

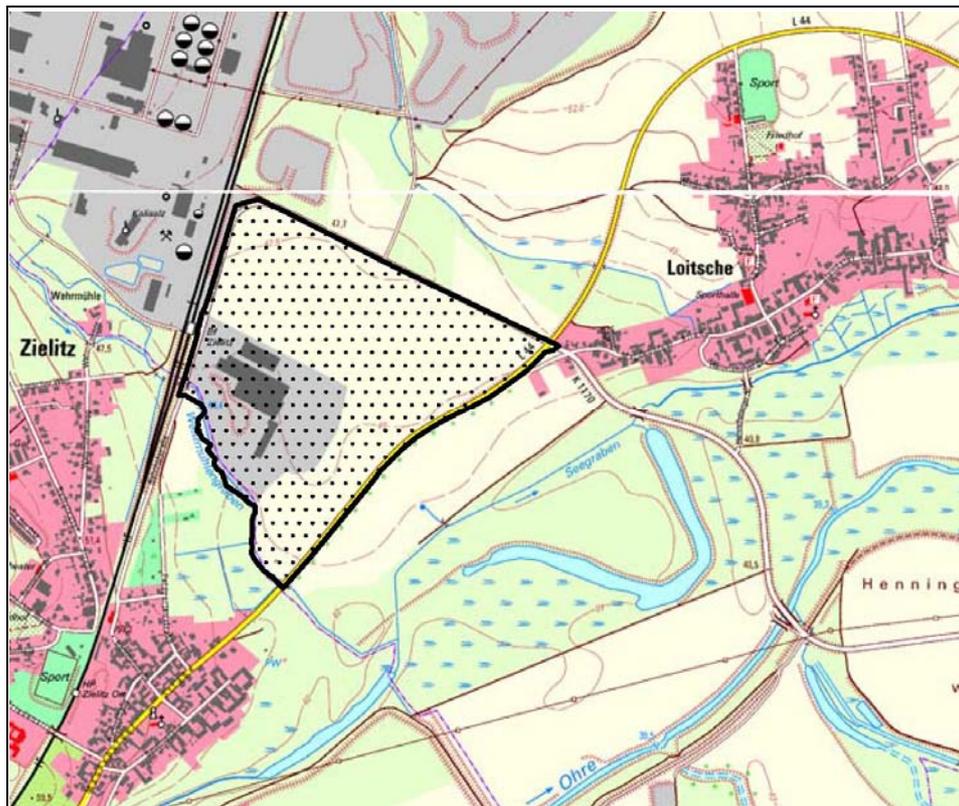


Bauleitplanung der Gemeinde Loitsche – Heinrichsberg

Landkreis Börde

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche"

Satzung- August 2020



Lage im Raum 1 : 20.000
[TK10 / 02/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" - Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg

Satzung der Gemeinde Loitsche – Heinrichsberg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), **zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)** wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat Loitsche-Heinrichsberg vom 00.00.2020 die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" erlassen.

Loitsche-Heinrichsberg, den

Bürgermeisterin

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" sind ausschließlich die textlichen Festsetzungen.

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden wie folgt ergänzt:

Textliche Festsetzungen

nach Nr.3 Industriegebiet einzufügen:

Gesonderte Regelungen für die Zulässigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 Abs.4 und Abs.5 BauNVO

- 3A Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet in den Gewerbe- und Industriegebieten folgende Betriebe und Nutzungen unzulässig sind:
- Betriebe und Nutzungen die dem Anwendungsbereich der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegen,
 - Betriebe und Nutzungen die erhebliche Luftschadstoffemissionen verursachen,
 - Betriebe und Nutzungen die verfahrensbedingt relevante Geruchsemis-sionen verursachen.
- 3B Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein unzulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für den betrieblichen Bedarf

dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Betriebsfläche einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern gewerblich genutzter Gebäude.

- 3C Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie sich bezüglich der durch sie genutzten Fläche den anderen Bereichen des jeweiligen Gewerbe- und Industriebetriebes unterordnen. Eine Unterordnung im Sinne des Satzes 1 ist dann anzunehmen, wenn die Lagerplätze insgesamt nicht mehr als 25% der tatsächlich durch den Betrieb genutzten Flächen einnehmen. Für zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes bereits im Plangebiet bestehende Betriebe können Ausnahmen zugelassen werden.
- 3D Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe und Anlagen im Sinne der § 8 Abs.2 und § 9 Abs.2 BauNVO nur zulässig sind, wenn ihre immissionswirksamen Schallemissionen tags und nachts, die in der Planzeichnung mit FSP angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP Tagwert/Nachtwert) nicht überschreiten. Die Ermittlung erfolgt nach den Berechnungsmethoden der DIN 18005 Teil 1, Stand 1987.

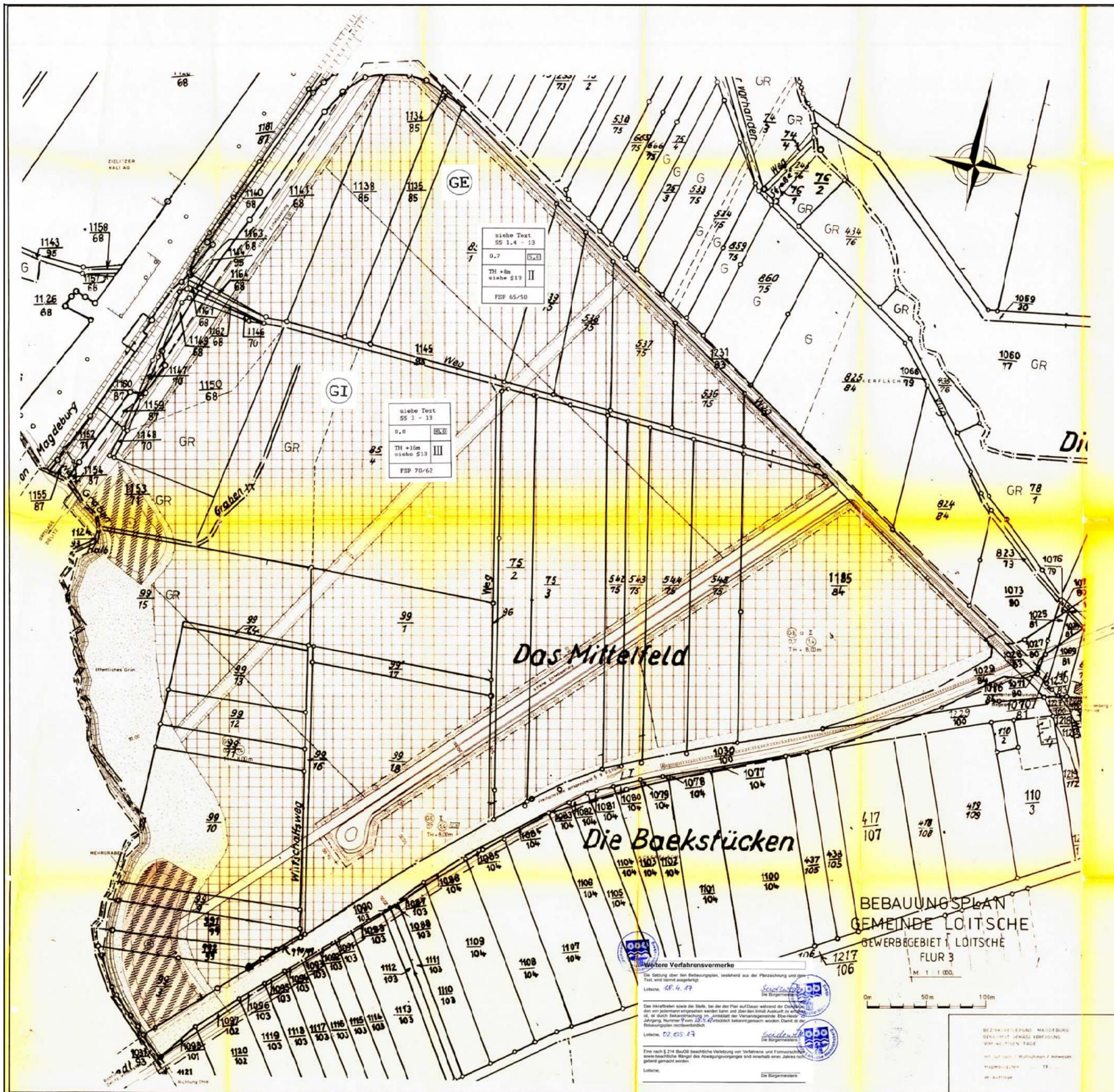
Die DIN 18005 Teil 1 Stand 1987 wird bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht für jedermann bereitgehalten.



