

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/2 Gewerbegebiet Meitzendorf.

§1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und Maßnahmen gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

(1) Gewerbegebiete
Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen (§4 BImSchG), die ein förmliches Genehmigungsverfahren (§10 BImSchG) erfordern, sind im gesamten GE-Gebiet nicht zulässig. Gemäß §1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass Vorhaben (Nutzungen und Betriebe) in den abgegrenzten Baugebietsflächen nur zulässig sind, wenn ihre Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP gemäß DIN 18005 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten. Der festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A) bezieht sich jeweils auf die im Bebauungsplan durch Nutzungsgrenzen (Planzeichen 15.14 gem. PlanZV) abgegrenzte Baugebietsfläche.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben erfolgt nach DIN 18005 Teil 1 in der bis zum Jahre 2006 wirksamen Fassung. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallechnischen Zulässigkeitsvoraussetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel des Vorhabens den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

(2) Industriegebiete
Im Industriegebiet sind nur Betriebe zulässig, die auch in den Gewerbegebieten (GE) zulässig sind, mit Ausnahme von Betrieben, die nur aufgrund ihrer Lärmemission lediglich in Industriegebieten zulässig sind. §1 Satz 2 der textlichen Festsetzungen ist auch auf Industriegebiete anzuwenden.

(3) Betriebswohnungen
In den GE- und GI- Gebieten ist je Betrieb nur eine Betriebswohnung zulässig. Am Gebäude ist eine Schallschirmung in dem Umfang vorzusehen, dass ein Schallleistungspegel von 35 dB(A) erreicht wird unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallleistungspegels im jeweiligen Bereich zu garantieren, unabhängig davon, ob beim Bau des Beherbergungsbetriebes dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

(4) Beherbergungsbetriebe
Beherbergungsbetriebe sind in den GE- und GI- Gebieten allgemein zulässig. Der erforderliche Schallschutz, um einen Innenpegel von höchstens 35 dB(A) zu erreichen, ist vom Betreiber des Beherbergungsbetriebes zu dessen Lasten unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallleistungspegels im jeweiligen Bereich zu garantieren, unabhängig davon, ob beim Bau des Beherbergungsbetriebes dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.

(5) Abfallbeseitigungsanlagen
Abfallbeseitigungsanlagen für Abfälle, die nach Art, Beschaffenheit oder Menge in besonderem Maße gesundheits-, luft- oder wassergefährdend, explosibel oder brennbar sind oder Erreger übertragbarer Krankheiten enthalten oder hervorbringen können (gefährliche Abfälle im Sinne des §2 Abs.2 AbfG) sind in den GE- und GI- Gebieten nicht zulässig.

(6) Vergnügungsbetriebe
Vergnügungsbetriebe sind im GE- und GI- Gebiet nur ausnahmsweise zulässig.

§2 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
(1) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO nicht zulässig.

§3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
(1) Schutzanzpflanzungen
Auf der mit einem Anpflanzungsgebiet für Sichtschutzanzpflanzungen versehenen Fläche ist für die Bepflanzung ein Abstand der Pflanzen in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1 Meter einzuhalten. Es sind mindestens 15 % einheimische Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 Metern und mindestens 85 % als Sträucher zu pflanzen. Im Bereich der Hochspannungsfreileitungen sind die Anpflanzungen in Absprache mit dem Leitungsträger auszuführen.

(2) Anpflanzungen von Einzelbäumen
Entlang der Grundstücksgrenze an den Straßen sind auf den eingetragenen Standorten großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume müssen zum Pflanzzeitpunkt einen Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Bereich von Einfahrten kann ausnahmsweise gestattet werden, dass auf die Pflanzung von bis zu 2 Bäumen in der Reihe verzichtet wird. Diese Bäume sind auf dem Baugrundstück an anderer geeigneter Stelle zu pflanzen.

(3) Stellplatzanlagen
Stellplatzanlagen sind einzugrünen. Soweit nicht die Freihaltebereiche der Hochspannungsfreileitungen beeinträchtigt werden, ist je 4 Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² vorzusehen. Das Anpflanzungsgebot reduziert sich im Bereich der Hochspannungsfreileitungen auf Sträucher.

§4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

(1) Auf der mit 1 gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe Regenwasserhaltung mit geschwungener Uferlinie und Flachwasserzone herzustellen, das Ufer und die Randbereiche sind mit standortgerechten einheimischen Stäuchern zu bepflanzen.

(2) Auf der mit 2 gekennzeichneten Fläche ist eine stufige Feldgehölzhecke unter Erhaltung und Einbeziehung der vorhandenen Gehölze anzulegen. Die Gehölzhecke ist in den 11 m breiten Bereichen in einer Breite von 7 m und in den 20 m breiten Bereichen in einer Breite von 12 m anzulegen. Die Bepflanzung der Feldgehölzhecke ist gemäß §3 (1) der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstände zu Versorgungsleitungen auszuführen.

§5 Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
(1) Die gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrecht für die Energieversorgung für vorhandene und geplante 220 kV- und 380 kV-Freileitungen zu belasten. Dem Betreiber der Leitung ist zur Errichtung, zur Pflege, Wartung und zum Austausch der Leitung Zutritt über die private Grundstücksfläche zu gewähren. Erforderliche Sicherheitsabstände gemäß DIN sind einzuhalten.

