

# Gemeinde Schönburg

## Begründung zum

# Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 „Am Hohen Stein 2“



Planungsbüro                      Boy und Partner  
Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH  
Graf-Stauffenberg-Straße 36  
06618 Naumburg/ Saale

Aktualitätsstand  
der Planung:                      21.06.2017

Gemarkung                        Schönburg  
Flur                                    2

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b> .....	<b>4</b>
2.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet .....	4
2.2.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	4
2.3.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan .....	4
<b>3.</b>	<b>Planverfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>6</b>
4.1.	Planungsrechtliche Situation.....	6
4.2.	Übergeordnete Planungen.....	7
4.2.1.	Landes- und Regionalplanung .....	7
4.2.2.	Flächennutzungsplanung.....	8
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Bestandssituation</b> .....	<b>8</b>
5.1.	Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur .....	8
5.2.	Verkehrsinfrastruktur und Erschließung.....	9
5.3.	Sonstige technische Infrastruktur.....	9
5.4.	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten .....	9
<b>6.</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>9</b>
6.1.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	9
6.2.	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).....	9
<b>7.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ...</b>	<b>10</b>
7.1.	Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	10
7.1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB) .....	11
7.1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
7.1.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB) .....	12
7.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	12
7.1.5.	nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB).....	12
7.2.	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	12
7.2.1.	Äußere Erschließung .....	12
7.2.2.	Innere Erschließung.....	12
7.2.3.	Ruhender Verkehr .....	13
7.2.4.	ÖPNV.....	13
7.3.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	13
7.4.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB).....	13
7.4.1.	Trinkwasserversorgung .....	13
7.4.2.	Löschwasserversorgung.....	13
7.4.3.	Entwässerung .....	14
7.4.4.	Energieversorgung .....	14
7.4.5.	Telekommunikation.....	14
7.4.6.	Abfallentsorgung.....	15
7.5.	Grünflächen/ Flächen mit Pflanzbindung .....	15

7.6.	Denkmalschutz und Archäologie .....	15
7.7.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB) .....	16
<b>8.</b>	<b>Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan.....</b>	<b>16</b>
8.1.	Erforderniss der Planung / Beschreibung des Vorhabens .....	16
8.2.	Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	16
8.2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB) .....	16
8.2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	17
8.2.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB) .....	17
8.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	17
8.3.	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	18
8.3.1.	Äußere Erschließung .....	18
8.3.2.	Innere Erschließung.....	18
8.3.3.	Ruhender Verkehr .....	18
8.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, BauGB).....	18
8.5.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB).....	18
8.5.1.	Baugrund .....	19
8.5.2.	Trinkwasserversorgung .....	20
8.5.3.	Löschwasserversorgung.....	20
8.5.4.	Entwässerung .....	20
8.5.5.	Gasversorgung .....	21
8.5.6.	Energieversorgung .....	21
8.5.7.	Telekommunikation.....	22
8.5.8.	Abfallentsorgung.....	22
8.6.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB) .....	23
8.7.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB) .....	23
8.8.	Denkmalschutz und Archäologie .....	23
8.9.	Hinweise - Pflanzliste.....	24
8.10.	Flächenbilanz .....	24
8.11.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	25
<b>9.</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>25</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB).....</b>	<b>25</b>
10.1.	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB).....	25
10.2.	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB).....	25
10.3.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	26
10.4.	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	26
10.5.	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	26
10.6.	Belange des gemeindlichen Haushaltes .....	26

## **1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)**

Für das Gewerbegebiet liegt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1 aus dem Jahr 1991 vor. Die Erschließung und Bebauung der Flächen erfolgte in den vergangenen Jahrzehnten.

Dabei stellte sich heraus, dass die Realisierung der Erschließungsstraße abweichend von den Festlegungen des Bebauungsplanes erfolgte.

Gründe hierfür können heute nach über 25 Jahren nicht mehr nachvollzogen werden.

Mit dem

Vorhaben- und Erschließungsplan soll Baurecht für die Errichtung einer Lagerhalle mit Verbinder für die INNOVATE GmbH zur Realisierung der Erweiterung des Betriebes am Standort erfolgen. Gleichzeitig werden durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die festgesetzten Verkehrsflächen, Grünstreifen und Baugrenzen an den tatsächlichen Bestand angepasst.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10 liegt somit über Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Schönburg „Am Hohen Stein“ aus dem Jahr 1991.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

### **2.1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Stadtgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4,84 ha.

Das Plangebiet befindet sich an der B 87 zwischen Naumburg und Wethau und ist über das GE Wethau an verkehrstechnisch angebunden.

Hier sind inzwischen bis auf wenige Lücken alle Flächen bebaut.

Bei einem ersten Abgleich wurde die Länge der Erschließungsstraße im BP Nr. 1 aus dem Jahr 1991 mit ca. 667 m ermittelt, gebaut sind ca. 600 m. Damit ist die Straße hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück geblieben.

### **2.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke:

- Vorhaben- und Erschließungsplan mit Gemarkung Schönburg, Flur 2, Flurstücke 85/2, 86/1, 87/1, 87/2, 90/2, 146/3, 146/4,
- Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Gemarkung Schönburg, Flur 2, 89/1, 90/1, 146/5, 87/3, 86/2, 86/3, 85/6, 85/5, 85/4, 84/3, 85/9, 85/8, 84/6, 58/4, 55/4, 54/6, 52/3, 145/5, 145/4, 145/1, 88/1,
- sowie Teilflächen von 89/2, 170,171, 87/4, 85/7,85/5, 84/1, 84/2, 84/4, 85/3, 58/5,58/6, 58/7, 58/8, 58/9, 55/6, 55/5 54/7, 52/4, 169, 165, 166, 164, 54/3, 54/5, 55/3, 58/3, 58/2, 85/7, 86/4, 92/1, 145/3, 145/2, 145/6,

### **2.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB bezieht die Gemeinde einzelne Flächen außerhalb des VEP in die Planung ein. Dies dient der Anpassung der Erschließungsplanung an den vorhandenen Bestand und der Anpassung von Teilen des rechtswirksamen Bebauungsplanes an den aktuellen Bestand.

### **3. Planverfahren**

Mit dem VBP Nr. 10 „Am Hohen Stein“ 2 wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 „Am Hohen Stein“ in Teilen geändert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Schönburg hat sich ein Siedlungsbereich entwickelt, der durch den aktuellen Bebauungsplan Nr. 10 und die noch wenigen Möglichkeiten zur Bebauung **nachverdichtet** werden soll. Weiterhin wird der gemäß rechtswirksamen Bebauungsplan nicht nutzbare Bereich des Straßenverlaufes an die aktuelle Situation angepasst.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung sind vorhanden:

**1. Die Grundfläche (gemäß § 19 BauNVO) des Bebauungsplanes – entspricht Geltungsbereich (ca. 49.630 m<sup>2</sup>) Die überbaubaren Grundflächen im Sinne § 19 BauNVO beträgt für den Teil des B-Plan (ausgewiesene GE-Flächen ca. 12.700m<sup>2</sup> + 12.110 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen im Bestand = 26.810 m<sup>2</sup> und für den Teil des VEP (Gesamtfläche ca. 18.100 m<sup>2</sup> x GRZ 0,9) ca. 16.300 m<sup>2</sup>. Damit liegt die Gesamtfläche bei ca. 43.110 m<sup>2</sup> und liegt somit im Bereich zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup>.**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für das BP– Verfahren ist nach § 13 a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB möglich, insofern nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalles).

Im Rahmen der überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen wurden Behörden und Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung zu beteiligen.

