

PLANUNGSVERBAND SAALE-DREIECK

BEBAUUNGSPLAN

NR. 1 „INDUSTRIEGEBIET SAALE-DREIECK“

BEGRÜNDUNG

FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

STAND: 11/2024

PLANVERFASSER:

**BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow
Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

M. Sc. Verena Zumhasch

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	1
2.	VERHÄLTNIS ZUM BERGRECHT	3
3.	PLANUNGSVERBAND	5
4.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS	6
4.1	Abgrenzung	6
4.2	Beschreibung	7
5.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	7
5.1	Raumordnung	7
5.2	Landschaftsplan	17
5.3	Flächennutzungsplan	18
6.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS	25
7.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	26
7.1	Art der baulichen Nutzung	26
7.2	Maß der baulichen Nutzung	30
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	31
7.4	Abstandsflächen	32
7.5	Verkehrsflächen	34
7.6	Versorgung, Abfall- und Abwasserbeseitigung	36
7.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	42
7.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	43
7.9	Immissionsschutz	43
7.10	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	53
7.11	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen	54
8.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	54
9.	HINWEISE	56
10.	UMWELTBERICHT	60
10.1	Einleitung	60
10.1.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	60
10.1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	61
10.1.3	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	61
10.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	62
10.3	Geprüfte Alternativen	67
10.4	Zusätzliche Angaben	67
10.4.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	67
10.4.2	Hinweise auf Schwierigkeiten	67
10.4.3	Überwachung	67
10.4.4	Gesamtbewertung	68
10.4.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	69
10.5	Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	69
10.6	Eingriffe in Natur und Landschaft	70
11.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	78
12.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	78
13.	FLÄCHENBILANZ	79
	LITERATURVERZEICHNIS	79

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010.....	9
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2030, erster Entwurf.....	11
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006	13
Abbildung 4:	Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des 4. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg.....	16
Abbildung 5:	Übersicht funktionsloser Bereich (hellblau)Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (Saale);.....	19
Abbildung 6:	Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit.....	55

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gemäß TF 1.4 unzulässige Anlagen in den Industriegebietsteilen und Mindestabstände gemäß Anlage 1 (Abstandsliste) des Abstandserlasses.....	51
Tabelle 2:	Innerhalb des Plangebiets vorhandene Anlagen-/Betriebsarten, Lfd. Nr., Abstandsklassen und Mindestabstände gemäß Anlage 1 (Abstandsliste) des Abstandserlasses (* = Abstandsklasse ergibt sich überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes)	52
Tabelle 3:	Relevante Immissionsorte (IO), Lage, bauliche Nutzung, Immissionsrichtwert (IRW) Nacht gemäß TA Lärm, Abstand zum nächstgelegenen Industriegebietsteil und die formal erfüllte Abstandsklasse gemäß Anlage 1 (Abstandsliste) des Abstandserlasses (bezogen auf die Einhaltung der IRW für ein reines Wohngebiet)	52
Tabelle 4:	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	62
Tabelle 5:	Ermittlung Biotopwert für das Industriegebiet GI 1	73
Tabelle 6:	Ermittlung Biotopwert für das Industriegebiet GI 2	74
Tabelle 7:	Ermittlung Biotopwert für das Industriegebiet GI 3	74
Tabelle 8:	Ermittlung Biotopwert für das Industriegebiet GI 4	75
Tabelle 9:	Ermittlung Biotopwert für den übrigen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	75
Tabelle 10:	Ermittlung Planwert für das Industriegebiet GI 1	76
Tabelle 11:	Ermittlung Planwert für das Industriegebiet GI 2	76
Tabelle 12:	Ermittlung Planwert für das Industriegebiet GI 3	76
Tabelle 13:	Ermittlung Planwert für das Industriegebiet GI 4	76
Tabelle 14:	Ermittlung Planwert für den übrigen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	77
Tabelle 15:	Flächenbilanz	79

1. Veranlassung

Für das spätere Baustoffzentrum Saale-Dreieck wurde als erste rechtliche Grundlage im Jahr 1992 die bergrechtliche Bewilligung "Trabitz / Sachsen- / Schwarz" für den Bodenschatz "Kiese und Kiessande zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen" mit der Berechtsamsnummer II-B-f-231/92 erteilt. Inhaber der bergrechtlichen Bewilligung ist das Unternehmen Schwenk Sand & Kies Nord GmbH & Co. KG, Am Saale-Dreieck 3, 39240 Schwarz.

Für den Bereich des Baustoffzentrums "Saale-Dreieck" mit einer Gesamtfläche von etwa 30 ha wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan "Baustoffzentrum Saale-Dreieck" aufgestellt, der mit Datum vom 11. August 1993 durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt worden war. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch Beschlüsse der ehemaligen Gemeinden Groß Rosenburg, Sachsen- und Schwarz gemeinsam aufgestellt. Das gesamte Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Trabitz / Sachsen- / Schwarz".

Der Standort befindet sich unmittelbar nordöstlich der Bahnstrecke 6403 Magdeburg Hbf - Leipzig Messe Süd im Abschnitt zwischen den Haltepunkten Calbe (Saale) Ost und Sachsen- (bei Calbe).

Planerische Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplans sind:

- die Versorgung von Industrie und Bevölkerung des regionalen und überregionalen Bereichs mit Qualitätsbaustoffen für den Hoch- und Tiefbau
- die Schaffung von Arbeitsplätzen
- Belebung der Wirtschaftskraft der Region

Vor der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans hatten diese drei Gemeinden mit Datum vom 24. April 1992 einen Vertrag mit der "Investorengemeinschaft Baustoffzentrum Saale-Dreieck" geschlossen. Diese Investorengemeinschaft fungierte als Vorhaben- und Erschließungsträger und bestand aus:

- Kies- und Steinwerk Schlagsdorf Boerner GmbH & Co. KG
- Baustoffwerke Durmersheim GmbH
- Kronimus Betonsteinwerk GmbH & Co. KG

Im Juli 1994 erfolgte die Inbetriebnahme des Kieswerks Schwarz als erster Produktionsstätte des Baustoffzentrums "Saale-Dreieck" durch das Unternehmen "Kies- und Steinwerk Boerner GmbH & Co. KG". Zur verkehrlichen Erschließung des Kieswerks wurde ein Anschlussgleis errichtet, das im Mai 1997 in Betrieb genommen wurde.

Das von dem Unternehmen Kronimus Betonsteinwerk GmbH & Co. KG im Baustoffzentrum "Saale-Dreieck" errichtete Betonsteinwerk wurde zwischenzeitlich geschlossen. Das Unternehmen Baustoffwerke Durmersheim GmbH hat im Baustoffzentrum "Saale-Dreieck" ein Kalksandsteinwerk errichtet. Die Betriebsanlagen von Kalksandsteinwerk und Betonsteinwerk wurden zwischenzeitlich durch das Unternehmen VB Beton Deutschland GmbH übernommen. Dieses Unternehmen wurde wiederum durch die BTG Produktion und Handel GmbH übernommen. Das Unternehmen hat sich auf die Herstellung von Betonfertigteilen als Spezialist im Bereich von Stützwänden für die Landwirtschaft sowie in den Bereichen Stallbau sowie Tief-, Hoch- und Systembau spezialisiert. Die von dem Unternehmen BTG Produktion und Handel GmbH genutzten Flurstücke stehen im Eigentum des Unternehmens BTG Immobilien GmbH.

Mit Datum vom 30. Juni 2009 wurde vom Landesverwaltungsamt als obere Immissionsschutzbehörde auf Antrag des Unternehmens Kronimus Betonsteinwerk GmbH & Co. KG südöstlich des Betonsteinwerks im Baustoffzentrum "Saale-Dreieck" die Errichtung und der Betrieb einer Biogasanlage mit Gasaufbereitungsanlage genehmigt. Nach Errichtung der Biogasanlage wurde durch das Landesverwaltungsamt als obere Bauaufsichtsbehörde mit Datum vom

22. Februar 2011 die Baugenehmigung für die Errichtung einer Biogasentschwefelungsanlage erteilt.

Aufgrund der Schließung des Betonsteinwerks hat das Unternehmen Kronimus Betonsteinwerk GmbH & Co. KG die Biogasanlage an das Unternehmen Biogas Sachsendorf GmbH & Co. KG verkauft. Das Unternehmen Biogas Sachsendorf GmbH & Co. KG ist ein 100%iges Tochterunternehmen des Unternehmens EnviTec Biogas AG mit Sitz in Lohne (Landkreis Vechta). Damit weisen Betonsteinwerk und Biogasanlage seitdem unterschiedliche Eigentümer auf. Die dem Betonsteinwerk dienende Funktion der Biogasanlage für die Baustoffunternehmen des Baustoffzentrums "Saale-Dreieck" wird nun durch einen langfristigen Wärmeliefervertrag mit dem Unternehmen VB Beton Deutschland GmbH bzw. dessen Nachfolger BTG Produktion und Handel GmbH sichergestellt.

Die Betreiber der Biogasanlage haben zusätzlich eine Pilotanlage zur Optimierung der Gasaufbereitung errichtet und betreiben diese zeitlich befristet. Vom Landesverwaltungsamt als obere Bauaufsichtsbehörde wurde mit Datum vom 4. September 2012 die Baugenehmigung für die Errichtung einer Pilotanlage zur Gasaufbereitung erteilt, die bis zum 30. Juni 2015 befristet ist.

Es handelt sich um die erste EnviThan-Pilotanlage zur Biogasaufbereitung mit einer Produktionsleistung von 75 Nm³/h Biomethan des Unternehmens EnviTec Biogas AG. Das Biogas wird über die Vergärung landwirtschaftlicher Substrate in sogenannten Fermentern gewonnen und mit der Membrantechnologie EnviThan auf die Qualität von Erdgas aufbereitet und anschließend in das Gasnetz der ONTRAS Gastransport GmbH eingespeist.

Schließlich wurde durch den Ferngasnetzbetreiber ONTRAS Gastransport GmbH die Genehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Biogaseinspeiseanlage mit Flüssiggastanklager beantragt. Diese Genehmigung wurde durch das Landesverwaltungsamt als obere Immissionsschutzbehörde mit Datum vom 18. Juni 2013 erteilt.

Das Unternehmen Kies- und Steinwerk Boerner GmbH & Co. KG wurde durch die Baustoffgruppe Schwenk übernommen. Am Standort des Kieswerks befindet sich gegenwärtig der Sitz des Unternehmens SCHWENK Sand & Kies Nord GmbH & Co. KG.

Dem planerischen Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Versorgung von Industrie und Bevölkerung des regionalen und überregionalen Bereichs mit Qualitätsbaustoffen für den Hoch- und Tiefbau, werden Errichtung und Betrieb von Biogasanlage und Biogaseinspeiseanlage baurechtlich nur dadurch gerecht, dass diese durch einen langfristigen Wärmeliefervertrag mit dem Unternehmen VB Beton Deutschland GmbH als Nebenanlage des Betonsteinwerks zu betrachten sind.

Derartige baurechtlichen Konstruktionen sind für die Zukunft zu vermeiden. Darüber hinaus besteht bei den im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieben der Bedarf nach Flächen für die bauliche Erweiterung ihrer Anlagen. Diesen Bedarf kann der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht decken. Es ist bereits ein auf Erweiterung von Betriebsanlagen gerichteter Bauantrag abgelehnt worden (für eine Erweiterung der Betriebsanlagen des Unternehmens BTG Produktion und Handel GmbH).

Nach der Stellungnahme des Salzlandkreises zum 2. Entwurf vom 03.07.2023 liegen dem Salzlandkreis kein Nachweis über die ortsübliche Bekanntmachung des Vorhaben- und Erschließungsplans „Baustoffzentrum Saale-Dreieck“ sowie keine Ausfertigung der Satzungsurkunde des Plans vor. Auch durch die Städte Barby und Calbe (Saale) kann die Rechtswirksamkeit des genehmigten Vorhaben- und Erschließungsplans nicht nachgewiesen werden. Deshalb bedarf es keiner Konkretisierung, ob mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben werden soll oder dieser Bebauungsplan nur die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans verdrängen soll. In dem sehr kleinen Bereich, in dem der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht durch den Bebauungsplan überlagert wird, sind nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans

Bauvorhaben wegen der Lage im baurechtlichen Außenbereich auf der Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

Aus diesen Gründen werden für das Gebiet des Baustoffzentrums Saale-Dreieck der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1 "Industriegebiet Saale-Dreieck" aufgestellt.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet. Zusätzlich wurden ergänzende Vermessungen durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planzeichnung berücksichtigt werden. Gegenwärtig sind für das Industriegebiet GI 3 und dessen unmittelbare Umgebung die Geländehöhen eingemessen und in die Planzeichnung eingetragen. Da es sich bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplans um eine relativ ebene Fläche handelt und dies auch in der topographischen Karte im Maßstab 1:10.000 erkennbar ist, sind weitere Angaben zur Geländehöhe in der Planzeichnung nicht erforderlich.

2. Verhältnis zum Bergrecht

Für die "Kiessandgewinnung Trabititz / Sachsendorf / Schwarz" wurde ein bergrechtliches Planfeststellungsverfahren für den Rahmenbetriebsplan durchgeführt, das das Bergamt Staßfurt mit Planfeststellungsbeschluss vom 6. Juli 1998 abgeschlossen hat. Die Planfeststellung umfasst die Gewinnung und Aufbereitung des Bodenschatzes "Kiese und Kiessande" sowie die Errichtung der dazu erforderlichen Betriebsanlagen und Betriebseinrichtungen sowie die Wiedernutzbarmachung der betroffenen Flurstücke.

Die Zulassung des Rahmenbetriebsplans wurde in der Planfeststellung vorerst bis einschließlich zum 31. Dezember 2020 befristet. Die stationäre Aufbereitungsanlage der Kiese und Kiessande wurde bereits mit Sonderbetriebsplan des damaligen Bergamts Staßfurt vom 26. August 1993 zugelassen. Mit Datum vom 25. Januar 1996 wurde ein Sonderbetriebsplan "Pegelnetz" zugelassen.

Die Einzelmaßnahmen der Wiedernutzbarmachung werden im landschaftspflegerischen Begleitplan zur "Kiessandgewinnung Trabititz / Sachsendorf / Schwarz" bestimmt. Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Rahmenbetriebsplan sieht nordöstlich der Bahnstrecke die Anlage eines für Erholungszwecke vorgesehenen Sees (Erholungssee) vor.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan steht im Widerspruch zu dem bergrechtlich planfestgestellten Rahmenbetriebsplan für die Kiessandgewinnung. Dieser Widerspruch wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans aufgelöst werden. Damit wird für das Plangebiet wieder eine eindeutige Rechtslage erreicht.

Der Bebauungsplan darf gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 2 BauGB nicht dem Baugesetzbuch, den auf Grund des Baugesetzbuchs erlassenen Rechtsvorschriften oder sonstigen Rechtsvorschriften widersprechen. Maßgeblicher Zeitpunkt hierfür ist der Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan, da gemäß § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung maßgebend ist.

Innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans befanden sich Flächen, die für den Rahmenbetriebsplan der "Kiessandgewinnung Trabititz / Sachsendorf / Schwarz" bergrechtlich planfestgestellt waren und der Gewinnung und Aufbereitung des Bodenschatzes "Kiese und Kiessande" dienen. Durch die Festsetzung von Industriegebieten (GI) auf diesen, der Bergaufsicht

unterliegenden Flächen widersprach der Bebauungsplan zunächst anderen Rechtsvorschriften, nämlich denen des Bergrechts.

Zu dem Rahmenbetriebsplan erfolgte zunächst eine Planergänzung vom 13.10.2020, mit der die Laufzeit des obligatorischen Rahmenbetriebsplans um 5 Jahre bis zum 31.12.2025 inklusive der einschließenden Genehmigungen und Erlaubnisse verlängert wurde und das Abbaufeld B1 um rd. 5,6 ha verkleinert wurde.

Zu dem Rahmenbetriebsplan erfolgte eine weitere Planänderung, die das Landesamt für Geologie und Bergwesen mit Datum vom 17.12.2020 bergrechtlich planfestgestellt hat. Gegenstand der Planänderung ist die Zulassung der gesamten Vorhabenslaufzeit, der Verkleinerung des Abbaufeldes B1, die Änderung des Gewinnungsgeräts und die Verlagerung von Kompensationsmaßnahmen.

Aufgrund der bestehenden Überschneidung der bergrechtlich planfestgestellten Vorhabensfläche mit Flächen des Industriegebiets Saale-Dreieck erfolgte mit der Planänderung vom 17.12.2020 zur Auflösung des bestehenden Konflikts eine Verlagerung der ursprünglich im Bereich des Industriegebiets planfestgestellten Kompensationsmaßnahmen auf andere Flächen außerhalb des Industriegebietes in der Gemarkung Wedlitz in der Stadt Nienburg (Saale) sowie eine Verkleinerung der Abbaufäche im Bereich des Industriegebietes um ca. 2,8 ha. Mit den Kompensationsmaßnahmen erfolgt gleichfalls die Verlagerung der in diesem Bereich im landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen aufzuforstenden Waldfläche in die Gemarkung Wedlitz. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen ist unter anderem vorgesehen, bisher nicht mit Wald bestockte Flächen auf den Flurstücken 15 (50.542 m²) und 40 (99.109 m²) in der Flur 2 der Gemarkung Wedlitz mit einer Gesamtfläche von 149.561 m² aufzuforsten.

Die Gültigkeitsdauer des bergrechtlich planfestgestellten obligatorischen Rahmenbetriebsplans vom 30.11.1993 wird mit Planergänzung vom 17.12.2020 vorbehaltlich einer rechtzeitigen Verlängerung der Geltungsdauer der Bewilligung „Trabitz, Sachsendorf, Schwarz“, Berechtsams-Nr.: II-B-f-231/92, bis zum 31.12.2047 befristet.

Zu dem Bergwerkseigentum wurde für das Gebiet des Planungsverbandes eine Teilaufhebung beantragt, über die das Landesamt für Geologie und Bergwesen mit Datum vom 05.07.2022 entschieden hat und die am 16.08.2022 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes bekannt gemacht worden ist. Hintergrund der teilweisen Aufhebung ist, dass der Bereich der Industrieanlagen aus der bergrechtlichen Bewilligung herausgelöst wird, um die Aufstellung dieses Bebauungsplans für das Industriegebiet „Saale-Dreieck“ zu ermöglichen. Gemäß § 19 Abs. 2 BBergG erlischt die Bewilligung erst mit der öffentlichen Bekanntmachung im zuständigen Amtsblatt. Nach Bestandskraft des Bescheides über die Teilaufhebung wurde diese im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 16.08.2022 veröffentlicht. Damit ist die bergrechtliche Bewilligung nur noch für das verbleibende Bergwerksfeld gültig.

Für die innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans gelegenen Flächen, die als Flächen für die Aufbereitung des Bodenschatzes "Kiese und Kiessande" der Bergaufsicht unterlagen und gegenwärtig der Gewinnung und Aufbereitung des Bodenschatzes "Kiese und Kiessande" dienen, wurde der Widerspruch durch die beiden Planänderungen des Rahmenbetriebsplans und durch die Teilaufhebung der bergrechtlichen Bewilligung aufgelöst.

Somit kann nun das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans abgeschlossen werden. Es ist gewährleistet, dass der Bebauungsplan nicht den Rechtsvorschriften des Bergrechts widerspricht.

3. Planungsverband

Die Gemeinde Schwarz wurde zum 1. Januar 1994 in die Stadt Calbe (Saale) eingegliedert. Die ehemaligen Gemeinden Groß Rosenberg und Sachsenhof wurden im Zuge der Gemeindeformung zum 1. Januar 2010 in die Stadt Barby eingegliedert. Somit liegt das Gebiet des Baustoffzentrums Saale-Dreieck gegenwärtig auf Teilflächen der Städte Barby und Calbe (Saale).

Gemeinden können sich gemäß § 205 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu einem Planungsverband zusammenschließen, um durch gemeinsame zusammengefasste Bauleitplanung den Ausgleich der verschiedenen Belange zu erreichen. Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung).

Um im Bereich des Baustoffzentrums Saale-Dreieck den Ausgleich der verschiedenen Belange zu erreichen, haben die Städte Barby und Calbe (Saale) mit Beschlüssen vom 14. November 2013 und 12. Dezember 2013 den Planungsverband "Saale-Dreieck" gegründet. Dabei wird das Verbandsgebiet auf die räumlichen Teilbereiche der Gebiete der beiden Städte beschränkt, auf denen die Flächen des Industriegebiets Saale-Dreieck einschließlich seiner geplanten Erweiterungen liegen. Der Planungsverband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts, aber keine Gebietskörperschaft. Die Bildung eines Planungsverbands auf freiwilliger Grundlage und dessen Satzung bedürfen keiner aufsichtsbehördlichen Mitwirkung wie einer Genehmigung. § 205 BauGB sieht für die Satzung eines Planungsverbands keine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde vor und ist insoweit abschließend.

Dem Planungsverband "Saale-Dreieck" wurden dabei – räumlich beschränkt auf das Verbandsgebiet – gemäß § 4 Abs. 2 seiner Satzung folgende Aufgaben übertragen:

- a) die vorbereitende Bauleitplanung gemäß §§ 5 bis 7 BauGB
- b) die verbindliche Bauleitplanung gemäß §§ 8 bis 10 BauGB
- c) die Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen gemäß §§ 14 bis 18 BauGB
- d) die Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung durch Ausnahmen und Befreiungen sowie durch die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung gemäß §§ 31 und 33 BauGB
- e) die Bodenordnung gemäß §§ 45 bis 84 BauGB
- f) die Zusammenarbeit mit Privaten durch Städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB

Während der Dauer der Existenz des Planungsverbands gehen die ihm in seiner Satzung zugewiesenen Aufgaben von den Städten Barby und Calbe (Saale) über. Nach dem Übergang ist der Verband berechtigt, die den beiden Städten bisher zustehende Planungs- und Vollzugskompetenz innerhalb seines Aufgabenbereichs in demselben Umfang wie vorher diese selbst auszuüben. Die gemeindliche Zuständigkeit wird entsprechend eingeschränkt. Der Verband tritt insoweit unmittelbar und kraft eigener Zuständigkeit an die Stelle seiner Verbandsmitglieder.

Nach Auflösung des Planungsverbandes werden die beiden beteiligten Städte ihre Planungshoheit in vollem Umfang zurückgewinnen. Nach Auflösung des Planungsverbands gelten gemäß § 205 Abs. 5 Satz 3 BauGB die von ihm aufgestellten Pläne als Bauleitpläne der einzelnen Gemeinden. Die vom Verband aufgestellten Pläne gelten somit mit der Wirkung des Auflösungsbeschlusses in den beiden Städten in den Grenzen ihrer Verwaltungsgebiete fort.

Da die Sicherung der Bauleitplanung durch Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen gemäß §§ 14 bis 18 BauGB zu den satzungsgemäßen Aufgaben des Planungsverbands gehört, wird von einer allenfalls langfristigen Auflösung des Verbands ausgegangen.

4. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

4.1 Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Industriegebiet Saale-Dreieck" liegt auf Teilflächen der Gebiete der Städte Barby und Calbe (Saale) im Salzlandkreis. Die im Gebiet der Stadt Barby gelegene Teilfläche des Geltungsbereichs liegt innerhalb der Gemarkungen Groß Rosenberg und Groß Rosenberg – Sachsendorf, die im Gebiet der Stadt Calbe (Saale) gelegene Teilfläche des Geltungsbereichs innerhalb der Gemarkungen Schwarz und Trabititz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich unmittelbar nordöstlich der Bahnstrecke 6403 Magdeburg Hbf - Leipzig Messe Süd im Abschnitt zwischen den Haltepunkten Calbe (Saale) Ost und Sachsendorf (bei Calbe).

Südwestlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch das Grundstück der Bahnstrecke Magdeburg Hbf – Leipzig Messe Süd begrenzt. Dies entspricht im Gebiet der Stadt Barby der südwestlichen Grenze der Gemarkung Groß Rosenberg – Sachsendorf.

Die nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft in etwa entlang der nordöstlichen Grenzen der Flächen des Betonsteinwerks und der Flächen zur Aufbereitung des Kiessands.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereichs wird grundsätzlich durch die gemeinsame Grenze der beiden Gemarkungen Trabititz und Schwarz der Stadt Calbe (Saale) gebildet. Soweit sich die Bahnanlagen eines Anschlussgleises auf einer Länge von etwa 30 m aus der Gemarkung Schwarz in die Gemarkung Trabititz hinein reichen, werden diese Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs stellt die gemeinsame Grenze der beiden Gemarkungen Sachsendorf und Groß Rosenberg – Sachsendorf der Stadt Barby dar. Dies entspricht der südlichen Grenze des Grundstücks der Biogasanlage und deren gedachte gradlinige Verlängerungen in westliche bzw. östliche Richtung.

Die Gesamtausdehnung beträgt von Nordwest nach Südost am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ca. 1.300 m und von Südwest nach Nordost in Ost-West-Richtung ca. 400 m. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 39,34 ha.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen Flurstücke der Flur 3 der Gemarkung Schwarz und Teilflächen von Flurstücken der Flur 2 der Gemarkung Trabititz der Stadt Calbe (Saale) sowie Flurstücke der Flur 29 der Gemarkung Groß Rosenberg und der Flur 19 der Gemarkung Groß Rosenberg – Sachsendorf der Stadt Barby.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans:

Stadt Barby

Gemarkung Groß Rosenberg

Flur 29:

33, 34, 35, 500, 501 (Teilflächen)

Gemarkung Groß Rosenberg – Sachsendorf

Flur 19:

8/3, 8/4, 9/3, 9/4, 10/1 (Teilfläche), 10/2, 10/3, 11/2, 11/3, 12, 13, 14, 15, 16, 17 (Teilfläche), 18, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27

Stadt Calbe (Saale)

Gemarkung Schwarz

Flur 3:

1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 36/3, 36/4, 36/5, 61/, 190/54, 194/60, 1000, 1004

Gemarkung Trabitze

Flur 2:

30/7, 30/8, 30/29 (jeweils Teilflächen)

4.2 Beschreibung

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig durch ein Betonsteinwerk (einschließlich der Flächen des ehemaligen Kalksandsteinwerks), eine Biogasanlage und Flächen zur Aufbereitung des in der Kiessandgewinnung Trabitze / Sachsenndorf / Schwarz gewonnenen Bodenschatzes Kiessand genutzt. Im rückwärtigen Bereich der Biogasanlage und des ehemaligen Kalksandsteinwerks befinden sich auf etwa 5,5 ha Ackerflächen. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich außerdem die Bahnanlagen der Anschlussgleise des bisherigen Baustoffzentrums.

Im Plangebiet befinden sich keine Wohnnutzungen, auch keine Betriebswohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Die nächste Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets befindet sich südlich im Ortsteil Colno der Ortschaft Zuchau. Das Gebiet des Bebauungsplans ist relativ eben, die gegenwärtige Geländehöhe liegt bei etwa 57 m ü. NHN.

5. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

5.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg vom 17. Mai 2006 enthalten. Der LEP-LSA wurde neu aufgestellt und als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08. März 2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales (MID) hat diese Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes am 09. März 2022 bekannt gemacht.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan 2010

Die Stadt Barby gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zu dem den Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Raum. Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen.

Die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind gemäß Ziel 11 durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten:

- Stärkung der Zentralen Orte,
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,
- Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.

Diesem Ziel wird der Bebauungsplan gerecht, da ein gemeinsamer Gewerbestandort weiterentwickelt und somit regionale Wirtschaftskompetenzen gebündelt werden. Zudem liegt das Gebiet des Bebauungsplans nahe dem Haltepunkt Sachsendorf.

Im ländlichen Raum sind nach Ziel 15 die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die

1. zu einer Sicherung der Arbeitsplätze und der Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft führen,
2. den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten,
3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,
4. die Versorgungsfunktion der Zentralen Orte verbessern,
5. zu einer Verbesserung der Verkehrserschließung und -bedienung in Ausrichtung auf die Zentralen Orte führen,
6. den Tourismus und die Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage stärken.

Diesem Ziel folgt der Bebauungsplan, da er zu einer Sicherung und Schaffung außerlandwirtschaftlicher Arbeitsplätze beiträgt.

Die Stadt Calbe (Saale) gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund

wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist – Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

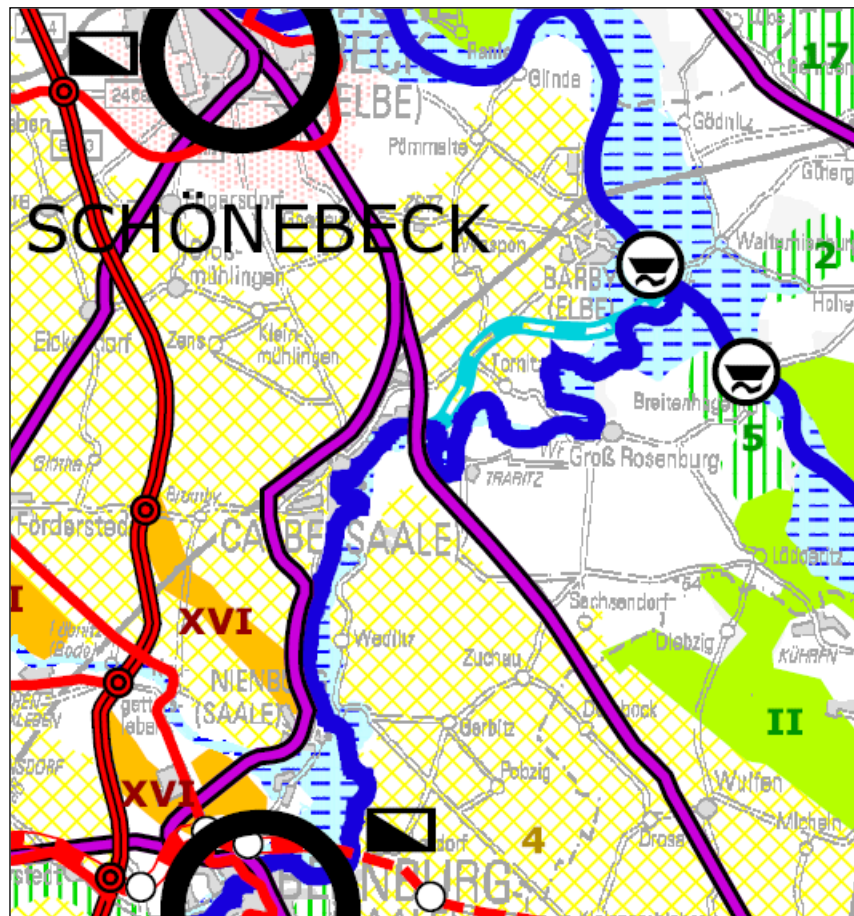


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Der Bebauungsplan trägt dazu bei, weitere außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können die auf dem Gelände des bisherigen Baustoffzentrums vorhandenen Potenziale umfassender als bisher genutzt werden.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Das Plangebiet liegt etwa 1,7 km vom Haltepunkt Sachsendorf an der Bahnstrecke 6403 Magdeburg Hbf - Leipzig Messe Süd entfernt. Der Haltepunkt Sachsendorf wird außerdem durch eine Regionalbuslinie mit Calbe (Saale) verbunden.