(2) Im gekennzeichneten Bereich von 50 Metern beiderseits der Leitungsschneise der Freileitung ist für alle nachfolgend aufgeführten Maßnahmen das Einvernehmen des Eigentümers der Leitung einzuholen:
Errichtung von Bauwerken aller Art (auch genehmigungsfreie Vorhaben)
Arbeiten auf erhöhten Standorten (Leitern, Gerüsten, Dächern o.ä.)
Lagern und Stapeln von Materialien
Pflanzen, Aussäen und Fällen von Bäumen
Arbeiten mit Hebezeugen und Fördermitteln
Erdarbeiten

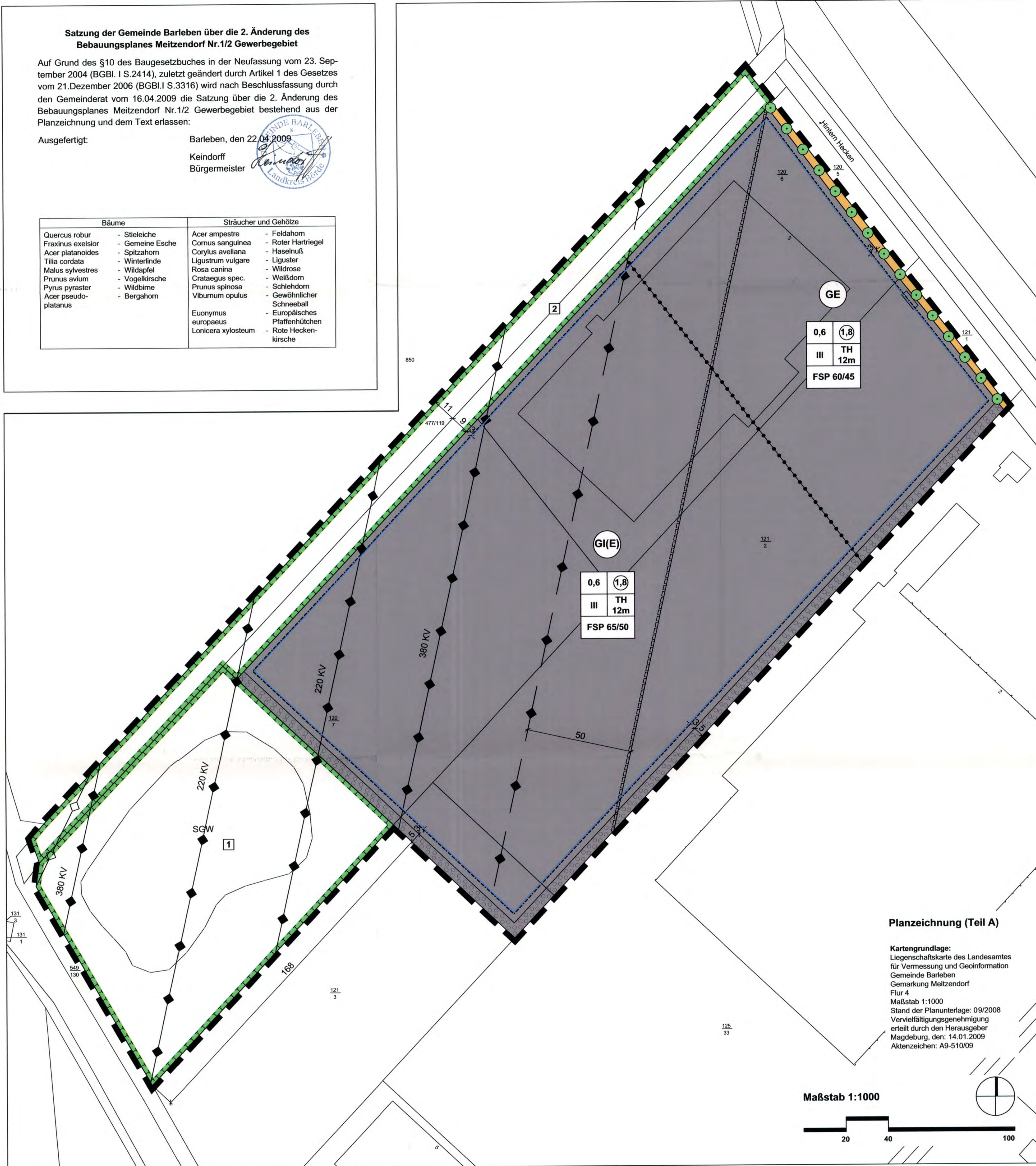
§6 Bezugspunkte (§18 Abs.1 BauNVO)
(1) Die zulässigen Höhenangaben beziehen sich auf auf eine festgesetzte Geländeöhe von 56,00 m ü.NN. Höhere Gebäude und Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist.

Satzung der Gemeinde Barleben über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr.1/2 Gewerbegebiet

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316) wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 16.04.2009 die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr.1/2 Gewerbegebiet bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

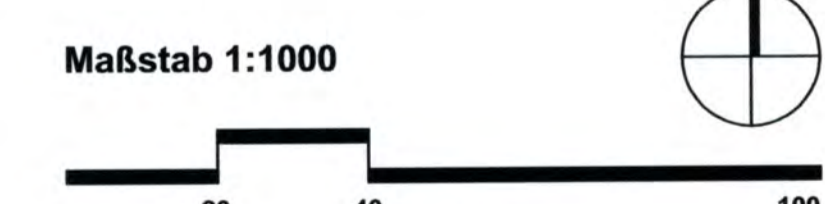
Ausgefertigt: Barleben, den 22.04.2009
Keindorff
Bürgermeister

Bäume	Sträucher und Gehölze
Quercus robur	- Stieleiche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Tilia cordata	- Winterlinde
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Pyrus pyrastrer	- Wildbirne
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
	- Acer ampestre
	- Cornus sanguinea
	- Corylus avellana
	- Ligustrum vulgare
	- Rosa canina
	- Crataegus spec.
	- Prunus spinosa
	- Viburnum opulus
	- Euonymus europaeus
	- Lonicera xylosteum
	- Feldahorn
	- Roter Hartriegel
	- Haselnuß
	- Liguster
	- Wildrose
	- Weißdorn
	- Schlehdorn
	- Gewöhnlicher Schneeball
	- Europäisches Pfaffenhütchen
	- Rote Heckenkirsche



Planzeichnung (Teil A)