Mit Beschluss vom **04.07.2017** hat der Gemeinderat der Gemeinde Schönburg die Vorprüfung vorgenommen. Der Gemeinderat hat auf der Grundlage des Prüfbogens, der Stellungnahme des Burgenlandkreises, die Prüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 des BauGB vorgenommen. Im Ergebnis der Prüfung ist die Gemeinde Schönburg zu dem Ergebnis gekommen, dass unter der Voraussetzung, dass der Grünausgleich für die zusätzliche Versiegelung durch eine Eingriffsbilanzierung mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt ist, keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan zu erwarten sind.

Damit kann das Bebauungsplanverfahren nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung erfolgen.

**2. Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen sind.**

Mit dem B-Plan soll die Bestandsituation geregelt werden und die Möglichkeit zur Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes geschaffen werden. Die ansässigen Gewerbebetriebe und die geplante Gewerbeerweiterung unterliegen nicht der UVP-Pflicht.

**3. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind und die Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.**

Es gibt weder im Gebiet noch im Nahbereich Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, so dass hier auch keine Beeinträchtigung erfolgen kann

Der Teil des Bebauungsplanes für die Realisierung des Vorhabens der Firma INNOVATE soll als Vorhaben- und Erschließungsplan in den Bebauungsplan integriert werden, so dass dieser als Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit aufgestellt werden soll.

### Verfahrensablauf

24.01.2017	Aufstellungsbeschluss
29.03.2017	Bekanntmachung im Heimatspiegel
10.07. – 21.08.2017	Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB
04.07.2017	Beschluss über die Vorprüfung des Einzelfalls
04.07.2017	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Beschluss über den Durchführungsvertrag
27.07.-28.08.2017	Beteiligung der Betroffenen durch Öffentliche Auslegung (nach § 3 Abs. 2 BauGB)
19.07.2017	Bekanntmachung im Amtsblatt
<i>Oktober 2017</i>	Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bekanntmachung im Amtsblatt

*Kursiv – geplante Termine*

## 4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

### 4.1. Planungsrechtliche Situation

Derzeit ist für das Gebiet der Bebauungsplan Gewerbegebiet Schönburg 1 „Am hohen Stein“ rechtswirksam. Somit besteht für die Flächen Baurecht innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplanes.

In unmittelbarer Nachbarschaft grenzen weitere rechtswirksame Bebauungspläne an das Plangebiet an.

Im Südosten liegt der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wethau Gewerbepark I „Über dem Rosenthal“ und unmittelbar im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Wethau Gewerbepark II „Über dem Rosenthal“ an.

Alle drei Bebauungspläne bilden eine Einheit und sind durch Erschließungselemente (Zufahrt, gemeinsame Straßen usw.) eng miteinander verknüpft.

## **4.2. Übergeordnete Planungen**

### **4.2.1. Landes- und Regionalplanung**

#### ➤ **Landesentwicklungsplan (LEP)**

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist am 12.03.2011 in Kraft getreten.

Den Landkreisen und kreisfreien Städten obliegt als Träger der Regionalplanung die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes. Zur Umsetzung dieser im § 17 Landesplanungsgesetz festgeschriebenen Aufgabe hat sich die Planungsregion Halle gebildet. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Ebene der Regionalplanung fest.

Die regionalplanerischen Festlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes und die darin angeführten Ziele sind von öffentlichen Stellen in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Der Betrachtungsraum liegt gemäß LEP-LSA Ziffer 3.1.3. im ländlichen Raum.

Dieser umfasst das gesamte Land Sachsen-Anhalt außer den Verdichtungsräumen Halle und Magdeburg.

Der ländliche Raum ist außerhalb der Mittelzentren durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur gekennzeichnet sowie überwiegend durch eine Wirtschaftsstruktur, die weitgehend durch mittelständische und kleinere Betriebseinheiten geprägt ist.

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt ist das folgende Ziel der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung für die Gemeinde Schönburg festgeschrieben:

- Vorranggebiet für Wassergewinnung (trifft nicht auf Standort des Plangebietes zu)
- Vorbehaltsgebiet – Aufbau eines ökologischen Verbundsystems.

#### ➤ **Regionaler Entwicklungsplan (REP Halle)**

*Den Landkreisen und kreisfreien Städten obliegt als Träger der Regionalplanung die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes. Zur Umsetzung dieser in § 17 Landesplanungsgesetz festgeschriebenen Aufgabe hat sich die Planungsregion Halle gebildet. Die Regionale Planungsgemeinschaft Halle hat mit Beschluss-Nr. III/07-02/12 vom 27.03.2012 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan Halle fortzuschreiben und das entsprechende Planverfahren eingeleitet. Die Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsicht der RPG Halle erfolgte für den Burgenlandkreis in den Ausgaben der Mitteldeutschen Zeitung am 30.04.2012.*

*Des Weiteren hat die Regionalversammlung der RPG Halle mit Beschluss-Nr. III/01-2014 vom 23.01.2014 beschlossen, die Fortschreibung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung des REP Halle von dem laufenden Verfahren der Fortschreibung des REP abzutrennen und dazu gemäß Beschluss III/04-2014 vom 22.04.2014 einen Sachlichen Teilplan „Zentrale Orte, Siche-*

zung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 Raumordnungsgesetz aufzustellen.

Vom 08.08. bis zum 04.10.2016 fand die Öffentliche Auslegung des Entwurfes zur Änderung des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Halle mit Umweltbericht vom 10.05.2016 statt.

Durch den Bebauungsplan sind folgende Erfordernisse der Raumordnung auf der Grundlage des REP Halle betroffen:

- **Das Gewerbegebiet grenzt direkt an das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 5 Saaletal und Nebentäler (2.REP-E 5.7.3.). Weiter liegt es im Vorranggebiet für Wassergewinnung (VIII) Gebiet um Schönburg und Leißling. Im Gemeindegebiet sind das Vorbehaltsgebiet für Wiederaufforstung Schönburg und das Vorbehaltsgebiet für Tourismus Wethautal ausgewiesen.**
- **Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Planungen und Maßnahmen, die mit diesem Ziel nicht vereinbar sind, sind unzulässig. Das geplante Vorhaben steht dem Vorranggebiet für Wassergewinnung nicht entgegen, da es nicht im Bereich des Vorranggebietes liegt.**
- **Das Gewerbegebiet „Am hohen Stein“ liegt im ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Durch die Nachverdichtung des Gebietes und Beibehaltung der wesentlichen Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen erfolgen keine Beeinträchtigungen des Vorsorgegebietes.**

Weiterhin unterliegt das Gemeindegebiet als verkehrspflichtige Trasse dem Saaleradwanderweg, der als bedeutsamer Radwanderweg im REP festgesetzt ist.

#### **4.2.2. Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Schönburg verfügt seit dem 19.02.2002 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **5. Städtebauliche Bestandssituation**

#### **5.1. Vorhandene Nutzung und Bebauung, soziale Infrastruktur**

Im Gewerbegebiet Am Hohen Stein sind verschiedenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ansässig, wie z. Bsp. ein Baustoffhandel, ein Sanitärhandel, mehrere Autohäuser, ein Sicherheitsdienstleister, die DRK-Rettungswache sowie die Firma INNOVATE.

Anschließend an den Firmensitz der Firma INNOVATE befindet sich eine noch nicht bebaute Fläche, die der Firma als Entwicklungsfläche dienen soll. Die aktuelle Planung kann auf der Fläche nicht umgesetzt werden, da der Verlauf der Erschließungsstraße sich abweichend vom rechtswirksamen Bebauungsplan abbildet.