Die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft des Landes sind gemäß Grundsatz 45 im Rahmen einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Gesamtentwicklung zu entwickeln und zu fördern durch u. a. die Stärkung kleiner und mittlerer Betriebe sowie die Betreuung und Sicherung

bestehender Unternehmen/Wirtschaftsstandorte. Insofern werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans die Standortvoraussetzungen für die Wirtschaft gefördert.

Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist gemäß Ziel 56 insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen. Das betrifft insbesondere Standorte, die geeignet sind, sich im internationalen Wettbewerb um große Investitionsvorhaben behaupten zu können. Die Städte Barby und Calbe (Saale) sind zentrale Orte.

Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben gemäß Ziel 59 eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt gemäß Ziel 60 im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll gemäß Grundsatz 49 vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgrenzter Brachflächen geprüft werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine vorhandene Industrie- und Gewerbefläche erweitert und eine Neuerschließung von Flächen sowie eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen werden vermieden.

Für den Eisenbahnverkehr im nationalen Netz ist gemäß Ziel 72 u.a. die Relation Magdeburg - Schönebeck - Bernburg/Köthen - Halle - Jena/Erfurt für den Personen- und Güterverkehr bedarfsgerecht auszubauen. Die im Plangebiet liegenden Bahnanlagen sind nicht Bestandteil dieser Relation, sondern stellen Anschlussgleise zu dieser Bahnstrecke dar.

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen gemäß Ziel 134 dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz). Im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg wird das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung XXVII „Trabitz-Groß Rosenberg-Sachsendorf“ für den Rohstoff Kiessand festgelegt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Datum vom 23.11.2015 dem Planungsverband „Saale-Dreieck“ die Genehmigung erteilt, mit diesem Bebauungsplan von dem Ziel der Raumordnung Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung XXVII „Trabitz-Groß Rosenberg-Sachsendorf“ abzuweichen.

Lagerstätten oberflächennaher Baurohstoffe (insbesondere Kiese und Sande) sind gemäß Ziel 139 des Landesentwicklungsplans in den Regionalen Entwicklungsplänen raumordnerisch zu sichern. Lagerstätten oberflächennaher Baurohstoffe sind wegen ihrer überwiegenden Bedeutung für die Versorgung der regionalen Wirtschaft in den Regionalen Entwicklungsplänen zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist frei von flächenkonkreten Restriktionen des Landesentwicklungsplans und wird als so genannte "Weiß-Fläche" dargestellt.

Die Bahnstrecke 6403 Magdeburg Hbf - Leipzig Messe Süd wird im Landesentwicklungsplan als überregionale Schienenverbindung dargestellt. Für den Eisenbahnverkehr im nationalen Netz ist gemäß Ziel 72 die Relation Magdeburg – Schönebeck – Bernburg/Köthen – Halle – Jena/Erfurt für den Personen- und Güterverkehr bedarfsgerecht auszubauen. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Bahnanlagen handelt es sich nicht um Flächen der Hauptbahnstrecke, sondern um die Flächen der unmittelbar östlich davon verlaufenden Anschlussgleise.

Landesentwicklungsplan 2030

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen.

Die allgemeine Planungsabsicht zur Neuauftellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt wurde vom Ministerium für Infrastruktur und Digitales mit Datum vom 09.03.2022 bekannt gemacht.

Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuauftellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der öffentlichen Stellen und Öffentlichkeit gemäß § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz (LEntwG) freigegeben. Die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs erfolgt vom 29.01.2024 bis 12.04.2024.

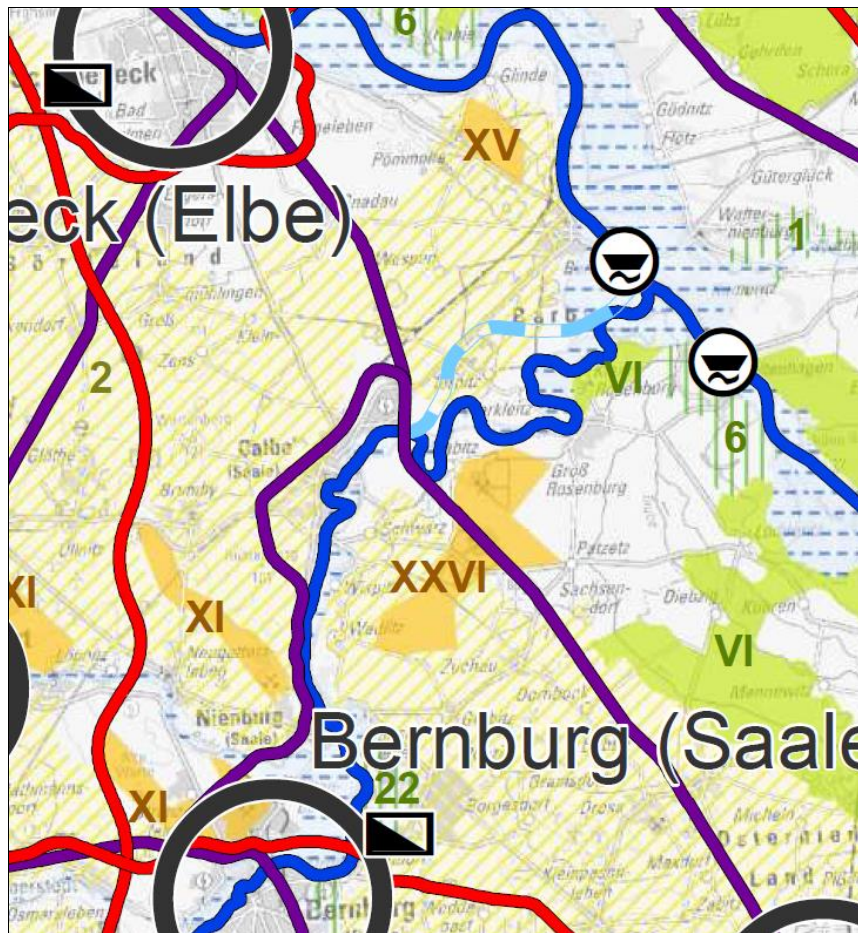


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2030, erster Entwurf

Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Baulücken, Baulandreserven sowie ein Flächenrecycling soll gemäß Grundsatz 3.1-2 zu einer nachhaltigen Flächennutzung beitragen und der Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen entgegenwirken. Hierzu soll ein Flächenmanagement angestrebt werden und die Kommunen sollen einen Beitrag zum digitalen Brachflächenkataster des Landes leisten, in welchem die jeweiligen örtlichen Brachen systematisch, kontinuierlich und möglichst vollständig erfasst werden. Der Bebauungsplan wirkt einer Neuinanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen entgegen.

In allen Teilräumen des Landes ist gemäß Ziel 5.1.1-2 die Industrie und die gewerbliche Wirtschaft in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes unter besonderer Berücksichtigung kleiner und mittelständischer Betriebe durch die Erhöhung der Produktivität, die Innovationsaktivität und durch die Ausrichtung auf Zukunftsfelder gestärkt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient in diesem Sinne der Förderung der Industrie und der gewerblichen Wirtschaft.

Für den Eisenbahnverkehr im nationalen Netz ist gemäß Ziel 5.3.2-3 für den Personen- und Güterverkehr u.a. die Strecke Braunschweig – Magdeburg – Schönebeck – Köthen (Anhalt) –

Halle (Saale) (Hochleistungskorridor) auf 200 Kilometer pro Stunde auszubauen. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Bahnanlagen handelt es sich nicht um Flächen der Hauptbahnstrecke, sondern um die Flächen der unmittelbar östlich davon verlaufenden Anschlussgleise.

Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung ist gemäß Ziel 7.1.4-2 u.a. das Gebiet XXVI „Kiessand Trabitze/Groß Rosenberg/Sachsendorf/Schwarz/Wedlitz“. In dieses Vorranggebiet ist auch der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die räumliche Abgrenzung dieses Vorranggebietes im ersten Entwurf des Landesentwicklungsplans 2030 berücksichtigt nicht die Teilaufhebung der bergrechtlichen Bewilligung „Trabitze, Sachsendorf, Schwarz“, Berechtsams-Nr.: II-B-f-231/92 für den Bereich der Industrieanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen mit Datum vom 05.07.2022, bekannt gemacht im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 16.08.2022. Da die teilweise Aufhebung der bergrechtlichen Bewilligung erfolgte, um die Aufstellung dieses Bebauungsplans für das Industriegebiet „Saale-Dreieck“ zu ermöglichen, dürfte die räumliche Abgrenzung dieses Vorranggebietes der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg

Der Regionale Entwicklungsplan Magdeburg (REP Magdeburg) vom 17. Mai 2006 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 29. Mai 2006 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten.

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Zur Sicherung der Gewinnung qualitativ hochwertiger Rohstoffe werden gemäß Ziel 5.3.6.5 im REP Magdeburg regional bedeutsame Standorte und Lagerstätten als Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung festgelegt. Dazu gehört auch das Gebiet XXVII „Trabitze-Groß Rosenberg-Sachsendorf“ für den Rohstoff Kiessand. Mit der Ausweisung von Flächen zur Rohstoffsicherung werden Lagerstätten geschützt. Fragen des Abbaus werden durch die Fachbehörden geregelt.

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen gemäß Ziel 134 des Landesentwicklungsplans 2010 dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz). Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind gemäß Ziel 135 des Landesentwicklungsplans 2010 Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll.

Da Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung dienen, steht die Festsetzung von Baugebieten innerhalb des Vorranggebiets für Rohstoffgewinnung XXVII „Trabitze-Groß Rosenberg-Sachsendorf“ für den Rohstoff Kiessand diesem Ziel der Raumordnung zunächst entgegen.

Die räumliche Abgrenzung dieses Vorranggebiets im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg entspricht der räumlichen Abgrenzung der im Jahr 1992 erteilten bergrechtlichen Bewilligung "Trabitze / Sachsendorf / Schwarz" für den Bodenschatz "Kiese und Kiessande". Innerhalb dieser bergrechtlichen Bewilligung wurde mit Datum vom 11. August 1993 der Vorhaben- und Erschließungsplan "Baustoffzentrum Saale-Dreieck" durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt. Zwar ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Industriegebiet Saale-Dreieck“ etwas größer als der des Vorhaben- und Erschließungsplans "Baustoffzentrum Saale-Dreieck". Der weit überwiegende Anteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans war somit bereits vor dessen Aufstellung bebaubar.

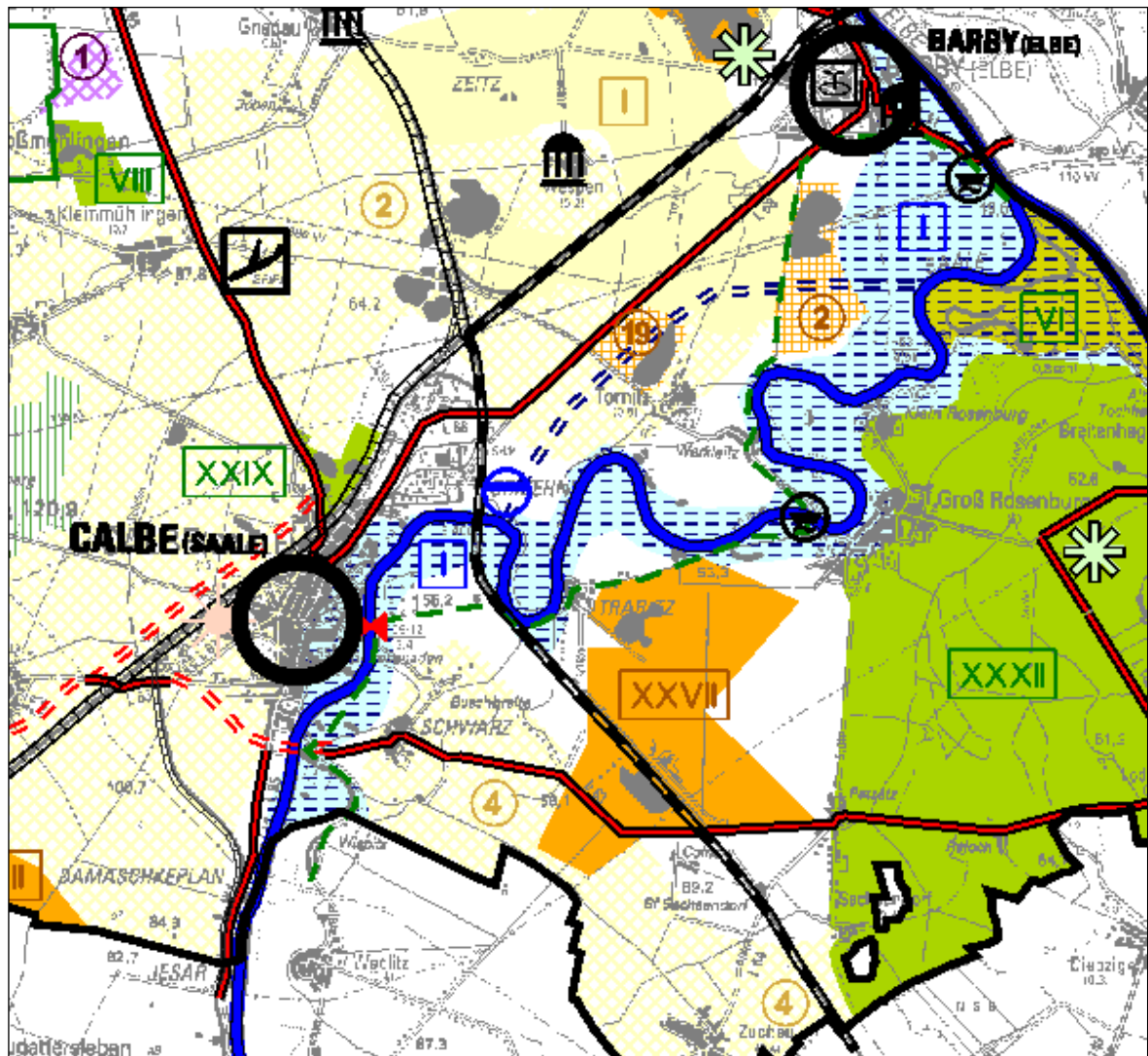


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006

Die Genehmigungen für Errichtung und Betrieb des Kalksandsteinwerks, des Betonsteinwerks, der Biogasanlage mit Gasaufbereitungsanlage und der Biogasentschwefelungsanlage wurden unbefristet erteilt, obwohl der landschaftspflegerische Begleitplan zum planfestgestellten bergrechtlichen Rahmenbetriebsplan für die "Kiessandgewinnung TrabitZ / Sachsen-dorf / Schwarz" landschaftspflegerische Maßnahmen im Bereich des vorhandenen Werksge-ländes landschaftspflegerische Maßnahmen vorsah.

Insofern war für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans und damit des weit überwiegenden Flächenanteil des Bebauungsplans ein Abbau des Rohstoffs Kiessand im Gebiet „TrabitZ-Groß Rosenberg-Sachsendorf“ faktisch ohnehin nicht mehr durchsetzbar.

Die Gewinnung von Rohstoffen muss sich gemäß Ziel 133 des Landesentwicklungsplans im Rahmen einer räumlich geordneten Gesamtentwicklung des Landes unter Beachtung wirt-schaftlicher, ökologischer und sozialer Erfordernisse vollziehen. Zu den wirtschaftlichen Erfordernissen innerhalb des Gebiets „TrabitZ-Groß Rosenberg-Sachsendorf“ gehört das Interesse der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Gewerbebetriebe an Erhaltung und Entwicklung.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans wurde der bergrechtliche Rahmenbetriebsplan für die "Kiessandgewinnung TrabitZ / Sachsendorf / Schwarz" geändert. Der Satzungsbe-schluss des Bebauungsplans soll erst gefasst werden, wenn das Änderungsverfahren für den Rahmenbetriebsplan abgeschlossen ist. Ggf. wird das Aufstellungsverfahren nach der

Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen vorübergehend ausgesetzt werden, bis das bergrechtliche Verfahren zur Änderung des Rahmenbetriebsplans für die Kiessandgewinnung „Trabitz - Groß Rosenberg - Sachsendorf“ abgeschlossen ist. Weder der Planungsverband noch der Inhaber der Bergbauberechtigung beabsichtigen, das gesamte Gebiet des Bebauungsplans aus dem Bewilligungsfeld der Bergbauberechtigung zu entlassen.

Der Widerspruch des Bebauungsplans zu dem im Regionalen Entwicklungsplan festgelegten Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung XXVII „Trabitz - Groß Rosenberg - Sachsendorf“ ist durch ein Zielabweichungsverfahren nach § 11 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) gelöst worden. Gemäß § 6 Abs. 2 ROG kann von Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Nach einem Abstimmungsgespräch mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg am 19. Februar 2015 wurde davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen für ein Zielabweichungsverfahren erfüllt sind. Bei der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde vom Planungsverband mit Datum vom 13. Mai 2015 ein Antrag auf Zielabweichungsverfahren gestellt. Das Aufstellungsverfahren wurde nach der Abwägung der zum Entwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen vorübergehend ausgesetzt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Datum vom 23.11.2015 dem Planungsverband „Saale-Dreieck“ die Genehmigung erteilt, mit diesem Bebauungsplan von dem Ziel der Raumordnung Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung XXVII „Trabitz-Groß Rosenberg-Sachsendorf“ abzuweichen. Nach der Durchführung des Zielabweichungsverfahrens gemäß § 11 LEntwG LSA zu dem im Regionalen Entwicklungsplan festgelegten Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung XXVII „Trabitz - Groß Rosenberg - Sachsendorf“ stehen dem Bebauungsplan Ziele der Raumordnung nicht mehr entgegen.

4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 03.03.2010 beschlossen den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) neu aufzustellen.

Mit Beschluss vom 13.03.2024 hat die Regionalversammlung den 4. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Der 4. Entwurf ist bereits veröffentlicht¹. Die öffentliche Auslegung des 4. Entwurfs erfolgt vom 29.04.2024 bis zum 31.05.2024. Somit sind die Ziele des 4. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Das Kapitel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des 3. Entwurfs des Sachlichen Teilplanes erfolgte gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 01.02.2023 in der Zeit vom 27.02.2023 bis 06.04.2023. Dieser sachliche Teilplan wurde am 28.06.2023 von der Regionalversammlung beschlossen, die Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde erfolgte am 16.10.2023.

¹<https://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Aufstellungsverfahren/REP-Magdeburg/index.php?La=1&object=tx,493.1080.1>

Für einen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ wurde der Aufstellungsbeschluss am 12.10.2022 von der Regionalversammlung gefasst. Die Bekanntmachung über die allgemeine Planungsabsicht und Beteiligung an der Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichts zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15.11.2022. Ein Entwurf dieses Sachlichen Teilplans ist bislang nicht veröffentlicht. Veröffentlicht wurde bislang nur die Unterlagen zum Scoping². In diesem Sachlichen Teilplan sollen Windenergiegebiete in Gestalt von Vorranggebieten für die Windenergienutzung ausgewiesen werden.

Die Kapitel 4 „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ und Kapitel 5.4 „Energie“ werden mit der Aufstellung der beiden Sachlichen Teilpläne „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ sowie „Energie“ aus dem Gesamtplanverfahren herausgelöst und in eigenständigen Verfahren weitergeführt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Da die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des 4. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Saale-Dreieck“ zu berücksichtigen.

Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplans übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt.

Im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wird gemäß Grundsatz 6.1.2-3 u.a. das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz 6 „Saale“ festgelegt. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb dieses Vorbehaltsgebiets.

Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind gemäß Ziel 6.1.2-4 die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden.

In den Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz befinden sich gemäß Grundsatz 6.1.2-2 auch Gebiete hinter den Deichen, die einen geringen Grundwasserflurabstand aufweisen (<2 m) und aufgrund eines Hochwassers vernässt werden können. In diesen grundwasser-sensiblen Gebieten sollen bauliche und technische Vorkehrungen getroffen werden, um zukünftig Schäden an Bebauungen und Infrastruktur zu vermeiden.

Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Hochwasserschutz sind gemäß Ziel 6.1.2-5 als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsschonende Erholung zu erhalten.

Der weit überwiegende Teil des Gebiets des Bebauungsplans wurde bereits auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans "Baustoffzentrum Saale-Dreieck" bebaut. Deshalb handelt es sich bei dem Industriegebiet im Gebiet dieses Bebauungsplans nicht um ein neues Baugebiet.

² <https://www.regionmagdeburg.de/index.php?La=1&object=tx,493.1067.1>

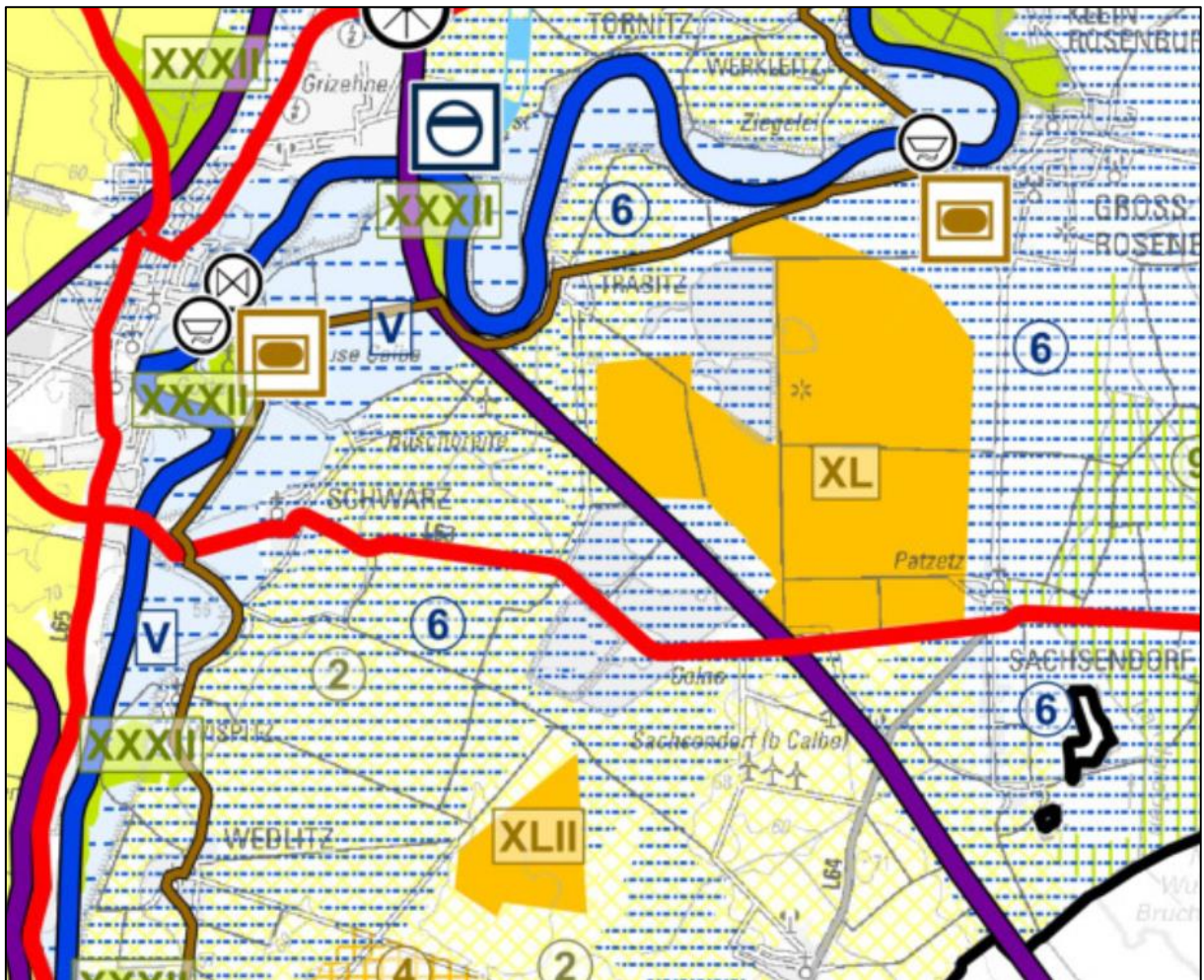


Abbildung 4: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des 4. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

In Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG sollen gemäß Grundsatz 6.1.2-5 folgende Infrastrukturen und Anlagen, sofern sie raumbedeutsam sind, weder geplant noch zugelassen werden, es sei denn, sie erfüllen die Voraussetzungen des § 78b Abs. 1 Satz 2 WHG:

1. Kritische Infrastrukturen mit länder- oder staatsgrenzüberschreitender Bedeutung; dies sind insbesondere Infrastrukturen des Kernnetzes der europäischen Verkehrsinfrastruktur außer Häfen und Wasserstraßen sowie die Projects of Common Interest der europäischen Energieinfrastruktur in der jeweils geltenden Fassung der Unionsliste der Vorhaben von gemeinschaftlicher Bedeutung,
2. weitere Kritische Infrastrukturen, soweit sie von der BSI-Kritisverordnung erfasst sind,
3. bauliche Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern. Satz 1 gilt nicht für die Fachplanung nach § 5 NABEG; die Anwendbarkeit von Satz 1 sowie von § 78b WHG auf die Zulassung von Vorhaben nach §§ 18 ff. NABEG bleibt unberührt. (BRPHV)

Der Grundsatz 6.1.2-5 entspricht inhaltlich im Wesentlichen dem Ziel II.2.3 des „Länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz“, der als Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“ (BRPHV) vom 19.08.2021 festgelegt wird.

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen handelt es sich nicht um Kritische Infrastrukturen im Sinne der „Verordnung zur Bestimmung Kritischer Infrastrukturen nach dem BSI-Gesetz (BSI-Kritisverordnung, BSI-KritisV)“. Es ist im Plangebiet auch nicht die Errichtung von baulichen Anlagen, die ein komplexes Evakuierungsmanagement erfordern, zu erwarten.

Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind gemäß Ziel 6.2.1-4 Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Als Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft wird gemäß Grundsatz 133 festgelegt u. a. das Gebiet 2 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“.

Anders als noch im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wird in der zeichnerischen Darstellung des 3. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg keine Teilfläche im Gebiet des Bebauungsplans als Bestandteil des Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft 2 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“ festgelegt. Nach der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 16.09.2024 zum 3. Entwurf des Bebauungsplans befindet sich der nordwestliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft (4. Entwurf REP MD, G 6.2.1-8, Nr. 2 „Gebiet um Staßfurt-Köthen-Aschersleben“). Der nordwestliche Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb eines Feldblocks und wird gegenwärtig bereits durch das Kieswerk genutzt, sodass es sich dabei nicht um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt. Im Ergebnis der Abwägung des Bebauungsplans mit den Belangen der Landwirtschaft sind diese daher zurückzustellen.

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen gemäß Ziel 6.2.3-2 dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz).

Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind gemäß Ziel 6.2.3-3 Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll.) Als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung wird gemäß Ziel 6.2.3-4 festgelegt u.a. das Gebiet XL „Trabitzz/Sachsendorf/Groß Rosenberg (Kiessand)“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im 4. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg anders als im geltenden Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006 aus dem Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung XL „Trabitzz/ Sachsendorf/Groß Rosenberg (Kiessand)“ ausgespart.

Die angrenzende Bahnstrecke wird als überregionale Schienenverbindung Magdeburg - Schönebeck - Bernburg/Köthen - Halle - Jena/Erfurt dargestellt.

5.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan Stadt Calbe (Saale) liegt seit Juni 1994 vor. Für das Gebiet der Ortsteile Schwarz und Trabitzz wurde im Jahr 1998 ein gesonderter Landschaftsplan aufgestellt (WELZ). Für die Stadt Barby ist ein Landschaftsplan bisher nicht aufgestellt worden.

In der Planzeichnung der Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans der Ortsteile Schwarz und Trabitzz wird dessen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Fläche als Fläche

für Abgrabungen dargestellt. An deren östlichen Rand ist umlaufend um die Fläche für Abgrabungen ein Streifen von etwa 120 m Breite mit der Entwicklung von Wald bzw. von naturnahen waldartigen Flächen vorgesehen. Längs der Bahnstrecke wird ein schmaler Streifen Extensivgrünland als Bestand dargestellt. Dabei handelt es sich offenbar um die Seitenflächen der Bahnanlagen.

