

# 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:            04.06.2018

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.....	6
4.2.1.	Landes- und Regionalplanung.....	6
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.....	8
5.3.	Sonstige technische Infrastruktur.....	8
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 .....	12
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.....	15
7.4.6.	Abfallentsorgung.....	16
7.5.	Grünflächen/ Flächen mit Pflanzbindung .....	16



7.6.	Denkmalschutz und Archäologie .....	17
7.7.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB) .....	17
<b>8.</b>	<b>Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan.....</b>	<b>17</b>
8.1.	Erforderniss der Planung / Beschreibung des Vorhabens .....	17
8.2.	Art; Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	18
8.2.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB) .....	18
8.2.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	18
8.2.3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB) .....	18
8.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	19
8.3.	Verkehrerschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	19
8.3.1.	Äußere Erschließung .....	19
8.3.2.	Innere Erschließung.....	19
8.3.3.	Ruhender Verkehr .....	19
8.4.	Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, BauGB).....	19
8.5.	Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 - 14 BauGB).....	20
8.5.1.	Baugrund .....	20
8.5.2.	Trinkwasserversorgung .....	21
8.5.3.	Löschwasserversorgung .....	21
8.5.4.	Entwässerung .....	22
8.5.5.	Gasversorgung .....	23
8.5.6.	Energieversorgung .....	24
8.5.7.	Telekommunikation.....	24
8.5.8.	Abfallentsorgung .....	25
8.6.	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23-24 BauGB) .....	25
8.7.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 5, 6 BauGB) .....	25
8.8.	Denkmalschutz und Archäologie .....	26
8.9.	Hinweise - Pflanzliste.....	26
8.10.	Flächenbilanz.....	27
8.11.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	27
<b>9.</b>	<b>Planverwirklichung.....</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB).....</b>	<b>28</b>
10.1.	Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3,6 und 10 BauGB).....	28
10.2.	Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB) .....	28
10.3.	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	28
10.4.	Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).....	28
10.5.	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....	28
10.6.	Belange des gemeindlichen Haushaltes.....	28

Anlage 1 Prüfbogen

Anlage 2 Eingriffsbilanzierung



## **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**

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

Das Plangebiet befindet sich an der B 87/180 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. 610 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 Einzelfalls).

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
19.Juni 2018	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
04.Juli 2018	Bekanntmachung im Amtsblatt

**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/07-0212 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, Sicherung 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 Infrastrukturflächen 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 Schönburg 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 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 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.

Im Näherungsbereich des B-Planes (weiter südlich und nicht im Geltungsbereich) befinden sich

- Anlagen der FGN.
- Anlagen der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen („GasLINE“). Die Aussage zu GasLINE-Anlagen erfolgt auf Grundlage eines zwischen ONTRAS und GasLINE bestehenden Dienstleistungsvertrages.

Dies bei Planungen/ Leitungsverlegungen o.ä. zu beachten ist bzw. der Versorger zu beteiligen ist

##### **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 96 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 mit einer Leistung von 168m<sup>3</sup>/h abgesichert.

#### **7.4.3. Entwässerung**

Die verbleibende Restfläche des GE (Flurstück 92/1) könnte nach aktuellen Planungen der Firma Innovate als optionale Erweiterungsfläche, über die aktuelle Planung hinaus, zur Verfügung stehen. Auch besteht ggf. noch Bedarf für die Errichtung notwendiger Stellplätze.

Erfolgt künftig eine eigenständige Nutzung mit einer erforderlichen Schmutzwasserentsorgung, so ist aufgrund der Höhenverhältnisse eine Ableitung nur mittels neu zu verlegender Druckleitung bis zum derzeitigen Endschacht möglich.

#### **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.

Seitens des Unterhaltungsverbandes wurde im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Einleitung von Niederschlagswasser in den nordwestlich verlaufenden Bach Wethau als Gewässer II. Ordnung nicht zugestimmt werden kann. Diese ist auch seitens der Gemeinde nicht geplant.

#### **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.

Seitens der Mitnetz Strom GmbH wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Hinweise in Bezug auf das im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung geltende, grundsätzliche Bauverbot nachfolgend konkrete Forderungen und Hinweise für Bauungsmöglichkeiten im Bereich des 110-kV-Freileitungs-schutzstreifens gegeben:.

*Sofern es die technischen und gesetzlichen Bestimmungen zulassen, kann eine eingeschränkte Errichtung baulicher Anlagen im Schutzstreifen gestattet werden.*

*Die Abstände zu den Anlagen größer 1 kV (Mittel- und Hochspannungsanlagen) sind nach DIN EN 50341-2-4 (VDE 0210-2-4) einzuhalten.*

*Der einzuhaltende Mindestabstand zwischen baulicher Anlage (nächstgelegenes Bauteil z. B. Dachrinne) und vorhandener 110-kV-Hochspannungsleitung (maßgeblich ist hier das dem Bauteil zugewandte 1. Leiterseil im ausgeschwungenen Zustand der Windlast) beträgt z. B. 5,0 Meter bei Dachneigungswinkeln bis max. 15 Grad.*

*Für eine konkrete Prüfung und Beurteilung der Bebauungsmöglichkeit ist deshalb ein Lageplan mit Standort bzw. Höhen des geplanten Bauvorhabens in Bezug zur betroffenen Freileitung bei uns einzureichen.*

*Bei bestimmten Witterungsbedingungen ist innerhalb der Schutzstreifenbereiche mit Eisabwurf zu rechnen. Die enviaM würde in Schadensfällen durch Eisabwurf jegliche Haftungsansprüche ablehnen.*

*Ebenso wird keine Schadensregulierung z. B. bei Seilriss übernommen.*

*Grundlage für eine Zustimmung der MITNETZ STROM ist der Abschluss einer Unterbauungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer. Die Vereinbarung enthält alle Auflagen und Bedingungen, die bei der Realisierung des Bauvorhabens zu beachten sind.*

*Zur Absicherung einer reibungslosen Betriebsführung ist eine dauerhafte Zugänglichkeit der Freileitung notwendig, das heißt, die Befahrbarkeit für die gesamte Trasse, insbesondere der Maststandorte muss zu jederzeit mit schwerem Gerät gewährleistet sein.*

*Die Errichtung einer Einzäunung ist bei Einhaltung der Mindestsicherheitsabstände und bei Absicherung der ständigen Zugangsmöglichkeit für Störfälle der Freileitung zulässig.*

*Wir weisen Sie darauf hin, dass innerhalb der Schutzstreifen von Freileitungen grundsätzlich keine Pflanzmaßnahmen zulässig sind.*

*Bei Pflanzungen außerhalb der Schutzstreifen ist darauf zu achten, dass Bäume auch bei Erreichung ihrer Endwuchshöhe keine Gefährdungen der Freileitungen darstellen.*

*Das Anpflanzen niedrigwachsender Gehölze, Hecken oder Sträucher im Bereich der Schutzstreifen kann auf Antrag genehmigt werden. Jedoch wird nur eine aufgelockerte Pflanzaufteilung gestattet, um die dauerhafte Zugänglichkeit der Anlage zu gewährleisten.*

*Bei Arbeiten in der Nähe bzw. unter Freileitungen sind die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0105 und DGUV 3 zu beachten.*

Seitens 50 Herz wurde im Rahmen der Beteiligung der TÖB die Aussage getroffen, dass sich das Bebauungsplangebiet in einem der zurzeit in Bearbeitung befindlichen Korridorvorschläge der HGÜ SuedOstLink liegt. Man wird das B-Plangebiet bei der weiteren Planungen berücksichtigen.

#### **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 Querschlüge 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 Gewerbeort. 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 Stammumfanges 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 und kann auch problemlos erreicht werden.

Hinsichtlich der aktuell teilweise zweckentfremdenden Nutzung von Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen wird die Gemeinde Abhilfe schaffen und für die Einhaltung der Festsetzungen die erforderlichen Schritte unternehmen.

### **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 Definition 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. Mit Datum vom 06.11.2017 liegt eine abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutz- und Forstbehörde vor.

Der Ausgleich des Eingriffes erfolgt durch:

1. Anpflanzung von 50 Stück Obstbäumen in vorh. Streuobstwiese durch Auffüllen von Lücken in der Gemarkung Schönburg, Flur 15, Flurstück 4/1 und
2. Die Umwandlung von Acker in Streuobst mit einer Fläche von 2400m<sup>2</sup> durch Anpflanzung von 25 Obstbäumen und Ansaat einer Wiesen-Rasenmischung.

Die Pflanzqualität wurde auf einheimische alte Obstsorten, Kronenansatz mind. 1,8 m mind. 3 x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von Stm 12- 14 cm festgelegt.

Die Sicherung der Umsetzung und langjährigen Pflege der Maßnahmen erfolgt über städtebauliche Verträge zwischen dem Investor und den Grundstückseigentümern und durch den Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Investor.

Die Ausführung der Maßnahme ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Im Rahmen des B-Planverfahrens wurde

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

Die Medienerschließung 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.  $500 \text{ m}^3$  im Jahr. Im Hinblick auf steigende Mitarbeiterzahlen wird eingeschätzt dass sich dieser auf bis zu ca.  $1000 \text{ m}^3$  / Jahr erhöhen wird.

Für die geplante Erweiterung wird nach jetzigen Kenntnisstand ein zusätzlicher Anschluss erforderlich.

Seitens des Trinkwasserversorgers (Trinkwasserversorgung Saale-Unstrut GmbH) wurde darauf hingewiesen, dass der Leitungsverlauf ist in deren Bestandsunterlagen teilweise nicht vermessen ist, sodass eine Angabe von Maßen nicht möglich ist.

Bei Baumaßnahmen sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen, die eine Gefährdung der Versorgungsleitungen sowie Armaturen und Straßenkappen ausschließen. Hausanschlüsse sind örtlich zu ermitteln. Die entstehenden Kosten für eine punktgenaue Ortung gehen nicht zu Lasten der Trinkwasserversorgung Saale-Unstrut GmbH.

Eine Versorgung des Vorhabenträgers mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich ist. Es ist daher notwendig, vor Baubeginn einen Antrag auf Wasserversorgung zu stellen, um die genaue Größe des Anschlusses ermitteln zu können.

#### **8.5.3. Löschwasserversorgung**

Gemäß Stellungnahme des Ordnungsamtes der Verbandsgemeinde Wethautal vom 24.03.2017 kann von einer Löschwassermenge von  $168 \text{ m}^3/\text{h}$  ausgegangen werden, die im Bedarfsfall auch über einen Zeitraum von 2 Stunden ( $336 \text{ m}^3$ ) 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 m<sup>3</sup> erforderlich. Das Rückhaltebecken ist im Teil C Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, ebenso die geplante Leitungsführung

Die Einleitung von sauberen und nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswasser in die öffentliche Abwasseranlage sollte 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 gesamteltes 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 (siehe Ihre Ausführungen unter Punkt 8.5.4.) wird wegen des im Untergrund anstehenden Gipses eine Versickerung ausgeschlossen, eine Ableitung über die öffentliche Abwasseranlage damit erforderlich. Details hierzu sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zwischen Vorhabensträger und Abwasserzweckverband Naumburg abzustimmen / zu definieren. Auf eine erforderlich werdende Rückhaltung und gedrosselte Ableitung gemäß Normung zur Grundstücksentwässerung (DIN 1986, DIN EN 12056) wird verwiesen.

Der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung, auch die geplanten Änderungen an der bestehenden Grundstücksnutzung und der Entwässerungssituation bedürfen einer Entwässerungsgenehmigung/Änderungsgenehmigung durch den Abwasserzweckverband Naumburg. Der Entwässerungsantrag ist beim AZV zeitgleich mit dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichenden Antrag auf Baugenehmigung einzureichen, wenn die Entwässerungsgenehmigung wegen eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens erforderlich wird. Bei allen anderen Vorhaben ist der Entwässerungsantrag 2 Monate vor dem geplanten Baubeginn vorzulegen.

Auf Grund des Fehlens einer detaillierten Entwässerungsplanung war und ist dem Abwasserzweckverband Naumburg bis dato eine Bearbeitung des Entwässerungsantrages vom 30.05.2017 nicht möglich gewesen. Der Bauherr wurde mit Schreiben vom 08.06.2017 hierüber informiert.

#### **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. 88 000 KWH/ 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.

**Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Geologie wird nachfolgender Hinweis aufgenommen:**

*Über den Grad der Verkarstung des im Normalprofil 25 m mächtigen Basisgipses liegen uns aus dem Untersuchungsgebiet keine Erkenntnisse vor.*

*Die Entstehung größerer Lösungshohlräume ist bei den gegenwärtigen Bedingungen nicht zu erwarten, sofern kein anthropogener Wassereintrag (konzentrierter Wassereintrag in den Untergrund) erfolgt, der Gipslager oberhalb des natürlichen Grundwasserspiegels auflösen kann.*

*Generell wird eingeschätzt, dass im Untersuchungsgebiet die Entstehung von Erdfällen oder lokalen Senkungen zwar nicht völlig ausgeschlossen werden kann, die Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch sehr gering ist.*

*Sollten bei den Baugrunduntersuchungen bzw. in der Baugrube Anzeichen auf Hohlräume im Untergrund festgestellt werden, bitten wir um eine entsprechende Information.*

### **Kampfmittel**

Sollten entgegen den Erwartungen Kampfmittel gefunden werden, so ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) in der derzeit geltenden Fassung zu verfahren.

### **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 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.

### **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 2018/2019 begonnen werden.

Zum Vorhabenbezogenen Teil des B-Planes – Teil C wurde zwischen der Gemeinde Schönburg und dem Investor ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Hierin ist auch die Umsetzung der außerhalb des Geltungsbereiches geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geregelt.

## **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 Naumburger 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 vorgesehene Flächen mit Pflanzbindung zu Gunsten von Gewerbegebietsfläche weg.

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

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind noch festzulegen und mit der Unteren Naturschutzbehörde 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 gewerblichen 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 Straßenverlaufes.

Alle anderen Kosten trägt der Investor.

04.06.2018

KOPIE

**Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB – Anlage 1 Begründung-  
zum B-Plan Nr. 10 „Über dem Rosental 2“ Gemeinde Schönburg**

lfd. Nr.	<b>Bebauungsplan – Nr./Name:</b>		
	<b>Vorhabenbezogener Bauungsplan Nr. 10 Gemeinde Schönburg, „Am Hohen Stein 2“</b>		
1	<b>Merkmale des Bauungsplans:</b>	<b>Umfang</b>	
2	Größe des Geltungsbereichs des B-Plans ca.: Art der baulichen Nutzung: Bestehende GRZ: Geplante GRZ: <b>Erhöhung Versiegelung statt 0,8 auf 0,9 im Bereich VbBP</b> <b>Verringerung der Versiegelung durch ca. 50 m kürzere Erschließungsstraße (275- 300 m<sup>2</sup>)</b>	49.630m <sup>2</sup> GE 0,8 <b>0,8 – tw 0,9</b> <b>ca. 1810 m<sup>2</sup></b> <b>ca – 275 m<sup>2</sup></b>	
3	<b>Prüfung Zulässigkeit für Anwendung des beschleunigten Verfahrens:</b>	ja	nein
4	<b>B-Plan der Innenentwicklung</b> gem. § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB  <input type="checkbox"/> Wiedernutzbarmachung von Flächen <input checked="" type="checkbox"/> Nachverdichtung <input checked="" type="checkbox"/> Andere Maßnahmen der Innenentwicklung – Klarstellung der vorhandenen Bestand (Bebauung und des Straßenverlaufes)  <i>Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt ein B-Plan der Innenentwicklung vor.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	<b>Ausschluss UVP-Pflicht</b> gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB  <input checked="" type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Vorhaben nicht in Anlage 1 UVPG oder LUVPG M-V geführt <input checked="" type="checkbox"/> Keine UVP-Pflicht aufgrund Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG Vorhaben UVP-vorprüfungspflichtig nach Nr. .... Anlage 1 UVPG; Ergebnis Vorprüfung siehe Einschätzung der Auswirkungen Nr. 2.1 und 2.6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	<b>Ausschluss für Beeinträchtigung Natura 2000-Gebiet</b> gem. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB  <input checked="" type="checkbox"/> Keine Natura 2000-Gebiete im Wirkungsbereich des B-Plan-Gebietes vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> Beeinträchtigung des Schutzzweckes und der Erhaltungsziele offensichtlich ausgeschlossen  <i>Insofern ein Sachverhalt zutrifft, liegt kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung vor.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	<b>Größe der festzusetzenden Grundfläche 20.000 bis &lt; 70.000 m<sup>2</sup></b> gem. § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 u. S. 3 BauGB  <i>Ergibt sich aus lfd. Nr. 2.</i>  <i>Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nur zulässig, wenn ALLE Sachverhalte unter lfd. Nr. 4-7 mit „ja“ beantwortet wurden.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	<b>Wesentliche zu erwartende negative Wirkfaktoren des Bauungsplans:</b>	ja	nein
	Flächeninanspruchnahme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Versiegelung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Entsiegelung / Rückbau	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Bodenabtrag	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhöhung Verkehrsaufkommen / Lärmemissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Erhöhung Schadstoffemissionen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Verringerung Verkehrsaufkommen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Lärmschutzmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Veränderung / Querung von Gewässern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Oberflächenwasserentnahmen / -einleitungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Einleitung Abwasser / Oberflächenentwässerung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Grundwasserentnahmen / -absenkungen		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	<b>1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf</b>	Ausmaß / Bedeutung gegeben? ja   nein	
<i>Das Ausmaß bzw. die Bedeutung der Merkmale des B-Plans werden hier „nur“ dargestellt, eine Einschätzung der Erheblichkeit allein dadurch ist nicht sachgerecht und auch nicht sinnvoll. Mögliche Antworten zu den einzelnen Kriterien sind aufgeführt.</i>			
10	1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
B-Plan UVP-vorprüfungspflichtig			
11	1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	B-Plan widerspricht diesen ja   nein	
<i>Ob B-Plan den Darstellungen dieser Pläne und Programme entspricht wird hier nur als „Achtungszeichen“ für die Abwägung dargestellt.</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Flächennutzungsplan (F-Plan) <i>wenn „ja“, dann Prüfung, ob Berichtigung F-Plan erforderlich</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Berichtigung Flächennutzungsplan erforderlich			
Landschaftsplan (LP)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12	1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert, Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden. Darstellung weiterer mit dem B-Plan verfolgter Ziele, z. B.: - Klarstellung/ Berichtigung des BP zum aktuellen Bestand – anders als im rechtswirksamen Bebauungsplan gebauter Straßenverlauf der Erschließungsstraße - Ermöglichung des geplanten Bauvorhaben der Innovate GmbH ( Erweiterung des bereits vor Ort ansässigen Betriebes) – hierfür Vorhaben- und Erschließungsplan für den Teil des Firmenstandortes			
13	1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Darstellung von Vorbelastungen,</i> - derzeit keine bekannt			
14	1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	B-Plan widerspricht diesen ja   nein	
B-Plan beinhaltet / betrifft: <i>Insofern Umweltvorschriften durch B-Plan berührt, dann Ausmaß/ Bedeutung gegeben. Ob B-Plan den Darstellungen dieser Vorschriften und Pläne entspricht wird hier nur als „Achtungszeichen“ für die Abwägung dargestellt.</i>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> RL 96/82/EG (Seveso II-RL): Betriebe nach Anhang I innerhalb der Abstandsempfehlungen des BMU <sup>1</sup>		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

<sup>1</sup> BMU – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (Hrsg.): Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bau-

	<input type="checkbox"/> RL 200/60/EG (WRRL) / RL 2008/105/EG: Bewirtschaftungsplan bzw. Maßnahmenprogramm	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> RL 76/464/EWG: Gewässerqualitätszielverordnung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> Schutzgebiete / schützenswerte Flächen nach Nr. 2.6	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> RL 2002/49/EG (Umgebungslärm-RL): Lärminderungsprogramm / Lärmaktionsplan	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> RL 91/676/EWG: Aktionsprogramme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> Hochwasserschutz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/> RL 92/43/EWG (FFH-RL): Artenschutz / Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
15	<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf</b>	Auswirkungen zu erwarten ja   nein		Einschätzung der Auswirkungen
16	<input checked="" type="checkbox"/> Bestandsichernder B-Plan <i>Wenn zutreffend (Hilfestellung aus lfd. Nr. 2 und 8), dann keine weitere Prüfung erforderlich, sondern alle Kriterien nach Nr. 2.1 bis 2.6: Auswirkungen zu erwarten „nein → Einschätzung „keine Auswirkungen“</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen
	<i>Treten neben negativen Auswirkungen auch positive auf, so sind diese verbal zusätzlich mit aufzuführen, ebenso insofern Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen erforderlich/möglich sind. Eine „Verrechnung“ mit negativen Auswirkungen erfolgt bei den einzelnen Kriterien nicht, die Berücksichtigung erfolgt in der Gesamteinschätzung, lfd. Nr. 50, eine Auflistung möglicher Maßnahmen in lfd. Nr. 53 und 54. Bei einer überschlägigen Betrachtung der Vorbelastung (Milchviehanlage) und den Bebauungsmöglichkeiten bei Umsetzung der vorhandenen rechtswirksamen Bebauungspläne wird in Anbetracht auch der vorhandenen Altlasten/Altlastverdacht deutlich, dass die Belange des Naturhaushaltes und der umweltbezogenen Auswirkungen sowie einer überschlägigen Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung stets unter Betrachtung der zulässigen Nutzungen und der vorgeprägten Ausgangslage zu erwägen sind. Dabei sind Eingriffe, die bereits vor der aktuellen Planung zulässig bzw. vorhanden waren, nicht erneut auszugleichen.</i>			
17	2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen <i>Bei durchzuführender UVP-EFP dienen die hier dargestellten Einschätzungen (ohne Berücksichtigung positiver Wirkungen) i. V. m. mit Nr. 2.6 gleichzeitig der UVP-EFP. Reihenfolge der Schutzgüter gem. UVPG, um keine subjektive Wichtung zu suggerieren.</i>			
18	(a) Mensch, einschließlich menschliche Gesundheit  <i>Einschätzung der Auswirkungen</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen

19	(b)	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt <i>Einschätzung der Auswirkungen –</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen
20	(c)	Boden – neue geringe Mehrüberbauung bei Ausschöpfung der max. mögl. GRZ von 0,9 im Bereich des VbBP von ca. 1800 m <sup>2</sup> abzüglich 275 m <sup>2</sup> für kürzere Straße = 1525 m <sup>2</sup> <i>Einschätzung der Auswirkungen</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sehr geringe Auswirkungen
21	(d)	Wasser – Oberflächenwasser Erschließung ist vorhanden <i>Einschätzung der Auswirkungen</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen
22	(e)	Wasser – Grundwasser <i>Einschätzung der Auswirkungen</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	geringe Auswirkungen
23	(f)	Wasser – Sturmflut/Hochwasser <i>Einschätzung der Auswirkungen</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen
24	(g)	Luft <i>Einschätzung der Auswirkungen</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen
25	(h)	Klima <i>Einschätzung der Auswirkungen</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen
26	(i)	Landschaftsbild Geringfügig höhere Höhe der Hallen im Bereich des VEP <i>Einschätzung der Auswirkungen</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	geringe Auswirkungen
27	(k)	Kultur- und sonstige Sachgüter <i>Einschätzung der Auswirkungen</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen
28	(l)	Wechselwirkungen <i>Wechselwirkungen sind im Rahmen der Schutzgutbetrachtung mit einbezogen, hier nur außergewöhnliche Wechselwirkungen relevant, die dann verbal beschrieben und bewertet werden müssen. Sonst „nein“ → „keine Auswirkungen“.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Keine Wechselwirkungen
29	2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen			
30	(a)	den kumulativen Charakter der Auswirkungen Auswirkungen anderer Pläne, Programme bzw. Vorhaben erstrecken sich auf das B-Plan-Gebiet Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus <i>Auch bei starken kumulativen Auswirkungen ist nicht gleichzeitig von einer Erheblichkeit auszugehen, eine Einschätzung ist hier deshalb nicht sachgerecht. Sind kumulative Auswirkung zu erwarten, ist dies in Kriterium Nr. 2.1 mit zu berücksichtigen.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
31	(b)	den grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
32	2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)			
33	(a)	Risikopotenzial des Standortes – Normales Gewerbegebiet ohne besondere Nutzungen im Sinne des Brandschutzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
34	(b)	Risiken durch Altlasten /Altlastverdachtsflächen <input type="checkbox"/> Nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar <input type="checkbox"/> Inanspruchnahme erforderlich – <i>Ob Altlasten / Altlastverdachtsflächen vorhanden sind, siehe lfd. Nr. 8. Wenn nicht vorhanden / Inanspruchnahme vermeidbar: „nein“ → Auswirkung „keine/gering“ Wenn</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Inanspruchnahme erforderlich: „ja“ → Einschätzung der Auswirkungen			
--	--	--	--

35	2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen			
		Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		Auswirkungen des B-Plans erstrecken sich über die kommunalen Grenzen hinaus	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		Verlagerungseffekte zu erwarten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<i>Siehe Anmerkungen unter lfd. Nr. 30.  Erstrecken sich Auswirkungen über das B-Plan-Gebiet, ist dies im Kriterium Nr. 2.1 mit zu berücksichtigen, bei prognostizierten Verlagerungseffekten im Kriterien Nr. 2.5.  Erstrecken sich Auswirkungen über die kommunalen Grenzen, ist die Nachbargemeinde einzubeziehen.</i>			
36	2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/> Überschreitung von Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten durch den Bebauungsplan zu erwarten <i>wenn „ja“, dann weitere Prüfung:</i> <input type="checkbox"/> Besonders bedeutendes bzw. sensibles Gebiet betroffen <i>Fragestellung: „Hat das voraussichtlich betroffene Gebiet eine so herausragende Bedeutung bzw. eine so große Sensibilität auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung des Gebiets, dass bei einer Überschreitung einzelner Umweltqualitätsnormen bzw. Grenzwerten per se (ohne Berücksichtigung weiterer Kriterien und Randbedingungen) eine Erheblichkeit anzunehmen ist?“  trifft beides zu, dann „ja“ → Auswirkung „hoch“ → Prüfung, ob Maßnahmen möglich sind, erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen, diese sind dann unter „zu beachtende Auflagen“ lfd. Nr. 53 anzunehmen  ansonsten „nein“ → Auswirkung „keine/gering“</i>			
37	2.6	folgende Gebiete:	Gebiete vorhanden		Einschätzung der Auswirkungen
			ja	nein	
		<i>Wenn bestandsichernder B-Plan (s. lfd. Nr. 16), dann hier nur Prüfung, ob Gebiete nach Nr. 2.6 vorhanden → Einschätzung der Auswirkung überall „keine“  Einschätzung der Auswirkung hier generell als „in der Abwägung zu berücksichtigenden Belang“ aufzufassen.</i>			
38	2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<i>Da der Ausschlussgrund einer möglichen Beeinträchtigung bereits geprüft wurde, kommt als Einschätzung der Auswirkungen hier nur „keine“ oder „positiv“ in Betracht, ansonsten wäre die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässig.</i>			
39	2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
		<i>Prüfabfolge:  1. Liegt Gebiet im B-Plan?:  nein → Auswirkung „keine“  ja → Gebiet benennen und weiter unter 2.  2. Direkte Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen?:  nein → Auswirkung „keine“  ja → weiter unter 3.  3. Erhebliche Beeinträchtigung des Schutzwecks/-ziels?:  nein → Auswirkung „keine“  ja → weiter unter 4.  4. Vermeidungsmaßnahmen (gesichert) möglich?:  ja → Auswirkung „keine/gering“ und Aufnahme der Maßnahme unter lfd. Nr. 53  nein → keine Einschätzung der Auswirkung, dies bleibt der Abwägung vorbehalten (als Schraffur kennzeichnen)</i>			

40	2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
41	2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>			
	(a)	Biosphärenreservat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	(b)	Landschaftsschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
42	2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
43	2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>			
	(a)	Wasserschutzgebiet (TWSZ III)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	(b)	Heilquellenschutzgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	(c)	Überschwemmungsgebiet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
44	2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind <i>sinngemäße Anwendung des Prüfschemas s. Anmerkungen lfd. Nr. 39, die Einschätzung der Auswirkung erfolgt abweichend davon wie folgt: wenn 4. mit ja → Auswirkung „keine/gering“ wenn 4. mit nein beantwortet → Auswirkung „hoch“ → hier als erheblich anzusehen, da i. d. R. weitere Untersuchungen für sachgerechte Abwägung erforderlich</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
45	2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes <i>Von Bebauungsplan der Innenentwicklung generell keine negativen Wirkungen zu erwarten. Hier kommt als Einschätzung nur „keine/gering“ oder „positiv“ in Betracht.</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
46	2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>			
	(a)	Baudenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	(b)	Bodendenkmal	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	(c)	Archäologisch bedeutende Landschaften	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
47		Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.3 Anlage 2 UVPG) <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
48		Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.5 Anlage 2 UVPG) <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
49		geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (Nr. 2.3.6 Anlage 2 UVPG) <i>s. Anmerkungen lfd. Nr. 39</i>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

50 **Gesamteinschätzung der Einzelfallprüfung nach Anlage 2 BauGB:**

Siehe Anlage 2

51 **Empfehlung zur Durchführung einer Umweltprüfung:**

52  Umweltprüfung nicht erforderlich

53 Zu beachtende Auflagen:

- Auf der Basis der Eingriffsbilanzen des rechtswirksamen Bebauungsplanes ist für den aktuellen Bebauungsplan eine Bilanzierung vorzunehmen und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB des BLK festzulegen.
- Darin wird auch der ggf. höheren Versiegelung Rechnung getragen.
- 

*Hier sind Auflagen / Bedingungen / Voraussetzungen zu benennen, die für die Entscheidung der Erheblichkeit relevant sind, also ergebnisbeeinflussend sein können (z. B. Festsetzung von „Tabuflächen“ hinsichtlich besonders wertvoller Bereiche oder Altlasten; Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen, ggf. noch zu klärende Sachverhalte u. a.)*

54 Sonstige Hinweise:

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind für den Teil des VEP (Flächen Innovate) zu erbringen, da hier die Nachverdichtung erfolgt. Die Flächen werden außerhalb des Geltungsbereiches liegen, deren Umsetzung ist im Durchführungsvertrag und in einem städtebaulichen Vertrag mit der UNB zu regeln.

*Hier sind sonstige Hinweise aufzuführen, die für die Abwägung oder für die weitere Planung / Umsetzung relevant sein könnten.*

55  Umweltprüfung erforderlich

Insbesondere zu klärende Sachverhalte:

*Hier sind v. a. fehlende / noch zu klärende Sachverhalte, noch zu erstellende Gutachten, besondere Konflikte und sonstige für den Scoping-Termin und eine ggf. erforderliche Vergabe an Dritte wesentliche Informationen aufzuführen.*

**verwendete Abkürzungen:**

BauGB	Baugesetzbuch	LUVPG M-V	Landes-UVPG Mecklenburg-Vorpommern
B-Plan	Bebauungsplan	UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WRRL	EU-Wasserrahmenrichtlinie

**verwendete Farben:**

	positive Auswirkung
	keine / geringe Auswirkung
	mittlere Auswirkung
	hohe Auswirkung
	Auswirkung nur im Zusammenhang mit anderen Kriterien sachgerecht einzuschätzen

## Anlage 2 zum Prüfbogen zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB



Luftbild der Fläche – Quelle Bingmaps

<https://www.bing.com/mapspreview?q=google+maps&mkt=en&FORM=HDR>

Abwägung/ Umgang mit den Hinweisen aus der Stellungnahme des Burgenlandkreises vom 06.04.2017 und 20.04.17 zur Vorprüfung des Einzelfalles.

### **Untere Landesentwicklungsbehörde**

#### Hinweis

Die Auflistung der Flurstücke ist nochmals zu prüfen.

#### Abwägung

Die Flurstücke wurden geprüft und abgeglichen – einige Teilflächen bzw. kleine Flurstücke wurden ergänzt.

### **Umweltamt**

#### Hinweis

Bei Beachtung und ordnungsgemäßer Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen bestehen kein Bedenken. Die Erhöhung der Flächenversiegelung ist im Rahmen einer Eingriffsbilanzierung, mit entsprechenden Ausgleichsflächen zu bewerten und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen

### Abwägung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden mit der UNB (Unteren Naturschutzbehörde) abgestimmt und im Durchführungsvertrag bzw. in einem städtebaulichen Vertrag mit der UNB gesichert. Dieser muss vor dem Satzungsbeschluss unterzeichnet vorliegen.

### **Untere Wasserbehörde**

#### Hinweis

Die Einschätzung der Betroffenheit des Schutzgutes Wasser – hier Grundwasser Nr. 22e entspricht nach Auffassung der unteren Wasserbehörde nicht den Tatsachen.

Durch die geplante Mehrversiegelung von 1525 m<sup>2</sup> sind geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung nicht auszuschließen. Dies sollte überarbeitet werden.

#### Abwägung

Die Nr. 22e im Prüfbogen wurde entsprechend angepasst.

### **Untere Denkmalschutzbehörde**

#### Hinweis

auf Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden.

#### Abwägung

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen unter Punkt 3 Hinweise bzw. in die Begründung zum B-Plan aufgenommen.

**Auf der Basis dieser Einschätzungen und der Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen durch die Planung kommt.**

Anlage zur Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 Gewerbegebiet "Am Hohen Stein"

Rechnerische Eingriffsbilanz Teilfläche VEP

	Konflikt/ Ausgleichs- oder Ersatzmaß- nahme	Code	Wertfaktor	Fläche in qm	Biotopewert(C*D)
<b>Bestand</b>					
Baufläche 80% überbaubar		BW	0	14488	0
Baufläche nicht überbaubar		GSA	7	0	0
Fläche mit Pflanzbindung entlang Straße - Bäume +Sträucher	Planwert	HHB	16	602	9632
Fläche mit Pflanzbindung entlang Straße - Bäume +Sträucher	Bestandswert	HHB	20	880	23712
Fläche mit Pflanzbindung entlang westl. Grenze	Planwert	HHB	16	2140	34240
<b>Summe</b>				<b>18110</b>	<b>67584</b>
<b>Neuanlage</b>					
Baufläche 80 % überbaubar		BW	0	14488	0
Baufläche nicht überbaubar		GSA	7	2672	18704
Fläche mit Pflanzbindung		HHB	16	950	15200
<b>Zwischensumme</b>				<b>18110</b>	<b>33904</b>
<b>Defizit</b>					<b>33680</b>
<b>mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>					
Anpflanzung Obstbaum in vorh. Streuobstwiese- Auffüllung Lücken - (25m²/Baum)	50 Bäume	HRA	8	1250	10000
Gemarkung Schönburg, Flur 15 , Flurstück 4/1 (Röhrboorn)					
Umwandlung Acker in Streuobstwiese m² von 6,3 ha Gesamtfläche)	ca. 24 Bäume	HRA -AI	10	2400	24000
Gemarkung Utenbach, Flur 2 Flurstück 57/1 (Herr Prater) -					
<b>Gesamt</b>					<b>34000</b>

06.11.2017