## **5.2. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung**

Das Gebiet ist über den benachbarten Gewerbepark II „Über dem Rosenthal“ der Gemeinde Wethau an die Bundesstraße B 180/87 in Richtung Naumburg bzw. Weißenfels/ Osterfeld weiter zur Autobahn, an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Straßen sind vorhanden und entsprechend den Anforderungen des Gewerbes ausgebaut.

## **5.3. Sonstige technische Infrastruktur**

Das Gewerbegebiet wurde bereits in den Jahren 1991 – 1993 erschlossen. Sowohl Straßen als auch Versorgungsmedien sind vorhanden.

Nicht errichtet wurde das ursprünglich im Westen vorgesehene Regenrückhaltebecken.

Das Gewerbegebiet ist fast komplett bebaut. Für das Grundstück der Firma INNOVATE erfolgt die Regelung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan. Für die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens sieht die Gemeinde aktuell keine Notwendigkeit.

## **5.4. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten**

Das Umfeld des Plangebietes ist einerseits durch die benachbarte gewerbliche Bebauung und andererseits durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich Gehölzstrukturen sowie Bebauungen der Orte Naumburg und Wethau. Das Gebiet selbst besitzt keine Erholungsfunktion.

## **6. Planungskonzept**

Der Bebauungsplan wird durch die Gemeinde Schönburg als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt.

Er dient der Nachverdichtung einer vorhandenen Gewerbefläche für einen konkreten Investor, der bereits im Plangebiet ansässig ist sowie der Anpassung des Straßenverlaufes an den aktuellen Bestand.

### **6.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt eine Sonderform des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB dar. Er dient der Realisierung eines konkreten baulichen Vorhabens, hier dem Vorhaben der Firma INNOVATE. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wird durch den Durchführungsvertrag, der die inhaltliche und zeitliche Durchführungsverpflichtung sowie die Kostentragung regelt ergänzt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst auch Flächen außerhalb des VEP, hier sind es Infrastrukturfächen in Form von Verkehrsflächen und Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich in Form von Flächen mit Pflanzbindung. Hinzu kommen entsprechend der Notwendigkeit der Richtigstellung die gewerblichen Bauflächen.

### **6.2. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

Der VEP umfasst die Flächen des Vorhabenträgers mit dem Gebäudebestand und der aktuellen Planung.

Investor des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die

INNOVATE GmbH

Alexander van Haren

Am Hohen Stein 11

06618 Naumburg (Saale)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst die Flurstücke 85/2; 86/1; 87/1; 90/2; 146/3; 146/4 in der Gemarkung Schönbürg Flur 2.

Die Firma INNOVATE ist ein mittelständisches, inhabergeführtes Familienunternehmen und seit mehr als 30 Jahren erfolgreich im Bereich Reinigung und Pflege tätig. Seit 15 Jahren hat sich die Firma auf die Entwicklung und Herstellung von innovativen Feuchttüchern für eine Vielzahl von Anwendungsgebieten spezialisiert. Sie gehört zu den führenden Firmen deutschlandweit für die Branche. Am Standort wird mit modernster technischer Ausstattung, einem sicheren Zertifizierungsstandard und mit hoher Qualität produziert. Die Produkte werden weltweit gehandelt.

Die Firma wurde ursprünglich 1973 in den Niederlanden gegründet und hat sich von einer Verpackungsfirma zu einem Produktionsbetrieb entwickelt, welcher sich den internationalen Markt erschlossen hat.

Seit 1990 hatte sich die Firma INNOVATE auf die Entwicklung, die Herstellung und den Verkauf von Feuchttüchern spezialisiert und startete 2002 am Standort in Mitteldeutschland (Naumburg). Anfangs stand INNOVATE Deutschland als kleine Schwester hinter den Niederlanden.

Das deutsche Werk entwickelte sich durch technologischen Fortschritt sehr schnell. Ende 2014 erfolgte eine Trennung und beiden Werke arbeiten selbständig mit unterschiedliche Zielen weiter.

INNOVATE Deutschland konzentriert sich zukünftig noch stärker auf die Entwicklung und den Vertrieb von Medizinprodukten, aber auch in der Industrie wird ein weiterer Markt gesehen, den es künftig weiter zu erschließen gilt.

Der Investor ist Spezialist in den Bereichen Medizinprodukte, Kosmetik, Körperpflege, Desinfektion und Reinigung und somit Lieferant für Eigenmarken, Industrie, Großhandel, Retailer und Discounter. Die Firma verfügt über ein hauseigenes Labor zur Produktentwicklung. Dabei wird unter Berücksichtigung neuester Trends und Marktentwicklungen ein besonderer Fokus auf ökologische Aspekte gelegt.

Zur weiteren Entwicklung benötigt der Investor zusätzliche Produktions- und Lagermöglichkeiten sowie die dazugehörigen Sozialbereiche. Aktuell ist die Errichtung einer Lagerhalle mit einer Größe von ca. 84 x 70 x 9,5 m mit einem Verbinder zur Bestandshalle, der als Materialschleuse und Materialeingang sowie im OG als Sanitärteil ausgebaut werden soll vorgesehen.

## **7. Begründung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

In den nachfolgenden Punkten werden die einzelnen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erläutert und begründet.

Sie basieren auf den im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalten des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

### **7.1. Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**

Gemäß Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan sollen eine vorhabenbezogene Nachverdichtung des Gewerbegebietes „Am hohen Stein“ und der Klarstellung und Anpassung der Verkehrsflächen an den aktuellen Bestand erfolgen. Die Realisierung der vorhandenen Straßen erfolgte 1991/92 leicht abweichend vom bisher festgesetzten Straßenverlauf.

Um diese Problematik zu korrigieren werden die bisher festgesetzten Verkehrsflächen und der aktuelle Straßenverlauf überlagert. Die sich hieraus ergebende Fläche ist Bestandteil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Somit enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben dem Teil des VEP, Verkehrsflächen, Flächen mit Pflanzbindung und weitere Gewerbegebietsflächen.

#### **7.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)**

Entsprechend dem rechtswirksamen Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Einschränkungen zur gewerblichen Nutzung werden nicht getroffen.

Von den gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Punkte 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und 3 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Für diese Nutzungen gibt es an anderen Stellen Potential.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zuzuordnen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet für eng mit dem Betrieb verbundene Personen zu wohnen. Insbesondere wird hier an Bereitschafts- und Sicherheitspersonal gedacht. Dabei ist diese Nutzung nur untergeordnet und immer dem Gewerbegebiet zugeordnet möglich.

#### **7.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch:

- die maximale Grundflächenzahl,
- die maximale Geschossflächenzahl,
- die maximale Traufhöhe, und
- die maximale Geschossigkeit

bestimmt.

Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen, des weiterhin in Teilen rechtswirksamen Bebauungsplanes, deren Flächen sich anschließen.

Ziel dieser Festsetzungen ist die Klar- und Richtigstellung und weitere Funktionsfähigkeit der Bauflächen und deren Korrektur in den Abmessungen.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung anrechenbar auf die Grundstücksfläche.

Das Gebiet wird von einer 110-kV-Freileitung der MITNETZ Strom gequert welche über einen Schutzstreifen, der auf der Planzeichnung dargestellt ist verfügt. Innerhalb des Schutzstreifens

sind Gebäude und hochbauliche Anlagen nur in Abstimmung mit dem Eigentümer der Leitung erlaubt. Weiterhin sind für bestimmte Nutzungen Schutzabstände zu den Leitungen bzw. Vorkehrungen einzuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

In der textlichen Festsetzung wurden die Festlegungen der DIN EN 50341-2-4 als einzuhaltende Abstände festgesetzt. Weiterhin wurde der Standort des Mastes gekennzeichnet und die 15 m Bauverbotszone als von der Bebauung frei zu haltende Fläche festgesetzt. Weiterhin wurde unter dem Punkt Hinweise auf die Verfahrensweise bei Bauanträgen im Bereich des Schutzstreifens hingewiesen. Soll eine Unterbauung der Leitung erfolgen (ist nicht anzustreben) bildet eine unterzeichnete Unterbauungsvereinbarung zwischen Investor und der MITNETZ Strom die Grundlage für eine Zustimmung. Diese muss mindestens die Haftungsfreistellung von allen aus dem Betrieb und der Instandsetzung der 110kV-Freileitung entstehenden Beeinflussungen und die gegenseitigen Rechte und Pflichten enthalten.