Kartengrundlage:
Liegenheitskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde Barleben
Gemarkung Meitzendorf
Flur 4
Maßstab 1:1000
Stand der Planunterlagen: 09/2008
Vervielfältigungsgenehmigung erteilt durch den Herausgeber
Magdeburg, den: 14.01.2009
Aktenzeichen: A9-510/09



I. Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
§1 Abs.1 der textlichen Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)
Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

0,6
1,8
TH 12m
III
FSP 65/50

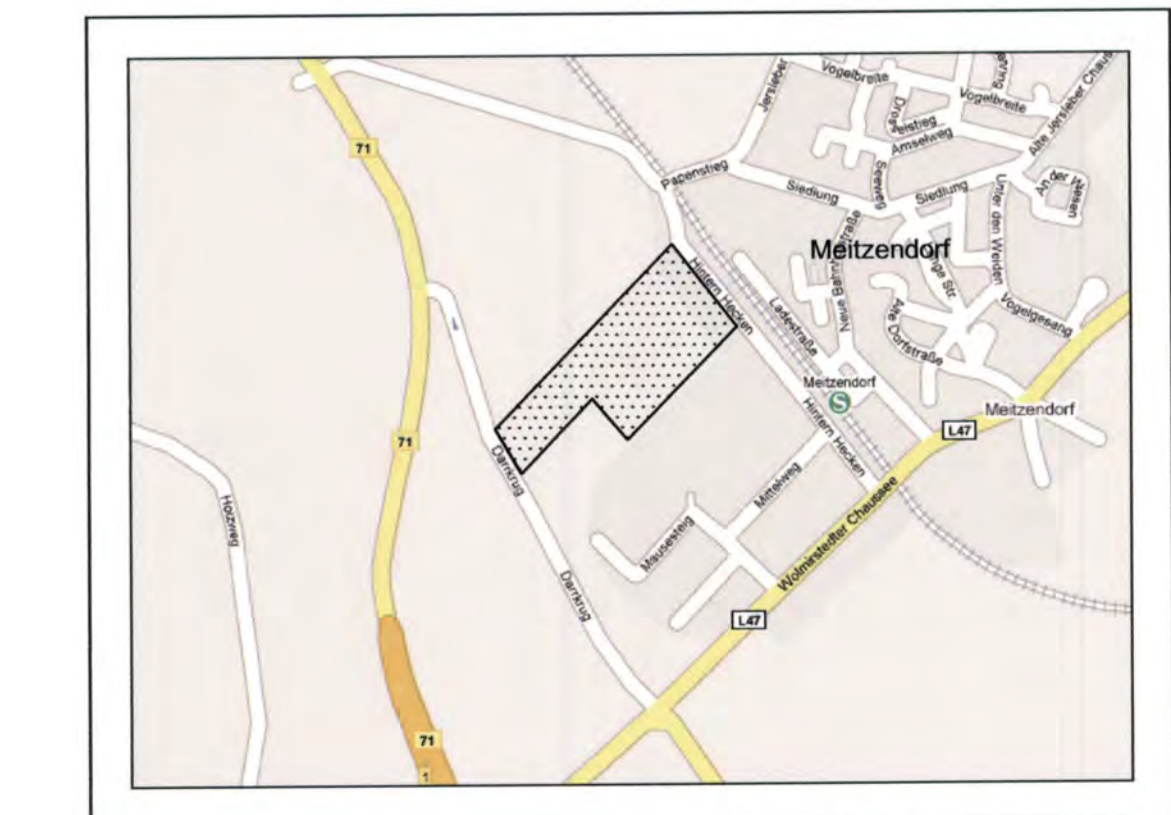
- überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche öffentlich
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB)
Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anzupflanzender Baum

- sonstige Planzeichen
Begrenzung der Flächen, die mit Leitungsrechten gemäß §5 der textlichen Festsetzungen zu belasten sind
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes

- II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. BauGB)**
Hauptversorgungsleitung oberirdisch vorhanden
Hauptversorgungsleitung unterirdisch vorhanden
Hauptversorgungsleitung oberirdisch geplant



Bauleitplanung der Gemeinde Barleben
Bebauungsplan Meitzendorf Nr. 1/2
Gewerbegebiet 2. Änderung



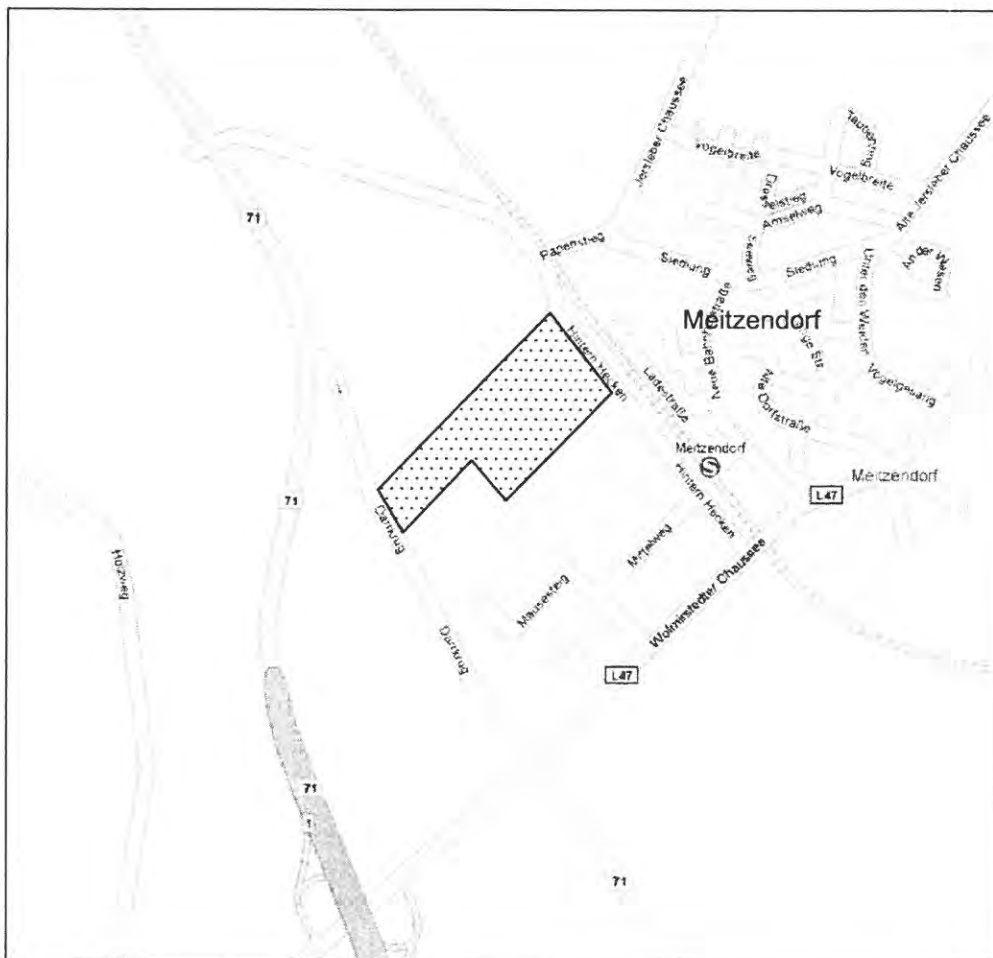
Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Inxleben, Abendstraße 14a
Lage im Raum