Im Textteil des Landschaftsplans wird in der Entwicklungskonzeption auf die Entwicklung von Waldflächen um die Fläche für Abgrabungen im Kapitel 6.2.3 "Flächen für die Forstwirtschaft" nicht eingegangen. Im Kapitel 6.2.10 "Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen" werden als Entwicklungsziele für diese Flächen u. a. genannt:

- Sicht- und Immissionsschutzeinrichtungen, z.B. Wälle und Schutzpflanzungen, den Festlegungen in aufzustellenden landschaftspflegerischen Begleitplänen entsprechend
- Aufschüttungen aus Überschussmassen nur in unempfindlichen Bereichen, etwa auf trockenen Ackerstandorten, in der Regel mit Zwischenlagerung des Oberbodens und Rekultivierung, die der vorhergehenden Nutzung entspricht

Diesen Entwicklungszielen kann für das Gebiet des Bebauungsplans nicht gefolgt werden, da sie im Gegensatz zu dessen Ziel, das Saale-Dreieck als Industriestandort zu sichern und weiter zu entwickeln, stehen und somit die Aufgabe der Planungsziele bedeuten würde.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind deshalb keine Darstellungen von Landschaftsplänen vorhanden, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen wären.

5.3 Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Industriegebiet Saale-Dreieck“ kann als vorzeitiger Bebauungsplans nach § 8 Abs. 4 BauGB erfolgen. Die Vorschrift des § 8 Abs. 4 BauGB ist anwendbar. Die gesetzlichen Voraussetzungen liegen vor.

§ 8 Abs. 4 BauGB ist in der Variante des § 8 Abs. 1 Satz 1 bzw. Satz 2 BauGB anwendbar. § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB findet zunächst nur Anwendung, wenn kein Flächennutzungsplan vorhanden ist (*Gierke*, in: Brügemann, BauGB, 125. EL 2023, § 8 Rn. 125). Eine Ausnahme hiervon stellt § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB dar, wonach bei einem Fortgelten eines Flächennutzungsplans als „räumlicher Teilflächennutzungsplan“ (*Runkel*, in: EZBK, BauGB, 149. EL 2023, § 204 Rn. 73) gemäß § 204 Abs. 2 BauGB die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans im Grundsatz möglich ist.

Stadt Calbe (Saale)

Bezüglich der Teilfläche auf dem Gebiet der Stadt Calbe (Saale) ist § 8 Abs. 4 S. 1 BauGB anwendbar.

Die Stadt Calbe (Saale) hat zum 01.01.1994 die Gemeinden Schwarz und Trabitze eingemeindet. Danach galten die Flächennutzungspläne der Gemeinden Schwarz und Trabitze als Teilflächennutzungspläne der Stadt Calbe (Saale) fort. Nach diesen Eingemeindungen hat die Stadt Calbe (Saale) im Mai 2001 (in Kraft getreten am 19.01.2002) für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde mehrmals geändert, zuletzt am 13.09.2023 mit der 4. Änderung. Dieser Flächennutzungsplan hat die beiden nach § 204 Abs. 2 BauGB bis dahin fortgeltenden Teilflächennutzungspläne außer Kraft gesetzt. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 stellt das Gebiet des Planungsverbands überwiegend als Gewerbliche Baufläche (G) dar. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, mit einer Überlagerung durch eine nachrichtlich übernommene Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen.

Damit würde bei Wirksamkeit dieses Flächennutzungsplans gelten: Für das anteilige Gebiet der Stadt Calbe (Saale) liegt ein zuletzt 2023 geänderter Flächennutzungsplan vor, der die fortgeltenden räumlichen Teilflächennutzungspläne der eingemeindeten Gemeinden außer Kraft gesetzt hat. Es liegt daher kein fortgeltender Flächennutzungsplan nach § 204 Abs. 2 BauGB vor, so dass § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB nicht anwendbar ist. Da in diesem Fall auch ein wirksamer Flächennutzungsplan besteht, kommt § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB nicht zur Anwendung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (Saale) aus dem Jahr 2002 ist jedoch auf dem gegenständlichen Gebiet in der Zwischenzeit funktionslos geworden, so dass dort gegenwärtig kein wirksamer Flächennutzungsplan besteht mit der Folge, dass § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB anwendbar ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (Saale) aus dem Jahr 2002, zuletzt geändert mit der 4. Änderung von 2023, ist teilweise im Hinblick auf das gegenständliche Gebiet funktionslos geworden, so dass er auf diesem Teilgebiet keine Bindungswirkung mehr entfaltet. Im Amtsblatt Nr. 32/2024 der Stadt Calbe (Saale) vom 14.08.2024 hat die Stadt Calbe (Saale) bekannt gemacht, dass „der Stadtrat (...) in seiner Sitzung vom 14.03.2024 festgestellt hat, dass die Darstellungen des am 19.01.2002 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes in der Fassung der 3. Änderung in dem aus der Anlage ersichtlichen Bereich funktionslos geworden sind.“

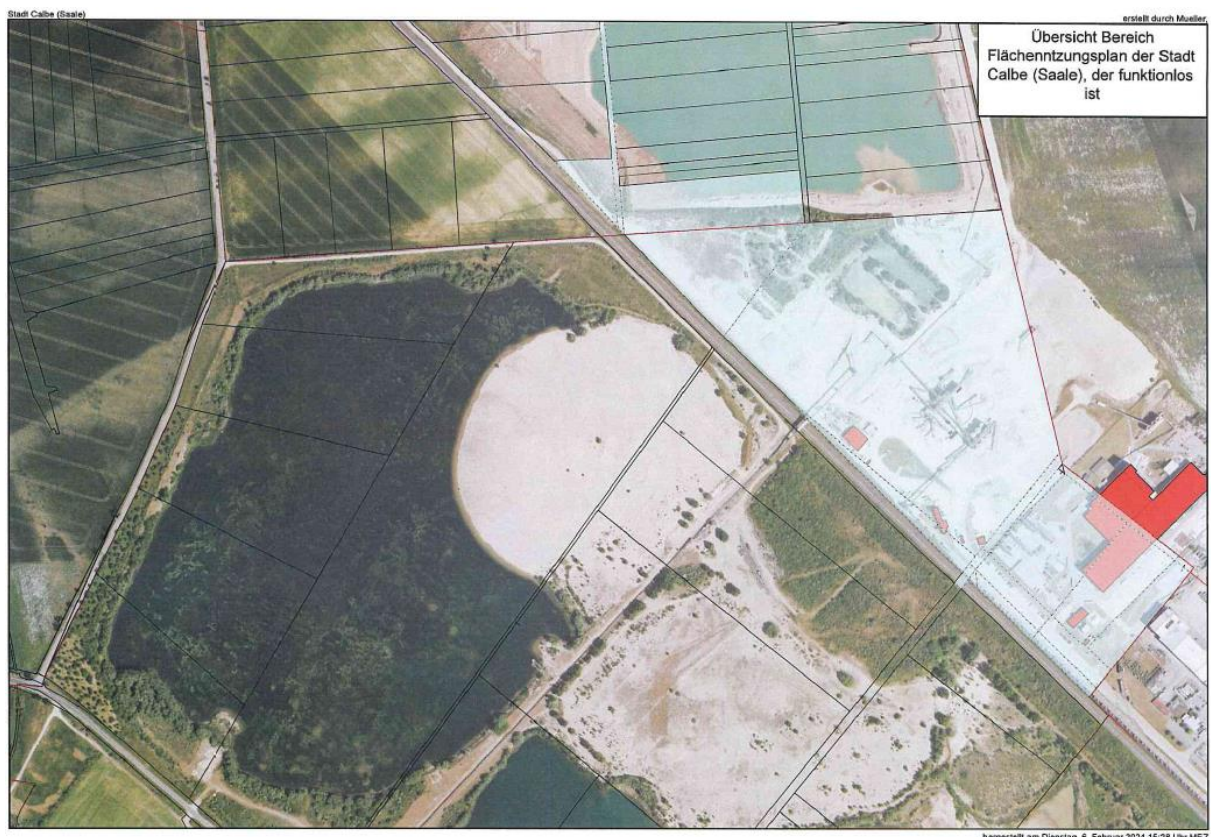


Abbildung 5: Übersicht funktionsloser Bereich (hellblau)Flächennutzungsplan der Stadt Calbe (Saale);

Quelle: Amtsblatt der Stadt Calbe (Saale) Nr. 32/2024 vom 14.08.2024

Die Grundsätze zur Funktionslosigkeit von Bauleitplänen (BVerwG, Urt. vom 29.04.1977, Az. IV C 39.75) sind auch auf Flächennutzungspläne anwendbar (BVerwG, Beschluss vom 01.04.1997, Az. 4 B 11/97; *Philipp*, in: Berliner Komm. BauGB, 59. EL 2023, § 204 Rn. 16; *Söfker*, in: EZBK BauGB, 149. EL 2023, § 5 Rn. 7b; *Gierke*, in: Brügelmann, BauGB, 125. EL 2023, § 5 Rn. 84). Ein Plan wird nach dem Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Urt. vom 29.04.1977, Az. IV C 39.75 – juris, Rn. 35) ganz oder teilweise funktionslos,

„wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt“.

Die Funktionslosigkeit kann sich sowohl hinsichtlich einzelner Darstellungen als auch hinsichtlich einzelner Bereiche des Flächennutzungsplans ergeben (Gierke, in: Brügemann, BauGB, 125. EL 2023, § 10 Rn. 403). Eine Darstellung muss *„unabhängig davon, ob sie punktuell durchsetzbar ist, bei einer auf den Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans bezogenen Betrachtung die Fähigkeit verloren ha[ben], die städtebauliche Entwicklung noch in einer bestimmten Richtung zu steuern“* (BVerwG, Beschluss vom 17.02.1997, Az. 4 B 16/97 – juris, Rn. 4).

Die teilweise Funktionslosigkeit setzt überdies die Trennbarkeit der unterschiedlichen Teile voraus (VG Magdeburg, Urt. vom 11.09.2018, Az. 4 A 90/16 – juris, Rn. 59). Ist ein Flächennutzungsplan ganz oder teilweise funktionslos, dann ist er in diesem Umfang unwirksam und entfaltet keine Rechtswirkung (Gierke, in: Brügemann, BauGB, 125. EL. 2023, § 10 Rn. 403; BVerwG, Urt. v. 29.04.1977, Az. IV C 39.75 – juris, Rn. 32 ff.). Die Rechtsprechung (VG Magdeburg, Urt. vom 11.09.2018, Az. 4 A 90/16) hält dazu fest:

„Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.05.2001, Az. 4 B 33/01, nach juris). Vorliegend spricht alles dafür, dass ein Stromkraftwerk nicht mehr errichtet werden wird. Die Planungen sind seit 26 Jahren nicht mit Erfolg betrieben worden. Soweit Planungen erfolgten, sind diese vor 9 Jahren an formellen Mängeln gescheitert. Es fehlen jegliche Anhaltspunkte dafür, dass diese Planung wieder aufgenommen wird. An der Stelle sind, wenn auch auf nur einem geringen Teil der für das Umspannwerk vorgesehenen Fläche, andere Vorhaben errichtet worden. Zudem beabsichtigt die Beigeladene, bzw. die Verbandsgemeinde, der sie angehört, die Nutzung der Fläche zu anderen Zwecken, nämlich unter anderem als Gebiet für Photovoltaikanlagen, was auch dafür spricht, dass es eines Umspannwerkes nicht mehr bedarf und ein solches auch nicht mehr geplant ist. Soweit aus dem Flächennutzungsplan zum Teil ein Bebauungsplan entwickelt wurde, so spricht auch dies nicht gegen die Funktionslosigkeit. Ein Flächennutzungsplan kann auch teilweise funktionslos sein (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, B. v. 20.01.2015, 2 A 2327/13; BayVG, B. v. 17.04.2008, 1 CS 08.223, jeweils nach juris), dies setzt lediglich die Trennbarkeit der unterschiedlichen Teile voraus. Diese ist zweifelsfrei anzunehmen, wenn wie hier, bereits eine Trennung stattgefunden hat, indem aus dem einen Teil des Flächennutzungsplans ein Bebauungsplan entwickelt wurde und aus dem anderen nicht.“

Soweit im östlichen Teil des Flächennutzungsplans Flächen, die als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt sind, auch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, ist der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich funktionslos geworden. Die Darstellungen stimmten ohnehin im Wesentlichen mit den bergbaulichen Rahmenbedingungen überein und werden dies – trotz der Entlassung einer Teilfläche aus der Bergaufsicht – auch weiterhin tun.

Die teilweise Funktionslosigkeit ergibt sich aus den dauerhaften Umsetzungshindernissen, die auf Teilflächen des Planungsverbandes und in der Umgebung dieser Flächen entstanden sind. Betroffen von der Funktionslosigkeit sind die als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen, die mittlerweile einer Nutzung als Abbaugelände für Kiessande oder als Gewerbestandort zugeführt wurden. Die betroffene Fläche ist wie folgt abzugrenzen: Zum Gebiet des Planungsverbands gehört eine im Gemeindegebiet der Stadt Calbe (Saale) liegende Fläche, die im Flächennutzungsplan im nordwestlichen Teil als Fläche für die Landwirtschaft

dargestellt ist. Die Änderungen des Flächennutzungsplans betreffen diese Darstellung jeweils nicht. Die genannte Fläche von 7,1 ha wird vom Kieswerk genutzt, die Zulassung ist unbefristet erteilt. Diese tatsächliche Nutzung hat die Realisierung einer Nutzung als landwirtschaftliche Fläche unmöglich gemacht. Aufgrund der Nutzung als Kieswerk kann die Fläche dauerhaft nämlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Maßgeblich hierfür sind die unbefristete Zulassung der Anlage, die langfristige Ansiedelung des Gewerbebetriebs sowie das immer noch abundante und nahe Vorkommen von nutzbarem Kiessand. Wegen dieser günstigen Faktoren ist nicht davon auszugehen, dass der Betrieb in absehbarer Zeit eingestellt wird.

Die mit der Nutzung einhergehenden starken Bodeneingriffe verändern den Boden so nachhaltig, dass selbst nach einer Nutzungsaufgabe keine landwirtschaftliche Nutzung möglich sein würde. Selbst wenn eine Rückversetzung in den vorherigen Zustand zwecks Nutzung als Acker oder Grünlandfläche möglich wäre, ist eine solche nicht zu erwarten, da hierfür keine Verpflichtung der Gewerbetreibenden besteht. Zudem ist bei Tagebauen allgemein bekannt, dass selbst im Falle der Rekultivierung wegen der Gefahr von Setzungserscheinungen eine landwirtschaftliche Nutzung mit schweren Maschinen auch dann ausscheidet. Der bergrechtliche Rahmenbetriebsplan sieht für die "Kiessandgewinnung Trabitze / Sachsendorf / Schwarz", die auch das Gebiet des Kieswerks umfasste, landschaftspflegerische Maßnahmen vor, die nach der Kiessandgewinnung eine Renaturierung bewirken sollen.

Zudem ist die hier relevante gegenständliche Fläche des vorhandenen Werksgeländes mittlerweile mit Bekanntmachung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt über die teilweise Aufhebung einer Bergbauberechtigung vom 16.08.2022 (Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt Nr. 8 vom 16.08.2022, Seite 112) gemäß § 19 Abs. 1 BBergG aus der bergrechtlichen Bewilligung herausgelöst. Daher ist die in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Darstellung als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen mittlerweile ebenfalls unzutreffend. Eine weitergehende Nutzung der Flächen im Planungsverband für den Abbau von Kiessand ist damit ausgeschlossen, so dass hier schon keine Pflicht zu landschaftspflegerischen Maßnahmen greift. Jedoch führt dies nicht dazu, dass nunmehr eine landwirtschaftliche Nutzung stattfinden soll. Vielmehr ist in der Entwicklung eine industrielle Nutzung vorgesehen, so dass in dem betroffenen Bereich der Flächennutzungsplan funktionslos geworden ist. Es bestand wegen der Entwicklung aus bergbaurechtlicher Sicht ohnehin eine Anpassungspflicht für den Flächennutzungsplan in diesem Bereich, weil die Darstellungen weder mit den tatsächlichen noch rechtlichen Rahmenbedingungen übereinstimmten. Da aber hier dringende Gründe im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB vorliegen, braucht eine Anpassung nach Teil(-funktionslosigkeit) nicht abgewartet zu werden. Daher ist die im Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche des Planungsverbands mittlerweile völlig und dauerhaft ausgeschlossen.

Überdies sind weitere an das genannte Gebiet angrenzende Flächen von der Funktionslosigkeit betroffen. Bisher ist schon eine große für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehene Fläche im Gebiet des Flächennutzungsplans zur Kiessandgewinnung abgegraben worden. Auf diesen Flächen lässt sich die im Flächennutzungsplan vorgesehene landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft nicht mehr realisieren. Die vom bergrechtlichen Rahmenbetriebsplan vorgesehene Renaturierung kann die Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit auch nicht leisten. Eine Rückversetzung der Flächen in den vorherigen Zustand zur Nutzung als Acker oder Grünlandfläche ist wegen der großflächigen Auskiesungen nicht möglich. Landschaftspflegerische Maßnahmen nehmen die nach der Auskiesung vorgefundene Bodenbeschaffenheit im Wesentlichen hin, eine Verfüllung der ausgekiesten Löcher ist hier nicht vorgesehen. Eine Abgrabung des fruchtbaren Oberbodens ohne spätere Verfüllung mit fruchtbarem Boden bedeutet daher, dass die Fläche nicht mehr für eine Feldbewirtschaftung genutzt werden kann. Somit ist es auch bei diesen zur Kiessandgewinnung genutzten Flächen völlig und dauerhaft ausgeschlossen, dass diese – wie im Flächennutzungsplan vorgesehen – landwirtschaftlich genutzt werden.

Damit haben sich die tatsächlichen Verhältnisse in diesem Teil des Flächennutzungsplans so verändert, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen zukünftig nicht mehr

realisierbar sind. In einem großen Areal kann das Planungsziel dauerhaft nicht mehr verwirklicht werden kann, da die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft wegen einer ausgeschlossenen Nutzung keine Steuerungswirkung entfaltet. Für den Rest des als Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellten Gebiets ist davon auszugehen, dass die Auskiesungen die Darstellung in absehbarer Zeit ebenso gegenstandslos machen.

Die von diesen Entwicklungen betroffenen Flächen machen einen erheblichen Teil des Gesamtgebiets aus. Damit ist auch bei einer auf das gesamte Plangebiet bezogenen Betrachtung die Steuerungswirkung der Darstellung in diesem Bereich verloren gegangen. Dies ist angesichts der Folgen der Abgrabungen für die Landwirtschaft auch offensichtlich und nimmt dem Plananwender das Vertrauen in die Festsetzung der betroffenen Gebiete als landwirtschaftliche Fläche.

Die Trennbarkeit der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Flächen in einen funktionslosen und einen nicht funktionslosen Teil ist hier auch gegeben. Zum einen ist die Fläche, auf der die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft funktionslos ist, von dem mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Baustoffzentrum Saale-Dreieck" beplanten Industriegebiet zu trennen. Zum anderen ist für die Funktionslosigkeit die nachrichtliche Darstellung als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen maßgeblich. Die sich mit diesem Gebiet deckende Fläche ist ebenso von der restlichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche abtrennbar. Der Flächennutzungsplan ist auf diesen Flächen daher funktionslos und unwirksam geworden. Der Flächennutzungsplan ist auf den Flächen, die gleichzeitig als Fläche für die Landwirtschaft sowie nachrichtlich als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt werden, unwirksam.

Daher fehlt es im Gebiet des Planungsverbands auf dem Gemeindegebiet der Stadt Calbe (Saale) nordwestlich der als Industriegebiet festgelegten Fläche an einem wirksamen Flächennutzungsplan. Hier findet daher § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB Anwendung.

Stadt Barby

Bezüglich der Teilfläche auf dem Gebiet der Stadt Barby ist § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB anwendbar.

Die Stadt Barby (Elbe) hat zum 01.01.2010 die Gemeinden Groß Rosenberg und Sachsendorf eingegliedert, auf deren ehemaligem Gemeindegebieten das Plangebiet anteilig liegt. Die für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Groß Rosenberg und Sachsendorf im Jahr 1992 aufgestellten Flächennutzungspläne gelten gemäß § 204 Abs. 2 BauGB als räumliche Teilflächennutzungspläne der Stadt Barby weiter, sie wurden auch nach der Eingliederung der Gemeinden Groß Rosenberg und Sachsendorf nicht geändert.

Die Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Groß Rosenberg (am 03.04.1992 genehmigt) und Sachsendorf (am 11.03.1992 genehmigt) stellen die in den Gemarkungen Groß Rosenberg und Groß Rosenberg-Sachsendorf gelegenen Teilflächen des Verbandsgebiets als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die räumliche Abgrenzung der bergrechtlichen Erlaubnis 6-4/90 für den Bodenschatz Kiese und Kiessande ist im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Groß Rosenberg eingetragen, im Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Sachsendorf fehlt eine entsprechende Eintragung.

Ein neuer Flächennutzungsplan für die Stadt Barby befindet sich in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss vom 06.12.2018), zuletzt erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bekanntmachung vom 30.04.2024 zum 2. Entwurf des in Aufstellung befindlichen gesamtgemeindlichen Flächennutzungsplans der Stadt Barby.

Damit gilt: Für das anteilige Gebiet der Stadt Barby liegt ein gemäß § 204 Abs. 2 BauGB fortgeltender Flächennutzungsplan vor. Für dieses Teilgebiet des aufzustellenden

Bebauungsplans ist § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB anwendbar. Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB gilt bei nach § 204 Abs. 2 BauGB fortgeltenden räumlichen Teilflächennutzungsplänen, dass „ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden [kann], bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist“. Da die nach § 204 Abs. 2 BauGB fortgeltenden Flächennutzungspläne der ehemaligen Gemeinden Groß Rosenburg und Sachsendorf aus 1992 nicht ergänzt oder geändert wurden, kann für das betroffene Teilgebiet der Gemeinde Barby trotz Bestehen eines Flächennutzungsplans ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Ergebnis kann für beide Gemeindegebiete die Anwendbarkeit des § 8 Abs. 4 BauGB bejaht werden

Dringende Gründe

Sowohl im Fall des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB als auch im Fall des § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB bedarf es dringender Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans (*Mitschang*, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 8 Rn. 14). Diese liegen hier für die Gebiete beider Gemeinden jeweils vor.

Es sind die städtebaulichen Folgen eines Zuwartens auf den Flächennutzungsplan mit denen einer vorzeitigen verbindlichen Teilplanung miteinander unter Berücksichtigung des Planungsgegenstands, der Gegebenheiten des Planungsraums und der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde zu vergleichen. Dabei gilt, dass wenn die Bebauungsplanung dem Ausbau oder der Nutzung erneuerbarer Energien dient, generell ein dringender Grund gegeben ist.

Hier gilt nichts anderes, da die Bebauungsplanung dem Ausbau der bestehenden Biogasanlage und dem Bau neuer Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien und darüber hinaus gehend generell dem dringend erforderlichen Ausbau der Gewerbebetriebe dient. Die Grundstückseigentümer haben dem Planungsverband im Rahmen des Aufstellungsverfahrens signalisiert, dass sie zum Teil eine Neuerrichtung von Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien planen. Es ist der Ausbau des Standortes zu einem treibhausgasneutralen Produktionsstandort für Biomethan, Bio-LNG, Düngerrohstoffe und Bio-Treibstoff auf Teilflächen vorgesehen.

Es gelten hier ohnehin schon reduzierte Anforderungen an die Begründung eines dringenden Grundes im Sinne von § 8 Abs. 4 BauGB, da die kongruenten Planungsziele der am Planungsverband beteiligten Gemeinden in dem zwischenzeitlich weit fortgeschrittenen Aufstellungsverfahren für einen räumlichen Teilflächennutzungsplan zum Ausdruck gekommen sind.

Ein weit entwickelter Flächennutzungsplan reduziert das Rechtfertigungsbedürfnis für eine vorzeitige Bebauungsplanung, wenn der vorzeitige Bebauungsplan dieser Konzeption entspricht (*Schiller*, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, Kap. 8 Rn. 8.108). Mit zunehmender „Planreife“ des Flächennutzungsplans sinken daher die Anforderungen an die dringenden Gründe (*Runkel*, in: EZBK, BauGB, 149. EL 2023, § 8 Rn. 57). Gesenkte Anforderungen müssen auch angenommen werden, wenn das Aufstellungsverfahren nicht fortgeführt wird, aber sich im Laufe des Verfahrens ein klarer planerischer Wille kristallisiert hat.

Die Festsetzung eines Industriegebiets in dem in Rede stehenden vorzeitigen Bebauungsplan deckt sich mit der Festsetzung eines Industriegebiets im 2. Entwurf des räumlichen Teilflächennutzungsplans des Planungsverbands vom 25.11.2022. Da die letzte bekannte Plankonzeption der beteiligten Gemeinden dem vorzeitigen Bebauungsplan entsprechen, ist der Rechtfertigungsbedarf hier gesenkt.

Auch im vorliegenden Fall ist die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans aus dringenden Gründen erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll auch die Erweiterung einer Biogasanlage ermöglichen (s. 2. Entwurf der Begründung zum räumlichen Teilflächennutzungsplan des Planungsverbands Saale-Dreieck, Stand 25.11.2022, S. 30). Dessen Ausbau liegt, wie oben dargestellt, gemäß § 2 Satz 1 EEG im überragenden öffentlichen Interesse, so dass auch die planerische Ermöglichung dieses Vorhabens durch Festsetzung eines Industriegebiets generell einen dringenden Grund darstellt. Die Anlagen der erneuerbaren Energie fallen im Plangebiet im Bestand und in der Entwicklung in den Anwendungsbereich der Industrie-Emissions-Richtlinie. Deshalb ist auch die Festsetzung eines Industriegebietes gerechtfertigt.

Aber nicht nur bei der bestehenden Biogasanlage und dem geplanten weiteren Projekt der erneuerbaren Energien, sondern bei den im Planungsgebiet ansässigen Betrieben generell besteht gegenwärtig ein Erweiterungsdruck und damit ein akuter Bedarf nach Flächen für die bauliche Erweiterung ihrer Anlagen. Dies wird etwa durch einen abgelehnten Bauantrag auf Erweiterung der bereits bestehenden Betriebsanlagen der BTG GmbH belegt (s. 2. Entwurf der Begründung zum räumlichen Teilflächennutzungsplan des Planungsverbands Saale-Dreieck, Stand 25.11.2022, S. 30). Mit der Entwicklung der Betriebsanlagen wird ein nicht unerheblicher Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Deutschland geleistet, da die Produkte des Unternehmens BTG hierfür einen Baustein darstellen.

Der Ausbau des bestehenden Industriegebiets dient der Stärkung des Wirtschaftsstandorts sowie der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, auch dieser Umstand begründet ein dringendes öffentliches Interesse an der Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans.

Zu berücksichtigen ist auch, dass der in der vorliegenden Situation kurzfristige Planungshorizont die Dringlichkeit einer vorzeitigen Bebauungsplanung bekräftigt.

Damit ist bei einer Abwägung der städtebaulichen Folgen festzustellen, dass ein Zuwarten bis zur Aufstellung des Flächennutzungsplans dringend erforderliche Erweiterungen der Gewerbebetriebe und eventuelle Neuansiedlungen auf unbestimmte Zeit hinauszögern würde, obwohl die Ausweitung des Industriegebietes mit der Planungskonzeption der beteiligten Gemeinden vereinbar ist und sogar von diesen ausweislich des Teilflächennutzungsplan-Entwurfs gewollt ist. Städtebauliche Nachteile der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans sind hier mithin nicht ersichtlich.

Beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets

Der vorzeitige Bebauungsplan steht auch nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in den jeweiligen Gemeinden entgegen.

Dieses Erfordernis ergibt sich aus § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB, wonach ein vorzeitiger Bebauungsplan nur aufgestellt werden darf, *„wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.“*

Wenn bereits ein Entwurf für den Flächennutzungsplan vorliegt, ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 8 Abs. 4 S. 1 BauGB in erster Linie diesem Entwurf zu entnehmen (*Runkel*, in: EZBK, BauGB, 149. EL 2023, § 8 Rn. 59; *Philipp/Tepperwien*, in: Berliner Komm. BauGB, 59. EL. 2023, § 8 Rn. 21).

Das Oberverwaltungsgericht Saarlouis hat hierzu konkretisiert (OVG Saarlouis, Urt. vom 21.03.1995, Az. 2 N 3/93 – juris, Rn. 30):

„Entspricht der Planinhalt des vorzeitigen Bebauungsplans der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans, steht nach dem systematischen Zusammenhang des § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB dieser der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.“

Der 2. Entwurf des räumlichen Teilflächennutzungsplans des Planungsverbands Saale-Dreieck vom 25.11.2022 sieht für das Gebiet des vorzeitigen Bebauungsplans ein Industriegebiet vor. Obwohl dieses Aufstellungsverfahren nicht weitergeführt wird, wird hierin der beabsichtigte

städtebauliche Wille der am Planungsverband beteiligten Gemeinden erkennbar. Da im vorzeitigen Bebauungsplan ebenso ein Industriegebiet festgesetzt werden soll, entspricht dieser der Plankonzeption der jeweiligen Gemeinden und steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht im Weg.

Daher liegen hier die Voraussetzungen für die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplans vor.

6. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtliche Sicherstellung von Erweiterungsmöglichkeiten und/oder von Nutzungsänderungen der im Gebiet des „Baustoffzentrums Saale-Dreieck“ angesiedelten Gewerbebetriebe. Der Industrie- und Gewerbestandort soll als Industriegebiet langfristig bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Mit diesem Bebauungsplan soll das Gebiet des Baustoffzentrums Saale-Dreieck vollständig überplant werden. Gegenüber dem bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan "Baustoffzentrum Saale-Dreieck" wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert und teilweise weiter gefasst, um die dort bestehenden Gewerbebetriebe in ihrem Bestand abzusichern und in angemessenem Umfang Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Insbesondere soll eine rückwärtige Erweiterung des vorhandenen Betonsteinwerks ermöglicht werden (Teilflächen der Flurstücke 34 und 501 der Flur 29 der Gemarkung Groß Rosenberg der Stadt Barby).

