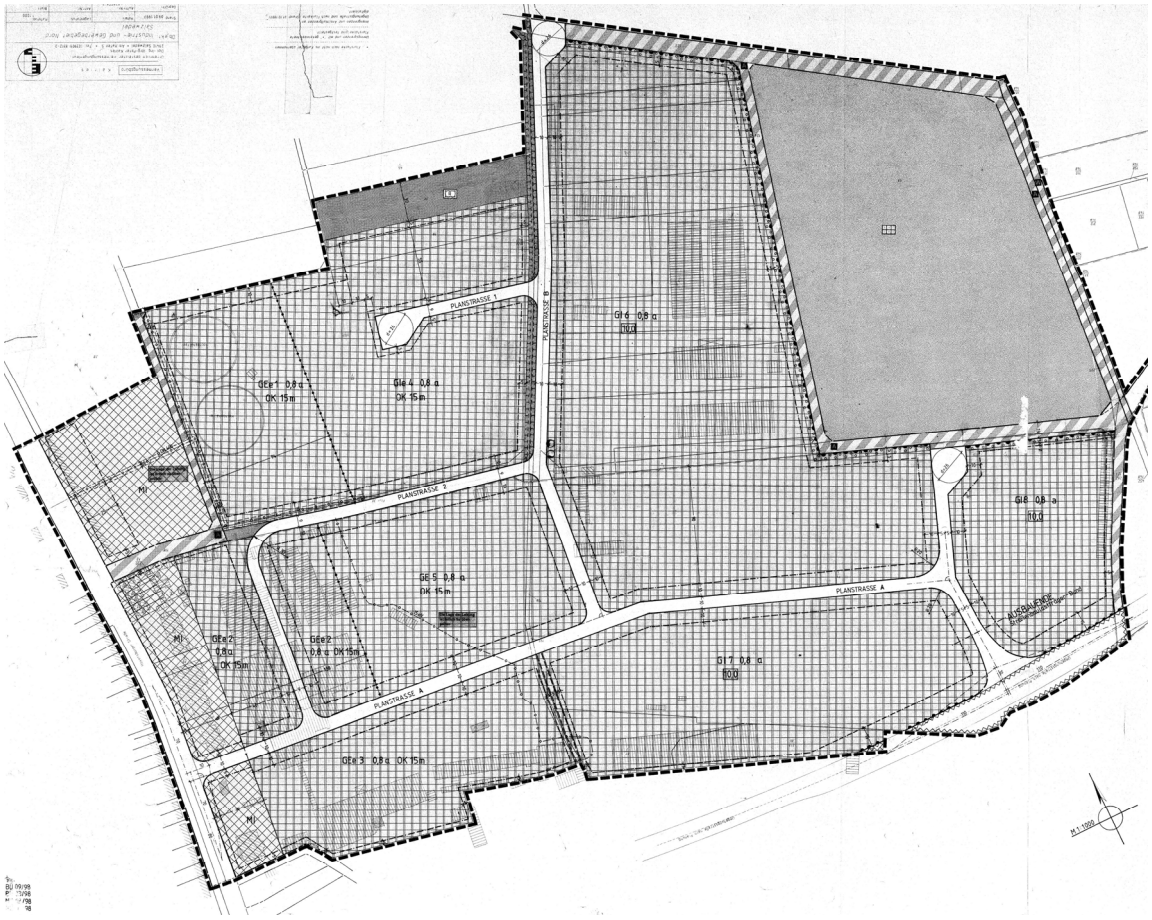
Hansestadt Salzwedel

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15-94 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord“



Verkleinerter Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 15-94 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord“ (Urfassung)

