Stadt Calbe (Saale)

4. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Große Mühlenbreite"

Salzlandkreis, Land Sachsen-Anhalt

Begründung

Ziele, Inhalte und Auswirkungen

Satzung

März 2019

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**
2		**PLANUNGSVORGABEN UND STÄDTEBAULICHE SITUATION**	**5**
	2.1	**Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung**	**5**
	2.2	**Sonstige städtebauliche Planungen**	**6**
	2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	6
	2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	7
	2.3	**Sonstige Genehmigungen / Verfahren**	**7**
3		**PLANGEBIET**	**8**
	3.1	**Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich**	**8**
	3.2	**Bestand und Nutzungen**	**8**
4		**ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**	**9**
	4.1	**Art der baulichen Nutzung**	**9**
	4.1.1	Ausschluss von Unterarten gewerblicher Nutzungen	9
5		**ERSCHLIEßUNG**	**10**
	5.1	**Verkehrserschließung**	**10**
	5.2	**Medientechnische Ver- und Entsorgung**	**10**
6		**BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT SOWIE NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZRECHTLICHER BELANGE**	**10**
	6.1	**Umweltbericht**	**10**
	6.2	**Eingriffsregelung**	**10**
	6.3	**Artenschutz**	**10**
7		**FINANZIERUNG UND DURCHFÜHRUNG**	**11**

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).

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Calbe und liegt verkehrsgünstig an der L 63, welche in 4 km Entfernung an die Autobahnzufahrt BAB14 anbindet. 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 Ansieldung 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 LVermGeo 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 LVermGeo 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 LVermGeo 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

Der vollständige ausgearbeitete Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

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

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit resultieren vorwiegend Ergänzungen und Klarstellungen in der Begründung und in der Planzeichnung (redaktionelle Änderung).

Nach sachgerechter Abwägung durch den Stadtrat der Stadt Calbe (Saale) konnte der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“, 4. Änderung gefasst werden. Der Bauleitplan tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

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	29.11.2018
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	20.12.2018
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	07.01.2019 - 08.02.2019
Beteiligung Behörden / sonstige TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Mit Anschreiben vom 18.12.2018
Abwägung, Abwägungsbeschluss (§ 1 Abs. 7 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

2 Planungsvorgaben und städtebauliche Situation

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG[1] zählen insbesondere Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird.

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den Zielen der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG anzupassen. Die Grundsätze (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) unterliegen als Abwägungstatbestände dem Berücksichtigungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Erfordernisse der Raumordnung i.S.d. § 3 Nr. 1 ROG ergeben sich insbesondere aus den folgenden Unterlagen der Landesplanung:

- Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt 2010 (LEP LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 161)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) genehmigt am 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006

Landesplanerische Stellungnahme

Gemäß § 2 Abs. 2 Landesentwicklungsgesetz obliegt dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt als oberste Landesplanungsbehörde die Abgabe einer landesplanerischen Stellungnahme im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren für raumbedeutsame Planungen und Maßgaben.

Das MLV LSA hat sich mit Stellungnahme vom 23.01.2019 zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite" geäußert. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

Regionalplanung

Als Teil der Landesplanung stellt der Regionalplan die Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung in den Regionen dar. Er berücksichtigt die Ziele des übergeordneten Landesentwicklungsplanes (LEP LSA 2010) und stellt für die vorliegende Planung den größten Konkretisierungsgrad der Raumordnung und Landesplanung dar.

Die Stadt Calbe (Saale) gehört zum Plangebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg, die gemäß Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt die Belange der Regionalplanung vertritt. Anzuwenden ist hier der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) mit Beschluss vom 17.05.2006 und Genehmigung vom 29.05.2006, veröffentlicht und damit rechtskräftig im Landkreis Schönebeck am 18.06.2006.

Die Stadt Calbe (Saale) wird im zentralörtlichen System als Grundzentrum festgelegt. Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Z 5.2.8).
In der Planungsregion Magdeburg gehört das **Grundzentrum Calbe (Saale) zum ländlichen Raum außerhalb des Ordnungsraums, welches über ein relativ günstiges wirtschaftliches Entwicklungspotenzial verfügt** (G 5.1.3.2).