<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl. Ing. Jacqueline Funke 39167 Inxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Inxleben, den 21.04.2009 Funke Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Meitzendorf Nr. 1/2 Gewerbegebiet beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 26.07.2007, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 15.05.2008</p> <p>Barleben, den 22.04.2009 Keindorff Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 18.12.2008</p> <p>Barleben, den 22.04.2009 Keindorff Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegt.</p> <p>vom 23.01.2009 bis 27.02.2009 gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 15.01.2009 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht)</p> <p>Barleben, den 22.04.2009 Keindorff Bürgermeister</p>	<p>Als Satzung beschlossen.</p> <p>vom Gemeinderat der Gemeinde Barleben gemäß § 10 BauGB am 16.04.2009</p> <p>Barleben, den 22.04.2009 Keindorff Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Barleben, den 22.04.2009 Keindorff Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 16.06.09 16.06.2009 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist die Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.</p> <p>Barleben, den 19.05.2009 Keindorff Bürgermeister</p>
--	---	--	---	--	--	---

Bauleitplanung der Gemeinde Barleben

Bebauungsplan Nr.1/2 Gewerbegebiet Meitzendorf 2.Änderung

Urschrift



Ausschnitt aus der topografischen Karte

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Telefon Nr. 039204/8941 Fax 8944

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
2.6. Landschaftsplan der Gemeinde Barleben (Verwaltungsgemeinschaft Mittelland)	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches	6
3.2. Nutzungen im Bestand	6
3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope	7
3.4. Kampfmittel	7
3.5. Archäologische Funde und Befunde	7
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	7
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.2. Wirtschaftliche Belange	10
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
9. Flächenbilanz	13
Anlage bisher rechtsverbindliche Fassung des Teilbereiches der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/2 Gewerbegebiet Meitzendorf	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1/2 Gewerbegebiet Meitzendorf 2.Änderung - Gemeinde Barleben

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.02.2008 (GVBl. LSA S. 40,46)

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.1/2 der zum Zeitpunkt der Aufstellung noch selbständigen Gemeinde Meitzendorf wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.09.1996 als Satzung beschlossen. Nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg vom 09.10.1996 trat der Bebauungsplan durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft. Er ersetzte den bereits 1992 aufgestellten Bebauungsplan Nr.1 Gewerbegebiet Meitzendorf. Das Plangebiet wurde in den Jahren 1992 bis 1997 erschlossen. Die Besiedelung mit Gewerbebetrieben ist bis auf geringe Restflächen abgeschlossen. Neben dem Zentrallager der Firma Aldi ist die Firma Laempe und Mössner die wichtigste Ansiedlung im Gewerbegebiet, die mit ca. 200 Arbeitsplätzen der größte Produktionsbetrieb im Gewerbegebiet Meitzendorf ist. Die Firma Laempe und Mössner hat mit den Flurstücken 120/6 und 212/2 einen Großteil der Flächen nordwestlich des Zentrallagers Aldi erworben. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 1996 war diese flächenhafte Ansiedlung eines Betriebes noch nicht absehbar. Der Bebauungsplan setzte daher eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Erschließung von Kleinflächen fest, die nun nicht mehr benötigt wird. Um die zusammenhängende gewerbliche Baufläche vollflächig und flexibel gewerblich nutzen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, die den Entfall der Straße und die Verschmelzung der überbaubaren Flächen beinhaltet. Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Die Belange der Wirtschaft (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB) erfordern den bedarfsgerechten Zuschnitt der gewerblichen Bauflächen im Gewerbegebiet Meitzendorf. Die Planänderung dient der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§1 Abs.6 Nr.8c BauGB).