Dabei soll die bisherige Beschränkung der Art der gewerblichen Nutzungen auf ein Baustoffzentrum aufgegeben werden. Gleichzeitig soll für die bisherigen Flächen unter Bergaufsicht im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Flurstück 190/54 und Teilfläche Flurstück 61/1 der Flur 3 der Gemarkung Schwarz der Stadt Calbe (Saale)) eine gewerbliche Folgenutzung als Industriegebiet für den Zeitraum nach der Entlassung dieser Flächen aus der Bergaufsicht bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

Schließlich sollen für den gesamten Bereich der im Bebauungsplan festzusetzenden Industriegebiete erstmals Lärmemissionskontingente festgesetzt werden, die die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohnnutzungen gewährleisten.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in den Industriegebieten sollen vollständig neu geordnet werden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB)

- die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. f BauGB) und
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

7. Planinhalte und Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Industriegebiete (GI) festgesetzt. Die Industriegebiete werden festgesetzt, um entsprechend den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dauerhaft und standortgebunden umzusetzen. Da am Standort bereits stabile Arbeitsplätze vorhanden sind und für ergänzende Investitionen der Gewerbebetriebe weiterer Bedarf besteht, soll durch die Festsetzung des Baugebietstyps "Industriegebiet" eine stabile wirtschaftliche Entwicklung des Standorts gefördert werden.

Industriegebiete dienen gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Festgesetzt werden die Industriegebiete GI 1 bis GI 4.

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unzulässig (textliche Festsetzung 1.1).

Das Wohnen in den Industriegebieten soll ausgeschlossen werden, da den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im jeweiligen Betriebsgelände nur teilweise entsprochen werden kann. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden darüber hinaus nicht zugelassen, um Konflikte mit der Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes für diese Wohnnutzungen zu vermeiden.

Falls das Betriebsgelände der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe überwacht werden soll, soll dies ohne eine vorherige Errichtung von Wohnungen für Aufsichtspersonen erfolgen.

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.2). Diese Anlagen werden ausgeschlossen, da in den Gebieten der Städte Barby und Calbe (Saale) geeignetere Standorte vorhanden sind. Diese Anlagen sollen wegen ihrer Nutzungsfrequenz vorwiegend in städtebaulich integrierten Lagen verwirklicht werden. Außerdem werden durch die ausgeschlossenen Anlagen Störfaktoren im betrieblichen Bereich minimiert, da evtl. stark frequentierte Fremdnutzungen nicht verwirklicht werden können.

Somit sind in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 grundsätzlich zulässige Nutzungsarten:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind Einzelhandelsbetriebe, sonstige Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher und Großhandelsbetriebe sowie Kremlatorien gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und unzulässig.

Werkverkauf ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur an der Stätte der Leistung und nur auf gegenüber der Hauptnutzung deutlich untergeordneter Flächengröße zulässig. Deutlich untergeordnet sind Werkverkaufsf lächen, wenn deren Anteil bis zu 15% der Geschossfläche der Hauptnutzung einnimmt (textliche Festsetzung 1.3).

Industriegebiete dienen vorrangig der Ansiedlung solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind, weil sie dort zu erheblichen Belästigungen führen würden. Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage zu dem ausgedehnten Vorkommen des Bodenschatzes Kiese und Kiessande, der direkten Gleisanbindung an eine Hauptbahnstrecke und der großen Entfernung zu benachbarten Wohnnutzungen als Industriegebiet für „klassische industrielle Nutzungen“ vorgesehen. Einzelhandelsbetriebe sind in den meisten anderen Baugebieten der Städte Barby und Calbe (Saale) zulässig, so dass ein Ausschluss dieser Nutzungsart in den festgesetzten Industriegebieten keine unzumutbare Beschränkung darstellt.

Mit der weit von vorhandenen Wohngebieten entfernten Lage des Geltungsbereichs würden Einzel- und Großhandelsnutzungen aufgrund der notwendigen Kundenfrequentierung von Einzelhandelsbetrieben zudem ein städtebaulich unerwünschtes Ausmaß an Verkehr verursachen und die zentralen Versorgungsbereiche der Städte Barby und Calbe (Saale) beeinträchtigen. Damit dient der Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen in den Industriegebieten auch dem Ziel, die Innenstädte von Barby und Calbe (Saale) zu sichern und zu entwickeln.

Weil mit dem Einzel- und Großhandel nur Handelsbetriebe als eine Nutzungsart der in Industriegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung der Industriegebiete erhalten. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Ausschluss des Einzel- und Großhandels in den Industriegebieten städtebaulich durch das Ziel gerechtfertigt ist, die Entwicklung vor allem der Innenstädte von Barby und Calbe (Saale) zu schützen.

Werkverkäufe von ohnehin im Geltungsbereich ansässigen Unternehmen sollen zulässig sein, um Härtefälle zu vermeiden. Dies wird durch die Beschränkung von Werkverkäufen auf die Stätte der Leistung und auf gegenüber der Hauptnutzung deutlich untergeordnete Flächengrößen erreicht. Um eindeutig zu bestimmen, bis zu welchem Anteil an der Fläche der Hauptnutzung eine deutlich untergeordnete Flächengröße angenommen wird, wird dieser Begriff klarstellend mit einem bestimmten Flächenanteil versehen, der üblicherweise für Werkverkäufe ausreichend bemessen ist.

Auch wenn Krematorien – gleich ob für menschliche Leichen oder solche von Haustieren – nicht aus religiösen Motiven genutzt werden, sind sie in jedem Fall Orte für Ruhe, Besinnung und innere Einkehr und stehen mit den typischen Funktionen von Industriegebieten nicht in Einklang. Da zu dem auch Anlagen für kirchliche Zwecke in den festgesetzten Industriegebieten ausgeschlossen werden, ist die Unzulässigkeit von Krematorien städtebaulich konsequent. Krematorien dienen zudem selbst bei privaten Betreibern einem Gemeinbedarf, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht untergebracht werden soll. Feuerbestattungsanlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass die Würde des Verstorbenen und das sittliche Empfinden der Allgemeinheit nicht verletzt werden. Diesen Anforderungen werden Industriegebiete im Allgemeinen nicht gerecht.

Im Industriegebiet GI 3 sind Anlagen der Abstandsklassen I bis III der Anlage 1 ("Abstandsliste") des Erlasses „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes“ (Abstandserlass) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung. In den Industriegebieten GI 1, GI 2 und GI 4 sind Anlagen der Abstandsklassen I und II der Anlage 1 ("Abstandsliste") des Abstandserlasses in dessen jeweils geltender Fassung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.4).

Die in der Abstandsliste (Anlage 1) des Abstandserlasses aufgeführten Schutzabstände sind zur Anwendung im Bauleitplanverfahren bestimmt. Es ist davon auszugehen, dass bei

Einhaltung der in der Abstandsliste angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche bei bestimmungsgemäßem Betrieb von Anlagen an benachbarten Wohnnutzungen nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Die Abstandsliste ist anwendbar zur Orientierung ausreichender Abstände bei bestimmungsgemäßer Betriebsweise zwischen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art einerseits und schutzbedürftigen Nutzungen. Sie gilt für die bauplanungsrechtliche Ausweisung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten. Als den im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebieten nächstgelegene schutzbedürftige Wohnnutzung wird der nördliche Rand der Ortslage Colno (Bahnhofstraße 21) in der Gemarkung Zuchau der Stadt Barby angesehen.

Da anders als in einem Vorhaben- und Erschließungsplan bei der Festsetzung von Industriegebieten die Art der künftigen Betriebe und Anlagen in diesen Gebieten noch nicht bekannt ist, werden diese Beschränkungen ausgesprochen.

Die empfohlenen Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes werden in der Anlage 1 (Abstandsliste) des Erlasses in den Abstandsklassen I bis VII angegeben. Dabei stehen die einzelnen Abstandsklassen für folgende Abstände:

Abstandsklasse I:	1.500 m
Abstandsklasse II:	1.000 m
Abstandsklasse III:	700 m
Abstandsklasse IV:	500 m
Abstandsklasse V:	300 m
Abstandsklasse VI:	200 m
Abstandsklasse VII:	100 m

Die ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen differieren nach den einzelnen Industriegebieten. Im Industriegebiet GI 3 sind neben Betrieben und Anlagen der Abstandsklassen I und II auch die der Abstandsklasse III ausgeschlossen, da das Industriegebiet GI 3 näher als die Industriegebiete GI 1, GI 2 und GI 4 zur Ortslage Colno liegt.

Der Abstandserlass wurde mit Datum vom 26. August 1993 in Kraft gesetzt und mit Datum vom 08.12.2015 neu erlassen. In der Abstandsliste des Erlasses werden die Anlagen nach ihren Bezeichnungen in der "Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen" (4. BImSchV) benannt. Die 4. BImSchV wurde seit 1993 mehrfach geändert, sowohl hinsichtlich bestimmter Schwellenwerte, hinsichtlich der Bezeichnung von Anlagen als auch hinsichtlich deren Nummerierung. Der Abstandserlass Sachsen-Anhalt wurde im Jahr 2015 angepasst.

Bei der Planung von Industriegebieten sind präventiv angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen mit gefährlichen Stoffen und schutzbedürftigen Gebieten zu beachten. Um für die Bauleitplanung eine einheitliche Grundlage in Form eines Arbeitsleitfadens für die Beurteilung angemessener Abstände zwischen Betriebsbereich einerseits und schutzbedürftigen Gebieten andererseits zu geben, wurde der Leitfaden "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG"³ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) verabschiedet.

Dieser Leitfaden unterscheidet dessen Anwendungsbereiche für die Bauleitplanung nach einer Anwendung mit und ohne Detailkenntnisse. Da dem Planungsverband gegenwärtig über die Art der Gewerbebetriebe, die sich im Geltungsbereich ansiedeln werden, keine Kenntnisse vorhanden sind, handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse im Sinne dieses Leitfadens. In dem Leitfaden werden für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse Abstandsempfehlungen für Stoffe nach Anhang I der Störfall-

³ http://www.kas-bmu.de/publikationen/kas/KAS_18.pdf

Verordnung zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten ausgesprochen, die auf einer typisierenden Betrachtung basieren, um dem Normcharakter von Bebauungsplänen gerecht zu werden.

Für diese Stoffe wurden im Zuge der Erstellung des Leitfadens Abstandsklassen für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse ermittelt. Diese Abstandsempfehlungen gelten für die Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse nur, wenn in einer Anlage oder bei einer Tätigkeit innerhalb eines Betriebsbereichs die in Spalte 4 des Anhang I der Störfall-Verordnung genannten Mengenschwellen erreicht oder überschritten werden. Die Abstandsempfehlungen betragen in der Klasse I 200 m, in der Klasse II 500 m, in der Klasse III 900 m und in der Klasse IV 1.500 m zu schutzbedürftigen Gebieten. Schutzbedürftige Gebiete sind gemäß § 50 Satz 1 BImSchG ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude.

Zu entsprechenden schutzbedürftigen Gebieten in der Umgebung der im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiete GI 2 bis GI 4 können nur die Abstandsempfehlungen des Leitfadens für die Klassen I und II eingehalten werden, die Abstandsempfehlungen für die Klassen III und IV werden unterschritten. Zu den schutzbedürftigen Gebieten in der Umgebung des Industriegebiets GI 1 werden darüber hinaus auch die Abstandsempfehlungen des Leitfadens für die Klasse III eingehalten.

Innerhalb der Industriegebiete GI 2 bis GI 4 sind solche Betriebsbereiche oder Teile von Betriebsbereichen unzulässig, in denen die in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwellen durch gefährliche Stoffe der Klassen III und IV des Anhangs I des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) tatsächlich oder in der Planung erreicht oder überschritten werden.

Innerhalb des Industriegebiets GI 1 sind solche Betriebsbereiche oder Teile von Betriebsbereichen unzulässig, in denen die in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwellen durch gefährliche Stoffe der Klasse IV des Anhangs I des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" (KAS-18) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) tatsächlich oder in der Planung erreicht oder überschritten werden (textliche Festsetzung 1.5).

In baurechtlichen Zulassungsverfahren im unbeplanten und beplanten Innenbereich sowie im Außenbereich Arbeitshilfe soll die Arbeitshilfe "Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben" berücksichtigt werden. Die Arbeitshilfe gibt Empfehlungen zur Anwendung der Seveso-III-Richtlinie und gibt Hinweise zur Frage des Planungsbedarfs.

Nach Nr. 3.2.1 dieser Arbeitshilfe wurde der Leitfaden KAS-18 zwar für die Bauleitplanung erarbeitet; die sich aus ihm ergebenden Abstandsempfehlungen und die Kriterien zur Ermittlung des Abstandes mit Detailkenntnissen (angemessener Sicherheitsabstand) können aber auch im Genehmigungsverfahren herangezogen werden. Der Leitfaden KAS-18 wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Ergebnis der Berücksichtigung dieses Leitfadens ist die textliche Festsetzung 1.5, nach der innerhalb der Industriegebiete GI 2 bis GI 4 bestimmte Betriebsbereiche oder Teile von Betriebsbereichen unzulässig sind.

Somit wird indirekt bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Arbeitshilfe "Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im

baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben" berücksichtigt.

Teilflächen der Industriegebiete GI 1, GI 2 und GI 4 erstrecken sich auf Flächen, die bis zu der durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen am 16.08.2022 im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes bekannt gemachten Teilaufhebung des Bergwerkseigentums innerhalb des mit bergrechtlichem Planfeststellungsbeschluss vom 6. Juli 1998 zugelassenen Rahmenbetriebsplans für die "Kiessandgewinnung Trabitze / Sachsendorf / Schwarz" lagen und für die Gewinnung und Aufbereitung des Bodenschatzes "Kiese und Kiessande", die Errichtung der dazu erforderlichen Betriebsanlagen und Betriebseinrichtungen sowie die Wiedernutzbarmachung der betroffenen Flächen bestimmt waren. Die Fläche des Industriegebiets GI 1 wird gegenwärtig nahezu vollständig durch Anlagen zur Aufbereitung des Bodenschatzes genutzt.

Vor einer Nutzung der im Bereich des Rahmenbetriebsplans gelegenen Teilflächen der Industriegebiete GI 1, GI 2 und GI 4 als Industriegebiet mussten diese Teilflächen aus der Bergaufsicht entlassen werden.

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Ausgabe 12/2006)⁴ in dB(A) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungspegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze). Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren i (A und B) erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nachts um die festgesetzten Zusatzkontingente $L_{EK,i,zus}$ (textliche Festsetzung 1.6)

Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nachtzeit niedriger sind als für die Tagzeit, sind die festgesetzten Lärmemissionskontingente für die Nachtzeit niedriger als jene für die Tagzeit. Die für die Tagzeit festgesetzten Lärmemissionskontingente betragen für die Industriegebiete GI 1 bis GI 4 einheitlich 70 dB(A). Dieser Wert entspricht typischerweise einem Industriegebiet, das im Hinblick auf Emissionen aus Gewerbelärm keinen Einschränkungen unterworfen ist. Deshalb werden die Lärmemissionskontingente für die Tagzeit selbst dort mit 70 dB(A) festgesetzt, wo rechnerisch ein noch größeres Lärmemissionskontingent festgesetzt werden könnte.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird wie bisher durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO), die Baumassenzahl (BMZ, § 21 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Baumassenzahl entsprechend der jeweiligen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Gewerbegebieten gemäß § 17 BauNVO festgesetzt, um eine möglichst große bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Die Zahl der Vollgeschosse in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 wird nicht festgesetzt.

⁴ Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann bei den Bauämtern der Städte Barby und Calbe (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

Das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen wird als Oberkante (OK) baulicher Anlagen in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 mit 106 m ü. NHN im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2016) sowie im Industriegebiet GI 3 mit 106 m ü. NHN im DHHN2016 festgesetzt. Dabei wird die Oberkante baulicher Anlagen als die Oberkante des eingedeckten Daches bestimmt.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Geländehöhen liegen außerhalb von Aufschüttungen zwischen 56,05 m ü. NHN und 56,83 m ü. NHN. Daraus ergeben sich für die Industriegebiete GI 1 bis GI 4 Gebäudehöhen von bis zu 50 m. Daraus ergibt sich eine zulässige Höhenentwicklung, die eine Fernwirkung besitzt und sich daher auf das Landschaftsbild auswirken kann. Die entsprechenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Interesse der Erhaltung und weiteren Entwicklung des Industriestandorts hingenommen. Die Auswirkungen von Gebäuden mit Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen auf das Landschaftsbild können nicht nennenswert durch Anpflanzungen oder eine entsprechende Farbgestaltung der Fassaden reduziert werden.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen unabhängig von der jeweiligen Nutzungsart festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höchstmaße gewährleisten die bereits bisher zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

Im Industriegebiet GI 1 sind darüber hinaus auch Windkraftanlagen bis zu einer Oberkante (OK) von 300,0 m ü. NHN allgemein zulässig, soweit es sich hierbei um Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO handelt. (textliche Festsetzung 2).

Mit dieser textlichen Festsetzung sollen Windkraftanlagen in den Industriegebieten errichtet werden können, deren technologisch bedingte Bauhöhen die zulässigen Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen überschreiten. Diese Ausnahmen sollen aus städtebaulichen Gründen und zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds nur für bestimmte bauliche Anlagen, nämlich Windkraftanlagen, gelten. Alle baulichen Anlagen, die nicht unter den Anwendungsbereich dieser textlichen Festsetzung fallen, müssen die in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen einhalten. Da die textliche Festsetzung 2 nur für einen untergeordneten Teil der baulichen Anlagen gilt, steht sie nicht im Widerspruch zu den in der Planzeichnung festgesetzten Höchstmaßen für die Höhe baulicher Anlagen.

Auch Windkraftanlagen sind in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 zulässig, wenn sie der baulichen Hauptnutzung dienen. Dies ist der Fall, wenn der von der jeweiligen Anlage erzeugte Strom überwiegend dem Eigenverbrauch der baulichen Hauptnutzung auf dem jeweiligen Baugrundstück dient. Die Windkraftanlagen sind dann Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Das zulässige Maß für die zulässige Höhe von Windkraftanlagen wird so gewählt, dass eine Errichtung gegenwärtig in Sachsen-Anhalt marktgängiger Windkraftanlagen möglich ist.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind (textliche Festsetzung 3). In Industriegebieten ist eine Errichtung von hallenartigen Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m üblich und solche Gebäude sollen auch im Industriegebiet des Bebauungsplans zulässig sein. Die Vorschriften der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Abstandsflächen sind zu beachten.

Baugrenzen

Die räumliche Lage der Baugrenzen wird grundsätzlich so festgesetzt, dass die Baufreiheit auf dem Betriebsgelände möglichst wenig eingeschränkt wird. Deshalb verläuft die Baugrenze weit überwiegend in einem Abstand von 3,0 m zur Verkehrsfläche der Straße „Am Saale-Dreieck“ und zur räumlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Dieser Abstand entspricht der Mindestdtiefe der Abstandsflächen in Industriegebieten gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauO LSA.

Lediglich im Industriegebiet GI 1 wird längs der Bahnanlagen die Baugrenze in einem größeren Abstand festgesetzt, um zu den durchgehenden Bahnanlagen hin einen Sicherheitsabstand einhalten zu können. In diesem Abschnitt wird die Baugrenze mit einem Abstand zur Grenze des Geltungsbereichs von 30,0 m festgesetzt, wobei die festgesetzten Bahnanlagen innerhalb dieses Abstands liegen. Die Flächen des Schutzstreifens der Ferngasleitung innerhalb der Industriegebiete GI 3 und GI 4 werden ebenso wie die Schutzstreifen der übrigen vorhandenen Versorgungsleitungen nicht aus den überbaubaren Grundstücksflächen ausgespart, da der Schutz der jeweiligen Leitungen bereits ausreichend durch die festgesetzten Leitungsrechte gewährleistet ist.

Die festgesetzten Baugrenzen sparen die mit Leitungsrechten belasteten Flächen nicht aus. In den mit Leitungsrechten belasteten Flächen ist die Errichtung von Gebäuden ausgeschlossen. Andere bauliche Anlagen, die mit dem Leitungsrecht vereinbar sind wie Lagerplätze oder Stellplätze, sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Flächen zulässig sein.

Falls nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einzelne Leitungen, für die im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt ist, in eine andere Trassenlage verlegt werden, würde das für die jeweilige Leitung festgesetzte Leitungsrecht funktionslos. Bei einer Lage der betroffenen Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wäre eine Bebauung dann auch innerhalb der bisher mit Leitungsrechten belasteten Fläche möglich.

7.4 Abstandsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 BauO LSA in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H (Wandhöhe H), mindestens 3 m (textliche Festsetzung 3).

Für die Tiefe der Abstandsfläche für Windkraftanlagen gelten gemäß § 6 Abs. 8 Satz 1 BauO LSA der § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA und die Abs. 4 bis 6 BauO LSA nicht. Für Windkraftanlagen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 8 Satz 2 BauO LSA die Tiefe der Abstandsfläche nach der größten Höhe der Anlage. Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der Geländeoberfläche in der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. Die Abstandsfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes. Die Tiefe der Abstandsflächen für Windkraftanlagen beträgt damit nach § 6 Abs. 8 Satz 2 BauO LSA 1 H. Eine dem § 6 Abs. 8 BauO LSA vergleichbare gesonderte Regelung zur Abstandsflächentiefe von Windkraftanlagen ist weder in der Musterbauordnung (MBO) noch in den Bauordnungen fast aller anderen Bundesländer enthalten.

Gemäß § 6 Abs. 8 Satz 5 BauO LSA beträgt beim Repowering im Sinne des § 2a Nr. 16 Buchst. b des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) ab dem 1. September 2013 die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von § 6 Abs. 8 Satz 1 BauO LSA 0,4 H, mindestens 3 m. Die Regelungen zum Repowering in § 2a Nr. 16 Buchst. b Landesplanungsgesetz sind seit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsgesetzes am 01.07.2015 im § 4 Nr. 16 LEntwG LSA enthalten.

Nach dem „Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt“ der Landesregierung vom 23.05.2023⁵ soll der Ausbau der erneuerbaren Energien unterstützt werden und Verfahrenserleichterungen eingeführt und Hemmnisse abgebaut werden. Mit dem Gesetzentwurf soll die Abstandsfläche für Windenergieanlagen auf das allgemeine Maß von 0,4 H herabgesenkt und somit eventuell bestehende Hürden aufgrund einzuholender Baulasten und Verhandlungen mit Grundstückseigentümern reduziert werden.

Die Regionalplanung hat nach § 4 Nr. 16 Satz 1 LEntwG LSA geeignete Flächen für die Nutzung der Windenergie festzulegen. Die Entwicklung der Windenergiekapazität ist auf die Erneuerung bisheriger Windenergieanlagen mit dem Ziel einer Leistungskraftsteigerung (Repowering) bestehender Anlagen (Altanlagen) in den Eignungs- und Vorranggebieten für die Nutzung der Windenergie zu konzentrieren.

Die Gemeinden können statt des bauordnungsrechtlichen Maßes der Tiefe von Abstandsflächen ein anderes Maß festsetzen. Auch kann eine andere Mindestabstandsflächentiefe festgesetzt werden (ARGEBAU 2007, S. 13). Dabei kann es sich jeweils sowohl um ein größeres als auch ein kleineres Maß handeln, da die Ermächtigung insoweit keine weitere Beschränkung enthält. Dagegen berechtigt die Festsetzungsmöglichkeit nicht dazu, eine von der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt abweichende Ermittlung des Maßes „H“ vorzuschreiben. Die Gemeinde ist nach allgemeinen Grundsätzen auch berechtigt, nur eine Teilregelung zu treffen, die sich z.B. auf die Abstandsfläche zur Straße oder zu den seitlichen Grundstücksgrenzen beschränkt.

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen über die Abstandsflächen dienen insbesondere der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Zu beachten ist, dass das in den landesrechtlichen Regelungen bestimmte Maß der Abstandsflächentiefe i. d. R. einen für eine Nutzung von Aufenthaltsräumen erforderlichen Mindeststandard darstellt.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. In den festgesetzten Industriegebieten sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außer den in den § 9 BauNVO genannten Anlagen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Windkraftanlagen können in den Industriegebieten dann als Nebenanlagen zulässig sein, wenn der in den Anlagen erzeugte Strom überwiegend (>50%) der Eigenversorgung der im jeweiligen Baugebiet vorhandenen Gewerbebetriebe mit Strom dient. Zudem müssen die Nebenanlagen dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und dürfen seiner Eigenart nicht widersprechen. Windkraftanlagen können bei einer Genehmigung als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nie den Hauptzweck der Nutzung eines Grundstücks darstellen.

Für den Fall, dass im Industriegebiet GI 1 Windkraftanlagen errichtet werden, die als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden können, soll eine geringere Tiefe der Abstandsfläche als nach § 6 Abs. 8 BauO LSA festgesetzt werden, die somit vom Bauordnungsrecht abweicht.

Die Tiefe der Abstandsflächen von Windkraftanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO beträgt im Industriegebiet GI 1 abweichend vom Bauordnungsrecht 0,2 H (Wandhöhe H im Sinne des § 6 Abs. 8 Satz 3 BauO LSA). (textliche Festsetzung 3)

⁵ <https://padoka.landtag.sachsen-anhalt.de/files/drs/wp8/drs/d2672lge.pdf>

Mit der vorgesehenen Reduzierung der Abstandsflächen soll die Errichtung von Windkraftanlagen im Plangebiet erleichtert und eventuell bestehende Hemmnisse aufgrund einzuholender Abstandsflächenbaulasten und Verhandlungen mit Grundstückseigentümern beseitigt werden. Durch die Unterstützung der Errichtung bestimmter Windkraftanlagen wird somit dem Klimawandel entgegengewirkt. Mit dieser textlichen Festsetzung zu einer vom Bauordnungsrecht abweichenden Tiefe der Abstandsflächen bestimmter Windkraftanlagen im Industriegebiet GI 1 soll der Bebauungsplan im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz zu fördern. Dadurch wird auch die Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB) berücksichtigt. Insofern wird durch diese textliche Festsetzung den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen gemäß § 2 Satz 1 EEG im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien gemäß § 2 Satz 2 EEG als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

Da im Industriegebiet nur solche Windkraftanlagen als Nebenanlagen zugelassen werden können, die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen, können nur Windkraftanlagen zugelassen werden, die hinsichtlich ihrer Höhe im Vergleich zu den vorhandenen baulichen Anlagen nicht der Eigenart des Industriegebiets widersprechen. Angesichts der festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen dürften nur Windkraftanlagen mit vergleichsweise geringer Höhe zugelassen werden können.

Faktisch führt diese textliche Festsetzung dazu, dass für die von ihr erfassten Windkraftanlagen die Tiefe der Abstandsflächen auf das in den meisten Bundesländern innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten geltende Maß reduziert wird. Insofern sind durch diese textliche Festsetzung Beeinträchtigungen gesunder Arbeitsverhältnisse nicht zu erwarten. Insbesondere ist nicht zu erwarten, dass durch die verringerte Tiefe der Abstandsflächen für Windkraftanlagen eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein ausreichender Brandschutz von Arbeitsräumen gefährdet wird. Da Betriebswohnungen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im gesamten Gebiet des Bebauungsplans ausgeschlossen sind, können keine Wohnverhältnisse durch die abweichende Tiefe der Abstandsflächen beeinträchtigt werden. Durch die abweichende Tiefe der Abstandsflächen wird auch nicht der Nachbarschutz der Eigentümer und Nutzer der an das Industriegebiet GI 1 angrenzenden Flächen verletzt.

Werden von einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BauO LSA liegen müssten, finden gemäß § 6 Abs. 5 Satz 4 BauO LSA die Regelungen in § 6 Abs. 5 Satz 1 bis 3 BauO LSA keine Anwendung. Durch diese Regelung wird klargestellt, dass in Bebauungsplänen festgesetzte abweichende Tiefen der Abstandsflächen gegenüber dem Bauordnungsrecht vorrangig sind.

Diese textliche Festsetzung wird auf das Industriegebiet GI 1 beschränkt, da es die größte Fläche der festgesetzten Industriegebiete hat und dort ausreichend große bisher nicht baulich genutzte Bereiche vorhanden sind.

7.5 Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über die Straße "Am Saale-Dreieck" unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Straße "Am Saale-Dreieck" mündet in der Kreuzung in die Landesstraße 63. Die L 63 führt von Dessau über Aken, Patzetz, Calbe, Brumby zur Anschlussstelle "Calbe" an der A 14 und weiter nach Förderstedt. In östliche Richtung wird über L 63 und B 185 die Anschlussstelle "Dessau-Ost" an der A 9 erreicht. Somit

wird das Industriegebiet "Saale-Dreieck" über die L 63 auch an die A 9 und die A 14 angebunden.

Straßenverkehrsflächen

Das Baurecht für die Straße "Am Saale-Dreieck" wurde über den Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen. Inzwischen wurden für die Flächen dieser Straße gesonderte Flurstücke gebildet. Die Straßenverkehrsflächen sind jeweils in der gesamten Breite der Straßenflurstücke festgesetzt, so dass der Straßenkörper vollständig in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen enthalten ist. Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche entspricht der „Richtlinie für Flächen für die Feuerwehr“. Im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan bezieht der Bebauungsplan die Flächen der Straße "Am Saale-Dreieck" in dessen Geltungsbereich ein, die sich längs der festgesetzten Industriegebiete befinden.

Da sich die Flurstücke der Straße "Am Saale-Dreieck" in privatem Eigentum befinden, werden diese Flächen im Bebauungsplan als private Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Um zu verdeutlichen, dass es sich nicht wie ansonsten üblich um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche handelt, wird die Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung mit einem gesonderten Symbol markiert.