### **7.1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**

Für die Gewerbegebietsflächen wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt. Der aktuelle Gebäudebestand repräsentiert diese Bebauung bereits an einigen Stellen. Bisher ist keine Bauweise festgesetzt, damit galt automatisch die offene Bauweise.

### **7.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen orientieren sich an der Abgrenzung zu den Flächen mit Pflanzbindungen, die parallel zu den Erschließungsstraßen bzw. im Bereich des PFG 2 zum äußeren Gebietsrand verlaufen.

### **7.1.5. nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

Das Plangebiet wird von einer 110-kV-Freileitung im Norden gequert. Im Bereich 15 m um den Masten sind aus Sicherheitsgründen keine Bebauung und keine Erdarbeiten zulässig. Damit wird den Forderungen und Festlegungen zu Abständen Rechnung getragen. Die Flächen sind der Regel zubegrünen (keine Bäume). Aktuell befinden sich eine Grünfläche und Teile der Verkehrsfläche im 15 m Bereich.

## **7.2. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

### **7.2.1. Äußere Erschließung**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über das Gewerbegebiet II der Gemeinde Wethau „Über dem Rosenthal“, welches mit einem ausgebauten Knoten mit Abbiegespuren an die B 180/87 angebunden ist.

### **7.2.2. Innere Erschließung**

Die innere Erschließung erfolgt über den vorhandenen Erschließungsring mit dem Namen „Am hohen Stein“. Die Straße ist für den Begegnungsverkehr LKW/LKW ausgebaut. Ihr Verlauf wurde im Bebauungsplan entsprechend dem tatsächlichen Verlauf dargestellt. Insbesondere vor

dem Teilbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde eine starke Verschiebung der Straße im Vergleich zum rechtswirksamen Bebauungsplan in Richtung Osten festgestellt. Dies wird hiermit korrigiert.

### **7.2.3. Ruhender Verkehr**

Die Zahl der zu schaffenden und nachzuweisenden Kfz-Stellplätze leitet sich aus der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für Kraftfahrzeuge und über die Erhebung von Ablösebeträgen (Stellplatzsatzung) ab.

Stellplätze sind generell auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Entlang der vorhandenen Erschließungsstraße Am hohen Stein gibt es straßenbegleitend zahlreiche öffentliche Stellplätze.

### **7.2.4. ÖPNV**

Derzeit besteht keine Anbindung des Gebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr.

### **7.3. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan sind entlang der Erschließungsstraße auf einer Breite von 7,5 m Baumpflanzungen festgesetzt – Fläche mit Pflanzgebot 1. Dieser Festsetzung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefolgt. Hier werden jedoch nicht die Standorte sondern der Abstand der Bäume untereinander (mit 15 m) festgesetzt.

Weiterhin wird eine Unterpflanzung mit Sträuchern festgesetzt.

Ebenfalls wird am westlichen Rand eine 15 m breite Fläche mit Pflanzgebot 2 festgesetzt.

Auch diese orientiert sich an den Festsetzungen des B-Plan Am Hohen Stein aus dem Jahr 1991.

### **7.4. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)**

Die Medieneerschließung des Gebietes ist bereits seit vielen Jahren vorhanden und die Hauptver- und -entsorgungsleitungen wurden insoweit bekannt nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt. Diese Angaben dienen nur zur Planungszwecken.

#### **7.4.1. Trinkwasserversorgung**

Für die Trinkwasserversorgung ist die Trinkwasserversorgung Saale-Unstrut GmbH zuständig. Das Plangebiet ist trinkwasserseitig voll erschlossen.

#### **7.4.2. Löschwasserversorgung**

Für ein Gewerbegebiet ist gemäß DVGW W 405 je nach Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 98 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundschutz bereit zu stellen. Der Löschwasserbedarf, der über den Grundschutz hinaus erforderlich ist, ist nicht von der Gemeinde Schönburg abzusichern.

Der Objektschutz (ist der Bedarf an Löschwasser, der über den Grundschutz hinaus geht) ist von jedem Investor selbst abzusichern.

Der Bebauungsplan wird über Flächen im Bestand mit vorhandener, genehmigter, gewerblicher Nutzung gelegt.

Die Löschwasserversorgung ist im vorhandenen Gewerbegebiet durch Hydranten des Trinkwassernetzes abgesichert.

### **7.4.3. Entwässerung**

#### **Schmutzwasser**

Die Gemeinde Schönburg ist Mitglied des AZV Naumburg. Das Gewerbegebiet „Am Hohen Stein“ ist an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt im Mischsystem. Der Mischwasserkanal liegt im Straßengrundstück und hat eine Größe von DN 700 bzw. DN 800.

#### **Niederschlagswasser**

Laut Stellungnahme des AZV Naumburg besteht die Möglichkeit zur Ableitung von nicht anderweitig zu verbringenden Niederschlagswasser über die öffentliche Abwasseranlage.

### **7.4.4. Energieversorgung**

Die MITNETZ Strom mbH ist im Gebiete der örtliche Stromversorger. Mit Datum vom 21.02.2017 wurde der aktuelle Leitungsbestand der enviaM AG übergeben und die Hauptversorgungsleitungen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und dienen nur zu Planungszwecken.

Durch das Plangebiet verläuft eine 110-kV-Freileitung deren Sanierung seitens der MITNETZ Strom mbH als Betreiber der Anlagen der enviaM geplant ist.

Für die 110-kV-Freileitung gelten Schutzstreifen (21- 23 m), die ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden. Im Schutzstreifen besteht Bauverbot bzw. sind Baumaßnahmen zuvor mit der MITNETZ Strom mbH abzustimmen.

### **7.4.5. Telekommunikation**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH mit regionaler Bedeutung. Die vorhandenen Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 – 0,9 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln.

Gemäß Stellungnahme vom 02.03.2017 ist das Telekommunikationsnetz der Telekom im Planbereich, nach heutigem Stand ausgebaut. Erweiterungen sind seitens der Telekom nicht geplant.

#### *Hinweis*

*Es ist sicher zu stellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung möglich ist,*

- *der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich berechtigten des Grundstückes zur Herstellung der Hauszuführung einen Grundstücks-nutzungsvertrag gemäß § 45a) Telekommunikationsgesetz einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird um eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen zur Versorgung durch den Erschließungsträger sicher zu stellen.*

#### **7.4.6. Abfallentsorgung**

Die Gemeinde Schönburg ist Mitglied der Abfallwirtschaft SAS (Anstalt des öffentlichen Rechtes – AW SAS AöR). Durch diesen kann auch die Entsorgung des Gebietes mit hausmüllähnlichem Gewerbeabfall erfolgen. Reiner spezifischer Gewerbeabfall sowie Kartonagen u.ä. sind von Spezialfirmen mit entsprechenden Berechtigungen durch die ansässigen Firmen/ Investoren fachgerecht und entsprechend dem Stand der Technik entsorgen zu lassen. Die Erschließungsstraßen sind vorhanden. Damit ist die Voraussetzung für eine ungehinderte Zu- und Abfahrt der Entsorgungsfahrzeuge gegeben.