Die durchzuführende Planänderung gibt gleichfalls Gelegenheit weitere Festsetzungen der aktuellen Rechtsprechung anzupassen und im Rahmen des Flächenverkaufs erfolgte Anpassung der Grundstücksgrenzen hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu korrigieren. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wurde als 2.Änderung bezeichnet. Das Verfahren der 1.Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Beschluss des Gemeinderates Meitzendorf vom 10.12.2002 eingeleitet. Die 1.Änderung wurde aufgrund des Entfalls des Planungserfordernisses nicht weitergeführt. Die 1.Änderung wurde nicht rechtsverbindlich. Die zur Sicherung der Planung erlassene Veränderungssperre ist am 17.12.2004 abgelaufen.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.1/2 Gewerbegebiet Meitzendorf trat im Jahr 1996 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 2.Änderung des Bebauungsplanes. Das Plangebiet der Änderung umfasst eine Teilfläche im Nordwesten des Gewerbegebietes. Die Änderung der textlichen Festsetzungen gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuchers vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Die Besiedelung des Gewerbegebietes ist weitgehend abgeschlossen und das Gebiet bebaut. Weiterhin befindet sich die Planung innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Meitzendorf. Der Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des §13a Abs.1 BauGB. Er ermöglicht die Nachverdichtung des Gewerbegebietes auf der bisher als Erschließungsstraße festgesetzten Fläche.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß §13a Abs.4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes bezüglich der vorgenannten drei Punkte auf die Veränderungen gegenüber dem bisherigen planungsrechtlichen Zustand abzustellen.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan in seiner bisherigen Fassung lässt innerhalb des Änderungsbereiches eine Grundfläche baulicher Anlagen im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO von 36.762 m² zu. Der Bebauungsplan in der geänderten Fassung ermöglicht die Realisierung einer Grundfläche gemäß §19 Abs.2 BauNVO von 63.810 m² x 0,6 (GRZ) = 38.286 m². Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst damit eine zusätzliche Grundfläche von 1.524 m². Dies liegt unterhalb des Wertes von 20.000 m² ab dem eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen ist. Es wird in diesem Zusammenhang darauf verwiesen, dass für die Anwendung dieses Kriteriums ausschließlich die Grundfläche, die durch bauliche Anlagen im Sinne des §19 Abs.2 BauNVO bedeckt werden kann, heranzuziehen ist und nicht die zulässigen Überschreitungen gemäß §19 Abs.4 BauNVO.

zu Punkt 2)

Die Bebauungsplanänderung dient der Erweiterung des Betriebes Laempe und Mössner, einem Maschinenbaubetrieb, der Gießereimaschinen herstellt. Der Betrieb fällt nicht unter die in Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz erwähnten Vorhaben. Er ist auch nach Landesrecht nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig. Im Bebauungsplan wurden eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Die Einschränkungen betreffen alle für die Umweltverträglichkeitspflicht relevanten Emissionen mit Ausnahme des Lärms. Dieser wird jedoch durch die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel beschränkt.

zu Punkt 3)

Das Gewerbegebiet und das eingeschränkte Industriegebiet beinhalten überwiegend die Zulässigkeit von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Die Auswirkungen des Gebietes umfassen einen Radius von maximal 600 Metern um das Gebiet. Innerhalb dieses Auswirkungsradius befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des §1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Auswirkungen auf die vorgenannten Gebiete

sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Barleben zu dem Ergebnis gekommen, die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/2 Gewerbegebiet Meitzendorf im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufzustellen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

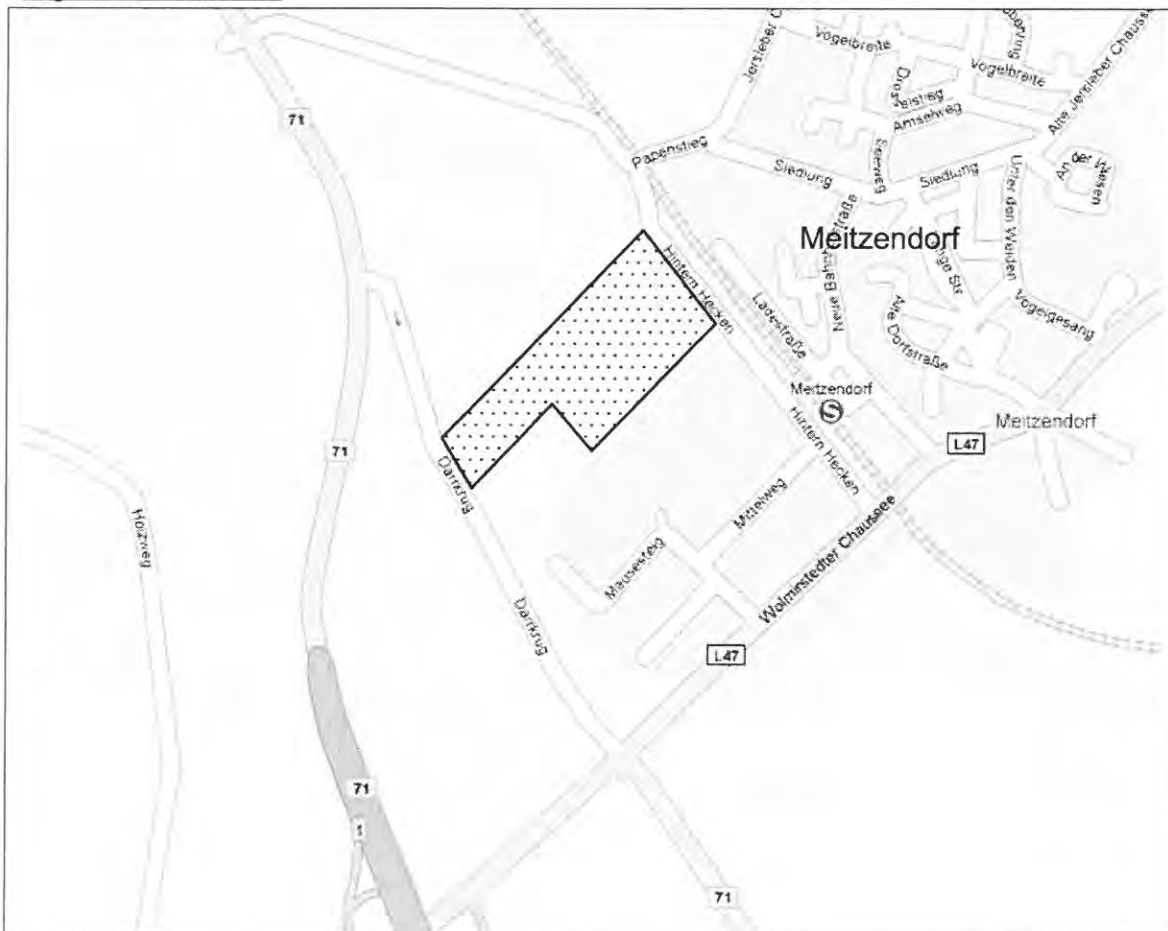
Der räumliche Geltungsbereich der Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplanes umfasst den Nordwestteil des Plangebietes, der durch die bisher festgesetzte Straße erschlossen wird. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An diesen Teilbereich grenzen im Südosten die unverändert fortgeltenden Teile des Bebauungsplanes Nr.1/2 Gewerbegebiet Meitzendorf an. Weitere Bebauungspläne grenzen nicht unmittelbar an. Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Nordwesten landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Nordosten die Straße Hintern Hecken und angrenzend Bahnanlagen, dahinter die Ortslage Meitzendorf
- im Südosten die gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes (Zentrallager Aldi)
- im Südwesten landwirtschaftliche Fläche und südwestlich die ehemalige Führung der Bundesstraße B71 (jetzt Gemeindestraße)