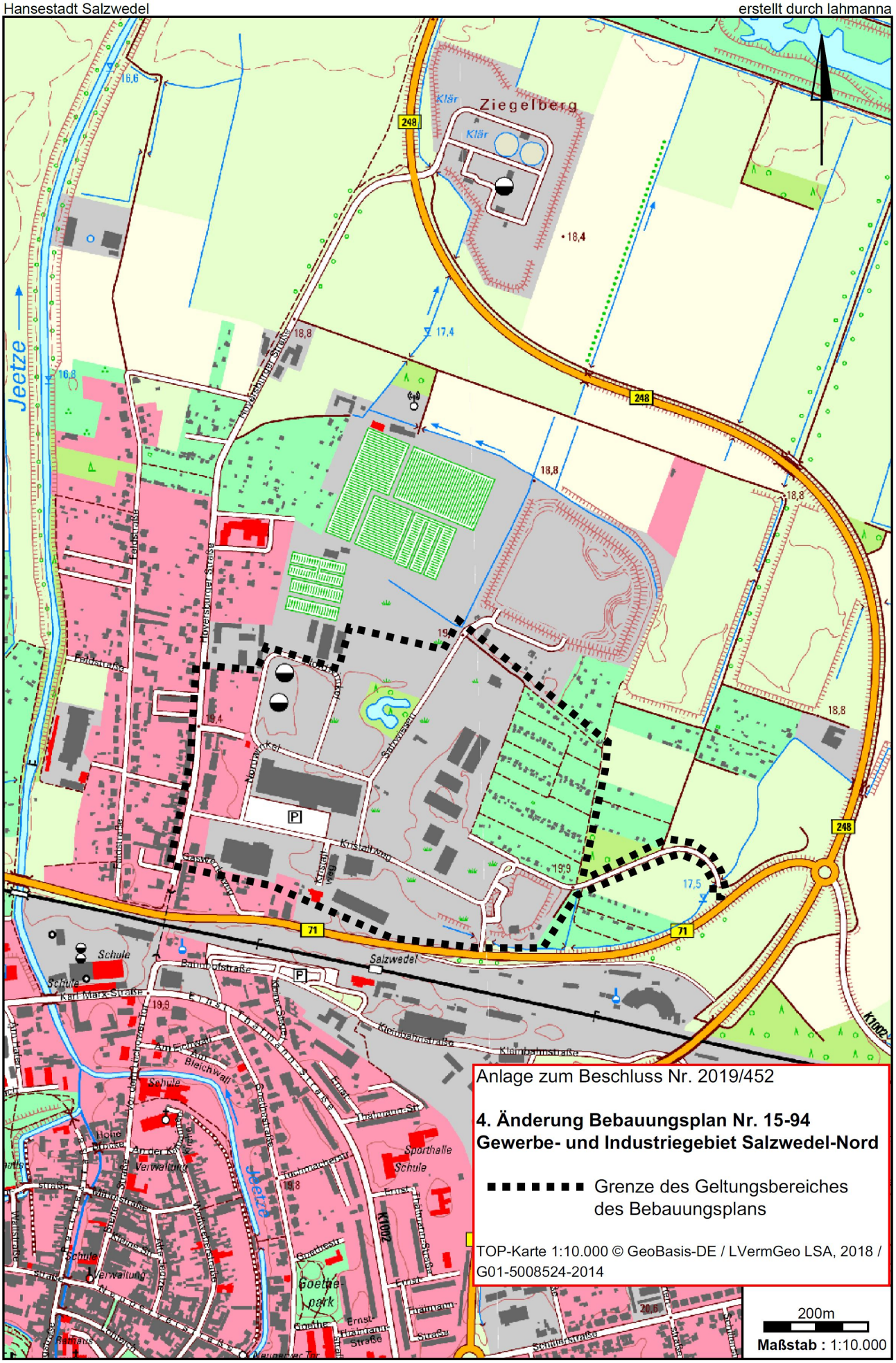
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Mai 2020

Entwurf

Präambel
Satzungstext
Verfahrensvermerke
Begründung

p l a n . B | Stadtplaner Henrik Böhme Göttien 24 29482 Küsten Tel 05841-961266



Anlage zum Beschluss Nr. 2019/452

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 15-94
Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord

▪▪▪▪▪▪▪▪ Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

TOP-Karte 1:10.000 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2018 / G01-5008524-2014

200m

Maßstab : 1:10.000

Hansestadt Salzwedel

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15-94 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord“

Präambel

Aufgrund der §§ 1 (3), 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem nachstehenden Satzungstext, in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15-94 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord“ in der Fassung der 3. Änderung.