##### **Hinweise**

Anschlusspflicht besteht immer am Hauptwohnsitz und/oder Gewerbebestandort. Gemäß § 25 Abs. 3 der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und sonstige Entsorgung von Abfällen der Abfallwirtschaft Sachsen-Anhalt Süd - AöR“ (Abfallwirtschaftssatzung) sind die vom Benutzungspflichtigen in den Abfallbehältern gesammelten Abfälle zu den veröffentlichten Terminen am Straßenrand des angeschlossenen Grundstückes bereitzustellen. Bei der Planung und dem Bau von Stichstraßen, die von Entsorgungsfahrzeugen befahren werden sollen, ist aufgrund der Fahrzeuggröße (3-achsige Müllfahrzeuge) Sorge zu tragen, dass die Wendehämmer / Wendekreise in der erforderlichen Größe gebaut werden. Die Entsorgungsfahrzeuge benötigen ein Regellichtprofil von ca. 4 x 4 Metern. Die Regelungen der Unfallverhütungsvorschrift der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen „Müllbeseitigung VBG 126“ sind zu beachten. Bei der Gestaltung der Behälterstandplätze sollten folgende Aspekte Berücksichtigung finden: Angeschlossene Haushalte müssen ein Mindestvolumen bei Hausmüll von 15 l pro Woche und Einwohner und bei Bioabfall von 10 l pro Woche und Einwohner vorhalten. Die Abfuhr der Abfallbehälter für Bio- und Hausmüll geschieht im wöchentlichen Wechsel. Für die Bereitstellung von Pappe, Papier und Kartonagen (PPK) werden 240 l oder 1100 l MGB, je nach Bedarf zur Verfügung gestellt. Für die Sammlung und Bereitstellung eines Dualen Systems (DSD) Materials werden Gelbe Säcke verwendet. Gewerbetreibende haben für die Entsorgung der hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle ein Mindestbehältervolumen von 120 l vorzuhalten. Darüber hinaus erforderlicher Bedarf wird vom Abfallbesitzer festgelegt. Das Gelände sollte so gestaltet sein, dass durch die Bereitstellung der MGB zur Entsorgung weder Fußgänger noch Fahrzeuge behindert werden.

Bei Baumpflanzungen im Nahbereich von Leitungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

#### **7.5. Grünflächen/ Flächen mit Pflanzbindung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung erfolgen in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Hierbei wird unterschieden zwischen den Festsetzungen mit Pflanzgebot PFG 1 bzw. 5 entlang der Erschließungsstraßen und der Festsetzung mit Pflanzbindung zum Außenbereich PFG 2.

Die Fläche mit Pflanzgebot 5 liegt unter der 110 KV-Freileitung. Hier sind keine Baumpflanzungen zulässig.

Die Flächen werden beibehalten, lediglich in der zu pflanzenden Pflanzqualität und bei der Unterpflanzung mit Sträuchern erfolgen in Abstimmung mit der UNB abweichende Festsetzungen. Bei den Bäumen erfolgt eine Reduzierung des Stammumfangs der zu pflanzenden Bäume auf 16-18 cm und bei den Sträuchern eine Reduzierung der Dichte der zu pflanzenden Sträucher von 1 m<sup>2</sup> auf 2,25 m<sup>2</sup>. Das angestrebte Entwicklungsziel bleibt dabei gleich.

#### **7.6. Denkmalschutz und Archäologie**

Es wird auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden hingewiesen.

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den mit dem Bauvorhaben verbundenen Erdarbeiten oder bei anderen Bodeneingriffen archäologische oder bauarchäologische Funde oder Befunde zu Tage treten.

Gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt hat, 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), diese zu erhalten und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Die Mitarbeiter des Landesamtes und von ihm beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

### **7.7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)**

Die bekannten Hauptversorgungsleitungen und Hauptentsorgungsleitungen werden nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt.

## **8. Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **8.1. Erforderniss der Planung / Beschreibung des Vorhabens**

Die INNOVATE GmbH plant aktuell den Bau einer Lagerhalle mit einem Verbinder-/ Zwischenbau zum Bestandsgebäude und eines Verbindergangs zwischen Büro und Sozialteil.

Die geplante Erweiterung soll aktuell der Erweiterung der Lagemöglichkeiten von Fertigware und Rohstoffen (z.B. Folie, Tuch, Papier, Lotionen, Kartonagen u.ä.) dienen. Hinzu kommt eine Erweiterung des Sozialbereiches

In der Lagerhalle kommen technische Einrichtungen und Betriebsmittel wie Fördereinrichtungen, Stapler und Automatische Lagereinrichtungen zum Einsatz.

#### Betriebszeiten

Die Firma arbeitet aktuell im Dreischichtsystem von Montag bis Freitag, wobei die Nachtschicht nur gering besetzt ist. Nach Realisierung des Vorhabens werden hier ca. 135 Mitarbeiter beschäftigt sein.

Die aktuelle Entwicklung macht eine sehr kurzfristige Erweiterung der Firma erforderlich.

### **8.2. Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen**

#### **8.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung entspricht einer normalen gewerblichen Nutzung. Im VEP ist die Nutzung jedoch enger = vorhabenbezogen zu definieren. Für den Investor erfolgte daher die Defi-

nition der Nutzung als Gewerbebetrieb zur Entwicklung, Herstellung und der Verpackung, Lagerung sowie dem Versand von Kosmetik- und Hygieneartikeln zuzuordnen sind.

Dies entspricht dem aktuellen Produktionsprofil des Investors.

### **8.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Höchstgrenzen des § 17 Abs. 1 und den § 17 Abs. 2 BauNVO mit 0,9 festgesetzt. Der Investor benötigt zur Umsetzung des Vorhabens auf der Fläche diese hohe Grundflächenzahl. Andere Flächen stehen aktuell nicht zur Verfügung. Die Realisierung des Vorhabens an anderer Stelle ist nicht ohne Aufgabe des Standortes möglich. Technologisch müssen die Produktionsabläufe auf engem Raum erfolgen. Weitere Flächen stehen im B-Plangebiet nicht zur Verfügung. Neben der notwendigen Erweiterung der Produktions- und Lagermöglichkeiten werden auch neue Sozialbereiche errichtet, die dringend für die Mitarbeiter benötigt werden. Die Hallenkomplexe bedürfen einer Umfahrung für den Lieferverkehr bzw. die Feuerwehr.

Die Überschreitung wird im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Nach aktuellem Kenntnisstand stehen dem geplanten Vorhaben keine sonstigen öffentlichen Belange entgegen.

Im Vorfeld dieser Planung war seitens des Investors die Umsetzung des Bauvorhabens mit geringerer Grundfläche aber höheren Gebäudehöhen geplant. Mit dem Hinweis auf das laufende Verfahren zur Aufnahme des Naumburger Doms und der hochmittelalterlichen Kulturlandschaft ins UNESCO-Weltkulturerbe erfolgte die Umarbeitung der Planung.

Die Geschossflächenzahl wird mit 1,6 festgesetzt und die Geschossigkeit auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Hallenbauten sind überwiegend eingeschossig. Teilweise ist eine Zweigeschossigkeit zur Einlagerung leichter Produkte geplant. Ebenfalls zweigeschossig wird der Zwischenbau mit dem Sozialbereich.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine maximale Gebäudehöhe begrenzt. Diese wird als Normalhöhenull (m ü. NHN) mit 173,00 m festgesetzt. Damit erfolgt eine eindeutige Zuordnung.