Die Änderung der textlichen Festsetzungen gilt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Da der zulässige Störgrad und die flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht geändert werden, hat die Bebauungsplanänderung keine Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen.

Lage in der Gemeinde



2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der weiterhin fortgeltende Flächennutzungsplan der Ortschaft (ehemals Gemeinde) Meitzendorf stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die vorliegende 2.Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird auch in der Fassung der 2.Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nur geringfügig betroffen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet ist ein bestehendes Gewerbegebiet. Die wesentliche Änderung umfasst nur den Entfall einer nicht benötigten Straßenverkehrsfläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Aus planerischer Sicht wird eingeschätzt, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam ist. Die Obere Landesplanungsbehörde wird im Verfahren zur Bebauungsplanänderung beteiligt.

2.6. Landschaftsplan der Gemeinde Barleben (Verwaltungsgemeinschaft Mittelland)

Der Landschaftsplan (Stand Februar 2003) weist das Plangebiet als bebauten Bereich aus. Maßnahmen sind für den Bereich der Änderung im Landschaftsplan nicht vorgesehen. Es bestehen somit keine Zielkonflikte mit der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/2 Gewerbegebiet Meitzendorf.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 9,08 Hektar. Der Änderungsbereich umfasst den Nordwestteil des Plangebietes des Bebauungsplanes. Die Änderung der textlichen Festsetzungen gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

3.2. Nutzungen im Bestand

Im Plangebiet der Änderung befinden sich die Gewerbeflächen der Firma Laempe und Mössner, südwestlich davon bisher noch nicht in Nutzung genommene Teilbereiche des Bebauungsplanes, die derzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden und im Westen das bereits hergestellte Niederschlagswasserrückhaltebecken.

Die Nutzungen im Bestand sind als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht heranzuziehen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes als Beurteilungsgrundlage (§1a Abs.3 Satz 5 BauGB). Eine landschaftsplanerische Bestandskartierung ist somit nicht erfolgt.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes. Zu den nächst gelegenen FFH-Gebieten Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung, Colbitzer Lindenwald und Paxförde nordöstlich Haldensleben bestehen Abstände von mehr als zehn Kilometer. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die FFH-Gebiete sind nicht zu erwarten.

Ein weiteres Schutzgebiet im Umfeld des Bebauungsplanes ist das Landschaftsschutzgebiet "Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbniederung". Es befindet sich ca. vier Kilometer in nördlicher und nordöstlicher Richtung entfernt. Auch auf dieses Gebiet ist durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Auswirkung zu erwarten. Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine geschützten Biotope.

3.4. Kampfmittel

Das Plangebiet selbst ist nicht als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich jedoch größere Kampfmittelverdachtsflächen. Eine Streuung kann nach Auskunft des Landkreises Börde nicht ausgeschlossen werden, zumal in Meitzendorf bereits vereinzelt Kampfmittel an nicht vermuteten Stellen gefunden wurden. Aufgrund dieser Problematik sollten erdeingreifende Maßnahmen mit einer höheren Aufmerksamkeit durchgeführt werden. Ein Auffinden von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 beachtet werden. Werden Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der Bereich weiträumig abzusperren und der Landkreis Börde umgehend zu informieren. Auf die weiteren Bestimmungen zur Absperrung und Bewachung der KampfM-GAVO wird verwiesen.

3.5. Archäologische Funde und Befunde

In der Umgebung des Plangebietes wurden archäologische Funde und Befunde festgestellt. Im Plangebiet selbst liegen bisher keine Funde vor. Beim Auffinden von Befunden mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind die gesetzlichen Regelungen des §9 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten. Erdarbeiten sind der zuständigen Denkmalbehörde rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen (§14 DenkmSchG LSA).

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen

1. den Entfall einer geplanten Erschließungsstraße für die Erschließung der Bauflächen des nordwestlichen Teiles des Gewerbegebietes Meitzendorf einschließlich dem Entfall der straßenbegleitenden Anpflanzverpflichtungen und der Zusammenlegung der überbaubaren Flächen
2. die geringfügige Änderung der Abgrenzung der für die Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Anpassung der textlichen Festsetzungen hierzu
3. die Änderung einer bisher auf Gewerbegrundstücken festgesetzten Fläche für Anpflanzungen in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für eine öffentliche Eingrünung des Plangebietes und die Anpassung der textlichen Festsetzung hierzu

4. die Anpassung der Breite der Straßenverkehrsfläche der Straße Hintern Hecken an die in der Örtlichkeit hergestellten Flächen
5. die Anpassung der Festsetzungen zur Emissionsbegrenzung an die durch die Rechtsprechung geforderten Inhalte
6. die Festsetzung eines konkreten Bezugspunktes für Höhenangaben

Begründung:

zu 1.