1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche"

Satzung August 2020

ungeändert rechtsverbindliche Fassung
der Planzeichnung



LEGENDE

- Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
- Industriegebiet
- 0,7 Grundflächenzahl
- 24 Geschossflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH + 16,0m Traufhöhe über der derzeitigen Geländeoberfläche als Höchstgrenze
- Baugrenze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grenze Freihaltezone entspr. § 9 Fst RG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. Abgrenzungen des Hofes der Nutzung innerhalb eines Baubereiches
- Meßlinie für Schallmessungen
- Fläche für Bahnanlagen
- vorh. Straßen
- Straßenverkehrsfläche
- Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzgebot (siehe Textliche Festsetzungen Pkt. 9)
- Anpflanzgebot für Bäume entsprechend Pkt. 10 Textliche Festsetzungen
- Fläche für Versorgungsanlage (hier Elektrizität)
- Regenrückhalteeinrichtung
- mit Geh-, Fahr- und Nutzungsrechten belastete Fläche

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche"

Inhalt

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Allgemeine Planungsziele der Änderung des Bebauungsplanes | 4 |
| 2. Hinweise zum Bestand im Plangebiet | 5 |
| 3. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes | 8 |
| 4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf betroffene öffentliche Belange | 13 |
| 5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf betroffene private Belange | 13 |
| 6. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange | 14 |
| 7. Umweltbericht zur 1.Änderung des Bebauungsplanes | 15 |
| | |
| Anlage 1 Übersichtsplan der Ferngasleitungen mit parallelen Fernmeldekabeln der Avacon Netz GmbH im Plangebiet | 24 |
| Anlage 2 Übersichtspläne der Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet | 25 |
| Anlage 3 Übersichtsplan der Brauchwasserleitung mit parallelen Fernmeldekabeln der K+S Kali GmbH im Plangebiet | 27 |
| Anlage 4 Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes im Plangebiet und dessen Umfeld / Abgrenzung des Risikogebietes für Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) im Plangebiet und dessen Umfeld | 28 |

1. Allgemeine Planungsziele der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" wurde im Jahr 1992 aufgestellt und am 21.07.1992 durch den Gemeinderat beschlossen. Nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Magdeburg trat der Bebauungsplan mit öffentlicher Bekanntmachung vom 18.01.1993 in Kraft. Ein Ausfertigungsmangel des Bebauungsplanes wurde am 11.04.2017 durch erneute Ausfertigung behoben. Der Bebauungsplan wurde rückwirkend zum 18.01.1993 erneut in Kraft gesetzt. Diese Fassung des Bebauungsplanes bildet die Grundlage für die vorliegende 1. Änderung.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide wurde das städtebauliche Erfordernis zur Bereitstellung gewerblicher Bauflächen in der Verbandsgemeinde untersucht. Obwohl die Flächen im Plangebiet seit dem Inkrafttreten des Planes 1993 nur zu einem geringen Teil in Anspruch genommen wurden, haben sich die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg und die Verbandsgemeinde Elbe-Heide für eine Beibehaltung der gewerblichen Entwicklungsfläche entschieden, um Betrieben, die einen Bahnanschluss benötigen, einen geeigneten Standort anbieten zu können und Betrieben, die für das Kaliwerk Zielitz Leistung erbringen, eine Ansiedlung in räumlicher Nähe zum Standort des Kaliwerkes zu ermöglichen. Hierbei ist gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan zu berücksichtigen, dass sich die Fläche nicht für erheblich belästigende Betriebe eignet (Begründung zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide 2016, Seite 78). In die Entscheidung ist weiterhin das

Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen eingeflossen. Bereits das ursprüngliche Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1992 war die Schaffung von Flächen zur Gewerbeansiedlung. Die Gemeinde hatte den Wunsch, ein Gewerbegebiet zu schaffen, das ein attraktives Erscheinungsbild bietet. Für Betriebe sollte ein werbewirksamer Standort angeboten werden. Bedingung hierfür ist die ansprechende Gestaltung der Gebäude entlang der Landesstraße L 44 sowie eine wirksame Durchgrünung des gesamten Gebietes. Nach dem Willen der Gemeinde sollen im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet Betriebe angesiedelt werden, welche durch ihre Emissionen die vorhandenen Probleme nicht verschärfen. Es wird angestrebt, entlang der Landesstraße L 44 wenig belästigende Betriebe anzusiedeln, da diese Flächen dem Ortskern am nächsten liegen. Nur an der westlichen Gebietsgrenze zum Kaliwerk hin sollen Betriebe mit größeren Immissionswerten zugelassen werden. Das Plangebiet wurde als geeignet eingeschätzt für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe, die für ihre Mitarbeiter, den Kfz-Verkehr und Lieferverkehr gut erreichbar sein müssen. Der Bebauungsplan hat darüber hinaus das Ziel, Flächen bereitzustellen für Firmen und Betriebe der Gemeinde, welche an ihrem jetzigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten haben und verlagert werden müssen sowie für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Hauptsächlichlicher Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans waren arbeitsmarktpolitische Probleme, die eine schnelle Ansiedlung von Betrieben als alternative Arbeitgeber für die Region erforderlich machten.

Hinzugekommen sind die Ziele des Schutzes der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in Loitsche, Zielitz und dem Kaliwerk. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1992 hat offensichtlich die Lage des Hauptbewetterungsschachtes für das Bergwerk mit einem Ansaugvolumen von 30.000 m³ Luft pro Minute nicht hinreichend Berücksichtigung gefunden.

Durch die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg wurde erkannt, dass bisher keine hinreichende Sicherung der Ziele des Flächennutzungsplanes, des ursprünglichen Bebauungsplanes und der durch neuere Erkenntnisse gewonnenen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht. Sie hat daher beschlossen ein 1. Änderungsverfahren durchzuführen mit der Zielsetzung der Sicherung dieser Planungsziele.

2. Hinweise zum Bestand im Plangebiet

Bergrechte

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Kali GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung von 0,1 bis 0,45 Meter (Stand 2015) messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 Meter \pm 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 km. Die nachfolgend bis zur

Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Projektierung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Kali GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen. Die vorhandenen Höhenfestpunkte dienen der durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen festgelegten Senkungsüberwachung und sind vor Zerstörung oder Beschädigung zu schützen.

