassung der 3. Änderung festgesetzten Verkehrsflächen werden von der hier vorgelegten 4. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

4.2 Medientechnische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist ver- und entsorgungstechnisch vollständig erschlossen. Alle erforderlichen Anlagen können den Erfordernissen entsprechend genutzt werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen, wodurch keine Erweiterungs- oder Ausbaumaßnahmen notwendig sind.

5 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

5.1 Umweltbericht

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt (sh. Kap. 1.4). Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung und der Anwendung der Vorschriften zur Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

5.2 Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ bleiben alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung (Bau-, Verkehrs- und Grünflächen) unberührt.

Somit werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft geplant oder vorbereitet, sodass kein neuer Kompensationsbedarf entsteht. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist folglich nicht erforderlich.

5.3 Artenschutz

Rechtsgrundlagen

I.S.d. allgemeinen Artenschutzes regelt insbesondere der § 39 Abs. 5 BNatSchG u.a. die zulässigen Zeiträume zur Beseitigung von Gehölzen (nicht in der Zeit vom 01.März bis 30.September). Damit wird vermieden, dass das Brutgeschehen gestört und artenschutzrechtliche Verbote berührt werden.

Die gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG bestehenden Verbote zum Schutz der besonders geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG, sind zu prüfen und zu berücksichtigen. Zulassungsvoraussetzung für ein Vorhaben ist die Prüfung, inwieweit das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten durch Störung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten und / oder durch Belästigung, Verletzung bzw. Tötung, Zerstörung der Habitate bzw. Standorte ausüben kann.

Artenschutzrechtliche Verbote beziehen sich zwar vordergründig auf die Zulassungsebene und nicht auf die Bauleitplanung. Sofern allerdings drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote bereits auf der Ebenen der Bebauungsplanung erkennbar sind, sind diese abzuwenden bzw. die Ausnahme- oder Befreiungslage darzustellen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind einer Abwägung nicht zugänglich.

Der faunistische Artenbesatz eines Gebiets kann sich in kurzer Zeit ändern. Daher ist die Berücksichtigung des Artenschutzes auf der Vollzugsebene von entscheidender Bedeutung. Um den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gem. § 44 ff. BNatSchG zu entsprechen, sind unmittelbar vor der Baufeldfreimachung bzw. dem Beginn von Baumaßnahmen die betreffenden Flächen auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sowie deren Brut- und Lebensstätten zu überprüfen.

Die Vorgaben des § 44 Abs. 1, Nr. 1 - 4 BNatSchG sind uneingeschränkt vom jeweiligen Bauherrn zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gem. § 67 BNatSchG sind bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen.

Ein entsprechender Hinweis zur Berücksichtigung der Vorgaben zum allgemeinen und besonderen Artenschutz wird in den Teil B des Bebauungsplanes aufgenommen.

Artenschutz im Bebauungsplangebiet

Das Vorkommen von Lebensstätten der besonders und der streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG im Geltungsbereich ist nicht bekannt. Die Grundstücke werden durch die bestehenden Nutzungen (v.a. Gewerbe, Straßenverkehr) bereits siedlungstypisch genutzt.

Zwar gehören die vorhandenen Grünflächen zum typischen Lebensraum von Kulturfolgern (Arten der urbanen Räume, z.B. Vögel, Kleinsäuger), jedoch werden dem Charakter des Bebauungsplans entsprechend (Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen) die Belange des Artenschutzes nicht berührt.

Da die Aufstellung des Bebauungsplans überwiegend der Bestandssicherung in Verbindung mit einer gesicherten Erschließung dient, ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten, dass eine Vollzugsunfähigkeit des Plans infolge des Eintretens von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen könnte.

Aus diesem Grund sind weder Kartierungen noch ein Artenschutzfachbeitrag vorgesehen.

6 Finanzierung und Durchführung

Die Planungshoheit für die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ übt die Stadt Calbe (Saale) aus.

Die Finanzierung der Planung obliegt der Stadt Calbe (Saale). Durch die Umsetzung der Planinhalte entstehen der Stadt Calbe (Saale) keine Kosten.