Grundsätzlich kommen als private Verkehrsflächen zwar nur solche in Betracht, auf denen kein öffentlicher Verkehr stattfindet. Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche setzt in der Regel die Beschränkung auf einen bestimmten oder bestimmbaren Benutzerkreis voraus, der nicht notwendigerweise privat sein muss. Bei der festgesetzten Verkehrsfläche handelt es sich um die Straße "Am Saale-Dreieck", bei der es sich um eine Sackgasse handelt, die lediglich der Anbindung der angrenzenden Grundstücke in den festgesetzten Industriegebieten an das öffentliche Straßennetz dient. Die Straße dient somit ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger und muss weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen. Die Flächen der Straße „Am Saale-Dreieck“ stehen in privatem Eigentum. Die Städte Barby und Calbe (Saale) möchten die Trägerschaft für diese Straße auch künftig in privatem Eigentum belassen. Zudem ist nach § 6 Abs. 2 Satz 2 StrG LSA auch die Widmung einer Straße für den öffentlichen Verkehr möglich, wenn ein anderer als eine Gebietskörperschaft Träger der Straßenbaulast werden soll.

Bahnanlagen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich unmittelbar nordöstlich der DB-Strecke 6403 Magdeburg Hbf – Halle (Saale) Hbf im Abschnitt zwischen den Haltepunkten Calbe (Saale) Ost (km 27,487) und Sachsendorf (bei Calbe) (km 34,430). Diese Hauptbahnstrecke ist zweigleisig ausgebaut, elektrifiziert und darf in diesem Abschnitt mit einer Höchstgeschwindigkeit von 160 km/h befahren werden.

Zwischen dem Haltepunkt Sachsendorf und der Kreuzung der Bahnstrecke durch die L 63 zweigt von der Hauptbahnstrecke ein Anschlussgleis ab, das weiter auf der nordöstlichen Seite der Hauptbahnstrecke parallel zu ihr verläuft. Auf Höhe des Industriegebiets GI 3 zweigt aus dem Anschlussgleis ein weiteres Gleis ab, das zwischen dem ersten Anschlussgleis und der Straße "Am Saale-Dreieck" liegt. Entsprechend weitet sich auf Höhe des Industriegebiets GI 3 das durch die Bahnanlagen der Anschlussgleise genutzte Flurstück nach Norden hin auf. Etwa auf Höhe des nördlichen Endes der Straße "Am Saale-Dreieck" werden die beiden parallel zueinander verlaufenden Anschlussgleise wieder zusammengeführt. Entlang des Industriegebiets GI 1 verläuft ein Anschlussgleis, das mit einem Prellbock endet, der bereits in der Gemarkung Trabititz liegt. Ein weiteres Anschlussgleis zweigt von den beiden durchgehenden Anschlussgleisen ab und führt in einem Viertelkreisbogen auf das Gelände des Betonsteinwerks im Industriegebiet GI 2.

Die gesamten Flächen der Anschlussgleise werden im Bebauungsplan als Bahnanlagen festgesetzt. Soweit längs der Straße "Am Saale-Dreieck" für die Bahnanlagen gesonderte

Flurstücke gebildet wurden, werden die Bahnanlagen in der gesamten Breite der jeweiligen Flurstücke festgesetzt. Nordwestlich des Flurstücks 1000 der Flur 3 der Gemarkung Schwarz bestehen für die Bahnanlagen längs der Hauptbahnstrecke keine gesonderten Flurstücke. In diesem Abschnitt wird für die Abgrenzung der Bahnanlagen vom Industriegebiet GI 1 die nord-östliche Grenze des Flurstücks 1000 der Flur 3 der Gemarkung Schwarz gradlinig in nordwestliche Richtung verlängert. Für das in Richtung Betonsteinwerk abzweigende Anschlussgleis wird für die Festsetzung als Bahnanlagen die Fläche des Anschlussgleises einschließlich der beidseitigen Gleisböschungen herangezogen.

Die Festsetzung der Anschlussgleise als Bahnanlagen sichert deren Bestand planungsrechtlich ab.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien weist in ihrer Stellungnahme vom 19.09.2024 zum 3. Entwurf des Bebauungsplans darauf hin, dass bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. der Bauherr sicherzustellen hat, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Der Geltungsbereich liegt etwa 1,7 km vom Haltepunkt Sachsendorf an der Bahnstrecke 6403 Magdeburg Hbf - Leipzig Messe Süd entfernt. Der Haltepunkt Sachsendorf wird außerdem durch eine Regionalbuslinie mit Calbe (Saale) verbunden.

7.6 Versorgung, Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgung

Die Versorgung der festgesetzten Industriegebiete ist durch die bereits vorhandenen Leitungen möglich.

Elektrizität

Das Plangebiet wird durch die Avacon AG (Sitz: Helmstedt) mit Elektroenergie versorgt. Das Unternehmen betreibt das Verteilnetz in den Gebieten der Städte Barby und Calbe (Saale). Die Versorgung des Plangebiets erfolgt durch ein Mittelspannungskabel 20 kV, das längs der Bahnanlagen das Gebiet des Bebauungsplans quert.

Die Flächen von Trafostationen werden nicht als gesonderte Flächen für die Versorgung festgesetzt, da Trafostationen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO als der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität dienende Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden können und die vorhandenen Anlagen Bestandsschutz haben.

Die vorhandenen Trafostationen versorgen die im Gebiet des Bebauungsplans vorhandenen Gewerbebetriebe. Somit dienen diese Anlagen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität und sind in Baugebieten als Nebenanlagen zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen liegen dagegen innerhalb des Grundstücks der Straße „Am Saale-Dreieck“ und insofern nicht innerhalb eines Baugebiets, in dem diese Anlagen als Nebenanlagen zulässig wären. Deshalb werden in zwei Fällen Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Von dem Mittelspannungskabel aus zweigen an der Trafostation auf dem Grundstück des Betonsteinwerks im Industriegebiet GI 2 mehrere Niederspannungskabel ab, die der Versorgung des Betonsteinwerks mit Elektrizität dienen.

Für das Mittelspannungskabel wird im Industriegebiet GI 1 ein Leitungsrecht in der Breite des Schutzstreifens festgesetzt. Die Niederspannungskabel werden als Hausanschluss für das Betonsteinwerk angesehen und deshalb werden für diese keine Leitungsrechte festgesetzt.

Gas

Betreiber des Ferngasnetzes ist das Unternehmen Ontras Gastransport GmbH mit Sitz in Leipzig. Die Ferngasleitung 61 (DN 500) des Unternehmens quert im südlichen Randbereich das Gebiet des Bebauungsplans. Weitere Ferngasleitungen im Plangebiet sind die Leitungen 61.15 (DN 100), 61.18 (DN 100/50) und 61.18.01 (DN 50). Die Breite des Schutzstreifens beträgt bei der Leitung 61 8 m und bei den übrigen Ferngasleitungen jeweils 4 m.

Die GDMcom weist in ihrer Stellungnahme vom 27.08.2024 zum 3. Entwurf des Bebauungsplans darauf hin, dass ein Sicherheitsabstand von mindestens 20 m von den vorhandenen gastechnischen Anlagen zu Betriebsgebäuden, Verkaufs-, Produktions- und Lagerhallen/-flächen sowie Tankstellen innerhalb des Industriegebiets eingehalten werden soll.

Auf Rückfrage teilt die GDMcom am 18.11.2024 per E-Mail mit, dass der Betreiber ONTRAS bei heranrückender Bebauung, welche dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient, im Bereich bestehender gastechnischer Anlagen/Gashochdruckleitungen, generell einen Sicherheitsabstand von 20 m fordert. (Stellungnahme zu PE-Nr. 09922/24 vom 27.08.2024)

Der seitens der ONTRAS mitgeteilte Sicherheitsabstand dient dem Schutz von Personen im Bereich gastechnischer Anlagen.

Es ist möglich, diesen Sicherheitsabstand nach entsprechender Abstimmung mit ONTRAS und erfolgter gutachterlicher Beurteilung bis zum Schutzstreifen hin, zu reduzieren. Dies erfordert jedoch die Einhaltung der gutachterlichen Festlegung ggf. auch Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen am Anlagenbestand der ONTRAS. (vgl. ONTRAS Schutzanweisung Abschnitt III/9.)

Mit dem derzeit vorliegenden Planungsstand ist dies, z.B. hinsichtlich der bestehenden Anlagen (z. B. Biogaseinspeiseanlage (BGEA) bereits erfolgt. Weitere konkrete Planungen Bereich der bestehenden Anlagen sind mit ONTRAS abzustimmen.

Die GDMcom weist in ihrer Stellungnahme vom 27.08.2024 zum 3. Entwurf des Bebauungsplans darauf hin, dass die Planung und Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) unterhalb eines Mindestabstandes von 995 m zu gastechnischen Anlagen der ONTRAS, der Zustimmung durch ONTRAS bedürfen. Grundlage für Mindestabstände bildet das Generalgutachten „Windenergieanlagen in Nähe von Schutzobjekten – Bestimmung von Mindestabständen“ in der Rev. 09 vom 15.12.2020 der Dr.-Ing. Veenker Ingenieurgesellschaft, hinsichtlich DVGW-Rundschreiben G 07/15 vom 01.12.2015.

Weitere Anlagen der Ontras im Plangebiet sind eine Kabelschutzrohranlage (KSR) mit einliegende Steuerkabeln und weitere Steuerkabel.

Im südlichen Randbereich gibt es auf dem Flurstück der Straße "Am Saale-Dreieck" eine Übernahmestation, an dem das Gas an den Betreiber des Verteilnetzes übergeben wird. Die Fläche der Übernahmestation wird einschließlich der eingezäunten Fläche als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Gas" festgesetzt.

Von der Biogasanlage im Industriegebiet GI 3 wird ein Teil des aufbereiteten Gases in das Erdgasnetz eingespeist (Biogaseinspeiseanlage, BGEA).

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas erfolgt durch das Unternehmen Erdgas Mittelsachsen GmbH (EMS). Von der Übernahmestation aus führt eine Gashochdruckleitung des Unternehmens längs der Straße "Am Saale-Dreieck" in nordwestliche Richtung zum Betonsteinwerk im Industriegebiet GI 2.

Für die Ferngasleitung werden auf einer Teilfläche des Industriegebiets GI 3 Leitungsrechte in der Breite des Schutzstreifens festgesetzt. Für die übrigen Gasleitungen werden keine Leitungsrechte festgesetzt, da es sich hierbei nur um Hausanschlüsse handelt.

Die Reglerstation und die vorhandenen Leitungen des Unternehmens Erdgas Mittelsachsen GmbH in der Straße "Am Saale-Dreieck" sollen einschließlich des jeweiligen Schutzstreifens in ihrem Bestand gesichert bleiben. Soweit vorhandene Leitungen auf den Betriebsgrundstücken liegen, werden diese als Hausanschlüsse betrachtet. Für diese Leitungsabschnitte obliegt den Grundstückseigentümern die Gewährleistung der Sicherheit.

Trinkwasser

Das Plangebiet liegt für Trinkwasser im Versorgungsgebiet des "Wasserversorgungszweckverbands im Landkreis Schönebeck" mit Sitz in Calbe. Die Betriebsführung erfolgt durch die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (SWM).

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser erfolgt von einer Trinkwasserleitung DN 150 PVC im Bereich der L 63. Der Übergabepunkt ist ein Wasserzählerschacht an dieser Trinkwasserleitung, der sich am Bahnübergang im Zuge der L 63 unmittelbar östlich der Bahnanlagen auf der südlichen Straßenseite befindet. Von dort aus führt eine Hausanschlussleitung bis zum Betonsteinwerk. Vom Betonsteinwerk aus werden die übrigen Gewerbebetriebe im Gebiet des Bebauungsplans über interne Leitungen mit Trinkwasser versorgt.

Löschwasser

Die Städte Barby und Calbe (Saale) haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Industriegebiete können abhängig von der Gefahr der Brandausbreitung einem unterschiedlich großen Löschwasserbedarf zugeordnet werden.

In Industriegebieten beträgt der Löschwasserbedarf bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h sowie bei mittlerer und großer Gefahr der Brandausbreitung 192 m³/h.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden

Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. § 27 Abs. 2 BauO LSA gilt gemäß § 27 Abs. 5 BauO LSA nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Gebäude werden nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m sind dabei stets den Gebäudeklassen 4 und 5, deren Außenwände aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen bestehen müssen, zuzuordnen. Im Gebiet des Bebauungsplans sind gegenwärtig nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen vorhanden. Für die Zukunft werden in diesem Gebiet keine anderen baulichen Anlagen als mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind gegenwärtig im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden. Weiche Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans auch künftig nicht zu erwarten.

Es ist in Sachsen-Anhalt nicht zulässig, durch örtliche Bauvorschriften für bauliche Anlagen harte Bedachungen sowie für Außenwände nichtbrennbare oder feuerhemmende Baustoffe vorzugeben. Die Gemeinden können gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA örtliche Bauvorschriften nur erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt. Der Standort Saale-Dreieck ist weder eine besonders gestaltete Ortslage noch sind öffentliche Verkehrsflächen vorhanden. Darüber hinaus können Gemeinden gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, die den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbilds und der Baukultur regeln. Im vorliegenden Fall sind auch diese Voraussetzungen für entsprechende örtliche Bauvorschriften nicht gegeben.

Da nach allgemeiner Erfahrung in Industriegebieten allgemein und im Gebiet des Bebauungsplans nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen und mit harten Bedachungen vorhanden und auch künftig zu erwarten sind, wird von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen. Bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung wird für Gewerbe- und Industriegebiete ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h angegeben.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich ein gesamter Löschwasserbedarf von 192 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Die im Gebiet des Bebauungsplans vorhandenen Löschwasserentnahmestellen können mit ihrer räumlichen Lage der folgenden Abbildung entnommen werden.

Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser erfolgt im Industriegebiet GI 3 durch zwei Löschwasserbrunnen auf dem Gelände der Biogasanlage und ein Brunnen an der Biogaseinspeiseanlage am nördlichen Rand von deren Zufahrt. Von diesen Löschwasserbrunnen aus können Brandobjekte im gesamten Industriegebiet GI 3 sowie in den rückwärtig davon gelegenen Teilflächen des Industriegebiets GI 4 erreicht werden.

Auf dem Betriebsgelände des Betonsteinwerks im Industriegebiet GI 2 befinden sich zwei weitere Löschwasserbrunnen. Ein Löschwasseranschluss befindet sich nordwestlich des Sozialgebäudes auf dem Flurstück 21 der Flur 19 der Gemarkung Groß Rosenberg-Sachsendorf und der andere auf dem Flurstück 35 der Flur 29 der Gemarkung Groß Rosenberg etwa 80 m

nordöstlich der nördlichsten Ecke des Betriebsgebäudes. Von beiden Anschlüssen können alle Brandobjekte im Industriegebiet GI 2 sowie alle Brandobjekte in den westlichen Teilflächen des Industriegebiets GI 4 erreicht werden.

Im Industriegebiet GI 1 befindet sich gegenwärtig eine Löschwasserentnahmestelle am südlichen Rand des Frischwasserbeckens auf dem Flurstück 61/1 der Flur 3 der Gemarkung Schwarz. Von dieser Löschwasserentnahmestelle werden nahezu alle Brandobjekte im Industriegebiet GI 1 erreicht. Nach Aufgabe der Kiesaufbereitung und Entlassung von deren bisher genutzten Flächen aus der Bergaufsicht kann Löschwasser für das Industriegebiet GI 1 aus dem dann bereits vermutlich vorhandenen Kiessee des Baufelds I der "Kiessandgewinnung Trabitx / Sachsendorf / Schwarz" oder über einen weiteren Löschwasserbrunnen bereitgestellt werden.

Für den Löschwasserbrunnen an der Biogaseinspeiseanlage wurde durch Pumpversuch am 17.10.2013 eine Leistung von 60 m³ je Stunde nachgewiesen. Diese Kapazität weist auch einer der beiden Löschwasserbrunnen der Biogasanlage auf, während für den anderen Löschwasserbrunnen dort nach einem Pumpversuch am 29.11.2013 eine Kapazität von 51 m³ je Stunde nachgewiesen ist. Durch Nutzung von jeweils zwei dieser Löschwasserbrunnen kann in deren Umkreis der Bedarf an Löschwasser gewährleistet werden.

Vor der Fassung für den Satzungsbeschluss soll die Kapazität der übrigen Löschwasserbrunnen im Plangebiet nachgewiesen werden. Soweit für einzelne Brunnen aktuelle Nachweise fehlen, sollen diese durch Messungen der Feuerwehr erbracht werden.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Eine Festsetzung von Leitungsrechten für vorhandene Telekommunikationslinien ist nicht erforderlich, da die im Geltungsbereich vorhandenen Linien im öffentlichen Straßenraum verlaufen.

Die Telekommunikationsleitungen liegen von der Landesstraße 63 aus längs der Straße "Am Saale-Dreieck". Dabei liegen die Telekommunikationslinien von der L 63 bis auf Höhe der Biogasanlage südwestlich der Straße und wechseln dort auf die nordöstliche Straßenseite. Die Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG enden am Betonsteinwerk. Das Kies- und Steinwerk SCHWENK Sand & Kies Nord GmbH & Co. KG ist vom Betonsteinwerk aus über eine interne Verbindung an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die im Gebiet des Bebauungsplans gelegenen Teile der Gemarkungen Groß Rosenberg und Groß Rosenberg – Sachsendorf gehören zum Gebiet des Abwasserzweckverbands (AZV) Aken (Elbe). Die im Gebiet des Bebauungsplans gelegenen Teile der Gemarkungen Schwarz und Trabitx gehören zum Gebiet des Abwasserzweckverbands Saalemündung mit Sitz in Calbe (Saale).

Nach der Anlage zur 2. Änderungssatzung zur "Satzung über den vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Abwasserbeseitigungspflicht gemäß Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für das Verbandsgebiet des Abwasserzweckverbandes Aken (Elbe)" (Ausschlusssatzung) vom 27. November 2013⁶ soll das Grundstück "Am Saale-Dreieck 2" dauerhaft nicht an öffentliche Abwasseranlagen des Verbandes angeschlossen werden. Somit ist das auf diesem Grundstück anfallende Schmutzwasser dauerhaft dezentral zu beseitigen. Nach der Anlage zur 2. Änderungssatzung der Ausschlusssatzung dieses Abwasserzweckverbands soll

⁶ <http://www.azvaken.de/Satzungen/aus2.pdf>

die zulässige Art der dezentralen Abwasserbeseitigung für dieses Grundstück grundsätzlich eine abflusslose Sammelgrube sein.

Nicht in der Anlage zur 2. Änderungssatzung der Ausschlusssatzung des Abwasserzweckverbands Aken (Elbe) aufgeführt ist das Grundstück "Am Saale-Dreieck 1", auf dem sich die Biogasanlage befindet.

Da sich der Standort des Kies- und Steinwerks SCHWENK Sand & Kies Nord GmbH & Co. KG in der Gemarkung Schwarz befindet, liegt das Kieswerk Gebiet des Abwasserzweckverbands Saalemündung. Das Grundstück des Kieswerks ist bisher nicht in den Anlagen zur Ausschlusssatzung des Abwasserzweckverbands Saalemündung aufgeführt.

Das Unternehmen SCHWENK Sand & Kies Nord GmbH & Co. KG hält eine vollbiologische Kläranlage nach DIN 4261 "Kleinkläranlagen" vor, deren wasserrechtliche Erlaubnis durch das ehemalige Bergamt Staßfurt erteilt wurde. Bei dieser Kläranlage besteht gegenwärtig Ertüchtigungsbedarf, weshalb sie gegenwärtig als abflusslose Sammelgrube betrieben wird. In dieser Kläranlage wird das auf dem Betriebsgelände aller Gewerbebetriebe im Gebiet des Bebauungsplans anfallende Schmutzwasser behandelt, die das Schmutzwasser über interne Leitungen zu dieser Kläranlage leiten. Die in dieser Kläranlage anfallenden Reststoffe werden zur Kläranlage Calbe angeliefert.

Die vorhandene Kleinkläranlage soll zeitlich vor dem Beschluss des Bebauungsplans als Kleinkläranlage neu errichtet werden. Nach der wasserrechtlichen Erlaubnis der vorhandenen Kleinkläranlage, die durch das damalige Bergamt Staßfurt erteilt wurde, ist eine Nutzung der Kläranlage auch die im Plangebiet bereits ansässigen Industriebetriebe zulässig.

Die Dimensionierung der Kleinkläranlage soll für den gegenwärtigen Anfall an Schmutzwasser im Plangebiet ausreichend bemessen sein. Die Leistungsfähigkeit der neuen Anlage wird dem AZV „Saalemündung“ nachgewiesen werden. Falls diese Anlage durch Erweiterungen bestehender Gewerbebetriebe oder durch Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe in ihrer Kapazität nicht mehr ausreichend sein sollte, ist durch den Verursacher der hinzukommenden Schmutzwassermengen eine gesonderte Kleinkläranlage zu errichten. Der Entsorgungsturnus für die Reststoffe der neu errichteten Kleinkläranlage wird voraussichtlich bei weniger als jährlich liegen. Eine entsprechende Festsetzung hinsichtlich der Anlagenkapazität kann mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan erfolgen.

Für den Zeitraum nach Abbauende kann die bestehende Kläranlage entweder weiter durch alle Unternehmen im Plangebiet genutzt werden oder es kann alternativ eine Kläranlage auf dem Betriebsgelände jedes einzelnen Unternehmens errichtet und betrieben werden.

Die zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Deshalb ist die vorsorgliche Festsetzung entsprechender Flächen für die Abwasserbeseitigung nicht erforderlich und erfolgt nicht.

Regenwasser

Das auf dem Betriebsgelände des Unternehmens Kies- und Steinwerk SCHWENK Sand & Kies Nord GmbH & Co. KG anfallende Niederschlagswasser wird gegenwärtig im Rahmen der Aufbereitung des abgebauten Kiesel als Brauchwasser für die Kieswäsche verwendet. Die übrigen Gewerbebetriebe im Gebiet des Bebauungsplans leiten das auf dem jeweiligen Betriebsgelände anfallende Niederschlagswasser zum Betriebsgelände des Unternehmens Kies- und Steinwerk SCHWENK Sand & Kies Nord GmbH & Co. KG.

Für den Zeitraum nach dem Ende des Abbaus von Kies im Gebiet der "Kiessandgewinnung Trabitze / Sachsendorf / Schwarz" wird diese Möglichkeit der Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers nicht mehr bestehen.

Das auf den Grundstücken in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 anfallende Niederschlagswasser ist somit zukünftig auf dem jeweiligen Grundstück oder einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu versickern. Eine Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig (textliche Festsetzung 5). Mit dieser textlichen Festsetzung wird sowohl während des Zeitraums des Kiesabbaus als auch danach eine ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet.

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Hausmüllabfuhr an den Grundstücken. Die Fahrbahn der Straße "Am Saale-Dreieck" ist so bemessen, dass eine Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet ist.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das auf den Grundstücken in den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück oder einem anderen Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu versickern. Eine Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig (textliche Festsetzung 4).

Diese textliche Festsetzung vermeidet eine Verringerung der Grundwasserneubildung durch die in den festgesetzten Industriegebieten zulässige großflächige Versiegelung von Flächen.

Nach der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zum 2. Entwurf des Bebauungsplans vom 19.06.2023 keine Bedenken gegen das Vorhaben und die geplanten Niederschlagsversickerungen. Eine gutachterliche Begleitung der Maßnahmen wird empfohlen.

Grundsätzlich verweist das Landesamt für Geologie und Bergwesen für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Straße 5) einzuholen. „Im Zusammenhang mit der Planung von Versickerungsanlagen reicht es nicht aus, die Versickerungsfähigkeit des unmittelbaren Baugrundes und den ausreichenden Abstand zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) nachzuweisen. Es muss auch Gewissheit darüber herrschen, dass das zu versickernde Wasser tatsächlich in eine das Grundwasser ableitende Schicht gelangen kann. Wird dies nicht beachtet, kann es, insbesondere bei größeren Versiegelungen, zu Vernässungen durch so genanntes Schichtenwasser kommen. Als gravierende Form kann sogar eine langfristige Anhebung des Grundwasserspiegels durch einen zu hohen Anteil an Versickerungen in Neuversiegelungsgebieten verursacht werden, so dass Grundstückseigentümer nachträglich eine Bauwerksdrainierung errichten müssen.“ (S. 16 - Fachinformation 2/2010 des Landesamts für Umweltschutz Sachsen-Anhalt: Ableitung, Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser mit offenen, die Versickerung begünstigenden, Systemen (Hinweise zur Planung und Bemessung).)

7.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen des Industriegebiets GI 1 wird beiderseits eines Mittelspannungskabels ein Leitungsrecht zugunsten der Avacon AG festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine Gebäude errichtet werden (textliche Festsetzung 6.1).

Auf Teilflächen des Industriegebiets GI 3 wird beiderseits der Ferngasleitung 61 ein Leitungsrecht zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 8,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine Gebäude errichtet werden (textliche Festsetzung 6.2).

Auf Teilflächen des Industriegebiets GI 3 wird beiderseits der Ferngasleitungen 61.18 und 61.18.01 ein Leitungsrecht zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 4,0 m. Auf der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine Gebäude errichtet werden (textliche Festsetzung 6.3).

Auf Teilflächen des Industriegebiets GI 3 werden beiderseits der Steuerkabel 0704A, 0705 und 0705A Leitungsrechte zugunsten der ONTRAS Gastransport GmbH festgesetzt. Die mit den Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben jeweils eine Gesamtbreite von 1,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine Gebäude errichtet werden (textliche Festsetzung 6.4).

7.9 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen

auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Gewerbelärm

Der Planungsverband "Saale-Dreieck" plant die Aufstellung des Bebauungsplans für ein Plangebiet nordöstlich der Bahnlinie Magdeburg-Köthen (Anhalt) bzw. der Straße „Am Saale-Dreieck“. Im Plangebiet werden bereits mehrere Anlagen betrieben, von denen einige gemäß BImSchG i. V. m. § 2 Abs. 1 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Sicherung und Erweiterung der im Plangebiet bereits angesiedelten Betriebe. Geplant ist die Festsetzung eines Industriegebiets mit vier Teilflächen (GI 1 bis GI 4).

Zum Bebauungsplan wurde am 05.12.2014 auf der Grundlage des Vorentwurfs eine schalltechnische Untersuchung erstellt (ALB 2014).

In dieser schalltechnischen Untersuchung wurden Gewerbelärm-Berechnungen in Form einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 (Ausgabe Dezember 2006) durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen zur Formulierung von textlichen Festsetzungen gemäß DIN 45691 Abschnitt 4.6 und Anhang A.2 wurde vorgeschlagen, für die vier Industriegebiete Emissions- und Zusatzkontingente im Bebauungsplan festzusetzen. Im 2. Entwurf zum Bebauungsplan wurde entsprechend folgende textliche Festsetzung (TF) 6 aufgenommen:

"In den Industriegebieten GI 1 bis GI 4 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche zusammen die in der jeweiligen Nutzungsschablone festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung (Ausgabe 12/2006) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten.

In den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung sind folgende Lärmemissionskontingente L_{EK} in dB(A) festgesetzt:

Fläche	$L_{EK, Tag}$	$L_{EK, Nacht}$
GI 1	70	63
GI 2	70	61
GI 3	70	58
GI 4	70	60

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,i}$ nachts um die in der folgenden Tabelle definierten Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ in dB(A).

Richtungssektor k	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,Tag}$	$L_{EK,zus,Nacht}$
A	346°	93°	-	4
B	174°	275°	-	10
0° ist Norden, Uhrzeigersinn				
Bezugspunkt (Rechtswert: 4489400; Hochwert: 5750800), Koordinatensystem: Gauß-Krüger				

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 12/2006), Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k jeweils $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn die Beurteilungsspiegel L_r Tag und Nacht die entsprechenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Bebauungsplans wurden in der Stellungnahme des Salzlandkreises zum Belang des Lärmschutzes folgende Hinweise gegeben:

"Zu TF 1.6

Im Zusammenhang mit den Festsetzungen von Lärmkontingenten insbesondere in der TF 1.6 wird auf mehrere Urteile der Gerichtsbarkeit zu emissionsbezogenen Gliederungsvoraussetzungen in einem Industriegebiet hingewiesen (BVerwG, B. v. 07.03.2019 – 4 BN 45.18 – Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht [NVwZ] 2019, 655 = juris Rn. 4; B. v. 20.12.2021 – 4 BN 36.21 - juris Rn. 9; VGH München Urteil v. 25.10.2022 – 15 N 22.861 -. Rn. 24, juris). Die genannten Rechtsprechungen gründen weitestgehend auf ein Urteil des BVerwG vom 07.12.2017 (4 CB 7/16). Darin wurde festgestellt: Werden für ein Baugebiet nach § 1 IV 1 Nr. 2 BauNVO Emissionskontingente festgesetzt, wird das Gebiet nur dann im Sinne der Vorschrift gegliedert, wenn es in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird.

Mit zwei weiteren Entscheidungen aus dem Jahr 2019 wurde die Rechtsprechung dahingehend weiter präzisiert (BVerwG, Urt. v. 18.02.2021 – 4 CN 5/19 (VGH Mannheim); BVerwG (4. Senat), Urteil vom 29.05.2021 – 4 CN 8.19). Demnach ist die Lärmemissionskontingentierung eines Industriegebiets nur dann von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO gedeckt, wenn ein Teilgebiet von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen wird. Gleiches gilt bei der gebietsübergreifenden Gliederung mit einem anderen Industriegebiet.

Im vorliegenden Planentwurf ist zu prüfen, ob die festgesetzten Schallleistungspegel ausreichend sind, um alle im Industriegebiet zulässigen Nutzungen im Sinne der Typisierung zu ermöglichen. In einem Fachbeitrag in der NVwZ 2022 wird für Industriegebiete ohne Emissionsbegrenzung ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m² angesetzt. Somit unterschreiten die im vorliegenden Planentwurf festgesetzten Schallleistungspegel im Gl 1 nachts mit 63 dB(A)/m² die angeratenen 65 dB(A)/m². Diesbezüglich ist zu prüfen, ob die Festsetzungen der Emissionskontingente der aktuellen Rechtsprechung genügen. Gegebenenfalls sind die Planunterlagen diesbezüglich anzupassen."