Wesentliche Änderung des Bebauungsplanes ist der Entfall einer bisher festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des nordwestlichen Teils des Plangebietes. Die Straße ist für die Erschließung der Gewerbeflächen nicht erforderlich. Fast die gesamte Fläche wurde an einen Betrieb, die Firma Laempe und Mössner veräußert. Mit der nicht mehr notwendigen Erschließungsstraße entfallen auch die straßenbegleitend festgesetzte Baumreihe und eine kleinere öffentliche Grünfläche, die zwischen dem Wendehammer am Ende der Erschließungsstraße und der Niederschlagswasserrückhaltung festgesetzt war und die Entwässerungsleitungen aufnehmen sollte. Um die bauliche Nutzbarkeit für gewerbliche Zwecke zu erhöhen, werden die überbaubaren Flächen zusammengefasst.

zu 2.

Mit der Erschließung des Gebietes wurde die Niederschlagswasserrückhaltung innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hergestellt. Die hierfür benötigte Fläche weicht geringfügig von der bisherigen Festsetzung ab. Die Grenzziehung wurde entsprechend dem tatsächlich bestehenden Bedarf angepasst.

zu 3.

Die gewerblichen Bauflächen schließen bisher mit einer Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Nordwesten mit einer Breite von ca. 5 Metern ab, die textlich für die Anlage einer Gehölzhecke festgesetzt war. An diese private Anpflanzverpflichtung schließt sich eine öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Breite von 11 Metern an, in der angrenzend an die privaten Anpflanzungen unter Erhaltung des Weges der Gehölzstreifen ergänzt werden sollte. Aufgrund des Entfalls der Erschließungsstraße mittig durch das Gebiet sollte entlang der Nordwestgrenze des Plangebietes ein Entwässerungsgraben geführt werden. Daher wurden die Randflächen mit den Flächen für Anpflanzungen nicht mit an den Gewerbebetrieb veräußert. Der Graben hat sich trotz voll ausgebauter Erschließung als nicht erforderlich erwiesen und wurde daher nicht hergestellt und nicht in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Da es sich überwiegend um Flächen für Anpflanzungen handelt, ist eine Veräußerung an den Gewerbebetrieb nicht möglich. Die Flächen werden daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung in die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einbezogen, um die einheitliche Herstellung des für die Einfügung in das Landschaftsbild erforderlichen Gehölzstreifens zu sichern. Der vorhandene Weg befindet sich weiterhin innerhalb dieser Fläche. Er soll erhalten bleiben.

Weiterhin quert im Südwesten randlich eine Trinkwasserhauptleitung die Fläche. Gegenüber der Trinkwasserleitung sind Pflanzabstände von 5 Metern beiderseits der Leitungssache einzuhalten. Die dadurch entfallenden Anpflanzungen sind innerhalb der Fläche in gleichem Umfang zu ersetzen.

zu 4.

Abweichend von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde entlang der Straße Hintern Hecken ein 2,5 Meter breiter Grundstücksstreifen nicht an den Gewerbebetrieb veräußert, da eine Verschiebung der Straße zur Führung eines offenen Entwässerungsgrabens erforderlich wurde. Hierdurch ist die Situation eingetreten, dass das Betriebsgelände auf den Flurstücken 120/6 und 121/2 nicht an eine öffentliche Straße angrenzt und somit nicht erschlossen ist. Durch die Verbreiterung der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bis an die neu gebildeten Grundstücksgrenzen wird diese Situation bereinigt.

zu 5.

Der Bebauungsplan Nr.1/2 wurde auf Grundlage einer schalltechnischen Berechnung und Festsetzung von Flächenbezogenen Schalleistungspegeln nach DIN18005 aufgestellt. Inzwischen ist die DIN45691 im Jahr 2006 in Kraft getreten. Ein Anpassungserfordernis an die neue DIN ist nicht gegeben. Die neue Rechtssprechung zur Anwendbarkeit von Emissionskontingenten bzw. flächenhaften Schalleistungspegeln fordert jedoch die konkrete Angabe der Berechnungsgrundlage und die Angabe der Bezugsflächen. Dies wurde in der textlichen Festsetzung nachgeholt. Des Weiteren wurde eine Relevanzgrenze von 15 dB(A) unter dem Orientierungswert festgesetzt, um zu vermeiden, dass auch Betriebe mit unwesentlichen Emissionen umfangreiche Nachweise erbringen müssen.

zu 6.

Bisher war als Bezugshöhe im Bebauungsplan die Geländeoberfläche festgesetzt. Da die Geländeoberfläche Änderungen unterworfen ist, geht die aktuelle, maßgebliche Kommentierung zum Baugesetzbuch (Ernst / Zinkahn / Bielenberg, BauGB Kommentar) davon aus, dass die Geländehöhe ein nicht ausreichend bestimmter Rechtsbegriff ist. Da das Gelände des Gewerbegebietes Meitzendorf relativ eben ist, wurde ein Bezugspunkt von 56,0 müNN festgesetzt, von dem die natürliche Geländehöhe im Gebiet maximal 0,6 Meter abweicht. Dem Gebot einer hinreichenden Bestimmung des Bezugspunktes wurde damit Rechnung getragen.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Ein Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Durch die Änderung der Flächen für Anpflanzungen in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft obliegt deren Herstellung der Gemeinde. Hierdurch entstehen Kosten für Anpflanzungen, die Rahmen einer Freiflächenplanung näher zu bestimmen sind.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Belange der Verkehrserschließung sind bei der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/2 Gewerbegebiet Meitzendorf durch den Entfall einer bisher festgesetzten Erschließungsstraße betroffen. Die Straße ist für die Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich. Verkehrliche Belange werden somit nicht beeinträchtigt.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Versorgungsanlagen wurden im Plangebiet bereits verlegt. Die Bebauungsplanänderung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung. In der Erschließungsstraße liegen keine Trinkwasserversorgungsanlagen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist durch eine Trafostation an das E-Netz angeschlossen. Eine bedarfsgerechte Versorgung mit Elektroenergie ist gewährleistet.
- Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Das Gasversorgungsnetz kann nach Erfordernis erweitert werden.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist nicht erforderlich.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation erschlossen. Die Schmutzwasserleitungen und Pumpwerke befinden sich im öffentlichen Raum.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Barleben. Das Niederschlagswasser der Straßen wird durch Straßenseitengräben gesammelt und in die Niederschlagswasserrückhaltung abgeleitet. Das Niederschlagswasser der Industrie- und Gewerbegrundstücke soll soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Flächen für die Regenwasserrückhaltungen befinden sich innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß §1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Erhaltung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe ist ein wesentliches Ziel der Änderung des Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Barleben wird diesem Belang insbesondere unter Berücksichtigung der hohen Erwerbslosigkeit in der Region ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß §13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. §13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/2 Gewerbegebiet Meitzendorf ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß §13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer (zusätzlichen) Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten oder die Verdichtung des Innenbereiches bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion in den Mittelpunkt der Überlegungen gestellt werden.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entspricht den vorstehenden Zielen. Durch den Entfall einer nicht benötigten Erschließungsanlage kann eine angemessene gewerbliche Entwicklung auf diesen Flächen erfolgen.