Kampfmittel

Nach Prüfung der Unterlagen durch den Landkreis Börde wurde festgestellt, dass in der Gemarkung Loitsche, Flur 3 Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen sind. Der Planbereich ist hiervon nur minimal betroffen. Sofern erdeingreifende Maßnahmen vorgesehen sind, ist es daher zweckmäßig und im Interesse einer hinreichenden Bestimmtheit der Stellungnahme eine auf den Einzelfall abgestimmte Einzelanfrage einzuleiten. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

archäologische Belange

Im Plangebiet befinden sich mehrere bekannte archäologische Denkmale (Fundplatz 19 - Siedlung Mittelalter; Fundplatz 11 - Siedlung vorrömische Eisenzeit; Fundplatz 8 - Einzelfund Neolithikum; Fundplatz 15 - Siedlung vorrömische Eisenzeit). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie stimmt der Umsetzung des Bebauungsplanes unter der Bedingung zu, dass gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet wird, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Um Planungssicherheit zu erreichen, wird vorgeschlagen, in einem ersten Schritt unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie eine archäologische Baugrunduntersuchung (1.Dokumentationsabschnitt) in den Vorhabengebieten durchzuführen. Nach einer Dokumentation und Untersuchung dieser Schnitte können genauere Angaben über Umfang und Erhaltung der archäologischen Befunde und Funde getroffen werden, die dann in einem 2.Schritt dokumentiert werden müssen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

unterirdische Leitungen

Das Plangebiet wird von mehreren Leitungen berührt, die teilweise über die überbaren Flächen der Gewerbe- und Industriegebiete verlaufen. Sie sind in der Regel durch Grunddienstbarkeiten gesichert und somit zu berücksichtigen.

Gashochdruckleitungen und Fernmeldekabel der Avacon Netz GmbH:

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich die Gashochdruckleitungen Detershagen-Zielitz, GTL0002034 (PN16 / DN 200) und Heinrichsberg-Zielitz, GTL0002050 (PN16 / DN 300). Diese sind zum Teil in einem dinglich gesicherten Schutzstreifen, bzw. in einem Schutzstreifen in Anlehnung an das EnWG § 49, laut dem geltenden DVGW-Arbeitsblatt G463(A) / Kapitel 5.1.4 verlegt. Die Lage der Gashochdruckleitungen ist in Anlage 1 zur Begründung ersichtlich. Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0002034 beträgt 3 Meter. Das heißt, 1,5 Meter vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen. Die Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0002050 beträgt 4 Meter. Das heißt, 2 Meter vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen. Innerhalb dieser Schutzstreifen sind Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden können, nicht gestattet. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Die Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden. Bei der späteren Gestaltung des Planungsgebietes innerhalb der Schutzstreifen verweist die Avacon auf das Merkblatt DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW 125-B1. Die Schutzstreifen sind grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6 Meter links und rechts von den oben genannten Gashochdruckleitungen entfernt bleiben. Bei Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2 Meter links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten.

Für den Fall, dass die Gashochdruckleitungen durch die Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen (nur in lastschwachen Zeiten möglich) ist zu berücksichtigen, dass die Avacon eine Vorlaufzeit von ca. neun Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigt. Die Kosten hierfür sind durch den Verursacher zu tragen.

Parallel zu den Gashochdruckleitungen und innerhalb deren Schutzbereich verlaufen Fernmeldekabel der Avacon Netz GmbH. Für die Fernmeldekabel benötigt die Avacon einen Schutzbereich von je 3 Meter, das heißt 1,5 Meter zu jeder Seite der Kabelachsen. Über und unter den Kabeln benötigt die Avacon einen Schutzbereich von je 1 Meter. Innerhalb dieser Schutzstreifen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit der Avacon über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb der Fernmeldekabel beeinträchtigen oder gefährden können, sind innerhalb der Schutzstreifen nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion der bestehenden Fernmeldekabel haben höchste Bedeutung und sind damit in ihrem Bestand und Betrieb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Ferner dürfen im Leitungsschutzbereich der Fernmeldekabel keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Falls die Fernmeldekabel durch die Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen, ist zu berücksichtigen, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten im Leitungsschutzbereich dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch Mitarbeiter der Avacon ausgeführt werden.

Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Lage der Leitungen ist in Anlage 2 zur Begründung erkennbar. Bei der Planung / Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage der Anlagen darf nur mit Zustimmung der

Deutschen Telekom erfolgen. Die Deutsche Telekom ist unverzüglich zu informieren, wenn während der Planungs- oder Bauphase festgestellt wird, dass die vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 8 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für die Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich.

Brauchwasserleitung der K+S Kali GmbH:

Im Plangebiet werden seitens der K+S Kali GmbH eine Brauchwasserleitung und begleitende Steuerkabel betrieben. Die Anlagen befinden sich parallel zur Straße Im Mittelfelde. Ihre Lage ist Anlage 3 zur Begründung zu entnehmen. Die Leitung ist durch Grunddienstbarkeit gesichert und zu berücksichtigen.

Hochwasserrisiken

Im Plangebiet besteht an der Südgrenze auf den festgesetzten Grünflächen und Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, dass aus Anlage 4 zur Begründung zu entnehmen ist. Weiterhin sind Teile des Plangebietes als Hochwasserrisikogebiet für Hochwässer mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ 200) festgesetzt. Die Abgrenzung ist Anlage 4 zur Begründung zu entnehmen.

3. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

textliche Festsetzungen 3A

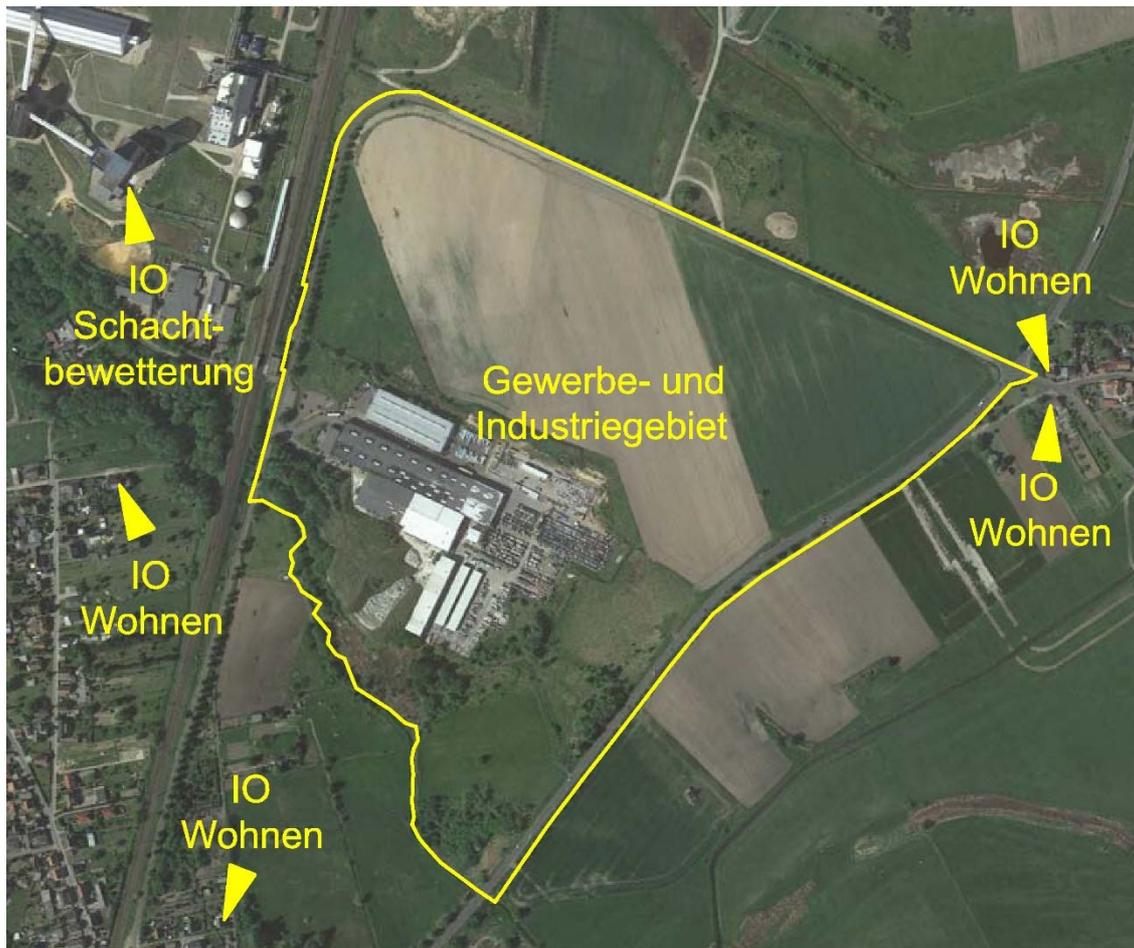
Der Bebauungsplan beinhaltet eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO für erheblich belästigende Betriebe nur in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Zu dieser Gliederung - und dies gilt auch für die vorliegenden Gliederungen der 1. Änderung - ist zunächst klarzustellen, dass diese Gliederung sich nicht allein auf das Plangebiet des Gewerbe- und Industriegebietes bezieht, sondern gemäß § 1 Abs.4 Satz 2 BauNVO weitere Gewerbe und Industriegebiete einbezieht. Einbezogen ist insbesondere das Industriegebiet des Kaliwerkes Zielitz, dass nicht durch eine Bauleitplanung eingeschränkt ist und damit den unbeschränkten Industriegebietsteil bildet und das Gewerbegebiet an der Bahnhofstraße, dass den unbeschränkten Teil an Gewerbegebieten sichert.

Die bisher für das Plangebiet festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel begrenzen lediglich die Lärmemissionen auf verträgliche Werte, schränken jedoch nicht das Gefährdungspotential, die Schadstoff- und Geruchsemissionen hinreichend ein. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1992 lagen in Sachsen-Anhalt noch nicht hinreichend Erfahrungen zur Begrenzung erheblich belästigender Betriebe vor. Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg sieht sich daher veranlasst, die Planungsziele des Flächennutzungsplanes und die der Gemeinde selbst in einer 1. Änderung des Bebauungsplanes umzusetzen.

Da der Bebauungsplan bereits Regelungen zur Lärmbegrenzung durch flächenbezogene Schalleistungspegel enthält, die lediglich der Klarstellung bedürfen, beschränken sich die neu aufgenommenen Festsetzungen zum Immissionsschutz auf das Risiko von Störfällen, Luftschadstoffemissionen und Geruchsemissionen.

Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg hat hierfür die maßgeblichen Immissionsorte aufgenommen. Diese befinden sich an der Magdeburger Straße 29 und Magdeburger Straße 31 in Loitsche sowie am Wehrmühlenweg 20/21 und der Bahnhofstraße 18b in Zielitz für Wohnnutzungen. Die vorgenannten Standorte sind in Bezug auf die Gefährdung durch Störfälle relevant. Der Abstand zum Gewerbe- und Industriegebiet beträgt zwischen 70 und 150 Meter zu den Immissionsorten. Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt zwischen den vorgenannten Orten, die sich im Nordosten in der Gemeinde Loitsche, im Südwesten an der Bahnhofstraße und im Westen an der Ramstedter Straße der Gemeinde Zielitz befinden. Ein Abstand von mindestens 600 Metern zum nächstgelegenen Immissionsort kann von keinem Standort im Gewerbe- und Industriegebiet eingehalten werden, so dass das Gebiet für Betriebe, in denen Störfälle auftreten können, nicht geeignet ist. Diese wurden somit in diesem Teil der Gewerbe- und Industriegebiete nicht zugelassen. Im Bereich des Standortes des Kaliwerkes Zielitz wären solche Betriebe möglich.

Die vorgenannten Immissionsorte in Loitsche und Zielitz sind auch für Luftschadstoffimmissionen und Geruchsmissionen maßgeblich. Als weiterer besonders wichtiger Immissionsort für diese Immissionen ist die Frischluftbewetterung des Bergwerkes Zielitz zu berücksichtigen. **Der Hauptwetterschacht mit einem Ansaugvolumen von 30.000 m³ Luft pro Minute** befindet sich seitlich des Aufzugsschachtes im Industriegebiet des Kaliwerkes Zielitz in einer Entfernung von ca. 190 Metern zum Plangebiet. Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg misst diesem Immissionsort eine besondere Bedeutung zu, die aus der Bedeutung des Kaliwerkes als regionaler Arbeitgeber für **ca. 1700 Arbeitskräfte** und Wirtschaftsbetrieb resultiert. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Lüftungsanlage der Schachtbewetterung dient und die Luftqualität wesentlich die Arbeitsbedingungen der Bergleute in 800 bis 1000 Meter Tiefe bestimmt. Auch wenn die Arbeitsstättenrichtlinie keine deutlich erhöhten Anforderungen an die Luftqualität stellt, hat der Belang zur Sicherung einer sauberen und geruchsfreien Luft an den Arbeitsplätzen im Bergwerk für die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg ein erhebliches Gewicht. **Hierbei spielt nicht nur die Einhaltung von Grenzwerten eine Rolle, die für Arbeitsplätze unter Tage ohnehin strittig sind**, Ziel ist ein grundsätzlicher Ausschluss von Beeinträchtigungen der Luftqualität für die bei Temperaturen von über 35°C in der Tiefe arbeitenden Bergleute. Erhebliche Schadstoffemissionen oder auch nur relevante Geruchsemissionen sollen in der Nähe des Schachtes im Gewerbe- und Industriegebiet durch die Einschränkung der sich ansiedelnden Betriebe ausgeschlossen werden. **Dies dient den Belangen gesunder Arbeitsverhältnisse, der Sicherheit der Arbeitsbevölkerung und der Erhaltung von Arbeitsplätzen im Kaliwerk und ist somit als öffentlicher Belang einzustufen. Als Grundlage für die Einschätzung wurde hierzu ergänzend das Gutachten des Instituts für Bergbau und Spezialtiefbau der TU Bergakademie Freiberg, bearbeitet von Dr.Jürgen Werner vom Januar 2019 herangezogen.**



Lage der Immissionsorte zum Gewerbe- und Industriegebiet
[TK10 / 02/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6003861/2012

Für die Luftschadstoffemissionen wurden Beschränkungen des Emissionsniveaus auf den für Gewerbegebiete geltenden Störgrad "nicht erheblich belästigend" festgelegt. Dies ist erforderlich, da ein genereller Ausschluss von Luftschadstoffemissionen einer gewerblichen Entwicklung grundsätzlich entgegenstehen würde, da geringe Luftschadstoffemissionen zum Beispiel bereits beim Einsatz von Verbrennungsmotoren entstehen und der Einsatz dieser zu einer üblichen gewerblichen Nutzung gehört.

Geruchsemissionen treten nur bei einem geringen Teil von erheblich belästigenden Betrieben auf, die in Industriegebieten zulässig sind. Bei über 90% der Betriebe, die nur in Industriegebieten zulässig sind, basiert die Einschätzung erheblicher Belästigungen auf Lärmemissionen. Auch in Gewerbegebieten basiert eine wesentliche Störung überwiegend auf Lärmemissionen. Betriebe sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, wenn sie verfahrensbedingt relevante Geruchsemissionen verursachen. Der Nachweis der Irrelevanz ist an der Grenze des jeweiligen Betriebsgrundstückes zu erbringen. Durch die vorstehenden Beschränkungen des Emissionsniveaus im Gewerbe- und Industriegebiet werden die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der nicht wesentlichen Belästigungen durch die Nutzungen im Plangebiet umgesetzt. Der umfassende Schutz der Wohnbevölkerung und insbesondere die Arbeitsbedingungen

im Untertagebetrieb des Kaliwerkes Zielitz und der umliegenden Betriebe werden gesichert.

textliche Festsetzungen 3B

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht zwei weitere Einschränkungen der Zulässigkeiten vor, den Ausschluss großflächiger Freiflächenphotovoltaikanlagen und die Begrenzung des Umfangs von Lagerplätzen. Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war im Jahr 1992 die Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB. Mit der Ansiedlung des Betriebes Magna im Plangebiet ist dies für eine Teilfläche gelungen. Der verbleibende Teil wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um Böden, die in der Gemarkung Loitsche eine vergleichsweise hohe Ertragsfähigkeit aufweisen und ackerbaulich nutzbar sind. Da das Plangebiet der einzige Entwicklungsstandort für Betriebe im Gebiet der Verbandsgemeinde ist, der einen Bahnanschluss bzw. eine Bahnverladung ermöglicht, soll die Fläche vornehmlich für Betriebe vorgehalten werden, die einen Bahnanschluss benötigen.

Eine Nutzung durch Freiflächenphotovoltaikanlagen ist nicht mit dem Ziel der Schaffung von Arbeitsplätzen und der Nutzung des Bahnanschlusses verbunden. Die Inanspruchnahme bisher unbebauter, unversiegelter Ackerflächen für diese Nutzung entspricht nicht den Grundsätzen der Raumordnung, die vornehmlich die Inanspruchnahme von Konversionsflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen präferiert. Aus diesen Gründen werden Freiflächenphotovoltaikanlagen aus der allgemeinen Zulässigkeit im Plangebiet ausgeschlossen. Es wird darauf verwiesen, dass im Rahmen der Gebietsgliederung mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete zueinander Freiflächenphotovoltaikanlagen sowohl im festgesetzten Sondergebiet auf der ehemaligen Deponie bzw. auch in den nicht eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten des Kaliwerkes Zielitz und an der Bahnhofstraße Loitsche zulässig sind.

Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Freiflächenphotovoltaikanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Kleinflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

textliche Festsetzungen 3C

Weiterhin wurde die Zulässigkeit von Lagerplätzen erheblich beschränkt. Als Lagerplätze im Sinne der Festsetzungen sind offene oder teileingehaute Flächen zu verstehen, die der Lagerung von Erdstoffen, Rohstoffen, Verarbeitungs- oder Fertigprodukten oder Hilfsstoffen dienen. Diese sind nur ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie eine betrieblich untergeordnete Fläche einnehmen. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass im Plangebiet großflächige Lagerplätze entstehen, die nicht die Umsetzung des Zieles der Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde dienen. Eine Nutzung für Lagerplätze wäre mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen und Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft verbunden, die ein überwiegendes

städtebauliches Interesse erfordern, um die Eingriffe zu rechtfertigen. Die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg erachtet diese Eingriffe nur als berechtigt, wenn in erheblichem Umfang Arbeitsplätze entstehen. Lagerplätze sind flächenintensive Nutzungen, die in der Regel mit einer geringen Nutzungsintensität und mit wenigen Arbeitsplätzen bei einem hohen Flächenbedarf verbunden sind. Das Plangebiet ist daher für Betriebe, die überwiegend am Standort Lagerplätze betreiben wollen, kein geeigneter Standort. Lagerplätze sind gleichzeitig Bestandteil der Gewerbe- und Industriebetriebe, sie sollen daher nicht vollständig ausgeschlossen werden. Lagerplätze werden daher ausnahmsweise zugelassen, wenn sie einen untergeordneten Anteil der durch den Betrieb genutzten Fläche umfassen.

Im Plangebiet befindet sich im Bestand die Firma Magna, ein Natursteingroßhandelsbetrieb. Er umfasst neben den Logistikhallen einen Lagerplatz, der derzeit weniger als 25% der betrieblich genutzten Fläche ausmacht. Der im Bestand vorhandene Betrieb hat den Standort in Kenntnis der wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" - Gemeinde Loitsche aus dem Jahr 1993 gewählt, die keine Einschränkungen bezüglich des Umfangs der Lagerplätze enthalten. Zur Gewährleistung des Vertrauensschutzes des Betriebes soll der Betrieb auch weiterhin ausnahmsweise den Anteil der Fläche für Lagerplatz von 25% überschreiten können.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbe- und Industriegebietes bleibt trotz der vorgenannten Einschränkungen gewahrt. Über 90% der Betriebe, die auf einen Standort in Industriegebieten angewiesen sind, werden aufgrund ihrer Lärmimmissionen als erheblich belästigend eingestuft. Hierfür reicht in der Regel das Erfordernis von Anlieferungen während der Nachtzeit. Diese Betriebe bleiben im Rahmen der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel weiterhin zulässig. Die zulässigen Schalleistungspegel liegen oberhalb der in Gewerbegebieten einzuhaltenden Werte. Die Einschränkungen betreffen nur einen untergeordneten Teil von Industriebetrieben, wodurch die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt.

textliche Festsetzungen 3D

Auf Anregung der unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die die Einhaltung der in der Planzeichnung bereits festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel FSP sichert. Diese Aufnahme hat allein klarstellenden Charakter, da die Werte bereits in der Planzeichnung festgesetzt und in der Begründung erläutert waren, jedoch ohne eine textliche Festsetzung gegebenenfalls nicht rechtseindeutig verbindlich sind.

4. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf betroffene öffentliche Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Br.8c BauGB), die Belange der Nutzung der erneuerbaren Energien (§ 1 Abs.6 Nr.7f BauGB), die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB und die Belange des Immissionsschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7c BauGB) sowie die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB).

Ziel der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Vorhaltung gewerblicher Bauflächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Vorhaltung von betrieblichen Entwicklungsflächen für Betriebe, die einen Bahnanschluss benötigen und die Begrenzung der zulässigen Emissionen hinsichtlich der Störfallgefährdung, der Luftschadstoffemissionen und der Geruchsemissionen. Durch eine Blockierung der zur Schaffung von Arbeitsplätzen und für Betriebe, die einen Bahnanschluss benötigen, besonders geeigneten Flächen durch Freiflächenphotovoltaikanlagen oder Lagerplätze müsste die Gemeinde auf ungeeignete Flächen ausweichen, um ein bedarfsgerechtes Angebot von gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten. Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Steuerung der Ansiedlung besonders flächenintensiver Betriebe, die mit wenigen Arbeitsplätzen verbunden sind, auf dafür geeignete und nur im erforderlichen Umfang erschlossene Grundstücke anderer Standorten der Verbandsgemeinde.

Die Belange der Förderung erneuerbarer Energien werden berücksichtigt, in dem für die Nutzung geeignete Flächen auf Konversionsflächen im Gebiet der Verbandsgemeinde Elbe-Heide weiterhin vorgehalten werden.

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Immissionsschutzes werden gefördert. Sie haben für die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg ein besonderes Gewicht. Der Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor Luftschadstoffen und Gerüchen auch unterhalb der Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen sowie der Ausschluss eines Störfallrisikos soll mit der Änderung des Bebauungsplanes neben dem bestehenden Schutz vor erheblichen Lärmbeeinträchtigungen gesichert werden.

Gleichwertig zum Schutz der Wohnbevölkerung erkennt die Gemeinde den Schutz der Arbeitskräfte, die im Kalibergwerk unter Tage bei Temperaturen von über 35°C arbeiten als besonders wichtig an. Hierbei geht es um die Erhaltung einer hohen Luftqualität an den Bewetterungsanlagen und die Vermeidung von Geruchsbelastungen auch unterhalb der Schwelle erheblicher Beeinträchtigungen. Sie erfordern den Ausschluss von Betrieben, die Gerüche oder in erheblichem Umfang Luftschadstoffe auf den Flächen des Gewerbe- und Industriegebietes emittieren.

5. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf betroffene private Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes schränkt die Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet ein. Private Belange werden durch die Einschränkung beeinträchtigt. **Anzuführen sind hier insbesondere die Belange der Biogas Loitsche GmbH, die im Plangebiet die Errichtung einer Biogasanlage beabsichtigt. Diese ist gemäß der geänderten Fassung aufgrund der erheblichen Einschränkungen zulässiger Geruchsemissionen nicht umsetzbar. Von der Biogas Loitsche GmbH wurde im Rahmen**

der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben, die im Rahmen des Abwägungsbeschlusses behandelt wurde und nach Rechtsverbindlichkeit des Planes der zusammenfassenden Erklärung zu entnehmen ist. Auf die zusammenfassende Erklärung wird bezüglich der detaillierten Ausführungen verwiesen.

6. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die im Rahmen der Beteiligung vorgetragenen privaten Belange sind gewichtig, sie stehen jedoch hinter den Belangen des Schutzes der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in den Ortschaften Loitsche und Zielitz und dem besonders gewichtigen Belang des Kaliwerkes Zielitz zurück. Auch die Vorhaltung von Flächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen im Plangebiet wird durch das den privaten Interessen entsprechende Vorhaben nicht in dem Maße umgesetzt, wie dies durch die Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg im Plangebiet angestrebt wird.

Eine Grundstücksverwertung für andere zulässige gewerbliche Nutzungen bietet den Grundeigentümern ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Nutzung der Grundstücke. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 1993 stand den Grundeigentümern ein ausreichender Zeitraum von über 25 Jahren zur Realisierung einer Bebauung im Gewerbe- und Industriegebiet zur Verfügung.

7. Umweltbericht zur 1.Änderung des Bebauungsplanes

7.1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Ziele der Änderung

- Umsetzung der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes einer stärkeren Beschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet
- Vorhaltung der Flächen für Betriebe die in erheblichem Umfang zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen
- Vorhaltung der Flächen für Betriebe die einen Bahnanschluss oder eine Verlademöglichkeit auf die Bahn benötigen

Inhalt, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

Gesonderte Regelungen für die Zulässigkeit von Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach § 1 Abs.4 und Abs.5 BauNVO

- 3A Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet in den Gewerbe- und Industriegebieten folgende Betriebe und Nutzungen unzulässig sind:
- Betriebe und Nutzungen die dem Anwendungsbereich der 12.BImSchV (Störfall-Verordnung) unterliegen,
 - Betriebe und Nutzungen die erhebliche Luftschadstoffemissionen verursachen,
 - Betriebe und Nutzungen die verfahrensbedingt relevante Geruchsemissionen verursachen.
- 3B Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass Freiflächenphotovoltaikanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes allgemein unzulässig sind. Ausnahmsweise zugelassen werden können Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben im Sinne des § 14 BauNVO, wenn die Photovoltaikanlagen vorrangig der Energieerzeugung für den betrieblichen Bedarf dienen und die Fläche nicht mehr als 20% der Betriebsfläche einnimmt. Unberührt bleibt die allgemeine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dächern gewerblich genutzter Gebäude.
- 3C Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie sich bezüglich der durch sie genutzten Fläche den anderen Bereichen des Gewerbe- und Industriebetriebes unterordnen. Eine Unterordnung im Sinne des Satzes 1 ist dann anzunehmen, wenn die Lagerplätze insgesamt nicht mehr als 25% der tatsächlich durch den Betrieb genutzten Flächen einnehmen. Für zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplanes bereits im Plangebiet bestehende Betriebe können Ausnahmen zugelassen werden.

- 3D Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe und Anlagen im Sinne der § 8 Abs.2 und § 9 Abs.2 BauNVO nur zulässig sind, wenn ihre immissionswirksamen Schallemissionen tags und nachts, die in der Planzeichnung mit FSP angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSP Tagwert/Nachtwert) nicht überschreiten.

Ein erhöhter oder verminderter Bedarf an Grund und Boden entsteht durch die Änderung der textlichen Festsetzungen nicht.

Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)
Ziele des Umweltschutzes:
Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Schutz vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen, Verhinderung des Entstehens bzw. der Verminderung bestehender schädlicher Umwelteinwirkungen
Art der Berücksichtigung: Die Gewährleistung eines umfassenden Schutzes der Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung ist ein wesentlicher Grund zur Änderung des Bebauungsplanes.
- Schutzgut Artenschutz und Biotope
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt mit den Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre (Schube + Westhus 2004)
Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass
 - die biologische Vielfalt,
 - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Die Berücksichtigung dieser Ziele allgemeiner Art erfolgt durch die Planung. Ein Untersuchungserfordernis bezüglich der Auswirkungen ist nicht gegeben, da die Planänderung keinen erheblichen Einfluss auf das Schutzgut hat.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt mit den Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre (Schube + Westhus 2004)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen." (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblich belasteter

Böden nach Erfordernis, Vermeidung des Eintragens von Schadstoffen belasteter Böden in das Grundwasser.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient dem Schutz der Bodenfunktion, indem ein Eingriff in die im Plangebiet noch unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Böden nur dann zugelassen wird, wenn die Belange der Schaffung von Arbeitsplätzen dies erfordern und rechtfertigen.

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt mit den Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre (Schube + Westhus 2004)

Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Der Gesetzgeber fordert die vorstehenden Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser bis zum 22.12.2015 zu erreichen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Es wird kein Untersuchungserfordernis erkannt.

- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Luft (TA Luft)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt mit den Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre (Schube + Westhus 2004)

Ziel des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas.
Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes im Plangebiet durch die Begrenzung der Zulässigkeit auf Betriebe und Nutzungen, die keine erheblichen Luftschadstoffemissionen verursachen.
- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Wolmirstedt mit den Gemeinden Bertingen und Mahlwinkel (Heimer - Herbstreit 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Elbe-Ohre (Schube + Westhus 2004)

Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder, insbesondere im Bereich des Landschaftsschutzgebietes

Art der Berücksichtigung:
Die Änderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Ein Untersuchungsbedarf ist für die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Denkmalliste der Stadt Wolmirstedt, Verzeichnis archäologisch relevanter Bereiche
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung:
Die Änderung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut. Ein Untersuchungsbedarf ist für die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erkennen.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

Aufgrund der fehlenden Untersuchungsrelevanz der Eingriffe erfolgte keine Biotoptypenkartierung im Änderungsbereich. Die Flächen werden teilweise gewerblich und teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch wurden im Hinblick auf die maßgeblichen Immissionsorte in Loitsche Magdeburger Straße 29 und Magdeburger Straße 31 sowie in Zielitz Wehrmühlenweg 20/21, Bahnhofstraße 18b und die Bewetterungsanlage des Kalischachtes Zielitz untersucht. Derzeit gehen vom Plangebiet keine erheblichen Luftschadstoff- oder Geruchsbelästigungen aus. Für die anderen Schutzgüter ist durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Untersuchungserfordernis gegeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz, Wasser, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter. In Bezug auf das Schutzgut Boden werden die Rahmenbedingungen für die Inanspruchnahme der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Böden dahingehend verändert, dass eine Inanspruchnahme des Bodens durch Gewerbe- und Industriebetriebe, die nicht in erheblichem Umfang dem Ziel der Gemeinde zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen, vermieden werden.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Luft bewirkt die Änderung des Bebauungsplanes eine deutliche Verminderung der bisher zulässigen Belastungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch Reduktion des Umfangs von zulässigen Luftschadstoffemissionen und eine Vermeidung von Geruchsemissionen. Das Schutzgut Mensch wird vor einer Gefährdung durch schwere Unfälle von Betrieben geschützt. Insgesamt bewirkt die Änderung des Bebauungsplanes eine deutliche Verminderung bisher zulässiger Beeinträchtigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Beeinträchtigungen bisher noch nicht eingetreten sind.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da die Änderung des Bebauungsplanes nicht mit nachteiligen Auswirkungen verbunden ist, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung durch schwere Störfälle, Luftschadstoffimmissionen und / oder Geruchsmissionen entstehen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes vermieden werden.