Mit Verweis auf diese Hinweise ist vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung die Machbarkeit einer Geräuschkontingentierung kritisch zu hinterfragen. Wenn notwendig und möglich, sollen andere Möglichkeiten der Lösung etwaiger Lärmkonflikte auf der Planungsebene oder eine Verlagerung in die Genehmigungsebene geprüft werden.

Lärmrelevante genehmigte Anlagen inner- und außerhalb des Plangebiets sowie Genehmigungsbescheide

Im Plangebiet selbst werden folgende lärmrelevante Anlagen betrieben:

Gl 1

Sand- und Kieswerk der Schwenk Sand & Kies Nord GmbH & Co. KG

Die Genehmigungsbescheide liegen nicht vor.

Das Ingenieurbüro Busch hat am 19.07.2019 eine Schallimmissionsprognose (Bericht 2202/19/1) für den Kiessandtagebauneuaufschluss Schwarz B1 erstellt. Betrachtet wurden dabei drei unterschiedliche Szenarien für die relevanten Schallquellen Eimerkettenbagger (EKB), Eimerkettenbagger neu (EKBn, um 11 dB(A) leiser als der EKB), Saugbagger (SB) wie folgt betrachtet:

Standorte der o. g. Anlagen auf dem Betriebsgelände des Kieswerks (KW)

Standorte der o. g. Anlagen im Norden des Kieswerks

Standorte der o. g. Anlagen im Südosten des Kieswerks

Für den Immissionsort in Colno wurde in der Prognose des IB Busch 2202/19/1 allerdings vom Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets mit einem IRW Nacht von 40 dB(A) ausgegangen. Da sich die vorhandenen Wohnhäuser in Colno im Außenbereich befinden, ist hier nur ein Schutzanspruch wie Mischgebiet gegeben. Der IRW Nacht wäre um 5 dB(A) höher (d. h. 45 dB(A)).

Zusammengefasst kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

"Bei den betrachteten Abbaugeräten, mit ihren örtlichen Lagen, sind beim neueren Eimerkettenbagger und beim Saugbagger Unterschreitungen der anzuziehenden Immissionsrichtwerte festzustellen. Dies gilt auch unter Beachtung der Prognosegenauigkeit, welche bei allen nicht unterstrichenen Werten eingehalten wird.

Beim alten Eimerkettenbagger EKB kann es, je nach örtlicher Lage und Abbaufortschritt, zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten kommen."

Bei fast allen Szenarien mit EKBn und SB wird der IRW Nacht um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Größtenteils befinden sich die IO gemäß Nr. 2.2 der TA Lärm sogar außerhalb des Einwirkbereichs der Anlage.

Laut Aussage der SCHWENK Sand & Kies Nord GmbH & Co. KG wird der alte Eimerkettenbagger EKB nicht mehr betrieben.

GI 2 und GI 4

Betonfertigteilwerk der BTG Produktion und Handel GmbH

Die Genehmigungsbescheide liegen nicht vor.

GI 3

Biogasanlage mit Gasaufbereitung der Biogas Sachsendorf GmbH & Co. KG

Gemarkung: Groß Rosenberg – Sachsendorf

Flur: 19

Flurstücke: 13, 14, 16

Genehmigungsbescheid (Az: 402.4.2-44008/12/57) vom 17.07.2013

Anlagen-Nr.: 07148

Nr. 4.1 Immissionsschutzrechtliche Nebenbestimmungen zum Lärmschutz

Nr. 4.1.2 Einhaltung der in der Schallimmissionsprognose (Gutachten Nr. 12 1099 12B vom 14.12.2012, erstellt vom Ingenieurbüro uppenkampundpartner GmbH) angesetzten Eingangswerte der Schallleistungspegel

Nr. 4.4.1 Lärmschutz

Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW von 60 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht) der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort (IO) in Colno

prognostizierte Geräuschbelastung Tag um mindestens 30 dB(A) unter dem IRW und Nacht um mindestens 11 dB(A) unter dem IRW

IO befindet sich damit gemäß Nr. 2.2 der TA Lärm außerhalb des Einwirkbereichs der Anlage

Biogaseinspeiseanlage mit Flüssiggastanklager der Ontras-VNG Gastransport GmbH

Gemarkung: Groß Rosenberg – Sachsendorf

Flur: 19

Flurstück: 16

Genehmigungsbescheid (Az: 402.4.2-44008/12/71) vom 18.06.2013

Anlagen-Nr.: 7377

Nr. 4.4

Einhaltung der in der Schallimmissionsprognose (Gutachten Nr. 12 0049 13B vom 20.02.2013, erstellt vom Ingenieurbüro uppenkampundpartner GmbH) angesetzten Eingangswerte der Schallleistungspegel

Nr. 4.4.1 Lärmschutz

Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (IRW von 60 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht) der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort (IO) in Colno

prognostizierte Geräuschbelastung Tag um mindestens 30 dB(A) unter dem IRW und Nacht um mindestens 15 dB(A) unter dem IRW

IO befindet sich damit gemäß Nr. 2.2 der TA Lärm außerhalb des Einwirkbereichs der Anlage

Verbrennungsmotorenanlage für den Einsatz von Biogas einschließlich Biogaserzeugungsanlage der Biogas Kronimus Sachsendorf GmbH & Co. KG

Gemarkung: Groß Rosenberg – Sachsendorf

Flur: 19

Flurstück: 11/1, 11/4

Genehmigungsbescheid (Az: 402.4.4-44008-09/84) vom 26.03.2010

Anlagen-Nr.: 07148

Genehmigungsbescheid

Nr. 4.2

Einhaltung eines Teil-Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) Tag und 30 dB(A) Nacht am maßgeblichen Immissionsort (IO) in Colno

Zusammengefasst ergeben sich durch die Anlagen im geplanten Baugebiet GI 3 selbst am nächstgelegenen Immissionsort in Colno vernachlässigbar geringe Beurteilungspegel nachts.

Rechtliche Grundlagen und Probleme der Geräuschkontingentierung

Sollen mit einem Bebauungsplan bspw. Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt werden, besteht die Möglichkeit, eine Festsetzung zur Höhe der durch diese Baugebiete in die Nachbarschaft abgestrahlten Geräusche zu treffen.

Eine Festsetzung von Emissions- und Zusatzkontingenten gemäß DIN 45691 im Bebauungsplan ist mit Bezug auf § 1 Abs. 4 BauNVO möglich.

Für die in den §§ 4 bis 9 bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

- 1. nach der Art der zulässigen Nutzung,*
- 2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete. Absatz 5 bleibt unberührt.*

Dabei kennzeichnet das Emissionsverhalten die besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften der Betriebe und Anlagen. § 1 Abs. 4 Nr. 2 Satz 1 BauNVO stellt eine plangebietsinterne Gliederung dar, wohin-gegen Satz 2 eine plangebietsexterne Gliederung ermöglicht.

Eine plangebietsexterne Gliederung kommt im vorliegenden Fall nicht in Betracht, da weder im Planungsverband Saale-Dreieck noch in den benachbarten Gemeinden nicht kontingentierte Industriegebiete festgesetzt sind.

Nach aktueller Rechtsprechung sind folgende zwei Leitsätze bei der Kontingentierung von Industriegebieten zu beachten:

- BVerwG, Beschl. v. 07.03.2019 – 4 BN 45.18:
Für Industriegebiete besteht die Notwendigkeit einer Gliederung in Teilgebiete mit verschieden hohen Emissionskontingenten, wobei ein Teilgebiet von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen sein muss.
- BVerwG, Urteil vom 18.02.2021 – 4 CN 5.19 / OVG Mannheim
 - Einzige Rechtsgrundlage für eine Festsetzung von Lärmemissionskontingenten ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Gliederungsmöglichkeit und -gebot). Das Gliederungsgebot wird durch die Festsetzung von Teilbereichen mit verschieden hohen Emissionskontingenten erfüllt.
 - Die Lärmemissionskontingentierung eines Industriegebiets ist von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur gedeckt, wenn ein Teilgebiet von einer Emissionsbeschränkung ausgenommen wird.
 - Der Senat braucht im vorliegenden Fall nicht zu entscheiden, ob Zusatzkontingente für festgesetzte Richtungssektoren dazu beitragen können, die Anforderungen von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zu erfüllen.

Der Grundsatz, dass bei der Lärmemissionskontingentierung in einem Industriegebiet ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung ausgenommen werden muss, folgt aus der Notwendigkeit der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung eines Industriegebietes. Im vorgenannten Urteil des BVerwG heißt es dazu:

"Allgemeine Zweckbestimmung eines Industriegebiets ist nach § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich die Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. In Abgrenzung zum Zweck des Gewerbegebiets nach § 8 Abs. 1 BauNVO dient das Industriegebiet der Unterbringung von erheblich störenden Gewerbebetrieben. Dies ist sein Hauptzweck. Nach oben ist der zulässige Störgrad nicht begrenzt."

Die Zweckbestimmung eines Industriegebiets hat der Senat daher nicht als gewahrt gesehen, wenn mit den Emissionskontingenten Gewerbebetriebe ab einem gewissen Störgrad im gesamten Gebiet ausgeschlossen werden.

Diese Forderung führt streng genommen dazu, dass eine Emissionskontingentierung in Industriegebieten praktisch nicht mehr möglich ist. Nur wenn auch für das letztendlich im Bebauungsplan nicht mit Kontingenten belegte Teilgebiet konkrete Werte für die Kontingente für die Berechnungen angesetzt werden können, kann überhaupt eine Kontingentierung erfolgen. Blicke eine Teilfläche nicht kontingentiert, könnte sich auf ihr ein Anlagenbetreiber ansiedeln und die Immissionsrichtwerte oder zulässigen Immissionsanteile gemäß den Vorgaben der TA Lärm ausschöpfen. Die Festsetzungen zu Emissionskontingenten für die anderen Teilgebiete würden folglich im Genehmigungsverfahren zu Widersprüchen führen oder sie wären sogar obsolet.

Der Störgrad ist zwar formal nach oben unbegrenzt. Im mathematischen Sinne würde dies einem unendlich hohen Emissionskontingent entsprechen. Real sind die Geräuschemissionen jeder Anlage jedoch beschränkt und können durch ein (endliches) Emissionskontingent beschrieben werden.

Hier stellt sich die Frage, wie hoch die – für die Durchführung der Berechnungen – notwendigerweise anzunehmenden Emissionskontingente tags und nachts sein müssen, um jeden in einem Industriegebiet allgemein zulässigen Betrieb zu ermöglichen. Weiterhin stellt sich die Frage nach der Mindestgröße der Teilfläche, für die im Bebauungsplan keine Festsetzung zu Emissionskontingenten erfolgt.

DIN 18005, 5.2.3 führt dazu aus:

"Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung (siehe 7.6) zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln grundsätzlich tags und nachts anzusetzen:

- *Industriegebiet, Hafenanlagen $L_w = 65$ dB*
- *Gewerbegebiet $L_w = 60$ dB"*

Die o. g. Ansätze für flächenbezogene Schallleistungspegel in der Norm DIN 18005 sind für noch nicht aufgesiedelte Baugebiete zu wählen, für die auch noch nicht bekannt ist, welche Art von Anlagen sich ansiedeln wird. Darüber hinaus ergeben Berechnungen mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln unter Anwendung der Richtlinie DIN ISO 9613-2 gemäß TA Lärm für die Schallausbreitung nicht die gleichen Ergebnisse wie Berechnungen mit Emissionskontingenten gemäß DIN 45691.

Die Literatur geht davon aus, dass die angemessene Größe einer Teilfläche bei 5.000 m² bis 10.000 m² liegen muss.

Die beiden Fragen sind in der Rechtsprechung bislang nicht bzw. zumindest nicht eindeutig geklärt. Selbst wenn man den Ansatz der DIN 18005 für Industriegebiete anwenden würde, verbliebe eine nicht unbeträchtliche Rechtsunsicherheit.

Die Situation stellt sich bei bereits aufgesiedelten Baugebieten (wie im vorliegenden Fall) anders dar. Insbesondere bei Anlagen, die gemäß BImSchG i. V. m. der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind, enthalten die entsprechenden Genehmigungsbescheide i. d. R. auch Angaben zum Lärmschutz (z.B. als Teil-Immissionsrichtwerte oder als Höchstwerte für Schallleistungspegel bestimmter Anlagenteile).

Es ist zu konstatieren, dass die Festsetzung von Emissionskontingenten die planenden Gemeinden vor erhebliche Herausforderungen juristischer und immissionsschutzfachlicher Art stellt.

Die Anforderungen an die rechtmäßige Festsetzung von Emissionskontingenten sind auch deshalb von hoher praktischer Bedeutung, weil die Gerichte jedenfalls ganz überwiegend auf dem Standpunkt stehen, dass Fehler bei der Festsetzung von Emissionskontingenten nicht

nur zur Unwirksamkeit der festgesetzten Emissionskontingente, sondern zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans insgesamt führen (z. B. OVG Münster, Urt. v. 30.01.2018 – 2 D 102/14.NE Rn. 153 ff., 206).

Diese für die Gemeinden (und die Unternehmen im Plangebiet) insbesondere bei komplexen und langdauernden Bebauungsplanverfahren für große Vorhaben desaströse Konsequenz fehlerhaft festgesetzter Emissionskontingente führt zu der – soweit ersichtlich – bislang allenfalls im Ansatz erörterten Frage, ob eine Gemeinde das Risiko der (Gesamt-)Unwirksamkeit eines Bebauungsplans auch dadurch vermeiden kann, dass sie auf die Festsetzung von Emissionskontingenten bewusst verzichtet. Dabei muss sie zwar in Kauf nehmen, dass das mit einer Emissionskontingentierung verfolgte Ziel, nämlich ein "Windhundrennen" der im Plangebiet betroffenen Unternehmen um die "Lärmrechte" zu vermeiden, im konkreten Fall nicht erreicht wird. Dies kann und sollte eine Gemeinde allerdings nur dann als kleineres Übel gegenüber dem Risiko der Unwirksamkeit ihres Bebauungsplans wegen einer fehlerhaften Emissionskontingentierung in Kauf nehmen, wenn der Verzicht auf die Emissionskontingentierung nicht selbst das Risiko der Unwirksamkeit des Bebauungsplans begründet. Dass Bebauungspläne (insgesamt) unwirksam sind, wenn die Gemeinde die Emissionen eines Gewerbe- oder Industriegebiets kontingentieren wollte und dieses Planungsziel ihrer Abwägung zugrunde gelegt hat, die Kontingentierung aber fehlerhaft ist, ist zweifellos richtig; zu dieser Fallgestaltung gibt es eine Vielzahl von Gerichtsentscheidungen.

Es gibt aber, soweit ersichtlich, bislang keine Gerichtsentscheidung, mit der ein Bebauungsplan für unwirksam erklärt wurde, weil die Gemeinde auf eine Emissionskontingentierung verzichtet hat. Wegen der erheblichen Fehleranfälligkeit sollte daher ggf. auf die Kontingentierung verzichtet werden.

Mit dem Verzicht auf die Lärmkontingentierung kann die Lärmthematik auf die Zulassungsebene verlagert werden. Hier kann sichergestellt werden, dass in der Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Üblicherweise wird dabei auf das Irrelevanzkriterium gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm (Unterschreitung der IRW der TA Lärm um mindestens 6 dB(A)) oder – als strengeres Kriterium – auf Nr. 2.2 der TA Lärm (Unterschreitung der IRW der TA Lärm um mindestens 10 dB(A)) abgestellt.

Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt

Durch das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (MLU) des Landes Sachsen-Anhalt (ST) wurde am 25.08.2015 ein Abstandserlass als Runderlass eingeführt. Die für die Anwendung in der Bauleitplanung in Bezug auf Geräusche wichtigen Punkte sind im Folgenden zusammengestellt.

- Gemäß Nr. 3.2.1 basiert die Festsetzung der Abstände zum Schutz gegen Lärm auf den Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm für reine Wohngebiete (WR) im Sinne des § 3 BauNVO. Bei regelmäßig durchlaufenden Betrieben wurde der Nachtwert [35 dB(A)], bei regelmäßig ein- bis zweischichtig arbeitenden Betrieben der Tagwert [50 dB(A)] zugrunde gelegt.
- Gemäß Nr. 3.2.2.5 ergibt sich der in der Abstandsliste angegebene Abstand bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. Der Abstand darf daher um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines oder besonderes Wohngebiet oder ein Kleinsiedlungsgebiet handelt (Nr. 3.2.1).
- Gemäß Nr. 3.2.2.6 darf im Fall von Misch-, Kern- oder Dorfgebieten bei mit (*) gekennzeichneten Anlagearten die jeweils übernächste Abstandsklasse zugrunde gelegt werden. Falls ein Mindestabstand von 100 Metern nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzel fallprüfung erforderlich.
- Gemäß Nr. 3.2.2.9 sollte im Allgemeinen den Festsetzungen dieses Runderlasses der Vorzug eingeräumt werden, jedoch ist eine Abstandsverringerung in besonderen Fällen auch

durch Festsetzungen von Emissionskontingenten nach DIN 45691 möglich, sofern der Abstand überwiegend durch Geräuschemissionen bestimmt wird.

- Gemäß Nr. 3.2.3 können aus der Abstandsliste allein keine Rückschlüsse auf vorhandene Immissionssituationen gezogen werden. In diesen Fällen haben die Immissionsschutzbehörden die Gemeinden darauf hinzuweisen, dass eine hinreichende Sachverhaltsermittlung im Hinblick auf die Immissionssituation und eine vollständige Zusammenfassung des Abwägungsmaterials anhand der vorhandenen Situation zu erfolgen hat. Ob bei einer vorgegebenen Situation durch Industrie- oder Gewerbebetriebe Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in der Umgebung auftreten, muss im Einzelfall anhand der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. BImSchG, TA Luft, TA Lärm) geprüft werden; eine Abstandsunter- oder -überschreitung allein rechtfertigt nicht ein Einschreiten oder Nichteinschreiten der Überwachungsbehörde nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften.
- Nr. 3.3 "Anwendung der Abstandsliste im Bebauungsplanverfahren" legt unter Nr. 3.3.1 "Festsetzung von Industrie- oder Gewerbegebieten" die Vorgehensweise für drei verschiedene Fälle fest.
- Nr. 3.3.1.1 Festsetzung von Industrie- oder Gewerbegebieten, in denen die Art der vorgesehenen Nutzung noch nicht bekannt ist
 - a) Notwendigkeit der Nutzungsbeschränkung

Die Immissionsschutzbehörden haben bei ihren Stellungnahmen entsprechend den in der Planung vorgegebenen Abständen zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten oder Misch-, Kern- oder Dorfgebieten entsprechend Nr. 3.2.2 andererseits dem Planungsträger vorgeschlagen, in dem Bebauungsplan Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Anlagearten für die Industrie- oder Gewerbegebiete entsprechend § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO festzusetzen. Dabei sollen die Immissionsschutzbehörden – unbeschadet der Verpflichtung des Planungsträgers, die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan eindeutig zu bestimmen – auf die entsprechenden Abstandsklassen der Abstandsliste verweisen. Die Immissionsschutzbehörden haben bei ihren Stellungnahmen stets den in Bezug genommenen Stand der Abstandsliste anzugeben und dem Planungsträger zu empfehlen, die Anlagenarten der Abstandsliste in geeigneter Form – möglichst als Negativfestsetzung – zum Bestandteil der Festsetzung im Bebauungsplan zu machen. Sofern die Abstände für bestimmte Anlagenarten im Plangebiet nur teilweise eingehalten werden können, soll eine räumliche Gliederung der Anlagen empfohlen werden.
 - b) Ausnahmemöglichkeiten nach § 31 Abs. 1 BauGB

Die TöB können zur Vermeidung von allzu großen und unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall aufhebbar Beschränkungen im Rahmen der von ihnen abzugebenden Stellungnahmen den Gemeinden empfehlen, im Bebauungsplan Ausnahmemöglichkeiten für Anlagenarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zu eröffnen. Durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nacharbeit – können im Einzelfall die Emissionen einer später zu bauenden Anlage so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung kann anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen schlüssig geprüft werden.
- 3.3.1.2 Festsetzung von Industrie- oder Gewerbegebieten, in denen die Art der vorgesehenen Nutzung schon bekannt ist

Ist im Planungsverfahren bekannt, welche Industrie- oder Gewerbearten in den neu festzusetzenden Industrie- oder Gewerbegebieten untergebracht werden sollen, so ist durch Vergleich der in der Planung vorgegebenen Abstände mit den in der Abstandsliste angegebenen Werten festzustellen, ob die für die in Frage kommenden Betriebsarten vorgesehenen Abstände eingehalten sind. Ist dies nicht der Fall, so haben die Immissionsschutzbehörden dem Planungsträger vorzuschlagen, in dem Bebauungsplan die Nutzung durch Anlagen, die einen größeren Abstand erfordern, auszuschließen. Im Übrigen wird hinsichtlich der dem Planungsträger vorzuschlagenden Beschränkungen der Nutzungen im Bebauungsplan und der Ausnahmemöglichkeiten auf Nr. 3.3.1.1 verwiesen.
- Festsetzung von Industrie- oder Gewerbegebieten, in denen die vorgesehene Nutzung im

Einzelnen bekannt ist

a) Prüfung anhand der Abstandsliste

Ergibt der Vergleich des in der Planung vorgegebenen Abstandes zwischen der geplanten industriellen oder gewerblichen Anlage einerseits und einem tatsächlich vorhandenen oder baurechtlich ausgewiesenen oder gleichzeitig auszuweisenden Wohngebiet andererseits mit dem für die entsprechende Betriebsart in der Abstandsliste angegebenen Abstand die Vereinbarkeit mit den Belangen des Immissionsschutzes, so ist nach Nr. 3.3.1.2 zu verfahren.

b) Einholung von Gutachten im Einzelfall (Immissionsprognose)

Reicht der in der Planung vorgegebene Abstand nicht aus, so kann unter Zugrundelegung der notwendigen Einzelinformationen (z.B. Emissionskataster, Quellenkonfiguration) durch ein Einzelgutachten – unbeschadet des späteren Immissionsschutzes oder baurechtlichen Genehmigungsverfahrens – geprüft werden, ob der vorgesehene Abstand gleichwohl ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner der benachbarten Wohngebiete oder Misch-, Kern- oder Dorfgebiete zu vermeiden. In diesen Fällen sollen die Immissionsschutz-behörden dem Planungsträger – wenn nicht die Unverträglichkeit der Planung mit den Grundsätzen des Immissionsschutzes von vornherein auf der Hand liegt – empfehlen, ein entsprechendes Einzelgutachten in Auftrag zu geben. Das Gutachten soll die zum Zeitpunkt der Planung absehbare Entwicklung der Betriebe berücksichtigen. Auf Ersuchen des Planungsträgers sollen sich die TöB an der Formulierung der Fragestellung für das Gutachten beteiligen. Die TöB können im Einzelfall das LAU hinzuziehen. Wegen der Prüfung der Einzelgutachten wird auf Nr. 3.3.3 verwiesen.

Von der Empfehlung, ein Gutachten einzuholen, sollen die TöB absehen, wenn es ihnen ohne übermäßigen Zeitaufwand möglich ist, aus eigenem Sachverstand den Planungsbehörden eine Lösung vorzuschlagen.

Situation im Untersuchungsraum

Im Folgenden wird auf die Situation im Untersuchungsraum eingegangen.

Der für die geplanten Industriegebiete maßgebliche Immissionsort i. S. d. TA Lärm befindet sich in Colno im Außenbereich. Der Schutzabstand kann daher gemäß o. g. Nr. 3.2.2.6 um zwei Abstandsklassen verringert werden.

Die anderen für die geplanten Industriegebiete ggf. ebenfalls relevanten Immissionsorte befindet sich in Allgemeinen Wohngebieten. Der Schutzabstand kann daher gemäß o. g. Nr. 3.2.2.5 um eine Abstandsklasse verringert werden.

In der Tabelle 2 sind die gemäß textlicher Festsetzung (TF) 1.4 des Bebauungsplans in den einzelnen Industriegebietsteilen unzulässigen Anlagen und die Mindestabstände gemäß Anlage 1 (Abstandsliste) des Abstandserlasses dargestellt.

Baugebiet	gemäß TF 1.4 unzulässige Anlagen (Abstandsklassen gemäß Abstandsliste)	Mindestabstand in m unter Berücksichtigung		
		Nr. 3.2.1 für WR	Nr. 3.2.2.5 für WA	Nr. 3.2.2.6 für MI
GI 1	I	1.500	1.000	700
	II	1.000	700	500
GI 2	I	1.500	1.000	700
	II	1.000	700	500
GI 3	I	1.500	1.000	700
	II	1.000	700	500
	III	700	500	300
GI 4	I	1.500	1.000	700
	II	1.000	700	500

Tabelle 1: Gemäß TF 1.4 unzulässige Anlagen in den Industriegebietsteilen und Mindestabstände gemäß Anlage 1 (Abstandsliste) des Abstandserlasses

Die folgende Tabelle zeigt die innerhalb des Plangebiets vorhandenen relevanten Anlagenarten, die Abstandsklassen und die Mindestabstände gemäß Anlage 1 des Abstandserlasses.

Anlagen-/ Betriebsart	Lfd. Nr.	Abstands- klasse gemäß Ab- standsliste	Mindestabstand in m unter Berücksichtigung		
			Nr. 3.2.1 für WR	Nr. 3.2.2.5 für WA	Nr. 3.2.2.6 für MI
Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton oder Lehm	166	V	300	200	100
Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßen- baustoffen unter Verwen- dung von Zement (*)	46	IV	500	300	200
Anlagen zur Erzeugung / Aufbereitung von Biogas	92, 93	V	300	200	100

Tabelle 2: Innerhalb des Plangebiets vorhandene Anlagen-/Betriebsarten, Lfd. Nr., Abstandsklassen und Mindestabstände gemäß Anlage 1 (Abstandsliste) des Abstandserlasses (* = Abstandsklasse ergibt sich überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes)

In der folgenden Tabelle sind die für die schalltechnische Untersuchung relevanten Immissionsorte (IO), Lage und bauliche Nutzung, Immissionsrichtwert (IRW) Nacht gemäß TA Lärm, Abstand zum nächstgelegenen Industriegebietsteil und die entsprechend erfüllte Abstandsklasse gemäß Abstandserlass dargestellt.

IO- Nr.	Lage	bauliche Nutzung	IRW Nacht in dB(A)	Abstand zum		Mindestabstand erfüllt für Abstands- klasse
					in m	
1	Wedlitz	WA	40	GI 1	>5.000	I
2	Schwarz	WA	40	GI 1	>2.700	I
3	Trabitz	WA	40	GI 1	>1.700	I
4	Groß Rosenberg	WA	40	GI 1	>3.200	I
5	Patzetz	WA	40	GI 4	>1.600	I
6	Colno	MI	45	GI 3	>600	IV

Tabelle 3: Relevante Immissionsorte (IO), Lage, bauliche Nutzung, Immissionsrichtwert (IRW) Nacht gemäß TA Lärm, Abstand zum nächstgelegenen Industriegebietsteil und die formal erfüllte Abstandsklasse gemäß Anlage 1 (Abstandsliste) des Abstandserlasses (bezogen auf die Einhaltung der IRW für ein reines Wohngebiet)

Zusammenfassung

Der Planungsverband "Saale-Dreieck" plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 "Saale-Dreieck" für ein Plangebiet nordöstlich der Bahnlinie Magdeburg-Köthen (Anhalt) bzw. der Straße Am Saale-Dreieck. Geplant ist die Festsetzung von vier Industriegebieten (GI 1 bis GI 4).

Im Plangebiet werden bereits mehrere Anlagen betrieben, von denen einige gemäß BImSchG i. V. m. § 2 Abs. 1 der 4. BImSchV genehmigungsbedürftig sind. Diese erzeugen an den

relevanten Immissionsorten außerhalb des Plangebiets Beurteilungspegel, die vor allem nachts unkritisch sind.

Der 3. Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 1 enthielt noch eine textliche Festsetzung (TF 1.6) zu Emissions- und Zusatzkontingenten, basierend auf den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahre 2014.

In der schalltechnischen Stellungnahme vom 29.01.2024 wurde geprüft, ob die TF 1.6 den Anforderungen der aktuellen Rechtsprechung zur Geräuschkontingentierung genügt. Da einige Fragen in der Rechtsprechung bislang nicht bzw. zumindest nicht eindeutig geklärt sind, verbliebe bei Festhalten an der TF 1.6 vor allem eine nicht unbeträchtliche Rechtsunsicherheit. Empfohlen wird daher, die TF 1.6 zu streichen, zumal keine Pflicht für eine Geräuschkontingentierung besteht.

Mit der TF 1.4 des Bebauungsplans sollen im Industriegebietsteil GI 3 Anlagen der Abstandsklassen I bis III und in den Industriegebietsteilen GI 1, GI 2 und GI 4 Anlagen der Abstandsklassen I und II der Anlage 1 (Abstandsliste) des Abstandserlasses ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Abstände zu den relevanten Immissionsorten ergibt sich gemäß Anlage 1 des Abstandserlasses nur für den IO 6 Colno eine andere Abstandsklasse als I. Der geringste Abstand zwischen dem dem IO 6 nächstgelegenen Industriegebietsteil GI 3 und dem IO 6 beträgt mehr als 600 m. Dies entspricht der Abstandsklasse IV.

Für die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Anlagen wären zu den relevanten Immissionsorten Abstände erforderlich, die – auch ohne Minderung der Abstandsklassen gemäß Nrn. 3.2.2.5 und 3.3.2.6 des Abstandserlasses – eingehalten werden.

Dezierte Negativfestsetzungen (i. S. d. Ausschlusses bestimmter Betriebe und Anlagen) für die Industriegebietsteile gehen ggf. sogar konform mit den Entwicklungsabsichten des Plangebers. Diese Negativfestsetzungen berühren wahrscheinlich am geringsten die bestehenden Verhältnisse und wären auch nicht wertmindernd für die noch nicht aufgesiedelten Grundstücke, wie dies bspw. bei Festsetzungen zu Emissionskontingenten der Fall wäre.