Für die neu zu errichtende Halle ist eine Höhe über Hallenfußboden mit ca. 9,25 m geplant. Der Zwischenbau wird als höchstes Element eine Höhe von ca. 12,5 m über der Fußbodenhöhe erreichen. Die Fußbodenhöhe entspricht einer Normalhöhe Null von 172,80 m ü NHN.

### **8.2.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)**

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung festgesetzt. Die Produktions- und Lagergebäude werden durch Verbinder / Zwischenbauten miteinander verbunden um die notwendigen technologischen Betriebsabläufe zu gewährleisten. Somit ist keine offene Bauweise mit Gebäuden bis zu einer max. Länge von 50 m realistisch. Die Länge von 50 m wird hierbei überschritten. Aus diesem Grund wird Festsetzung zur abweichenden Bauweise getroffen.

### **8.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die mit Gebäuden überbaubare Grundstücksfläche wird mit der Festsetzung der Baugrenzen begrenzt. Zu benachbarten Grundstücken gelten die Festlegungen der Bauordnung zu Abstandsflächen.

### **8.3. Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Verkehrserschließung ist über die vorhandenen Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes Am Hohen Stein gesichert.

#### **8.3.1. Äußere Erschließung**

Die Verkehrsanbindung erfolgt über das Gewerbegebiet II der Gemeinde Wethau „Über dem Rosenthal“, welches mit einem ausgebauten Knoten mit Abbiegespuren an die B 180/87 angebunden ist. Die Fläche des VEP wird durch zwei Ein- und Ausfahrten an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

#### **8.3.2. Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Gebietes des VEP erfolgt entsprechend den technologisch notwendigen Lieferprozessen. Hinzu kommt die Realisierung einer Feuerwehrumfahrung im westlichen Grundstücksbereich. Es erfolgte keine separate Festsetzung von Verkehrsflächen. Diese sind als Nebenanlagen innerhalb des Gebietes des VEP zulässig.

#### **8.3.3. Ruhender Verkehr**

Aktuell verfügt der Investor über Stellplätze auf dem Baugrundstück und auf einem Grundstück im angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. I Gemeinde Wethau „Über dem Rosenthal“. Mit der Erweiterung werden die aktuellen Stellplatzzahlen auf 105 Stellplätze erhöht. 15 Stellplätze werden direkt auf dem Gelände errichtet alle weiteren befinden sich im Gebiet des angrenzenden Bebauungsplan Nr. I Gemeinde Wethau „Über dem Rosenthal. Da sich diese außerhalb des Geltungsbereiches des VEP befinden, wird deren Errichtung im durchführungsvertrag geregelt. Der Investor ist bereits Eigentümer der Flächen für die Stellplätze.

### **8.4. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, BauGB)**

Dem Investor stehen zur Umsetzung seines Vorhaben die Flurstücke 85/2; 86/1 146/3; 87/1; 87/2 und 146/4 zur Verfügung. Darüber hinaus besteht keine Erweiterungsmöglichkeit.

Aus diesem Grund wurden die Festsetzungen zu Anpflanzungen im Bereich des VEP reduziert. Für das Gebiet des VEP wurde eine Eingriffsbilanz nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt erstellt. Aus dieser ergibt sich ein Defizit von **33.680 Biotopwertpunkten**.

Da innerhalb des Geltungsbereiches des VEP keine Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung stehen müssen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden. Aktuell wird noch nach geeigneten Maßnahmeflächen gesucht.

### **8.5. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB)**

Die Mediierschließung des Gebietes ist bereits seit vielen Jahren vorhanden und die Hauptver- und -entsorgungsleitungen wurden insoweit bekannt nachrichtlich auf der Planzeichnung dargestellt. Diese Angaben dienen nur zur Planungszwecken.

Aktuell liegen der Gemeinde Schönburg seitens des Investors noch keine Pläne zur endgültigen Leitungsführung neu zu verlegender Leitungen vor.

Ausgehend von der Tatsache, dass sämtliche Medienanschlüsse vorhanden sind, wird derzeit davon ausgegangen, dass die Erschließung gesichert ist. Abschließende Regelungen soll der Durchführungsvertrag treffen.

### **8.5.1. Baugrund**

Mit Datum vom 30.01.2012 liegt dem Investor ein Geotechnischer Bericht zur Errichtung einer Lagerhalle vor.

Demnach stehen im Plangebiet bis max. 1,5 m unter Geländeoberkante eine Deckschicht aus organisch durchsetzten Böden Schluff und lokal Braunkohlenschluff an.

Darunter bestimmt die Verwitterungs-Zersatzzone des aus dem Oberen Buntsandstein stammenden Tonsteins die Baugrundsichtung.

Im Rahmen der Erarbeitung des Geotechnischen Berichtes wurden Gipseinlagerungen im Tonsteinverwitterungshorizont vorgefunden und aus diesem Grund wurde eine Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen eingeholt.

Nach dieser Stellungnahme liegen seit etwa 1960 keine Folgewirkungen von Subrosionserscheinungen (Erdfälle, Senkungen) vor. Zur Feststellung der Baugrundverhältnisse (z. B. Prüfung hinsichtlich vorhandener Hohlräume im Untergrund) wurden

die Kleinaufschlüsse durch fünf Bohrungen bis 10,00 m unter GOK ergänzt.

In den oberen Lagen steht Schluff teilweise tonig und schwach sandig, Ton, Ton bis Schluff an. Je nach Lage der Bohrungen bis 10 m unter Gelände wurde in Tiefen von 2,4 m; 4, 5m; 5,8 m bzw. 7,5 m Tonstein, Gips angetroffen.

Grundwasser wurde bei keiner Sondierungen vorgefunden.

Bezüglich der hydrologischen Verhältnisse wird die Aussage getroffen, dass sich in Abhängigkeit vom Niederschlag auf unterschiedlichem Höhengniveau innerhalb sandiger Bereiche Stau- und Schichtenwasser bilden kann.

In Perioden mit hoher Grundwasserneubildung (Langzeitniederschläge, Schneeschmelze) kann sich schwebendes Grundwasser ansammeln.

Während der Aufschlussarbeiten im November 2011 und Januar 2012 wurden bis zur ausgeführten Erkundungsendteufe von 10,00 m unter GOK keine Schichten- oder Grundwasserstände festgestellt.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden Durchlässigkeitsbeiwerte ermittelt. Diese liegen mit Werten von  $10^{-8}$  bis  $10^{-9}$  im Bereich schwach durchlässig.

Gleichwohl wird im Geotechnischen Bericht darauf hingewiesen, dass ein **„Versickerung unbedingt zu vermeiden ist, um zu verhindern, dass es in den vorhandenen Gipshorizonten zu Sackungen kommen kann.“**

### **8.5.2. Trinkwasserversorgung**

Der Vorhabenträger verfügt im Bereich des Bestandgebäudes über einen Trinkwasseranschluss. Dieser lag in den letzten Jahren bei ca. 500 m<sup>3</sup> im Jahr. Im Hinblick auf steigende Mitarbeiterzahlen wird eingeschätzt dass sich dieser auf bis zu ca. 1000m<sup>3</sup> / Jahr erhöhen wird. Für die geplante Erweiterung wird nach jetzigen Kenntnisstand ein zusätzlicher Anschluss erforderlich.

### **8.5.3. Löschwasserversorgung**

Gemäß Stellungnahme des Ordnungsamtes der Verbandsgemeinde Wethautal vom 24.03.2017 kann von einer Löschwassermenge von 168 m<sup>3</sup>/h ausgegangen werden, die im Bedarfsfall auch über einen Zeitraum von 2 Stunden (336 m<sup>3</sup>) zur Verfügung steht.