7.3. Ergänzende Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

keine gesonderte Beschreibung erforderlich

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- keine Maßnahmen erforderlich

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planvorhaben beinhaltet die Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" - Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg.

Die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten- und Biotopschutz, Wasser, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter. In Bezug auf das Schutzgut Boden werden die Rahmenbedingungen für die Inanspruchnahme der derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Böden dahingehend verändert, dass eine Inanspruchnahme des Bodens durch Gewerbe- und Industriebetriebe, die nicht in erheblichem Umfang dem Ziel der Gemeinde zur Schaffung von Arbeitsplätzen beitragen, vermieden werden.

In Bezug auf das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Luft bewirkt die Änderung des Bebauungsplanes eine deutliche Verminderung der bisher zulässigen Belastungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch Reduktion des Umfangs von zulässigen Luftschadstoffemissionen und eine Vermeidung von Geruchsemissionen. Das Schutzgut Mensch wird vor einer Gefährdung durch schwere Unfälle von Betrieben geschützt. Insgesamt bewirkt die Änderung des Bebauungsplanes eine deutliche Verminderung bisher zulässiger Beeinträchtigungen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Beeinträchtigungen bisher noch nicht eingetreten sind.

Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg, August 2020

Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg hat am 15.10.2018 die Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2018 bekanntgemacht.

Loitsche-Heinrichsberg, den

Bürgermeisterin

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg hat am 03.06.2020 den Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung beschlossen und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB und zur Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB bestimmt.

Loitsche-Heinrichsberg, den

Bürgermeisterin

Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Der Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 15.06.2020 bis zum 16.07.2020 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist durch öffentliche Bekanntmachung am 05.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Loitsche-Heinrichsberg, den

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche" wurde am 21.09.2020 nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen vom Gemeinderat der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Loitsche-Heinrichsberg, den

Bürgermeisterin

Ausfertigung

Die Satzung über die 1.Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Loitsche-Heinrichsberg, den

Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die 1.Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 00.00.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 00.00.2020 in Kraft getreten.

Loitsche-Heinrichsberg, den

Bürgermeisterin

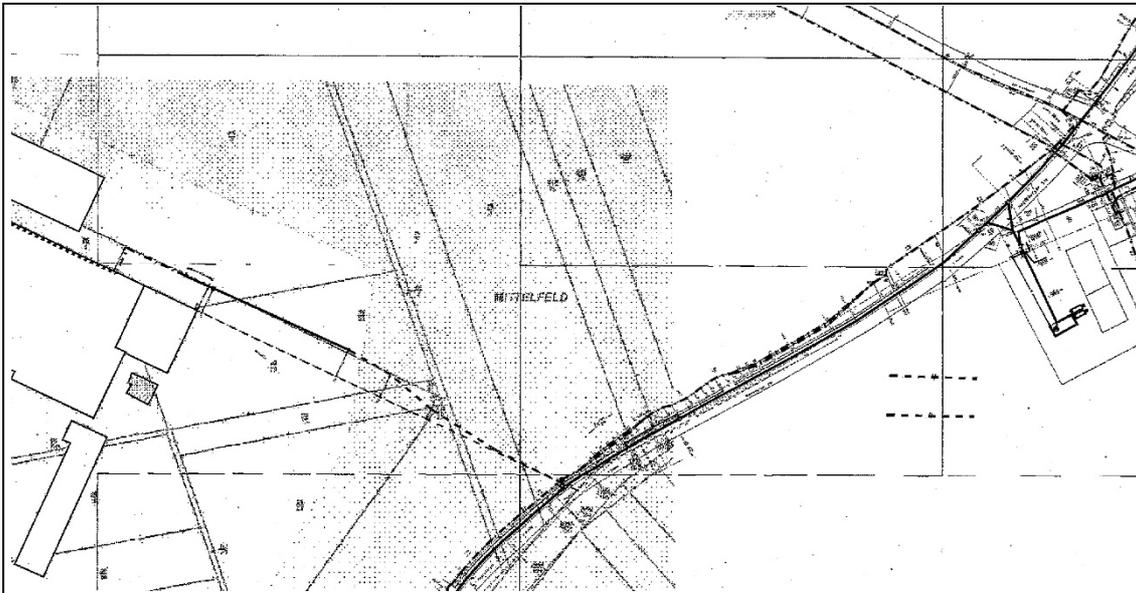
Anlage 1

Übersichtsplan der Ferngasleitungen mit parallelen Fernmeldekabeln der
Avacon Netz GmbH im Plangebiet

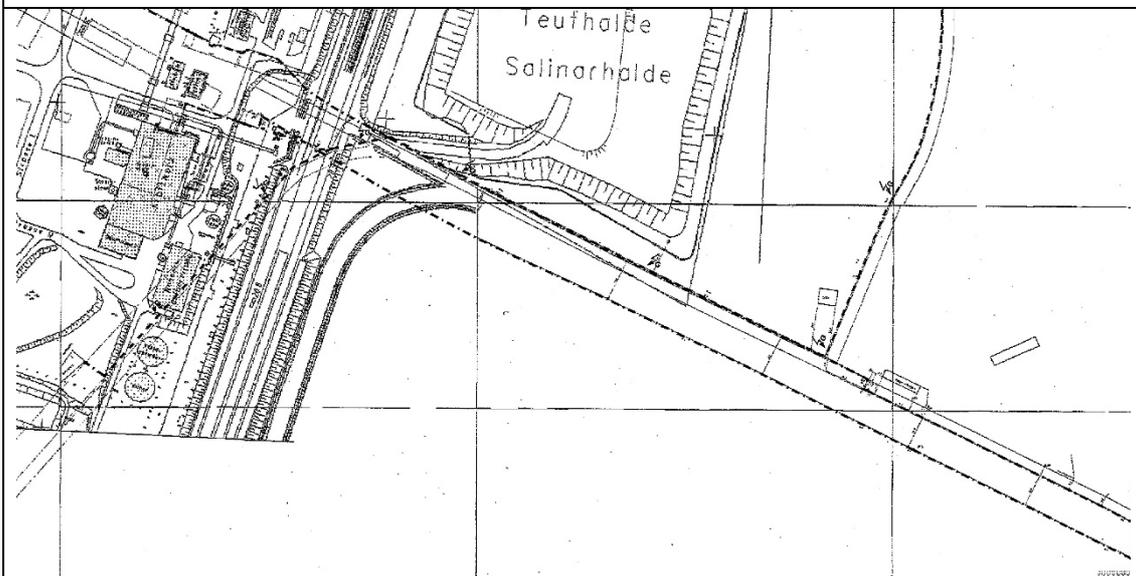


Anlage 2

Übersichtspläne der Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet

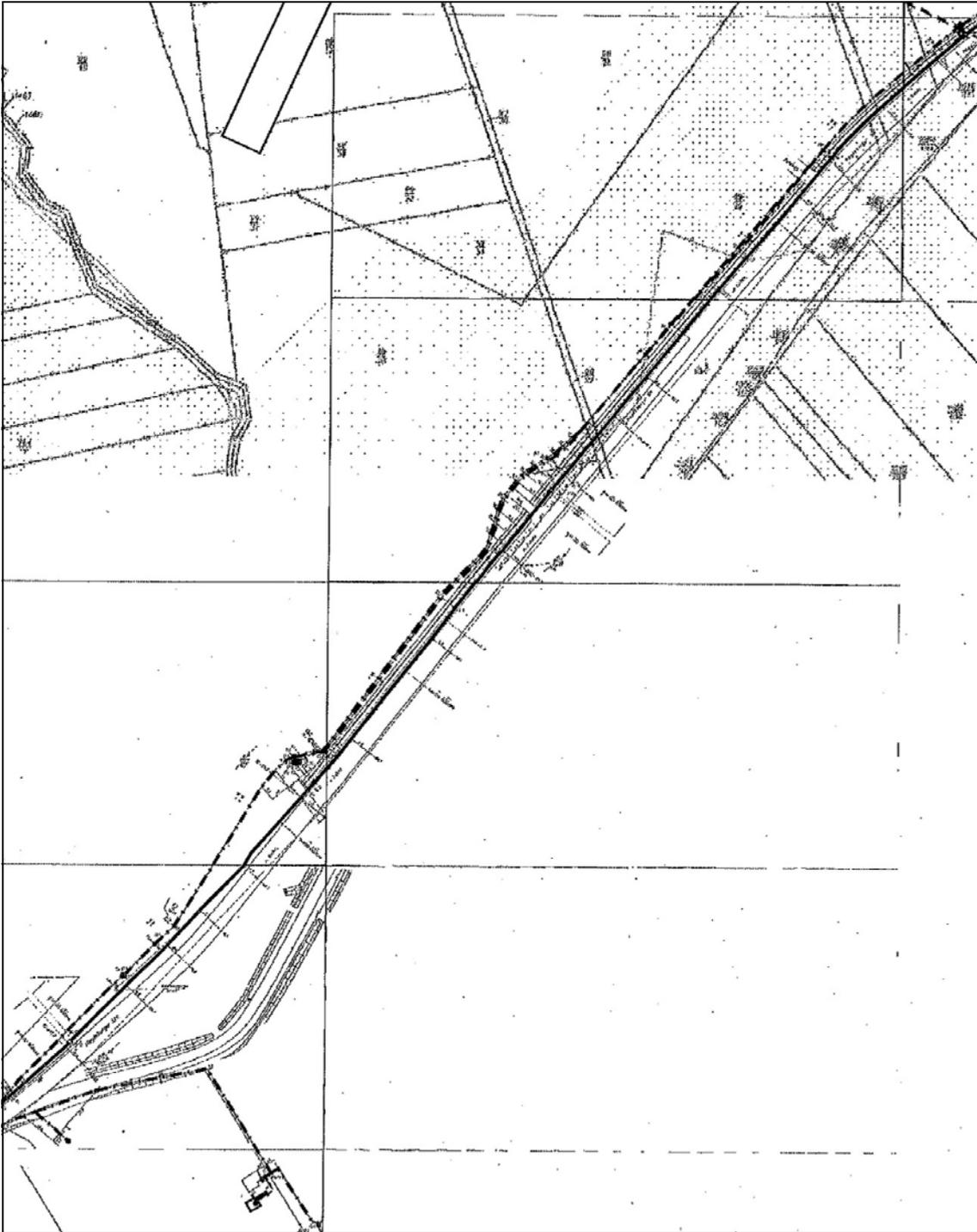


Abschnitt Landesstraße L 44 und Einmündung Straße im Mittelfelde



Abschnitt Straße im Mittelfelde

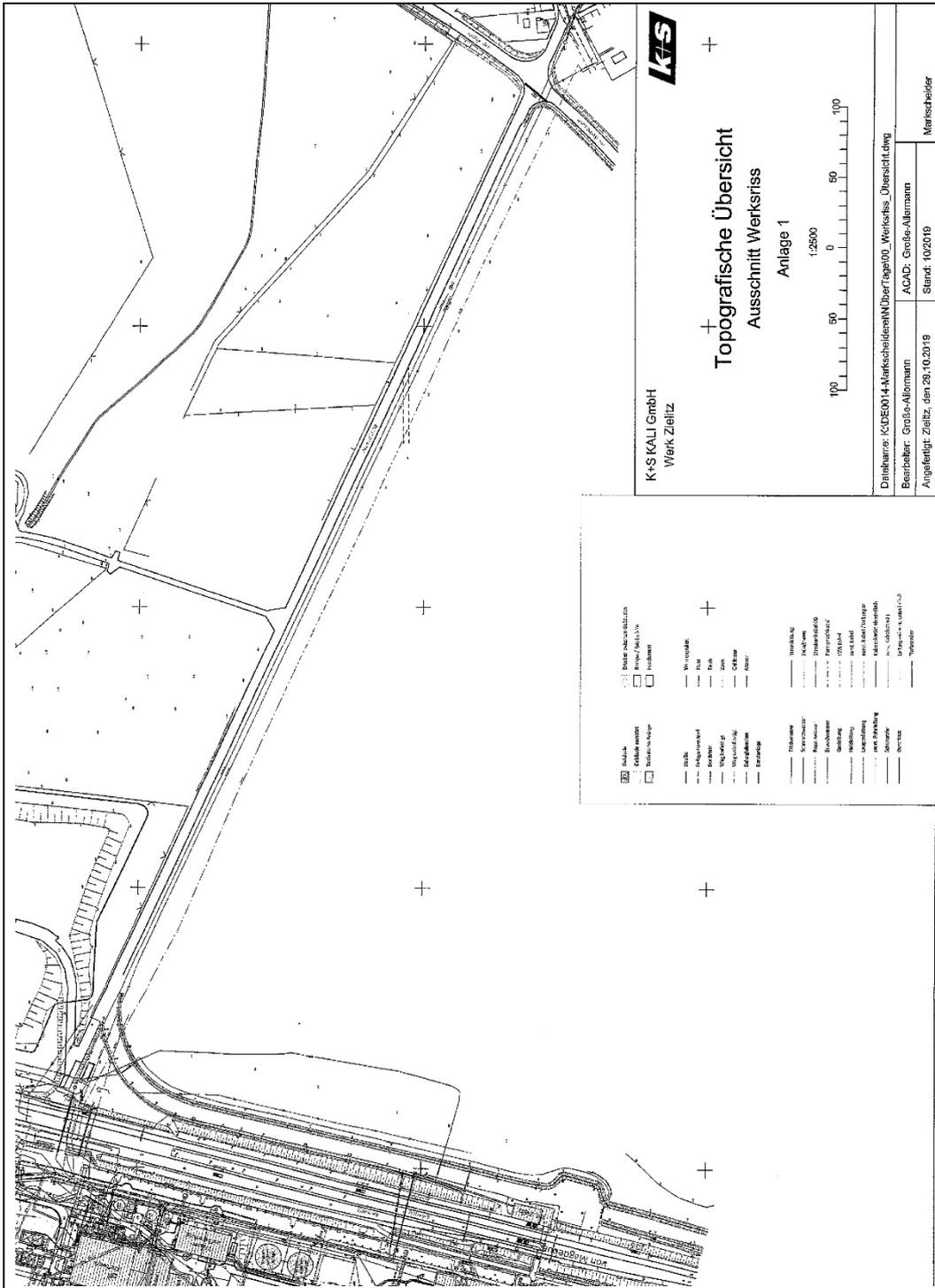
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbe- und Industriegebiet Loitsche"
Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg



Abschnitt entlang der Landesstraße L 44

Anlage 3

Übersichtsplan der Brauchwasserleitung mit parallelen Fernmeldekabeln der K+S Kali GmbH im Plangebiet



Anlage 4

Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes im Plangebiet und dessen Umfeld