Im Genehmigungsverfahren für neue Anlagen oder im Änderungsverfahren für bestehende Anlagen wäre planungsrechtlich auf der Grundlage der TF 1.4 (nur) zu prüfen, ob die Anlage die Anforderungen der Abstandsliste erfüllt.

Entsprechend wird die bisherige textliche Festsetzung 1.6 zur Geräuschkontingentierung gestrichen.

7.10 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Im bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan sind zahlreiche Pflanzgebote festgesetzt. Diese Pflanzgebote sind seit dem Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht vollständig verwirklicht worden. Soweit diese Anpflanzungen nicht verwirklicht wurden, werden sie in der Bilanzierung der durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt. Die tatsächlich im Plangebiet durchgeführten Pflanzmaßnahmen werden mit Erhaltungsgebot belegt (siehe Kapitel 7.11).

Nach den Nebenbestimmungen zur Genehmigung der Biogaseinspeiseanlage war auf dem Gelände dieser Anlage auf 400 m² Fläche eine Baum-Strauch-Hecke anzulegen. Diese Anpflanzung wurde nach Mitteilung der GDMcom vom 27.08.2024 zum 3. Entwurf des Bebauungsplans am südöstlichen Rand des Flurstücks 16 der Flur 19 der Gemarkung Groß Rosenberg – Sachsenhof umgesetzt und am 02.11.2017 durch die untere Naturschutzbehörde des Salzlandkreises abgenommen.

Auf den im Industriegebiet GI 3 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind jeweils Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen Arten zu pflanzen

und dauerhaft zu erhalten. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“⁷ für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“⁸ anzuschließen. Abgängige Bäume und Sträucher sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen (textliche Festsetzung 7). Diese textliche Festsetzung gewährleistet die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung der Hecken.

7.11 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Die auf der Straßenverkehrsfläche und den Bahnanlagen festgesetzten Bäume mit Erhaltungsgebot sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen (textliche Festsetzung 8).

Diese Festsetzung sichert vor allem den vorhandenen Baumbestand im Bereich der Verkehrsflächen auf den Flurstücken 11/2 und 11/3 der Flur 19 der Gemarkung Groß Rosenberg-Sachsendorf. In diesen Bereichen werden grundsätzlich alle vorhandenen Bäume mit Erhaltungsgebot belegt.

8. Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserrisikogebiet

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des nachrichtlich übernommenen Hochwasserrisikogebietes der Saale außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Hochwasserrisikogebiete sind Gebiete, die bei einem Hochwasser, das rechnerisch einmal in 200 Jahren eintritt, überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden.

Innerhalb des Hochwasserrisikogebiets sollen bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist (§ 78b Abs. 1 WHG). Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c Abs. 2 WHG).

Mit der Vorschrift des § 78b WHG wird insbesondere der Tatsache Rechnung getragen, dass es auch hinter einem Deich keinen absoluten Schutz vor Hochwasser gibt und entsprechende Vorsorge zu treffen ist. Um in den Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten künftig Hochwasserschäden zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren, werden gewisse Vorgaben im Hinblick auf das Bauen gemacht, die jedoch das – angesichts des im Vergleich zum Bauen in Überschwemmungsgebieten – geringere Gefährdungspotenzial berücksichtigen.

⁷ Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Bauamt der Stadt Barby und der Bauverwaltung der Stadt Calbe (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

⁸ Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Bauamt der Stadt Barby und der Bauverwaltung der Stadt Calbe (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

Die erforderlichen baulichen Maßnahmen sind unter Berücksichtigung des jeweiligen Hochwasserrisikos und dem jeweiligen drohenden Schadenspotenzial zu treffen. Sofern der zu erwartenden Schäden bei geringem Hochwasserrisiko und/oder geringem Schadenspotenzial insgesamt sehr niedrig ist, kann es im Einzelfall auch möglich sein, dass keine speziellen Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich sind. Dies erfordert immer auch eine Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls. Maßgebliches Regelwerk ist das DWA-Merkblatt M-553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ (Ausgabe November 2016).

Das Szenario „Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. Extremereignisse“ stellt die Flächen dar, die bei einem Abfluss HQ200 (statistisch einmal in 200 Jahren) überschwemmt werden würden, wenn keine Hochwasserschutzanlagen (Deiche) vorhanden wären oder diese infolge des Extremereignisses total versagen würden. Die dargestellten Wassertiefen geben Auskunft über die Intensität und das Ausmaß der Hochwassergefährdung. Je dunkler die Darstellung im Farbton blau desto größer die Wassertiefen. Anhand dieser Darstellung lassen sich differenzierte Aussagen zur Abschätzung der Hochwassergefährdung und zum Einsatz von Maßnahmen im Hochwasserfall ableiten.

Nach der Hochwassergefahrenkarte für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, also bei einem Hochwasser, das rechnerisch einmal in 200 Jahren eintritt und bei dem die Hochwasserschutzanlagen (Deiche) infolge des Extremereignisses total versagen würden, hätte bei einem solchen Hochwasserereignis das Hochwasser im Plangebiet eine Wassertiefe von je nach Standort bis zu etwa 2 m.

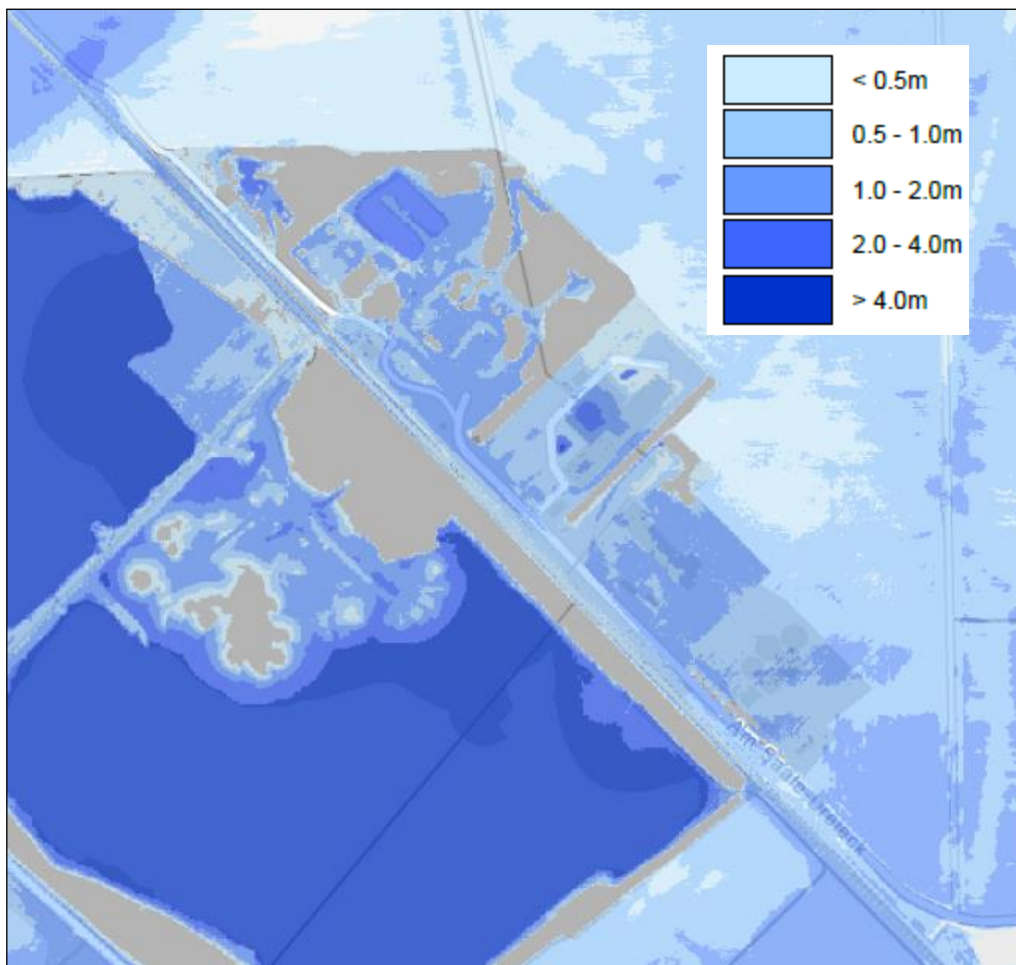


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit⁹

⁹ <https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

Eine dem Hochwasserrisiko vollständig angepasste Bauweise würde eine Höhenlage des Fußbodens der Erdgeschosse der Gebäude von je nach Standort bis zu etwa 2 m über der gegenwärtigen Geländehöhe bedeuten.

Eine entsprechend hohe Aufschüttung der Grundflächen der künftigen Gebäude und anderen baulichen Anlagen im Plangebiet wird nicht als städtebaulich unvertretbar angesehen, dennoch wird im Bebauungsplan von einer entsprechenden Festsetzung abgesehen. Angesichts der im Plangebiet fehlenden und auch unzulässigen Wohnnutzung erscheint eine solche Festsetzung unverhältnismäßig.

9. Hinweise

Artenschutz

Es ist gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplans kann es grundsätzlich zu Zerstörungen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Arten kommen.

Mit dem Bebauungsplan werden zu einem geringen Flächenanteil von etwa 5,5 ha bisherige Ackerflächen überplant und als Industriegebiet festgesetzt. Ackerflächen auf tiefgründigen Schwarzerden in Mitteleuropa sind potentielle Lebensräume der streng geschützten Art Feldhamster (*Cricetus cricetus*). Sachsen-Anhalt ist im Osten Deutschlands das Verbreitungszentrum der Art. Heute existieren nur noch im Harzvorland und in Teilen der Magdeburger Börde zusammenhängende Vorkommen. Nördlich und östlich davon konnten nur vereinzelt Feldhamster nachgewiesen werden.

Deshalb wurden die im Plangebiet gelegenen Ackerflächen auf Vorkommen des Feldhamsters überprüft. Im Jahr 2014 war die Acker-Fläche mit Wintergetreide bestellt. In den Bereichen zum Betriebsgelände des Kieswerkes grenzte an die Ackerfläche ein ruderaler Streifen mit geringer Vegetationsbedeckung an. Das Betriebsgelände selbst ist von einem Zaun umgeben.

Bei der Kartierung im April 2014 wurde die Untersuchungsfläche streifenweise abgelaufen. Der Abstand der begangenen Streifen wurde aufgrund der Bestandshöhe und -dichte auf 2 m festgelegt. Zu den flächigen Begehungen im Februar und Juli waren die Flächen übersichtlicher und konnten in Abständen von 5 m begangen werden. Im Rahmen der Begehung im April wurde der südwestlich angrenzende Ruderalstreifen zum Betriebsgelände hin in die Untersuchung einbezogen. Die Begehung im April gestaltete sich als schwierig. Die Bestandshöhe und -dichte des Wintergetreides erschwerte einen sicheren Ausschluss von Hamstervorkommen. Eine später im April gelegene Begehung wurde aufgrund der bereits Mitte April erreichten Bestandshöhe und -dichte als nicht sinnvoll erachtet. Daher musste die Erfassung nach der Ernte (Juli) für einen Ausschluss bzw. Nachweis von Hamstervorkommen auf der Untersuchungsfläche hinzugezogen werden. Vollflächige Begehungen der Untersuchungsfläche erfolgten am 13.02.2014, 16.04.2014 sowie am 22.07.2014.

Die Begehung am 13.02.2014 wurde aufgrund der 2014 relativ zeitig einsetzenden hohen Temperaturen vorgenommen, um eine möglicherweise zeitigere Bauöffnung potentieller Hamstervorkommen zu erfassen. Es wurden keine Hamsterröhren und nur die kleineren Mäuselöcher in geringer Anzahl gefunden. Daran anschließend wurden ab Anfang April 2014 zwei stichprobenartige Begehungen der Fläche vorgenommen, um einen zeitigeren Beginn der Bauöffnung der Hamster erfassen zu können.

Die Begehung am 16.04.2014 sollte den Zeitpunkt der potentiellen Bauöffnung erfassen. Zu diesem Zeitpunkt war das Wintergetreide jedoch bereits sehr dicht und hochwüchsig. Es fanden sich lediglich wenige kleine Löcher, welche aufgrund des geringen Durchmessers (max. Durchmesser 4 cm) als Mäuselöcher identifiziert wurden. Die Angaben für juvenile und subadulte Feldhamster liegen nach WEIDLING & STUBBE (1998) bei 5 - 6 cm Durchmesser, für adulte Hamster gelten Werte von 6 - 8 cm und größer. Auch auf dem in die Untersuchung zusätzlich einbezogenen südwestlich angrenzenden Ruderalstreifen konnten keine Hamsterbaue erfasst werden.

Die Begehung am 22.07.2014 erfolgte nach der Ernte des Getreides. Auch zu diesem Zeitpunkt konnten keine Feldhamsterbaue erfasst werden. Es fanden sich wiederum wenige Mäuselöcher.

Im Jahr 2014 konnten auf der Untersuchungsfläche keine Feldhamster (*Cricetus cricetus*) nachgewiesen werden.

Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt empfiehlt in seiner Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans vom 19.06.2023, entsprechenden der Art der Bebauung, eine Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds“ (Ausgabe Oktober 2010) bzw. DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke – Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ (Ausgabe Dezember 2010) durchzuführen.

Denkmalschutz

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 DenkmSchG LSA ist die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.

Die Kulturdenkmale unterliegen gemäß § 9 Abs. 1 DenkmSchG LSA dem Schutz dieses Gesetzes und sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist.

Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 DenkmSchG LSA sind die Eigentümer, Besitzer und anderen Verfügungsberechtigten von Kulturdenkmalen sind verpflichtet, diese im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen, instand zu setzen, vor Gefahren zu schützen und, soweit möglich und zumutbar, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA, wer ein Kulturdenkmal

1. instand setzen, umgestalten oder verändern,
2. in seiner Nutzung verändern,
3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
4. von seinem Standort entfernen,

5. beseitigen oder zerstören
will.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA verlangen, dass der Eigentümer oder der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Kulturdenkmälern diese dokumentiert. Art und Umfang der Dokumentation sind im Rahmen von Auflagen festzulegen. Die Veranlasser von Veränderungen und von Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 DenkmSchG LSA der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig dem Salzlandkreis als unterer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Kampfmittel

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde nach der Stellungnahme des Salzlandkreises zum Vorentwurf vom 27.01.2015 hinsichtlich eventueller Kampfmittelverdachtsflächen geprüft. Im Ergebnis dessen teilt der Salzlandkreis mit, dass laut der zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2014) für den Bereich des Bebauungsplans ein Gebiet aufgeführt ist, dass als kampfmittelbelastete Fläche dargestellt ist. Hier handelt es sich teilweise um Flächen, die als Bombenabwurfgebiete bzw. als Kampfmittelverdachtsfläche gekennzeichnet wurden. Der mit Kampfmitteln belastete Bereich befindet sich im nordwestlichen Teil des Plangebiets und betrifft die Flurstücke:

Gemarkung Groß Rosenberg: Flur 19, Flurstücke: 1/6, 1/7, 1/8, 1/11, 1/12, 1/14, 8/3, 21, 36/3, 36/4, 36/5 und

Gemarkung Schwarz: Flur 3, Flurstücke: 61/1.

Zur erforderlichen Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat der Salzlandkreis die entsprechenden Unterlagen in dreifacher Ausfertigung erbeten. Diese Unterlagen wurden dem Salzlandkreis mit Datum vom 17.01.2023 übergeben, der Eingang der Unterlagen wurde vom Salzlandkreis mit Datum vom 30.03.2023 bestätigt.

Der Salzlandkreis weist in seiner Stellungnahme vom 23.09.2024 zum 3. Entwurf darauf hin, dass noch weitere Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen, dabei handelt es sich um:

Gemarkung Groß Rosenberg: Flur 19, Flurstücke: 8/4 und

Gemarkung Schwarz: Flur 3, Flurstücke: 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/11, 1/12, 1/13, 36/3, 36/4, 36/5, 194/60, 1000, 1004.

Auf Antrag der BTG Immobilien GmbH wurden die Liegenschaften in der Gemarkung Schwarz, Flurstücke 1/6, 1/7 und 1/11 der Flur 3 sowie Flurstück 21 der Flur 19 in der Gemarkung Groß Rosenberg-Sachsendorf einer Kampfmittelüberprüfung unterzogen. Der berechnete anfängliche Gefahrenverdacht wurde durch die Überprüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zwar bestätigt, aber unter Verweis auf die nach Angaben der BTG Immobilien GmbH erst ab den 1990er Jahren entstandene Bebauungssituation insoweit entkräftet, als weitere Gefahrenerforschungsmaßnahmen (z.B. Kampfmittelsondierungen oder baubegleitende Kampfmittelräumungen) nicht empfohlen wurden.

Diese Gefährdungsbeurteilung lässt sich nicht ohne Weiteres auf die anderen genannten, noch nicht überprüften, Flurstücke übertragen, sodass weiterhin von einem potentiellen Kampfmittelverdacht im südlichen Plangeltungsbereich auszugehen ist. Rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soll ein weiterer Antrag beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Salzlandkreises gestellt werden.

Niederschlagswasser

Nach der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergwesen (LAGB) Sachsen-Anhalt zum 2. Entwurf vom 19.06.2023 bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben und die geplanten Niederschlagsversickerungen. Eine gutachterliche Begleitung der Maßnahmen wird empfohlen.

Grundsätzlich verweisen wir für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen. „Im Zusammenhang mit der Planung von Versickerungsanlagen reicht es nicht aus, die Versickerungsfähigkeit des unmittelbaren Baugrundes und den ausreichenden Abstand zum Mittleren Höchsten Grundwasserstand (MHGW) nachzuweisen. Es muss auch Gewissheit darüber herrschen, dass das zu versickernde Wasser tatsächlich in eine das Grundwasser ableitende Schicht gelangen kann.“

In ihrer Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplans vom 12.07.2023 kann die Schwenk Sand & Kies Nord GmbH & Co. KG (SKN) zu dem Hinweis des LAGB, dass Gewissheit darüber herrschen müsse, dass das versickerte Wasser tatsächlich ins Grundwasser gelange, mit Sicherheit sagen, dass die Geologie nicht zur Bildung von Schichtenwasser neigt. Dies führt die SKN auf langjährige Erfahrung mit dem Abbau der Lagerstätte zurück.

Verkehrssicherungspflicht Eisenbahn

Wer die Verfügungsgewalt über ein Grundstück besitzt, ist gemäß § 24 Satz 1 AEG verpflichtet, auf dem Grundstück innerhalb eines 50 Meter breiten Streifens beidseits entlang der Gleise, gemessen von der Gleismitte des außen liegenden Gleises, die geeigneten, erforderlichen und zumutbaren Maßnahmen zu ergreifen, um Gefahren für die Sicherheit des Schienenverkehrs oder andere Rechtsgüter durch

1. umsturzgefährdete Bäume, herausbrechende oder herabstürzende Äste, sonstige Vegetation oder
2. Zäune, Stapel, Haufen oder andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen abzuwehren.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist gemäß § 823 Abs. 1 BGB dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Die gleiche Verpflichtung trifft § 823 Abs. 2 BGB denjenigen, welcher gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt. Ist nach dem Inhalt des Gesetzes ein Verstoß gegen dieses auch ohne Verschulden möglich, so tritt die Ersatzpflicht nur im Falle des Verschuldens ein.

10. Umweltbericht

10.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

10.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, um Doppelprüfungen zu vermeiden. Diese Beschränkung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen wird auch als Abschichtung bezeichnet. Für das Gebiet des Bebauungsplans werden gegenwärtig keine anderen Planungen aufgestellt, die einer Umweltprüfung zu unterziehen wären.

Der Umweltprüfung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans unterzogen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans ermittelt, beschrieben und bewertet.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Folgende Festlegungen wurden zu den einzelnen zu betrachtenden Schutzgütern im Detail getroffen:

Tiere und Pflanzen:

Untersuchungsumfang:	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Detaillierungsgrad:	Biotoptypen

Boden:

Untersuchungsumfang:	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Detaillierungsgrad:	Bodenkarte

Wasser:

Untersuchungsumfang:	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Detaillierungsgrad:	Die beabsichtigte Regenwasserbeseitigung wird verbal beschrieben.

Luft:

Untersuchungsumfang:	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Detaillierungsgrad:	gemäß Vorgaben aus der TA Luft, 39. BImSchV

Klima:

Untersuchungsumfang:	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Detaillierungsgrad:	gemäß klimatischer Grundgegebenheiten

Landschaft:

Untersuchungsumfang:	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Detaillierungsgrad:	gemäß Biotoptypen

Menschen:

Untersuchungsumfang:	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Detaillierungsgrad:	Aspekt „Wohnen“: Feststellen schutzwürdiger und sonstiger Nutzungen. Aspekt „Erholung“: Beschreibung und Bewertung der Erholungsfunktion des Betrachtungsraums

Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Untersuchungsumfang:	Geltungsbereich des Bebauungsplans
Detaillierungsgrad:	Recherche im bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplan

Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge:

Bei möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern finden sie im Kapitel „Wechselwirkungen bzw. Wirkungsgefüge“ Berücksichtigung.

Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen. Der Landschaftsplan Stadt Calbe (Saale) liegt seit Juni 1994 vor (siehe Kapitel 5.2). Für das Gebiet der Ortsteile Schwarz und Trabitze wurde im Jahr 1998 ein gesonderter Landschaftsplan aufgestellt (WELZ). Für die Stadt Barby ist ein Landschaftsplan bisher nicht aufgestellt worden.

Den Entwicklungszielen des Landschaftsplans der Ortsteile Schwarz und Trabitze kann für das Gebiet des Bebauungsplans nicht gefolgt werden, da sie im Gegensatz zu dessen Ziel, das Saale-Dreieck als Industriestandort zu sichern und weiter zu entwickeln, stehen und somit die Aufgabe der Planungsziele bedeuten würde.

Für den übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Darstellungen von Landschaftsplänen vorhanden, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen wären.

10.1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans, muss nach Nr. 1a der Anlage 1 zum Baugesetzbuch Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben enthalten. Die Ziele des Bebauungsplans können dem Kapitel 6 und die Inhalte des Bebauungsplans dem Kapitel 7 entnommen werden.

10.1.3 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Wie die einzelnen Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen und im Landschaftsplan festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, bei dessen Aufstellung berücksichtigt werden, kann Kapitel 10.2 entnommen werden.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Tiere und Pflanzen	<p>Tiere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bisherige Ackerflächen wurden ohne Nachweis auf Vorkommen der streng geschützten Art Feldhamster überprüft, weitere Angaben nicht vorhanden (<i>Bewertung nicht möglich</i>) <p>Biotoptypen</p> <ul style="list-style-type: none"> - weit überwiegend "Industriefläche" (BIC), im nördlichen Bereich "Kiesentnahme aktiv" (ZOC), am nordwestlichen Rand "Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)" (VSB) und "Gleisanlage in Betrieb" (VBA), am nordöstlichen Rand "Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden" (AIB) (<i>Industrie- und Gewerbebebauung sowie Kieswerk bereits weit überwiegend genutzt und mit geringer Bedeutung, Ackerflächen wegen deren intensiver Nutzung mit geringer Bedeutung</i>) <p>Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine gefährdete oder besonders geschützte Pflanzenart bekannt (<i>ohne Bedeutung</i>) <p>Potentielle natürliche Vegetation:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsgebiete (<i>teilweise Versiegelung, ohne Bedeutung</i>) <p>Schutzgebiete und -objekte: keine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Ackerflächen - keine erheblichen Beeinträchtigungen benachbarter Natura 2000-Gebiete (siehe Kapitel 7.5) - Lichtimmissionen durch Beleuchtung der Freiflächen der Gewerbebetriebe - Gewerbelärm (<i>Maßnahme: Festsetzung von Lärmemissionskontingenten</i>) - Verunreinigungen der Luft durch Emissionen von Luftschadstoffen (<i>Einhaltung der Immissionsrichtwerte</i>) - Verunreinigungen der Luft durch Emissionen von Staub 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung wild lebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten - Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor Beeinträchtigungen, Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wild lebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres Verbreitungsgebiets Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wild lebender Arten im Widerspruch zu Zielen und Zwecken der Planung und deshalb nicht möglich <p>Landschaftsplan: keine</p>	nicht erheblich

Tabelle 4: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Boden	<p>Bodentyp: Braunerde-Tschernoseme bis Tschernoseme aus Sandlöss über Schmelzwassersand</p> <p>Bodenart: lehmiger Sand</p> <p>Ackerzahl: 46</p> <p>Bodenzahl: 49</p> <p>(Bodenfunktion Naturnähe N: geringe Bedeutung, Bodenfunktion Ertragsfähigkeit E: mittlere Bedeutung, Bodenfunktion Wasserhaushaltspotenzial W: mittlere Bedeutung, Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte A: keine Bedeutung, Gesamtbewertung G: mittlere Bedeutung)</p> <p>Vorhandener Versiegelungsgrad: >50% (ohne Bedeutung, da Vorbelastung im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans, im Bereich des Kieswerks Verlust von Bodenfunktionen auch durch Umlagerung von Boden)</p> <p>kultur- und naturhistorisch bedeutsame Böden: nicht vorhanden</p> <p>naturnahe Böden: nicht vorhanden</p> <p>Erosionsgefährdung durch Wind: keine</p> <p>Erosionsgefährdung durch Wasser: sehr gering</p> <p>Geologie: Talsande der Niederterrassen</p> <p>Geotope: nicht vorhanden</p> <p>oberflächennahe Rohstoffe: Kiessand (Sand und Kies im Wechsel) mit hohen Grundwasserständen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung von Böden mit mittlerer Bedeutung in den festgesetzten Industriegebieten außerhalb des Gebiets des Vorhaben- und Erschließungsplans - dadurch Verlust von Bodenfunktionen 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden: Nutzen von Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen; Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung. Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) <p>Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Böden durch Nutzung des vorhandenen Standorts anstelle der Entwicklung eines neuen Industriestandorts</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der Böden, so dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können: Renaturierung nicht mehr genutzter versiegelter Flächen nicht möglich, da im Widerspruch zu Zielen und Zwecken des Bebauungsplans <p>Landschaftsplan: keine</p>	nicht erheblich

Tabelle 4: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Wasser	<p>Oberflächengewässer: Anthropogene nährstoffarme Staugewässer im Bereich des Kieswerks</p> <p>Grundwasser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundwasser <5 m unter Flur - Fließrichtung Grundwasser in Richtung Elbe <p><i>(geringer Wert aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene bauliche Nutzungen, durch Nutzung als Kieswerk bzw. durch intensive Ackernutzung)</i></p> <p>Schutz-/ Überschwemmungsgebiete:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kein Überschwemmungsgebiet - Hochwasserrisikogebiet der Saale 	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Grundwasserneubildung durch zu erwartende Versiegelung von Boden - Erhöhung der Menge des in Oberflächengewässer (nährstoffarme Abbaugewässer) eingeleiteten Regenwassers 	<p>Fachgesetze:</p> <p>Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands oberirdischer Gewässer und des Grundwassers, entsprechende Verschlechterungen sind nicht zu erwarten</p> <p>Landschaftsplan: keine</p> <p><i>(Verringerung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelungen, Berücksichtigung des Ziels im Hinblick auf die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans nicht möglich)</i></p>	nicht erheblich
Luft	<p>Immissionswerte der TA Luft, der 39. BImSchV wurden im Jahr 2022 unterschritten (LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ 2023)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Emissionen von Luftschadstoffen in Industriegebieten, Emissionen von Luftschadstoffen abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs, jedoch keine erheblichen Auswirkungen durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der genannten Vorschrift 	<p>Fachgesetze: keine</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) <p>Landschaftsplan: keine</p> <p><i>(Ziel erfüllt, da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle in Industriegebieten durch gegenwärtige Nutzung dort nicht zu erwarten)</i></p>	nicht erheblich
Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Freilandklima (keine Überwärmung tagsüber, kaum Behinderungen des Luftmassenaustauschs, bioklimatisch nicht belastend) <p>Luftleitbahnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wegen der geringen Größe benachbarter Wohnnutzungen keine Behinderung des 	<ul style="list-style-type: none"> - keine relevante Veränderung der klimatischen Situation 	<p>Fachgesetze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Klimas (§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG) <p>Landschaftsplan: keine</p> <p><i>(Ziel erfüllt, da trotz der großflächigen festgesetzten Industriegebiete wegen der großen Entfernung zu benachbarten Ortslagen und</i></p>	nicht erheblich

Tabelle 4: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Klima (Fortsetzung)	Luftaustauschs (<i>nur geringe Bedeutung</i>)		<i>wegen deren geringer Flächengröße keine Beeinträchtigung der Luftsituation zu erwarten</i>)	
Landschaft	- große Vorbelastung durch die Veränderungen des Landschaftsbilds durch vorhandene gewerbliche Nutzungen im Plangebiet (<i>geringer landschaftsästhetischer Wert</i>)	- Errichtung von unmaßstäblich großer und aus größerer Entfernung einsehbarer Bebauung in den Industriegebieten möglich	Fachgesetze: - Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften vor Verunstaltung durch Begrenzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen - Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften vor Zersiedelung und des Vorrangs der erneuten Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen durch Nutzung eines vorhandenen Gewerbestandorts Landschaftsplan: - Sicht- und Immissionsschutzeinrichtungen, z.B. Wälle und Schutzpflanzungen (<i>Berücksichtigung des Ziels im Hinblick auf die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans nicht möglich</i>)	nicht erheblich
Biologische Vielfalt	konkrete Angaben liegen nicht vor, Bewertung nicht möglich	- bei Nutzung oder Gewinnung erneuerbarer Energien Beitrag zur biologischen Vielfalt - durch Nutzung bereits bebauter Grundstücke Beitrag zur biologischen Vielfalt	Fachgesetze: - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (§ 1 Abs. 2 BNatSchG) Landschaftsplan: keine (<i>Ziel erfüllt, da Nutzung bereits bebauter Grundstücke Beitrag zur biologischen Vielfalt und weitere Beiträge zur biologischen Vielfalt abhängig von der Ausgestaltung der Verwirklichung des Bebauungsplans möglich</i>)	nicht erheblich
Mensch und seine Gesundheit	Wohnen: Geltungsbereich gegenwärtig unbewohnt	- geringe Emissionen von Luftschadstoffen durch gegenwärtige bauliche Nutzungen, Emissionen von Luftschadstoffen abhängig von der genutzten Energieart zur Deckung des	Fachgesetze: - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (§ 50 BImSchG) durch Festsetzung von	nicht erheblich

Tabelle 4: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

Schutzgut	Gegenwärtiger Zustand und dessen Bewertung	Auswirkungen auf die Umwelt, Maßnahmen	Ziele der Fachgesetze und Fachpläne und deren Berücksichtigung	Bewertung
Mensch und seine Gesundheit (Fortsetzung)	<p>Lärm</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorbelastung durch Gewerbelärm der vorhandenen Gewerbebetriebe <p>Erholung</p> <p>keine Erholungsfunktion durch fehlende Wege und fehlende Erholungseinrichtungen</p>	<p>Wärmeenergiebedarfs</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine erheblichen Auswirkungen der Emission von Luftschadstoffen durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte 	<p>Lärmemissionskontingenten im Bebauungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität durch gesetzliche Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionswerte der TA Luft <p><i>(Ziele erfüllt., da schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfälle nicht zu erwarten)</i></p> <p>Landschaftsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicht- und Immissionsschutzeinrichtungen, z.B. Wälle und Schutzpflanzungen <p><i>(Berücksichtigung des Ziels im Hinblick auf die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans nicht möglich)</i></p>	
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Kulturdenkmale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Baudenkmale vorhanden <p>Sachgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ferngasleitungen 61, 61.15, 61.18 und 61.18.01 der ONTRAS Gastransport GmbH - Gasleitungen der Erdgas Mittelsachsen GmbH - Elektrizitätskabel der Avacon AG - Telekommunikationskabel der Deutschen Telekom AG 	<ul style="list-style-type: none"> - Leitungen: keine <i>(Leitungsbestände sind zu erhalten oder zu verlegen)</i> - Maßnahmen: keine 	<p>Fachgesetze: keine</p> <p>Landschaftsplan: keine</p>	nicht erheblich
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - durch die vorhandenen Gewerbebetriebe Vorbelastung durch Gewerbelärm, jedoch keine Wohnnutzungen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung - durch die geringe Größe der benachbarten Ortslagen in der Umgebung geringe Bedeutung für das Mikroklima 	–	–	nicht erheblich
Gesamtbewertung			nicht erheblich	

Tabelle 4: Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Forts.)