Der Planungsraum ist in der Planzeichnung des wirksamen Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg von Festlegungen betroffen bzw. berührt. Er befindet sich im Randbereich eines Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft.

[1] Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985), zul. geä. durch Gesetz v. 31.07.2009 (BGBl. S. 2585).

Mit Aufstellungsbeschluss vom 03.03.2010 wurde das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planregion Magdeburg eingeleitet. Der 1. Entwurf wurde durch Beschluss der Regionalversammlung am 02.06.2016 zur Trägerbeteiligung / öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung, die als sonstige Erfordernisse gem. § 4 Abs. 1, 2 ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen und bei sonstigen Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Festsetzungen des 1. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans sind demzufolge als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im zentralörtlichen System wird die Stadt Calbe (Saale) weiterhin als Grundzentrum (Z 27 REP MD; 1. Entwurf) eingestuft. Eine weiterführende Definition wie im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan (G 5.1.3.2) entfällt in der Entwurfsfassung.

Grundzentren sind als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft zu sichern und zu entwickeln (Z 20 REP MD, 1 Entwurf). Die Neuerschließung und Erweiterung ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategischen und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen (Z. 37 REP MD, 1. Entwurf). Die Entwicklung attraktiver Standortbedingungen soll dazu führen, dass Arbeitsplätze sowie Aus- und Weiterbildungsplätze durch die Ansiedlung neuer und Erweiterung bestehender Betriebe gesichert und geschaffen werden (G 56 REP MD, 1. Entwurf).

Die vorliegende Planung entspricht den genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Mit der Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen werden keine Arbeitsplätze vor Ort geschaffen und die vorhandene Infrastruktur nicht ausgelastet. Die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrie- und Gewerbeansiedlungen vorzuhalten.

Regionalplanerische Stellungnahme

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat sich zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ in ihrer Stellungnahme vom 04.02.2019 geäußert.

Gemäß Stellungnahme begrüßt die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg aus Investitions- und Bodenschutzgründen die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Große Mühlenbreite“ der Stadt Calbe (Saale). Auch die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes sind mit dem Vorhaben vereinbar.

2.2 Sonstige städtebauliche Planungen

2.2.1 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 können sowohl Bauflächen als auch Baugebiete ausgewiesen werden. Die Darstellungsweise obliegt der planenden Kommune. 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.

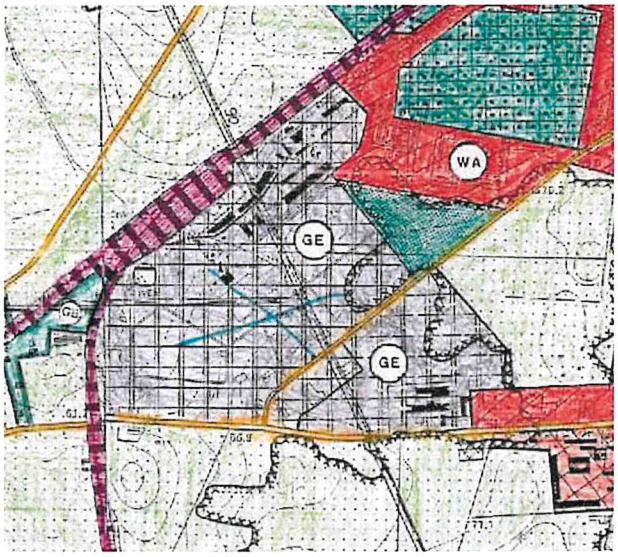

Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (Saale) Stand 2001

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.

2.2.2 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.

2.3 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.

3 Plangebiet

3.1 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 Straßenflurstücke 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.

3.2 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 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

4 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1 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 Unzulässigkeit von Modernisierung bzw. räumliche Erweiterung von bereits bestehenden Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Plangebiet.

4.1.1 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 großflächigen Gewerbeflächen mehr.

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)
- Photovoltaikanlagen sind nur der Hauptnutzung untergeordnet als Nebenanlagen von zulässigen Nutzungen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig. (Textfestsetzung Nr. 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. (Textfestesetzung 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.

5 Erschließung

5.1 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.

5.2 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.

6 Berücksichtigung der Umweltverträglichkeit sowie natur- und landschaftsschutzrechtlicher Belange

6.1 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.

6.2 Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplan „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.

6.3 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.

7 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.