Zum geplanten Vorhaben liegt mit Datum 11.04.2017 ein Brandschutznachweise zum BV „Erweiterung dreischiffige Stahlhalle und Zwischenbau INNOVATE GMBH Am Hohen Stein 11 vor. Hierin wird der gesamte Standort betrachtet.

Die neu geplante Lagerhalle und der Zwischenbau bilden einen Brandabschnitt und erhalten eine flächendeckende selbsttätige Feuerlöschanlage. Die anderen Brandabschnitte sind bzw. werden mit Brandmeldeanlagen ausgestattet.

Das Grundstück ist gemäß „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Dazu zählen neben der Umfahrung und Stellflächen für tragbare Leitern der Feuerwehr auch die Tragfähigkeit der Verkehrsflächen und Zu- und Durchfahrten sowie Hinweisschilder und Halteverbotszonen. Nicht erforderlich sind Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte.

Das Gutachten hat eine Löschwassermenge von 113,13 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden (226,30 m<sup>3</sup>) ermittelt.

Zur Verfügung stehen die zuvor angeführten 168m<sup>3</sup>/h im Zeitraum von 2 Stunden 336m<sup>3</sup>. Somit ist die zur Verfügung stehende Löschwassermenge ausreichend.

Die selbsttätige Feuerlöschanlage wird durch eine Sprinkleranlage mit einer Tankanlage von ca. 413000 Litern realisiert. Der Tank soll westlich der Halle in der Nähe der Überladebrücken, neben dem Regenrückhaltebecken realisiert werden.

### **8.5.4. Entwässerung**

#### **Schmutzwasser**

Ein Mischwasserkanal liegt im Straßengrundstück Am Hohen Stein und hat eine Größe von DN 700 bzw. DN 800. Die Aufnahme des anfallenden sanitären Abwassers ist möglich.

Aktuell liegt der Schmutzwasseranfall analog dem Trinkwasserbedarf bei ca. 500 M<sup>3</sup> /Jahr und wird sich entsprechend dem höheren Trinkwasserbedarf ebenfalls voraussichtlich bis ca. 1000 m<sup>3</sup> erhöhen. Im Zuge der geplanten Erweiterung soll der vorhandene Mischwasseranschluss weiter genutzt werden. Ein neuer Anschluss ist aktuell nicht geplant.

#### **Niederschlagswasser**

Die Einleitung von sauberen und nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage auf ein Minimum reduziert werden. Hierzu sind die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten, Flächen wasserdurchlässig zu befestigen und die Abflüsse versiegelter Flächen vor Ort zu versickern. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) wonach zur Beseitigung des Niederschlagswassers, in geeigneten Fällen durch Versickerung, die Grundstückseigentümer sowie die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen verpflichtet sind, soweit nicht ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Dahingehend sollte eine Ableitung von Niederschlagswasser privater und öffentlicher Grundstücke über die Kanalisation nur erfolgen, wenn nachweislich eine anderweitige, schadlose Verbringung auf den betreffenden Grundstücken nicht möglich ist.

Gemäß Geotechnischem Bericht zum aktuellen Vorhaben ist wegen des im Untergrund anstehenden Gipses eine Versickerung ausgeschlossen. Somit muss das gesamte auf versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser abgeleitet und dem öffentlichen Kanal zugeführt werden. Laut Stellungnahme des AZV Naumburg besteht die Möglichkeit zur Ableitung von nicht anderweitig zu verbringenden Niederschlagswasser über die öffentliche Abwasseranlage. Dabei sind die Auflagen des Abwasserzweckverbandes und der einschlägigen Normen (u.a. der DIN 1986 und DIN EN 12056) sowie des Wassergesetzes zu beachten.

Mit Datum vom 30.05.2017 wurde seitens der Innovate GmbH bereits ein Entwässerungsantrag beim AZV Naumburg gestellt.

Ausgehend von einer Grundflächenzahl von 0,9, den unterschiedlichen Oberflächen und der zugrunde zu legenden Regenspende wurde die Notwendigkeit der Regenrückhaltung ermittelt.

Die Ausgangsbasis bildet ein Rohr zur Ableitung von DN 300. Ausgehend von einem Gefälle von 1 % und einem Füllstand von  $h/d = 0,5$  Drosselfunktionen übernehmen wird. Trotz gedrosseltem Abfluss macht sich laut der vorliegenden Berechnung ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von mindestens  $125 \text{ m}^3$  erforderlich. Das Rückhaltebecken ist im Teil C Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, ebenso die geplante Leitungsführung

#### **8.5.5. Gasversorgung**

Der Investor verfügt aktuell über eine Flüssiggasversorgung mittels zweier Erdtanks auf dem Grundstück des Investors. Die Tanks müssen im Zuge der geplanten Maßnahmen versetzt werden, da eine Überbauung nicht möglich ist. Sie sollen an den westlichen Rand des Gebietes (innerhalb der Gewerbefläche) versetzt bzw. durch neue Tanks ersetzt werden.

Das Flüssiggas dient zur Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung.

Der geplante Standort der Tanks ist auf dem Teil C Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt (nahe dem Regenrückhaltebecken).

#### **8.5.6. Energieversorgung**

Der Investor verfügt bereits über eine kundeneigene Mittelspannungsversorgung mittels einer Trafostation mit einer Kapazität von 400 KVA. Der aktuelle Verbrauch liegt bei ca. 210 KVA. Dies

entspricht ca. 88 000KWH/ Monat. Die Trafostation befindet sich auf dem Gelände des Investors an der Südseite.

Im Zuge der geplanten Erweiterung wird von einer Erhöhung des Verbrauches um ca. 10 000 kWh ausgegangen. Diese Erhöhung sollte durch den vorhandenen Trafo abgedeckt werden können.

Erfolgen durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen der enviaM AG notwendig, so ist diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

#### **Hinweise**

*Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM (Schachtschein) im zuständigen Servicecenter einzuholen.*

*Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.*

*Ein Mindestsicherheitsabstand von 15 m zu den Masten (Außenkante Fundament) ist bei Erdarbeiten einzuhalten.*

*Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.*

*Bei Anpflanzungen hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5 m einzuhalten, wenn keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Kabel (z.B. Sperrbahnen, Schutzrohre) vorgenommen werden.*

*Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.*

*Generell bittet die MITNETZ Strom darum, die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM AG so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.*

*Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planfläche einzureichen.*

*Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf dessen Basis erhält der Antragsteller ein entsprechendes Erschließungskostenangebot.*

*Einzelanschlussmaßnahmen an das Netz der enviaM AG erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors oder des Kunden. Verbindliche Kostenangebote kann die MITNETZ Strom erst nach Vorlage konkreter Anmeldungen zum Netzanschluss unterbreiten.*

#### **8.5.7. Telekommunikation**

Zur Versorgung des Grundstückes INNOVATE sind keine Änderungen an der Telekommunikationsversorgung erforderlich.

##### *Hinweis*

*Es ist sicher zu stellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung möglich ist,*

- *der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dinglich berechtigten des Grundstückes zur Herstellung der Hauszuführung einen Grundstücks-nutzungsvertrag gemäß § 45a) Telekommunikationsgesetz einzuholen und der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH auszuhändigen,*
- *eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird um eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen zur Versorgung durch den Erschließungsträger sicher zu stellen.*

#### **8.5.8. Abfallentsorgung**

Aktuell erfolgt die Entsorgung des hausmüllähnlichen Gewerbeabfalls bereits durch die Abfallwirtschaft SAS (Anstalt des öffentlichen Rechtes – AW SAS AöR). Die Erschließungsstraßen sind vorhanden. Damit ist die Voraussetzung für eine ungehinderte Zu- und Abfahrt der Entsorgungsfahrzeuge gegeben.