10.3 Geprüfte Alternativen

Alternativen als anderweitige Lösungsmöglichkeiten können grundsätzlich entweder die Art des Vorhabens (Vorhabensalternativen) oder den Standort des Vorhabens (Standortalternativen) betreffen.

Die Prüfung von Standortalternativen ist bei der Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren räumlich auf das Gemeindegebiet beschränkt, hier die Gebiete der Städte Barby und Calbe (Saale). Nach Grundsatz 13 des LEP-LSA 2010 sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben gemäß Ziel 59 des LEP-LSA 2010 eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung. Die Erweiterung dieser Gebiete liegt gemäß Ziel 60 des LEP-LSA 2010 im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen und fördern die weitere Entwicklung der bestehenden Industriestandorts im Bereich des Saale-Dreiecks. Somit sind die neu festgesetzten Industriegebiete standörtlich gebunden, so dass Standortalternativen nicht geprüft werden müssen.

Im Plangebiet sind in allen festgesetzten Industriegebieten bis auf das Industriegebiet GI 4 mit relativ geringer Fläche bereits Gewerbebetriebe vorhanden, so dass Vorhabensalternativen zur Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu prüfen sind.

10.4 Zusätzliche Angaben

10.4.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Kapitel 10.2 enthalten. Darüber hinaus gehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

10.4.2 Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Erarbeitung des Umweltberichts erfolgte auf der Grundlage der im Kapitel 10.2 genannten Unterlagen. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand können nur orientierende Angaben zu den zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gemacht werden, da zu konkreten Bauvorhaben bisher keine Planungen bekannt sind.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichts bestanden nicht.

10.4.3 Überwachung

Die Gemeinden überwachen gemäß § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete

Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dies gilt entsprechend für den Planungsverband „Saale-Dreieck“.

Die Überwachung beschränkt sich auf die erheblichen Umweltauswirkungen. Daraus folgt, dass im Umweltbericht für die Umweltauswirkungen auch die Erheblichkeitsschwellen zu bestimmen sind. Die Überwachung erstreckt sich auf alle erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung des Bebauungsplans auftreten. Die Überwachung beschränkt sich nicht auf diejenigen erheblichen Umweltauswirkungen, die bei der Verwirklichung der Projekte entstehen, für deren Zulassung der Bebauungsplan den Rahmen setzt.

Zu den erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gehören die vorhergesehenen und die unvorhergesehenen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB. In der Regel handelt es sich dabei um die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen. Andere Auswirkungen sind diejenigen, mit denen bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht gerechnet wird.

Unvorhergesehene negative Auswirkungen sind vor allem Umweltauswirkungen, die in ihrer Intensität von den Prognosen des Umweltberichts abweichen. Diese Abweichungen sind im Sinne von Unzulänglichkeiten der Prognosen (fehlgeschlagene Prognosen) im Umweltbericht (z.B. hinsichtlich der vorhergesagten Intensität von Auswirkungen auf die Umwelt) oder im Sinne von unvorhergesehenen Auswirkungen zu verstehen, die aus veränderten Umständen außerhalb des Planinhalts resultieren, welche dazu geführt haben, dass bestimmte Annahmen in der Umweltprüfung teilweise oder ganz hinfällig geworden sind.

Somit lassen sich drei Gruppen von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt unterscheiden:

- vorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund fehlgeschlagener Prognosen
- unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen aufgrund veränderter äußerer Umstände

Erhebliche Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht nicht prognostiziert. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist deshalb nicht erforderlich.

10.4.4 Gesamtbewertung

Für die Bewertung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen wird eine medienübergreifende Gesamtbewertung durchgeführt. Die medienübergreifende Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen beruht auf qualitativen Gesichtspunkten, die zueinander in Beziehung zu setzen sind. Die Gesamtbewertung hat die Aufgabe, im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge zu prüfen, ob der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die gesetzlichen Umweltaanforderungen erfüllt und entsprechend dem Wissensstand als umweltverträglich zu bewerten ist.

Die einzelnen beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen zeigen, dass eine Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltaanforderungen gegeben ist.

Wesentliche Auswirkungen auf den Menschen werden nicht entstehen. Durch die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden in den benachbarten Ortslagen erhebliche Belästigungen durch Gewerbelärm vermieden.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zeigt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden. Erhebliche nachteilige

Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind auszuschließen, so dass angenommen werden kann, dass dies auch in der medienübergreifenden Gesamtbewertung der Fall ist.

Deshalb werden die Festsetzungen des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltanforderungen vereinbar angesehen. Der Bebauungsplan erfüllt die gesetzlichen Umweltanforderungen.

10.4.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht enthält zunächst eine Einleitung. Anschließend folgt die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dieser Abschnitt besteht aus der Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie den Zielen der Fachgesetze und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans. Es folgt eine Aussage zu geprüften Planungsalternativen. Zusätzliche Angaben sind die verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, Angaben zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sowie die Gesamtbewertung.

Die Ziele des Bebauungsplans können dem Kapitel 6 und dessen Inhalte dem Kapitel 7 entnommen werden.

Die einzelnen festgelegten Ziele des Umweltschutzes können Tabelle 3 entnommen werden. Als Fachplan ist der Landschaftsplan der Ortsteile Schwarz und Trabititz für die Aufstellung des Bebauungsplans von Bedeutung.

Neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter werden die Ziele der Fachgesetze genannt. Es konnte festgestellt werden, dass alle Immissionswerte der TA Luft und der 39. BImSchV unterschritten werden.

Für den Bebauungsplan werden auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstands die prognostizierten Umweltauswirkungen ermittelt. Danach lässt sich feststellen, dass erhebliche Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten sind.

Die zur Bewertung der Leistungsfähigkeit angewandten Verfahren sind in Tabelle 3 enthalten. Darüber hinaus gehende Bewertungen wurden nicht durchgeführt.

Grundsätzlich ist für den Bebauungsplan eine Überwachung von dessen Umweltauswirkungen durchzuführen. Da erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, kann jedoch auf eine Überwachung verzichtet werden.

Der Umweltbericht zeigt, dass eine Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den gesetzlichen Umweltanforderungen gegeben ist. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt. Insgesamt werden die Festsetzungen des Bebauungsplans als mit den gesetzlichen Umweltanforderungen vereinbar angesehen. Der Bebauungsplan erfüllt die gesetzlichen Umweltanforderungen.

10.5 Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher

Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

„Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2024/433/EU der Kommission vom 02.02.2024 zur Verabschiedung einer siebzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist die „Saaleaue bei Groß Rosenberg“ als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

In einer Mindestentfernung von etwa 2.000 m zum Geltungsbereich befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Saaleaue bei Groß Rosenberg“ (Code: DE 4037 303). Mit diesem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich in der weiteren Umgebung des Geltungsbereichs ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne von § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG. Der dem Plangebiet nächstgelegene Abschnitt dieses Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich nördlich bei Trabititz.

Beeinträchtigungen dieses Gebietes durch die Verwirklichung des Bebauungsplans werden aufgrund dieser großen Entfernung und den vorherrschenden Windrichtungen nicht erwartet. Auf die Durchführung einer Vorprüfung wird verzichtet. Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Projektbegriff im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG erfüllt ist. Der Projektbegriff ist nur erfüllt, wenn das Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen.

10.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Grundlagen

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Maßgeblich hierfür sind die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, insbesondere im Hinblick auf die dort bisher zulässigen Arten zulässiger Nutzungen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, sowie der Rahmenbetriebsplan für die "Kiessandgewinnung Trabititz / Sachsendorf / Schwarz". Bei den Flächen innerhalb des bisherigen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans handelt es sich weder um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB noch um Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB, sondern um den Geltungsbereich eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 2 BauGB.

Auf den Teilflächen, die nicht im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans und im Bereich der bergrechtlich planfestgestellten Anlagen zur Aufbereitung des Kiessands liegen, waren bisher keine Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG aufgrund der Festsetzungen zu erwarten. Dies betrifft im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Der Untersuchungsraum für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist dessen Geltungsbereich. Der Inhalt des Bebauungsplans kann dem Kapitel 7 sowie der Planzeichnung entnommen werden. Aussagen zur Prüfung von Alternativen werden in Kapitel 10.3 gegeben.

Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich

Im Hinblick auf die Anwendung der Eingriffsregelung ist beim Maß der baulichen Nutzung die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, maßgeblich. Im Bebauungsplan wird die zulässige Grundfläche durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Mit Erlass vom 16. November 2004 wurde ein Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt eingeführt. Dieses Bewertungsverfahren stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Die Gemeinde ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, nicht an standardisierte Bewertungsverfahren gebunden. Bei der Anwendung der Eingriffsregelung für den Bebauungsplan wird das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt verwendet.

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m².

Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Für die Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen ist die Ausgangssituation differenziert zu erfassen. Ebenso differenziert ist die zu erwartende naturschutzfachliche Wertigkeit der Fläche nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen zu erfassen. Aus der Differenz ergibt sich die Veränderung des naturschutzfachlichen Wertes der Fläche. Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der Biotopwerte des Bewertungsmodells, der Zustand nach der Kompensation anhand der Planwerte des Modells bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.

Der Nachweis der Kompensation wird geführt, indem die Differenz zwischen der Ausgangssituation vor dem Eingriff und dem zu erwartenden Zustand nach Durchführung nach dem Eingriff mit der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen verglichen werden. Diese bilanzierende Gegenüberstellung dient der Prüfung, ob die Rechtsfolgen der Eingriffsregelung erfüllt sind.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, ist eine allein darauf basierende Bilanzierung nicht ausreichend. In diesen Fällen ist zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter notwendig. Um eine grundsätzlich gleichrangige Bewertung aller betroffenen Schutzgüter in ihrer besonderen Ausprägung im Verfahren zu ermöglichen, ist die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen verbal-argumentativ zu ergänzen. Die verbal-argumentative Zusatzbewertung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen zu einer offenbar falschen oder erheblich unvollständigen Bewertung und Bilanzierung führt.

Im Rahmen dieser verbal-argumentativen Bewertung sind insbesondere Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu berücksichtigen, die über den Biotoptyp nicht oder nur unzureichend bewertet werden können, sowie Auswirkungen, die deutlich über die unmittelbar vom Eingriff betroffene Fläche oder über die Fläche für Kompensationsmaßnahmen hinausgehen (z.B. bei Auswirkungen auf das Landschaftsbild). Eine Umrechnung der Zusatzbewertung in Wertpunkte erfolgt nicht. Die jeweils betroffenen Flächen und Auswirkungen sind differenziert darzustellen und die funktionsbedingten Wertveränderungen bei der Bilanzierung gesondert gegenüberzustellen.

Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind insbesondere nach den in Anlage 2 der „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ aufgeführten Kriterien zu beurteilen. Nach den dort aufgeführten Kriterien sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen.

Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Der Eingriffsraum umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 393.474 m². Eingriffsraum ist das Gebiet des Bebauungsplans. Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft wird grundsätzlich auf der Grundlage von Biotoptypen beschrieben. Die Biotoptypen werden für den bisherigen Geltungsbereich nach den Festsetzungen der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans bestimmt. Die räumliche Lage der erfassten Biotop- und Nutzungstypen kann der in der Anlage beigefügten Karte entnommen werden.

Der Bereich der gegenwärtigen Aufbereitung des Bodenschatzes Kiese und Kiessande ist Bestandteil des bergrechtlich planfestgestellten Rahmenbetriebsplans zur "Kiessandgewinnung Trabitze / Sachsendorf / Schwarz". Der Landschaftspflegerische Begleitplan zu diesem Rahmenbetriebsplan bestimmt die Einzelmaßnahmen der Wiedernutzbarmachung.

Für die Errichtung und den Betrieb der Aufbereitungsanlage bedarf es gemäß Änderung der Nebenbestimmung 1.4.3 des Planfeststellungsbeschlusses vom 29.08.2011 eines durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen zugelassenen Sonderbetriebsplans. Für den Sonderbetriebsplan wurde jedoch kein gesonderter Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, so dass für den herzustellenden Rekultivierungszustand nach Abbauende nur die Festlegungen des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Rahmenbetriebsplan heranzuziehen sind. Hauptbetriebspläne sind für das Baufeld I der Kiessandgewinnung bisher nicht aufgestellt worden.

Anders als die nach Bau- bzw. Immissionsschutzrecht genehmigten übrigen Vorhaben im Gebiet des Bebauungsplans wurde die Aufbereitung des Bodenschatzes Kiese und Kiessande ("Kieswerk") nur für die Dauer des Abbaueiters zugelassen.

Während der Aufstellung des Bebauungsplans soll der bergrechtliche Rahmenbetriebsplan für die "Kiessandgewinnung Trabitze / Sachsendorf / Schwarz" geändert werden. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soll erst gefasst werden, wenn das Änderungsverfahren für den Rahmenbetriebsplan abgeschlossen ist.

In dem bergrechtlichen Planänderungsverfahren soll der innerhalb des Gebiets des Bebauungsplans gelegene Teil des planfestgestellten Bereichs für den Abbau von Bodenschätzen aus dem Rahmenbetriebsplan zurückgenommen werden. Weiterhin soll der landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) zum Rahmenbetriebsplan im Planänderungsverfahren so geändert werden, dass dieser im Gebiet des Bebauungsplans keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Abbau und die Gewinnung des Kiesel mehr vorsieht. Die im Rahmenbetriebsplan planfestgestellten Bereiche für die Aufbereitung des Bodenschatzes (Kieswerk) sollen im Rahmenbetriebsplan verbleiben.

Deshalb kann für die unter Bergaufsicht stehenden Flächen des Kieswerks und der Aufbereitungsanlage bei der Bewertung des gegenwärtigen Zustands von Natur und Landschaft nicht der nach dem Rahmenbetriebsplan herzustellende Rekultivierungszustand zugrunde gelegt werden. Dies betrifft das Industriegebiet GI 1 und Teilflächen des Industriegebiets GI 2.

Die Flächen des Kieswerks werden deshalb für die Bewertung des gegenwärtigen Zustands von Natur und Landschaft in ihrem gegenwärtig tatsächlich vorhandenen Zustand herangezogen. Da es im Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt keinen Biotoptyp für Kieswerke gibt, wird für dessen Flächen hilfsweise der Biotoptyp "Kiesentnahme aktiv" (Code: ZOC) verwendet. Ähnlich die Flächen des Kiesabbaus selbst zeichnen sich die Flächen des Kieswerks durch eine weitgehend fehlende Vegetation und einen ebenso weitgehend fehlenden gewachsenen Boden aus.

Die folgende Tabelle zeigt den Biotopwert, der sich für das Industriegebiet GI 1 ergibt.

Biototyp	Code	Biotopwert je m ²	Flächen- größe in m ²	Biotopwert
Kiesentnahme aktiv	ZOC	0	149.410	0
Summe = Biotopwert	-	-	149.410	0

Tabelle 5: Ermittlung Biotopwert für das Industriegebiet GI 1

Die folgende Tabelle zeigt den Biotopwert, der sich für das Industriegebiet GI 2 ergibt.

Biotoptyp	Code	Bio- topwert je m ²	Flächen- größe in m ²	Biotopwert
Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden (im Industriegebiet GI 2 gelegene Teilfläche des Flurstücks 501 der Flur 29 der Gemarkung Groß Rosenberg)	AIB	5	8.685	43.425
Sonstiger Hausgarten (20% der im Gebiet des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen und nicht als AIB oder ZOC kartierten Teilflächen des Industriegebiets GI 2)	AKY	6	26.253	157.518
Industriefläche (80% der im Gebiet des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen und nicht als AIB oder ZOC kartierten Teilflächen des Industriegebiets GI 2)	BIC	0	105.011	0
Industriefläche (außerhalb des Gebiets des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplans gelegene Teilfläche des Flurstücks 34 der Flur 29 der Gemarkung Groß Rosenberg)	BIC	0	6.652	0
Kiesentnahme aktiv (Flurstück 33 der Flur 29 der Gemarkung Groß Rosenberg und außerhalb des gegenwärtigen Geländes des Betonsteinwerks [Abgrenzung durch Zaun] gelegene Teilfläche des Flurstücks 34 der Flur 29 der Gemarkung Groß Rosenberg)	ZOC	0	8.405	0
Summe = Biotopwert	-	-	155.006	200.943

Tabelle 6: Ermittlung Biotopwert für das Industriegebiet GI 2

Die folgende Tabelle zeigt den Biotopwert, der sich für das Industriegebiet GI 3 ergibt.

Biotoptyp	Code	Bio- topwert je m ²	Flächen- größe in m ²	Biotopwert
Sonstiger Hausgarten (20% der im Gebiet des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen Teilflächen des Industriegebiets GI 3)	AKY	6	5.933	35.598
Industriefläche (80% der im Gebiet des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen Teilflächen des Industriegebiets GI 3)	BIC	0	23.734	0
Industriefläche (übrige Teilflächen des Industriegebiets GI 3)	BIC	0	164	0
Summe = Biotopwert	-	-	29.831	35.598

Tabelle 7: Ermittlung Biotopwert für das Industriegebiet GI 3

Die folgende Tabelle zeigt den Biotopwert, der sich für das Industriegebiet GI 4 ergibt.

Biotoptyp	Code	Bio- topwert je m ²	Flächen- größe in m ²	Biotopwert
Sonstiger Hausgarten (20% des Industriegebiets GI 4)	AKY	6	4.125	24.750
Industriefläche (80% des Industriegebiets GI 4)	BIC	0	16.498	0
Summe = Biotopwert	-	-	20.623	24.750

Tabelle 8: Ermittlung Biotopwert für das Industriegebiet GI 4

Die folgende Tabelle zeigt den Biotopwert, der sich für den übrigen Teil des Geltungsbe-
reichs des Bebauungsplans ergibt.

Biotoptyp	Code	Bio- topwert je m ²	Flächen- größe in m ²	Biotopwert
Gleisanlage in Betrieb (Bahnanlagen)	VBA	0	17.936	0
Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt) (Straßenverkehrsfläche und Flächen für Versorgungsan- lagen)	VSB	0	20.668	0
Summe = Biotopwert	-	-	38.604	0

Tabelle 9: Ermittlung Biotopwert für den übrigen Teil des Geltungsbereichs des Bebau-
ungsplans

Summe der Biotopwerte der Teilflächen:

Biotopwert für das Industriegebiet GI 1	0
Biotopwert für das Industriegebiet GI 2	200.943
Biotopwert für das Industriegebiet GI 3	35.598
Biotopwert für das Industriegebiet GI 4	24.750
Biotopwert übriger Teil des Plangebiets	0
Summe	261.291

Für die Ausgangssituation ergibt sich ein Biotopwert von 261.291 Werteinheiten.

Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft

Die Berechnung des Planwertes beruht innerhalb der im Gebiet des bisherigen Vorhaben- und Erschließungsplans gelegenen Teilflächen der festgesetzten Baugebiete auf den dort festge-
setzten Grundflächenzahlen (GRZ). Diese betrug im gesamten Gebiet des Vorhaben- und Er-
schließungsplans einheitlich 0,8. Der entsprechend der festgesetzten GRZ überbaubare Flä-
chenanteil der Baugebiete wird dem Biotoptyp „Industriefläche“ (Code: BIC) zugerechnet.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete werden dem Biotoptyp „Sonstiger Hausgar-
ten“ (Code: AKY) zugeordnet und entsprechend des Bewertungsmodells mit einem Planwert
von 6 berechnet.

Für die übrigen Teilflächen wird unterstellt, dass die gegenwärtig ausgeübten Nutzungen zu-
lässigerweise ausgeübt werden.

Die folgende Tabelle zeigt den Planwert, der sich für das Industriegebiet GI 1 ergibt.

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Sonstiger Hausgarten (20% des Industriegebiets GI 1)	AKY	6	29.882	179.292
Industriefläche (80% des Industriegebiets GI 1)	BIC	0	119.528	0
Summe = Planwert	-	-	149.410	179.292

Tabelle 10: Ermittlung Planwert für das Industriegebiet GI 1

Die folgende Tabelle zeigt den Planwert, der sich für das Industriegebiet GI 2 ergibt.

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Sonstiger Hausgarten (20% des Industriegebiets GI 2)	AKY	6	31.001	186.006
Industriefläche (80% des Industriegebiets GI 2)	BIC	0	124.005	0
Summe = Planwert	-	-	155.006	186.006

Tabelle 11: Ermittlung Planwert für das Industriegebiet GI 2

Die folgende Tabelle zeigt den Planwert, der sich für das Industriegebiet GI 3 ergibt.

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Sonstiger Hausgarten (20% des Industriegebiets GI 3)	AKY	6	5.966	35.796
Industriefläche (80% des Industriegebiets GI 3)	BIC	0	23.865	0
Summe = Planwert	-	-	29.831	35.796

Tabelle 12: Ermittlung Planwert für das Industriegebiet GI 3

Die folgende Tabelle zeigt den Planwert, der sich für das Industriegebiet GI 4 ergibt.

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Sonstiger Hausgarten (20% des Industriegebiets GI 4)	AKY	6	4.125	24.750
Industriefläche (80% des Industriegebiets GI 4)	BIC	0	16.498	0
Summe = Planwert	-	-	20.623	24.750

Tabelle 13: Ermittlung Planwert für das Industriegebiet GI 4

Die folgende Tabelle zeigt den Planwert, der sich für den übrigen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt.

Biotoptyp	Code	Planwert je m ²	Flächengröße in m ²	Planwert
Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt) (<i>Straßenverkehrsfläche und Flächen für Versorgungsanlagen</i>)	VSB	0	20.668	0
Gleisanlage in Betrieb (<i>Bahnanlagen</i>)	VBA	0	17.936	0
Summe = Planwert	-	-	38.604	0

Tabelle 14: Ermittlung Planwert für den übrigen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Summe der Planwerte der Teilflächen:

Planwert für das Industriegebiet GI 1	179.292
Planwert für das Industriegebiet GI 2	186.006
Planwert für das Industriegebiet GI 3	35.796
Planwert für das Industriegebiet GI 4	24.750
<u>Planwert übriger Teil des Plangebiets</u>	<u>0</u>
Summe	425.844

Für den Zustand nach Durchführung der Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan ergibt sich ein Planwert von 425.844.

Bilanzierung Eingriffe

Die Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

Biotopwert	261.291
- Planwert	<u>425.844</u>
= Differenz	164.553

Der Planwert ist größer als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Bewertung keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Im Gestaltungs- und Begrünungsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan war im Plangebiet die Anpflanzung einer Baumreihe längs der Erschließungsstraße festgesetzt. Diese Baumreihe bestand aus insgesamt 38 Bäumen, für die überwiegend heimische Arten festgesetzt waren. Die gegenwärtig längs der Erschließungsstraße vorhandenen Bäume wurden eingemessen. Gegenwärtig vorhanden sind längs der Straße "Am Saale-Dreieck" 35 Bäume. Der weit überwiegende Teil dieser Bäume wurde allerdings nicht in dem im Gebiet des Bebauungsplans bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans gepflanzt, sondern in dem Abschnitt südöstlich des Plangebiets. Soweit sich die Standorte der Straßenbäume innerhalb des Plangebiets befinden, werden die Bäume mit Erhaltungsgebot belegt.

Wegen der geringen Differenz in der Anzahl der Bäume wird auf deren gesonderte Berücksichtigung in der Bilanzierung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet.

Ein externer Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist vorhanden und wird durch dessen Festsetzungen nicht verändert.

Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

12. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Die Umweltauswirkungen, die durch die Verwirklichung der des Bebauungsplans zu erwarten sind, werden im Kapitel 10.2 beschrieben.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für das Gebiet des Planungsverbands sowie die Gebiete der beiden Mitgliedsstädte des Planungsverbands sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung keine über die Vorbelastungen hinausgehenden Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die Errichtung sehr hoher Baukörper erwarten lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in dessen räumlichen Geltungsbereich.

Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist nur in nicht erheblichem Umfang zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Während der Bauphase von neuen baulichen Anlagen ist vorübergehend mit Verkehrslärm durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur weiteren baulichen Entwicklung des Industriegebiets "Saale-Dreieck". Somit wird die Wirtschaftskraft der Städte Barby und Calbe (Saale) gestärkt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze gefördert.

Haushalt

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden weder Haushaltsmittel des Planungsverbands noch der Städte Barby und Calbe (Saale) benötigt.

13. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Industriegebiete (GI)	35,4871	90,19
private Straßenverkehrsflächen	2,0529	5,21
Bahnanlagen	1,7935	4,56
Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung "Elektrizität"	0,0067	0,02
Flächen für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung "Gas"	0,0072	0,02
Gesamt	39,3474	100,00

Tabelle 15: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

ALB, Akustik-Labor Berlin (2014):

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 1 "Industriegebiet Saale-Dreieck" des Planungsverbands Saale-Dreieck. Berlin.

ALB, Akustik-Labor Berlin (2024):

Bebauungsplan Nr. 1 "Industriegebiet Saale-Dreieck" des Planungsverbands Saale-Dreieck. Schalltechnische Untersuchung. Stellungnahme CAL 14.024.02 P. Berlin.

ARGEBAU, Fachkommission „Städtebau“ (2007):

Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass).

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (1999):

DIN ISO 9613, Teil 2, „Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Allgemeines Berechnungsverfahren“. Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2002):

DIN 4261 „Kleinkläranlagen“, Teil 1 "Anlagen zur Abwasservorbehandlung". Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2002):

DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“. Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2002):

DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“. Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2006):

DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Berlin.

DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (2023):

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“. Berlin.

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):

Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

KAS, Kommission für Anlagensicherheit (2010):

Leitfaden "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG". Bonn.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2023):

Immissionsschutzbericht 2022. Halle.

SALIX, Büro für Ökologie und Landschaftsplanung (2014):

Feldhamsterkartierung Planungsverband Saale-Dreieck. Wettin-Löbejün, OT Mücheln.

WELZ, Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur (1998):

Landschaftsplan der Ortsteile Trabitze und Schwarz. Schönebeck (Elbe).

Rechtsvorschriften

Europäische Union

Durchführungsbeschluss 2024/433/EU der Kommission vom 02.02.2024 gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Verabschiedung einer siebzehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region (ABl. L vom 09.02.2024)

Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU vom 13.05.2013 (ABl. EG Nr. L 158 S. 193)

Bund

Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) vom 18.08.2021 (GMBI. Nr. 48-54, S. 1050)

Verkehrslärmschutzverordnung (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04.11.2020 (BGBl. I S. 2334)

Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung bergbaulicher Vorhaben vom 13.07.1990 (BGBl. I S. 1420), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.12.2023 (BGBl. 2024 I Nr. 2)

Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 12.10.2022 (BGBl. I S. 1799)

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 39. BImSchV) vom 02.08.2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. I Nr. 409)

Land Sachsen-Anhalt

Abstandserlass (Abstände zwischen Industrie- oder Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes). Runderlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 25.08.2015 (MBI. LSA S. 758)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 22)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 191), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S. 128, 132)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2024 (GVBl. LSA S. 23)

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt. Erster Entwurf zur Neuaufstellung. Kabinettsbeschluss vom 22.12.2023.

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg. Beschluss vom 17.05.2006. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 4. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 13.03.2024. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt). Runderlass vom 16.11.2004 (MBI. LSA S. 685), zuletzt geändert durch Runderlass vom 12.03.2009 (MBI. LSA S. 250)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)