Dennoch ist dem Entfall der Eingriffsregelung nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß §13a BauGB erforderlich.

Folgende Bebauungsplanänderungen sind umweltrelevant:

- Entfall der Erschließungsstraße einschließlich der Pflanzverpflichtung und der öffentlichen Grünfläche
- Ersatz einer Fläche für Anpflanzungen durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch den Entfall der Erschließungsstraße entfällt ein zu ca. 80% zu versiegelnder Bereich zu Gunsten einer gewerblichen Fläche. Diese kann ebenfalls zu ca. 80% versiegelt werden, insofern ist eine erhebliche Relevanz für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht gegeben. Gleichzeitig mit der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfallen die Anpflanzverpflichtungen für Bäume entlang der Straße und die Grünfläche, die bisher am Ende des Wendehammers festgesetzt war. Die Grünfläche hat eine Größe von 495 m² und war als Pflegegrünfläche vorgesehen. Die Anpflanzungen sollten aufgrund der querenden Freileitungen überwiegend als Sträucher ausgeführt werden. Hierdurch erfolgt ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der durch die Vergrößerung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeglichen wird.

Die festgesetzte Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird ebenfalls durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ersetzt. Die Vergrößerung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt im Umfang von 3.272 m². Hierdurch wird der Entfall der Fläche für Anpflanzungen im Umfang von 1.797 m² und der Entfall der Grünfläche im Umfang von 495 m² sowie der Entfall der Anpflanzverpflichtungen für Einzelbäume und Sträucher entlang der Straße kompensiert. Die damit verbundene Lage der Fläche außerhalb der Grundstückseinfriedung der Gewerbebetriebe steigert deren Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz. Durch die Anlage einer öffentlichen Fläche für eine Gehölzhecke wird eine angemessene Eingrünung des Plangebietes nach Nordwesten gesichert. Somit ist mit der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/2 Gewerbegebiet Meitzendorf kein nachhaltiger Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer. Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Industriegebiet und den konkreten Vorhaben ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Zur Reinhaltung der Gewässer muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Im Plangebiet werden sich keine Betriebe ansiedeln, die in größerem Umfang mit Wassergefährdenden Stoffen umgehen. Durch die Anlage einer Regenwasserrückhaltung ist es weiterhin möglich, im Havariefall verschmutztes Wasser zurückzuhalten.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von §15 Abs.3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die zulässigen Betriebe dürfen in Bezug auf Luftverunreinigungen nicht erheblich belästigen. Durch diese Einschränkungen werden Betriebe, die in erheblichem Maße die Luft verunreinigen könnten, im Plangebiet ausgeschlossen.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. In Gewerbe- und Industriegebieten entsteht Gewerbelärm durch die Anlagen auf den Baugrundstücken und Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr. Belange der Lärmbekämpfung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Die bisher festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel bleiben unverändert. Sie werden durch eine Klarstellung der Berechnungsgrundlagen ergänzt und auf eine sichere Rechtsgrundlage gestellt.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Erhebliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange sind derzeit nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1/2 Gewerbegebiet Meitzendorf steht die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe im Vordergrund. Die Belange des Immissionsschutzes werden berücksichtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

9. Flächenbilanz

	Fläche vor der 2.Änderung des Bebauungsplanes	Fläche nach der 2.Änderung des Bebauungsplanes	Differenz
Gesamtfläche des Änderungs- bereiches	90.079 m ²	90.079 m ²	± 0 m ²
Baufläche	61.270 m ²	63.810 m ²	+ 2.540 m ²
davon Industriegebiete	43.877 m ²	46.150 m ²	+ 2.273 m ²
davon Gewerbegebiete	17.393 m ²	17.660 m ²	+ 267 m ²
Pflanzflächen innerhalb der Bauge- biete	4.400 m ²	2.603 m ²	- 1.797 m ²
Straßenverkehrsfläche	5.940 m ²	623 m ²	- 5.317 m ²
öffentliche Grünfläche	495 m ²	0 m ²	- 495 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22.374 m ²	25.646 m ²	+ 3.272 m ²
davon Maßnahme Niederschlags- wasserrückhaltung	16.826 m ²	16.744 m ²	- 82 m ²
davon Maßnahme Pflanzstreifen Eingrünung	5.548 m ²	8.902 m ²	+ 3.354 m ²

Barleben, April 2009

Keindorff
Keindorff
Bürgermeister



Anlage

bisher rechts-
verbindliche
Fassung des
Teilbereiches
der 2.Änderung
des Bebauungs-
planes Nr.1/2
Gewerbegebiet
Meitzendorf