Neben ortsüblichem gewerbeähnlichem Hausmüll fallen Abfallstoffe aus der Produktion an.

Zu diesen zählen Folienreste, Tuchabschnitte und Fehlprodukte sowie Kartonagen.

Die Sammlung der Abfälle erfolgt getrennt nach Wertstoff in Containern bzw. in Presscontainern.

Die Abfuhr übernehmen zugelassene private Entsorgungsunternehmen, die diese entsprechend dem Anfall der Stoffe abholen und sie wieder in den Stoffkreislauf zurückführen. Es entstehen keine gefährlichen Abfallstoffe bzw. Sondermüll.

### **8.6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB)**

Beim laufenden Produktionsbetrieb entstehen nur geringe Immissionen. Die Produktionsbereiche werden durch eine Lüftungsanlage mit Frischluft versorgt. Die Produktion läuft mit einem Überdruck.

Hinzu kommt der anfallende Lieferverkehr. Dieser beläuft sich maximal auf 10 Fahrzeuge (LKW) für den Warenein- und Warenausgang am Tag. Die Lieferzeiten liegen im Zeitraum von 6.00 – 20.00 Uhr.

Erschütterungen entstehen beim laufenden Betrieb nicht.

Für die Produktion der Firma INNOVATE bedarf es keiner besonderen Verfahren zur Zulassung nach anderen Rechtsvorschriften (Wasser-, Gewerbe- Immissionsschutzrecht).

### **8.7. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB)**

Für das Plangebiet gibt es keine nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen im Sinne des BauGB bzw. nach Länderrecht, die nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen wären.

Die seitens der Versorgungsträger im Geltungsbereich vorhandenen Leitungstrassen wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bei detaillierten Planungen sind zu Fragen von Leitungsbestand, Hausanschlüssen und Bauarbeiten die jeweiligen Versorger zu kontaktieren.

Es liegen keine Informationen über das Vorhandensein von Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder zu Kampfmittelverdachtsflächen vor.

### **8.8. Denkmalschutz und Archäologie**

Es wird auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden hingewiesen.

Es besteht die Möglichkeit, dass bei den mit dem Bauvorhaben verbundenen Erdarbeiten oder bei anderen Bodeneingriffen archäologische oder bauarchäologische Funde oder Befunde zu Tage treten.

Gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt hat, 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), diese zu erhalten und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen untern Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren zu schützen. Die Mitarbeiter des Landesamtes und von ihm beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

**8.9. Hinweise - Pflanzliste**

Für die Begrünung im gesamten B Plan-Gebiet eignen sich aus fachlicher Sicht folgende Arten.

**Pflanzliste Bäume**

Pflanzliste Bäume

Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus sylvestris
Kirsche	Prunus in Arten und Sorten
Feldahorn	Acer campestre
Winterlinde	Tilia cordata
Stieleiche	Quercus robur

**Pflanzliste Sträucher**

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißer Hartriegel	Cornus alba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Hasel	Coryllus avellana
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Berberitze	Berberis in Arten und Sorten
Feuerdorn	Pyracantha in Arten
Stachelbeere/	
Johannisbeere	Ribes in Arten und Sorten
Spiere	Spiraea in Arten und Sorten
Gemeine Schneebeere	Symphoricarpos albus laevigatus
Feldrose	Rosa arvensis
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Hechtrose	Rosa glauca
Schlehe	Prunus spinosa
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

**8.10. Flächenbilanz**

Flächenbilanz			
Nutzung		Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Bebauungsplan</b>		30.310	

	Gewerbefläche		10.970
	Verkehrsfläche		8.115
	Fläche mit Pflanzbindung		11.225
<b>VEP</b>		18.110	
	Gewerbefläche 80 % überbaubar		14.488
	Fläche mit Pflanzbindung		950
	sonstige Grünfläche		2.672

### **8.11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Gewerbegebiet wurde verzichtet. Hierfür sieht die Gemeinde aktuell keine Notwendigkeit.

Für den Bereich des VEP können diese Regelungen hier zum Beispiel zur Fassadengestaltung im Durchführungsvertrag getroffen werden.

## **9. Planverwirklichung**

Der Investor ist Eigentümer der Flurstücke des VEP und hat bereits einen Bauantrag bei der zuständigen Bauordnungsbehörde eingereicht. Mit der Umsetzung des Vorhabens soll noch 2017 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für 2018 geplant.

## **10. Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)**

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kann durch die angestrebte Nachverdichtung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine geringfügig größere Fläche versiegelt werden. Dies resultiert aus dem voraussichtlich höheren Versiegelungsgrad von bis zu 90 % der Grundstücksfläche (derzeit 80 % möglich).

Flächen mit Pflanzbindung gemäß aktuellen Bebauungsplan Nr. 1 können nicht in dem geplanten Umfang am Standort umgesetzt werden, da die Grundstücksfläche begrenzt ist und die technologischen und sicherheitstechnischen Zwänge einschließlich der Feuerwehrumfahrung diese Flächen in Anspruch nehmen.

### **10.1. Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB)**

Das Gewerbegebiet gibt es an sich bereits seit ca. 25 Jahren. Es gibt noch einige wenige Lücken die noch zur Bebauung zur Verfügung stehen. Zu diesen gehört die Fläche nördlich des Investors des VEP. Hier wird das Baurecht entsprechend den Anforderungen des Investors angepasst. Der Investor ist bereits vor Ort ansässig und beschäftigt viele Mitarbeiter aus der näheren Umgebung. Es handelt sich um einen Betrieb der kaum Immissionen oder Emissionen verursacht und sich gut in das Gebiet einfügt. Es werden durch das Vorhaben keine Belange der Bevölkerung beeinträchtigt.

### **10.2. Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB)**

Im Planbereich gibt es soweit bekannt keine Denkmale / Denkmalbereiche/ archäologischen Kulturdenkmale. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich an die vorhandene Bebauung an. Der Planbereich ist bis auf Teile der Westseite von gewerblich genutzten Flächen umgeben. Die Planung fügt sich städtebaulich ein.

Aktuell läuft die Bewerbung zur Aufnahme des Naumberger Doms und der Kulturlandschaft an Saale und Unstrut in das UNESCO-Welterbe. Die Entscheidung wird im Juni erwartet.

**10.3. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind durch die Planung betroffen. Es fallen vorge-sehene Flächen mit Pflanzbindung zu Gunsten von Gewerbegebietsfläche weg.

Hierfür ist an anderer Stelle Ersatz zu realisieren. Es wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt, die das auszugleichende Defizit ermittelt hat.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind noch festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbe-hörde abzustimmen.

**10.4. Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)**

Mit der Nachverdichtung der Gewerbefläche und der Anpassung der Verkehrsflächen wird einem Investor, welcher derzeit ca. 130 Arbeitskräfte vor Ort beschäftigt, die Entwicklungsmöglichkeit gegeben und damit der Standort des Gewerbegebietes und produzierendes Gewerbe gestärkt. Dies trägt zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Region bei.

**10.5. Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Die verkehrlichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Investors die daraus resultierenden Fahrzeugbewegungen werden als gering eingeschätzt. Das vorhandene Straßennetz ist für ge-werblichen Verkehr ausgebaut.

**10.6. Belange des gemeindlichen Haushaltes**

Die Planungskosten für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan teilen sich die Gemeinde und der Investor. Die Gemeinde übernimmt den Teil zur baurechtlichen Anpassung des Straßenver-laufes.

Alle anderen Kosten trägt der Investor.

21.06.2017

Exemplar Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB