

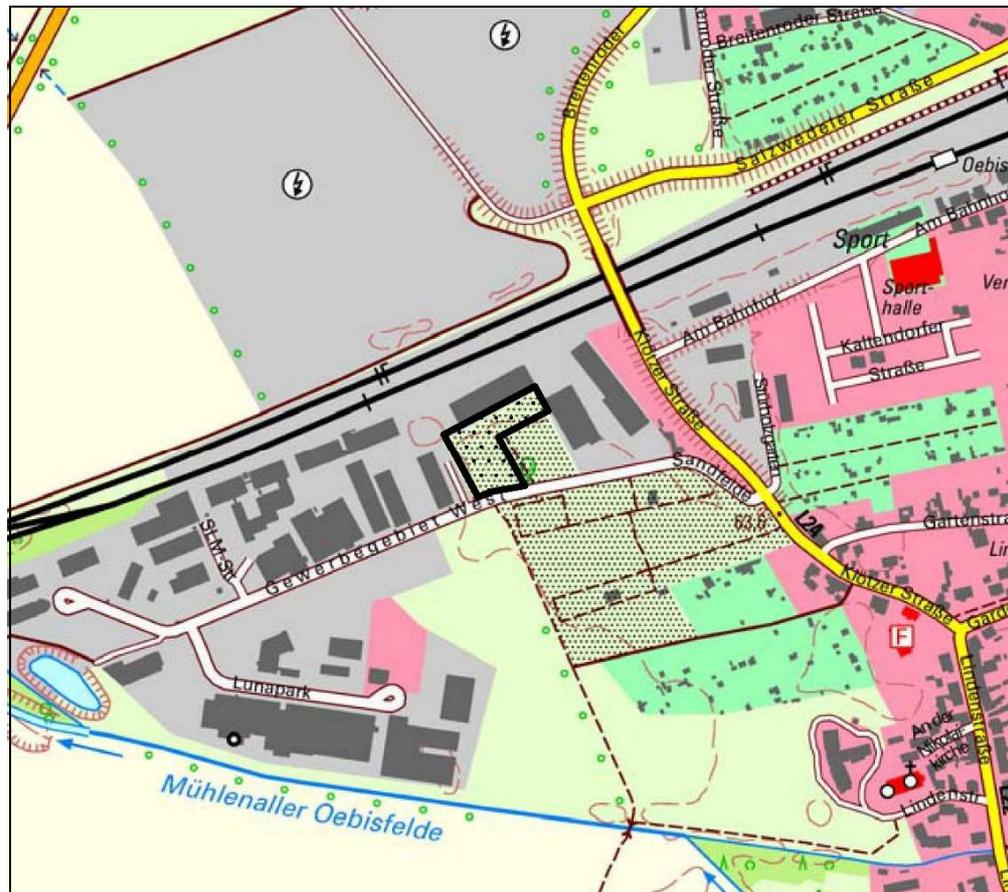


Bauleitplanung der Stadt Oebisfelde – Weferlingen

Landkreis Börde

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "2. Erweiterung des Gewerbegebietes West - Oebisfelde" im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – August 2023



[TK10/2018]©LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6022664/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse	8
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Gewerbegebiete	9
4.1.2. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben	10
4.1.3. Vergnügungsstätten	10
4.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1. Grundflächenzahl	10
4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl	11
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	11
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	11
4.4. Verkehrsflächen	12
5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.2. Wirtschaftliche Belange	13
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	16

Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "2. Erweiterung des Gewerbegebietes West - Oebisfelde" - Stadt Oebisfelde - Weferlingen

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.184)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Seit dem Jahr 1998 ist die SLM Kunststofftechnik GmbH im Gewerbegebiet West in Oebisfelde ansässig. Die Firma fertigt Kunststoffteile für die Automobilindustrie und entwickelte sich zu einem der führenden Systemlieferanten der Automobilindustrie für Kunststoffteile mit weltweitem Absatzmarkt. Die betriebliche Entwicklung erfolgte von der Gründung an am Standort Haselhorst 1 zunächst innerhalb des Bebauungsplangebietes des Gewerbegebietes West.

Die dynamische Entwicklung der Firma erforderte bereits zwei Erweiterungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet West. Die zweite Erweiterung erfolgte durch den Bebauungsplan "2.Erweiterung des Gewerbegebietes West – Oebisfelde". Sie wurde am 22.12.2016 durch öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich. Inzwischen ist das hierdurch deutlich vergrößerte Betriebsgelände wiederum ausgelastet. Aufgrund der steigenden Absatzzahlen für die Kunststoffprodukte der Firma und der bestehenden Lieferverpflichtungen ist eine erneute Erweiterung des Werkstandortes kurzfristig dringend erforderlich. Die Entwicklungsreserven für die betriebliche Erweiterung innerhalb der rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind erschöpft. Südlich der Straße Gewerbegebiet West sind zwar noch baulich nutzbare Flächen im Gewerbegebiet frei, diese ermöglichen jedoch nicht den erforderlichen betrieblichen Zusammenhang mit dem bestehenden Werkstandort, der für den Produktionsablauf unerlässlich ist. Da der Werkstandort im Norden durch die Fernbahnlinie Hannover - Berlin, im Westen durch Gewerbebetriebe, im Süden durch die Straße Gewerbegebiet West und im Südosten durch die Natursteinwerke Vorsfelde eingegrenzt wird, bestehen betriebliche Erweiterungsmöglichkeiten ausschließlich auf die Flächen des ehemaligen kirchlichen Friedhofes, der dreiseitig durch den bestehenden Betriebsstandort umgrenzt wird. Das Planungserfordernis umfasst auch Teilflächen des Bebauungsplanes 2.Erweiterung des Gewerbegebietes West - Oebisfelde bzw. Flächen, die an diesen Bebauungsplan

unmittelbar angrenzen. Das Verfahren wird daher als 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "2.Erweiterung des Gewerbegebietes West – Oebisfelde" durchgeführt. Um eine einheitliche Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben zu gewährleisten, soll der rechtsverbindliche Bebauungsplan geändert und ergänzt werden.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist erforderlich. Das Plangebiet ist nach Einschätzung des Landkreises Börde nicht Bestandteil des örtlichen Bebauungszusammenhangs. Es bildet einen Außenbereich innerhalb des Siedlungsbereiches. Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbebestandes in Oebisfelde ist somit die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbebestandes entsprechend dem Bedarf des am Standort ansässigen Betriebes (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB)
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB), bei vollständiger Ausnutzung der Flächen könnten weitere ca. 50 Arbeitsplätze entstehen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in kirchlichem Eigentum. Sie wurden über Erbbaurechte durch die Firma gesichert. Zur Finanzierung der Planaufstellung hat die Stadt Oebisfelde - Weferlingen einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Grundeigentümer geschlossen, der die Übernahme der Planungskosten regelt, so dass für die Stadt Oebisfelde - Weferlingen mit der Planaufstellung keine Kosten verbunden sind.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche im Siedlungsbereich der Stadt Oebisfelde, die an drei Seiten von dem bestehenden Gewerbegebiet und an der vierten Seite vom städtischen Friedhof eingegrenzt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung zulässig. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Der Bebauungsplan beinhaltet die Nachnutzung einer ehemaligen Grünfläche innerhalb des Siedlungsbereiches. Diese ist als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB zulässig. Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: Kommentar BauGB Rn.30 zu § 13a BauGB führt hierzu an: "Beispiel: Änderung der Nutzung einer vormaligen Grünfläche in eine Bau- und Verkehrsfläche ist eine andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB. Hierunter fallen insbesondere auch innerhalb des Siedlungsbereiches befindliche Flächen, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen; hierfür kommen grundsätzlich auch Grünflächen in Betracht."

Die Planaufstellung dient damit der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des § 13a Abs.1 BauGB.

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

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

- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 BauNVO ergibt sich aus den Baugebietsflächen multipliziert mit der Grundflächenzahl. Die zulässige Grundfläche beträgt somit 4.778 m². Die Obergrenze der Zulässigkeit von Bebauungsplänen nach § 13a BauGB wird somit eingehalten.

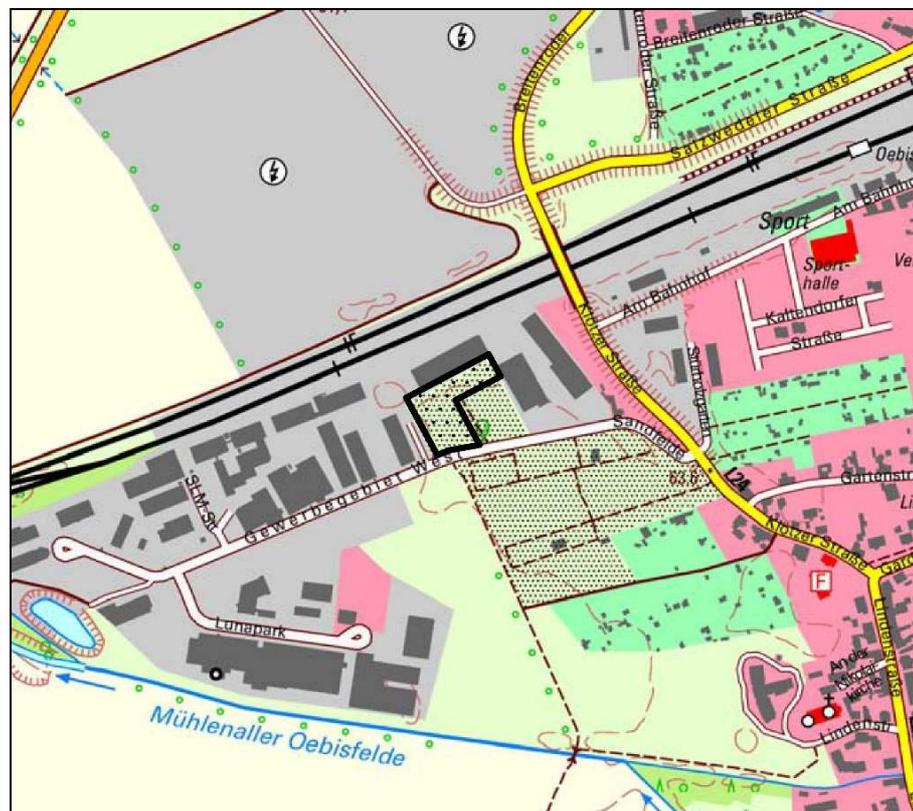
Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Die SLM GmbH unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht. Die Betroffenheit von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, EU Vogelschutzgebieten) ist nicht gegeben.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen. In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Oebisfelde-Weferlingen zu dem Ergebnis gekommen, die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2.Erweiterung des Gewerbegebietes West - Oebisfelde" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet für die vorgesehene Betriebserweiterung befindet sich im Westen des bebauten Stadtgebietes von Oebisfelde auf Teilflächen des ehemaligen kirchlichen Friedhofes.

Lage in der Stadt



[TK10/2018] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6022664/2011

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden eine Parallele 5 Meter nördlich der Südgrenze des Flurstücks 1538
- im Osten durch eine Parallele im Abstand von 5 Meter östlich der Westgrenze des Flurstücks 5/6 und der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1621
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 1086/5
- im Westen durch das bestehende Betriebsgelände der SLM Kunststofftechnik GmbH auf dem Flurstück 1328

(alle Flurstücksangaben Gemarkung Oebisfelde, Flur 5)

Die Teilflächen auf den Flurstücken 1538 und 5/6 sowie ein 12 Meter breiter Streifen an der Nordgrenze des Flurstücks 1622 sind bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "2.Erweiterung des Gewerbegebietes West – Oebisfelde". Auf den Flurstücken 1538 und 5/6 werden Gewerbegebiete und auf dem Flurstück 1622 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Diese Flächen werden im vorliegenden Verfahren geändert. Die verbleibenden Teile des Flurstücks 1622 sind bisher unbeplant. Sie werden durch die 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "2.Erweiterung des Gewerbegebietes West - Oebisfelde" neu überplant.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

angrenzende Bebauungspläne:

Im Westen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet West - Oebisfelde 1.Erweiterung in der Fassung der 1.Änderung an. Dieser setzt auf dem angrenzenden Flurstück 1328 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

angrenzende Nutzungen an das Plangebiet:

- im Westen, Norden und Nordosten Gewerbegebiete
- im Südosten der ehemalige kirchliche Friedhof
- im Süden die Straße Gewerbegebiet West

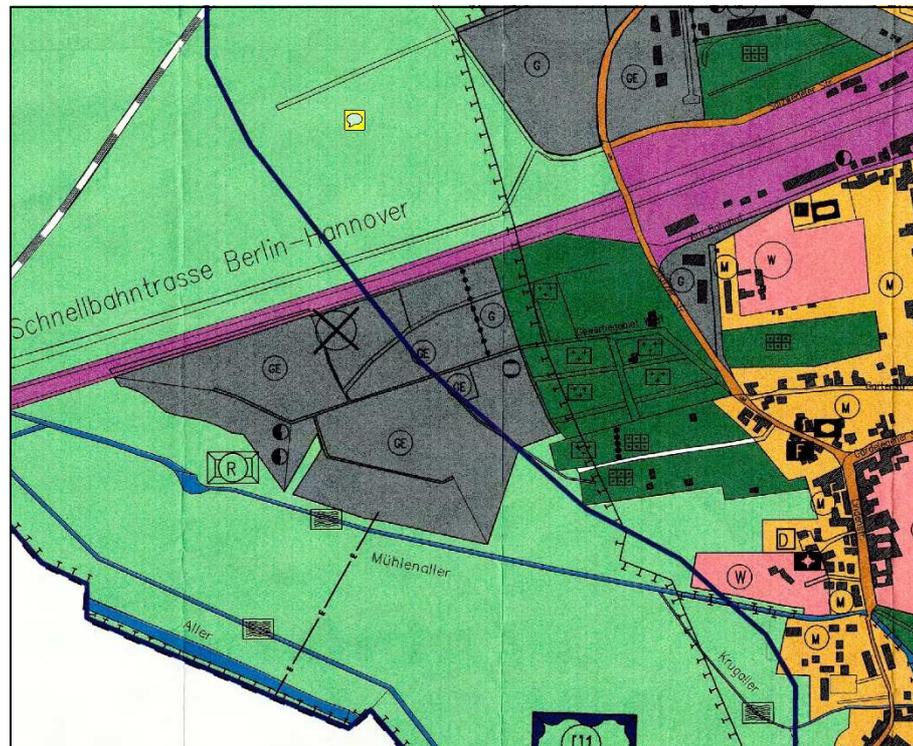
Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Der verbleibende Teil des ehemaligen kirchlichen Friedhofes enthält nur noch wenige Ruhestätten. Neubeisetzungen finden nicht mehr statt.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Seit der Bildung der Stadt Oebisfelde-Weferlingen am 01.01.2010 gelten die bisher in den einzelnen Ortschaften wirksamen Flächennutzungspläne fort. Der fortgeltende Flächennutzungsplan Oebisfelde stellt das Plangebiet bestandsorientiert als Grünfläche für den Friedhof dar. Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Westlich, nördlich und östlich grenzen an das Plangebiet Gewerbegebiete an. Das Gebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Oebisfelde und rundet die Ortslage geordnet ab. Die bisherige Darstellung ist bereits aufgrund der Entwicklung des vorzeitigen Bebauungsplanes "2.Erweiterung des Gewerbegebietes West" in großen Teilen nicht mehr aktuell.

Ausschnitt aus dem fortgeltenden Flächennutzungsplan



[TK10/1993] ©
LVerGeoLSA
(www.lvergeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6022664/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß dem Runderlass des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01 Punkt 3.3.n und o sind die Änderung und die Ergänzung auf einer Fläche von insgesamt 5.952 m² nicht raumbedeutsam. Die landesplanerische Stellungnahme wird durch die untere Landesentwicklungsbehörde abgegeben.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind in folgenden Plandokumenten festgelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160), verbindlich seit dem 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP-MD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006 (Amtsblatt für den Ohrekreis 12. Jahrgang, Nummer 37)

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

- a) die Ortschaft Oebisfelde der Stadt Oebisfelde - Weferlingen ist im Regionalen Entwicklungsplan als Grundzentrum festgelegt,
- b) das Plangebiet ist wie die gesamte Ortschaft und die Flächen nördlich der Landesstraße L 24 als Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung dargestellt,

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorranggebieten.

Gemäß den Zielen der Raumordnung (Ziel 55) sind an allen Wirtschaftsstandorten infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Wirtschaftsstandort, dessen bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne des LEP 2010 ist. Die Bauleitplanung dient der Sicherung und Entwicklung des Gebietes für die dort ansässigen Unternehmen. Gemäß Ziel 56 des Landesentwicklungsplanes (LEP-LSA) ist die Erweiterung von Industrie- und Gewerbestandorten vor allem an den zentralen Orten

sicherzustellen. Diesem Ziel entspricht der vorliegende Bebauungsplan. Aufgrund der Nähe zu Wolfsburg bietet der Standort Oebisfelde hervorragende Standortbedingungen für die Ausprägung von Unternehmensnetzwerken der Automobilindustrie im Sinne des Grundsatzes G 46 des LEP-LSA.

Das Vorbehaltsgebiet für die Wassergewinnung umfasst großflächig die Bereiche des Drömlings einschließlich der gesamten Ortslage von Oebisfelde. Den Belangen des Grundwasserschutzes ist im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Betriebe und Anlagen, die in großem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind in Gewerbegebieten allgemein nicht zulässig, sie sind als erheblich belästigend einzustufen und nur in Industriegebieten zulässig. Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten wird eine Zulässigkeit dieser Anlagen nicht ermöglicht. Insofern bleiben die Schutzansprüche des Grundwasserschutzes gewahrt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5.972 m². Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine öffentlichen Flächen. Die Flächen sind Eigentum des Gewerbebetriebes bzw. durch Erbbaupacht gesichert.

Die Flächen waren ehemals Bestandteil des kirchlichen Friedhofes der Stadt Oebisfelde. Der Friedhof wurde aufgelassen. Noch bestehende Gräber wurden verlegt. Die Fläche stellt sich im Bestand als innerörtliche Brachfläche, die mit ruderalen Gras- und Staudenfluren bewachsen ist, dar. Gehölze sind im Ergänzungsbereich nicht vorhanden.

3.2. Bodenverhältnisse

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Für die Bedeutung der Bodenfunktion für Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen. Das Plangebiet liegt auf einer weitgehend ebenen Fläche. Der natürliche Untergrund wird durch pleistozäne Talsande gebildet. Diese Bodenarten weisen in der Regel eine gute Tragfähigkeit auf und sind nur gering frostempfindlich. Untergrundschwächen sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht bekannt.

Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind günstig. Für gewerbliche Bauvorhaben mit erheblichen Lasteintragungen in den Boden wird grundsätzlich die Erarbeitung von Gründungsgutachten empfohlen.

archäologische Bodendenkmale, Bestattungen

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen kirchlichen Friedhof, der seit dem 19. Jahrhundert als Begräbnisstätte genutzt wurde. Die hier gegebenenfalls noch vorhandenen Gebeine sind archäologisch nicht relevant. Die während des Aushubs von Boden gegebenenfalls zu Tage tretenden Bestattungsreste sollen geborgen und auf den städtischen Friedhof umgebettet werden.

Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Gewerbegebiete

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet für die geplanten Bauflächen der § 8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht dem Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Eignung des Standortes aufgrund der östlich im Abstand von ca. 150 Meter befindlichen Wohnbebauung im Außenbereich und der Nähe zur Ortslage Oebisfelde. Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können. Die wesentlichen Auswirkungen gewerblicher Nutzungen auf im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schützenswerte Nutzungen werden überwiegend durch Gewerbelärm verursacht. Aufgrund der Nähe zu schützenswerten Nutzungen östlich des Plangebietes sind gegebenenfalls daraus resultierende Einschränkungen des Emissionsniveaus in den Einzelgenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Der Zulässigkeitsrahmen ist damit gemäß § 8 BauNVO weit gefasst. Ausschlüsse von Zulässigkeiten gemäß der Punkte 4.1.2. und 4.1.3. sind erforderlich.

Das festgesetzte Gewerbegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Der Nachweis einer Verträglichkeit erfolgt im Einzelgenehmigungsverfahren.

Eine Lärmkontingentierung ist nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich in einheitlicher Nutzung durch einen Betrieb. Es ist somit nicht zu befürchten, dass Einzelvorhaben durch die Auslastung der zulässigen Immissionspegel am maßgeblichen Immissionsort anderen Betrieben die Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

4.1.2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe gehören, obwohl in § 8 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Umfang her nicht gebietsprägend werden. Gemäß den Zielen der Stadt Oebisfelde - Weferlingen soll das Plangebiet vorrangig der Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes dienen. Für Einzelhandelsbetriebe ist der Standort aufgrund seiner Lage abseits von zentralen, dicht besiedelten Bereichen nicht geeignet. Einzelhandelsbetriebe werden daher ausgeschlossen. Häufig bieten Herstellungsbetriebe, die in ihrem Haus hergestellten Waren auch in Werksverkaufsflächen an, um am Betriebsort auch für ihre Produkte zu werben. Diese besondere Verkaufsform sowie Kioske zur Versorgung der Beschäftigten sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

4.1.3. Vergnügungsstätten

In Gewerbegebieten gehören Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Vergnügungsstätten prägen in hohem Maße ihre Umgebung und sind mit erheblichem Zufahrtsverkehr verbunden. Ihre Zulässigkeit ist mit der Zielsetzung der Entwicklung des Gebietes als Standort für Produktionsunternehmen nicht vereinbar. Sie wurden aus diesem Grund ausgeschlossen.

4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Geschossigkeit und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO. Die zulässigen Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes "2.Erweiterung des Gewerbegebietes West – Oebisfelde", da die Einheitlichkeit der Festsetzungen für das zusammenhängend bebaute Betriebsgelände angestrebt wird.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß § 17 BauNVO für die Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt. Sie ermöglicht damit eine sehr hohe Ausnutzung der Grundstücke. Dies ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll. Das Plangebiet stellt die einzige betriebliche Entwicklungsmöglichkeit dar und ist nicht wesentlich erweiterbar. Eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Flächenreserven ist daher erforderlich.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche auch durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist damit auf 80% in den Gewerbegebieten begrenzt.

4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt im Hinblick auf die Bedürfnisse von Gewerbebetrieben mit maximal einem Vollgeschoss. Dies ist für die in Gewerbegebieten üblichen Hallenbauten ausreichend. Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt, um nicht durch vielgeschossige Bürogebäude eine Nutzungsdichte zu erhalten, die dem Standort nicht entspricht. Ausnahmen wurden für besondere betriebliche Bedürfnisse z. B. in der Gesamtfläche untergeordnete zweigeschossige Sozialbauten vorgesehen, die jedoch nur in dem Rahmen zugelassen werden können, dass bei einer GFZ von 1,0 nicht überschritten wird. Hierdurch wird dem Anliegen der Regulierung der Nutzungsdichte Rechnung getragen. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend mit 1,0 festgesetzt.

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die zusätzliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Gewerbegebiet zweckmäßig, da über Geschossigkeiten in Gewerbegebieten meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ein Beispiel hierfür sind Hochregallager mit einer Höhe von über 40 Metern mit einem Vollgeschoss. Die Begrenzung der zulässigen Höhe soll erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindern. Die Höhe von 14 Metern entspricht in der Regel den betrieblichen Anforderungen.

Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Gewerbegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (vergleiche Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes) und auf den unteren Bezugspunkt. Dieser wurde mit der mittleren Höhe des an das Bauvorhaben angrenzenden Abschnitts der Erschließungsstraße Gewerbegebiet West gemessen an der Straßenbegrenzung festgesetzt.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Höhen bei betriebstechnologischen Erfordernissen zugelassen werden. Dies ist sinnvoll, um größere bauliche Anlagen nicht grundsätzlich auszuschließen, falls die Vorhaben im Zusammenhang mit der Verarbeitung von Produkten erforderlich werden. Die Stadt Oebisfelde - Weferlingen kann damit das Erfordernis im Einzelfall gegenüber den Belangen des Landschaftsbildes gewichten.

4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Der Abstand zu den Außenbegrenzen wurde in der Regel mit 3 Metern festgesetzt. Er orientiert sich damit an den bauordnungsrechtlichen Mindestabständen. Abweichend davon wurde die überbaubare Fläche gegenüber dem Flurstück 1328 unmittelbar auf die Grundstücksgrenze verlegt, da dieses Flurstück ebenfalls zum Betriebsgelände des Betriebes gehört und die Eintragung von Baulasten möglich ist.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an den Erfordernissen von Gewerbebetrieben orientiert. Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten eine Bebauung der Betriebsgrundstücke mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und sinnvoll. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da Betriebs- und Lagerhallen diese Längen in der Regel überschreiten. Als abweichende Bauweise wurde somit die offene Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 Meter festgesetzt.

4.4. Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße Gewerbegebiet West. Die Festsetzung neuer Verkehrsflächen ist daher nicht erforderlich.

5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Der Stadt Oebisfelde-Weferlingen entstehen durch die Planung keine erkennbaren Kosten.

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht gegeben.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße Gewerbegebiet West, die eine ausreichende Erschließung sichert. Die Belange einer geordneten Erschließung werden somit beachtet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Oebisfelde ist die Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OeWA). Das Betriebsgelände der SLM GmbH ist über vorhandene Anschlüsse an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen.
Im Rahmen der Erschließung ist auch der Grundschatz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschatz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m³/h über eine Dauer

von zwei Stunden beziffert. Die Bereitstellung des Grundschutzes erfolgt über Hydranten aus dem Wasserversorgungsnetz.

- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die LSW Netz GmbH & Co. KG mit Sitz in Wolfsburg. Das Betriebsgelände der SLM GmbH ist an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen. Je nach Leistungsbedarf ist für Erweiterungen die Einrichtung neuer Ortsnetzstationen erforderlich. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Bauplanung für die gewerblichen Bauwerke.
- Träger der Gasversorgung ist die LSW Netz GmbH & Co. KG mit Sitz in Wolfsburg. Das Betriebsgelände der SLM GmbH ist nicht an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Eine Gasversorgung ist auch für die Erweiterung des Plangebietes voraussichtlich nicht erforderlich.
- Die Telekommunikationsnetze in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen werden durch die Deutsche Telekom Netz GmbH und die DNS:Net Internet Service GmbH betrieben. Das Betriebsgelände der SLM GmbH ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Der bestehende Anschluss bietet noch ausreichend Reserven für die betriebliche Erweiterung, so dass die Verlegung neuer Anschlussleitungen voraussichtlich nicht erforderlich wird.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über den vorhandenen Betrieb gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist die Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OeWA). Das Betriebsgelände der SLM GmbH ist an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Bauplanung für die gewerblichen Bauwerke.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OeWA). Derzeit versickert das Niederschlagswasser im Plangebiet. Aufgrund der guten Versickerungsbedingungen ist auch für die geplante Erweiterung eine Niederschlagswasserversickerung vorgesehen. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist darauf hin, dass in Abhängigkeit von der Jahreszeit und der Niederschlagssituation mit einem Grundwasserspiegel von weniger als 2 m unter Gelände zu rechnen ist. Bei einer Versickerung mittels Anlagen ist für die Planung gem. DWA-A138 der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW), der beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen wäre, zu berücksichtigen.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Gewerbe und Industrie ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Oebisfelde-Weferlingen wird diesem Belang unter Berücksichtigung der Erwerbslosigkeit in der Region ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "2.Erweiterung des Gewerbegebietes West - Oebisfelde" der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der vorliegende Bebauungsplan fällt unter diese Regelung, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

An der Nordgrenze des Flurstücks 1622 war bisher eine Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten festgesetzt. Diese diente der Kompensation der Eingriffe durch den Bebauungsplan "2.Erweiterung des Gewerbegebietes West - Oebisfelde". Die ersatzlose Überplanung durch Gewerbegebiete würde einen Verstoß gegen das Gebot einer gerechten Abwägung der Belange des Natur- und Umweltschutzes verursachen. Für diese Kompensationsmaßnahme ist ein angemessener Ersatz zu leisten. Die bisher festgesetzte Kompensationsmaßnahme umfasste nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt gemäß der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004:

		Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungs- modell	Flächenwert
Ausgangszustand				
VHD	Aufschüttung mit Grasbewuchs	1.264 m ²	6	7.584
Planzustand				
HHA	Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	1.264 m ²	14	17.696

Die Differenz von 10.112 Wertpunkten zwischen dem Ausgangszustand und dem Planzustand sind planextern auszugleichen.

Die externe Kompensation soll über einen städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 BauGB erfolgen. Vorgesehen sind Vereinbarungen mit dem Naturpark Drömling.

faunistischer Artenschutz

Das Plangebiet wurde auf die Eignung des Gebietes für streng geschützte Tierarten geprüft. Bei dem Gebiet handelt es sich um eine siedlungsintegrierte Fläche, die umfangreichen Störungen durch die angrenzenden Nutzungen ausgesetzt ist, so dass nur ubiquitäre Arten zu erwarten sind. Gehölze sind nicht vorhanden. Das Gebiet weist eine Eignung nur für Arten auf, für die ausgegangen werden kann, dass im räumlichen Zusammenhang auf den angrenzenden Flächen hinreichende Möglichkeiten zum Ausweichen auf andere Brutstätten bestehen.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und dem Schutz der Oberflächengewässer. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Trinkwasserschutzgebieten.

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des oberen Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung der Kommunal-service Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind im vorliegenden Planverfahren betroffen. Das Gewerbegebiet kann Gewerbelärm und Verkehrslärm durch den Zufahrtsverkehr verursachen. Bauplanungsrechtlich ist hierbei das Angrenzen unterschiedlicher Nutzungsarten relevant. Der angrenzende Teil des kirchlichen Friedhofes wird nicht mehr für Beerdigungen genutzt, es sind nur noch wenige Gräber als Altbestand vorhanden. Immissionsschutzrechtlich kommt dem Friedhof hierdurch keine Bedeutung zu.

7. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Planung nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes 2.Erweiterung Gewerbegebiet West - Oebisfelde steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Betriebe und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Vordergrund. Dem entgegen steht die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes im Plangebiet.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Durchführung der Eingriffe in die Bodenfunktion.

9. Flächenbilanz

	<u>vor der Änderung und Ergänzung</u>	<u>nach der Änderung und Ergänzung</u>
Gesamtfläche des Änderungs- und Ergänzungsbereiches	5.972 m ²	5.972 m ²
- Gewerbegebiete	678 m ²	5.972 m ²
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.264 m ²	0 m ²
- unbeplante Flächen (Bestand Ruderalfläche)	4.030 m ²	0 m ²

Stadt Oebisfelde-Weferlingen, August 2023