§ 2

Textliche Festsetzungen der 4. Änderung

I. Ausschluss von Photovoltaikfreiflächenanlagen

Photovoltaikfreiflächenanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich ausgeschlossen.

Photovoltaikanlagen sind nur in, an oder auf Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die vorrangig zu anderen Zwecken als der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden sind, zulässig.

II. Ausschluss von gewerblichen Tierhaltungsanlagen und Biogasanlagen

Gewerbliche Tierhaltungsanlagen und Biogasanlagen sind im räumlichen Geltungsbereich ausgeschlossen.

Hinweis

Alle weiteren im Geltungsbereich dieser Satzung geltenden Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung berührt sind, bleiben unverändert rechtskräftig.

Salzwedel, den

- Bürgermeisterin -

VERFAHRENSVERMERKE

PLANVERFASSER

Die Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von p l a n. B, Stadtplaner Dipl.-Ing. Henrik Böhme, Göttien 24, 29482 Küsten.

Göttien, den

- Planverfasser -

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 20.02.2019. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom 8.3.2019 bis zum 25.3.2019 ortsüblich an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter sowie auf der Homepage der Hansestadt Salzwedel erfolgt. Es wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt.

Salzwedel, den

- Bürgermeisterin -

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Salzwedel, den

- Bürgermeisterin –

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Hauptausschuss hat am ..... den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter sowie auf der Homepage der Hansestadt Salzwedel bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 BauGB öffentlich ausgelegen.

Salzwedel, den

- Bürgermeisterin –

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15-94 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord“ nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Salzwedel, den

- Bürgermeisterin –

AUSFERTIGUNG

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Satzungstext, sowie die Begründung werden hiermit ausgefertigt.

Salzwedel, den

- Bürgermeisterin –

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss über die Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel und durch Aushang an der Bekanntmachungstafel am Bürgercenter vom ..... bis zum ..... bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am ..... rechtswirksam geworden.

Salzwedel, den

- Bürgermeisterin –

BEACHTLICHE VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von einem Jahr nach Wirksamwerden der Bebauungsplanänderung sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans oder ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Bebauungsplanänderung nicht geltend gemacht worden.

Salzwedel, den

- Bürgermeisterin –

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1.	Ziel und Zweck der Planung	2
2.	Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen	3
2.1	Verfahren	3
2.2	Übergeordnete Planungen	4
2.3	Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche	6
3.	Gegenstand der Änderung	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Festsetzungen der 4. Änderung	8
4.	Auswirkungen der Planung / Abwägung / Kosten	10

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Auszug aus dem 2020 genehmigten Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel	5
Abbildung 2:	Nutzungsstruktur am Standort Salzwedel-Nord, Luftbild von Google Satellite (online 2020)	6

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15-94	13
Anlage 2:	verkl. Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 15-94	14
Anlage 3:	verkl. Auszug aus der 1. Änderung	14
Anlage 4:	Auszug aus der 2. Änderung	16

TEIL I - BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Hansestadt Salzwedel hat Ende der 90-iger Jahre den Bebauungsplan Nr. 15-94 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord“ aufgestellt, um neue Gewerbeflächen für die Entwicklung von Arbeitsstätten in Salzwedel zu entwickeln. Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund seiner Größe, seiner günstigen Lage zur Hauptwindrichtung im nördlichen Stadtgebiet und seiner guten Verkehrsanbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz in besonderer Weise für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und standortverträglichen Industriebetrieben geeignet.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes waren Photovoltaikfreiflächenanlagen noch kein Thema. Sie sind heute als gewerbliche Anlagen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig. Sie entsprechen jedoch nicht dem ursprünglichen Planungsziel – der Ausweisung von Gewerbeflächen zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Mittelzentrum Salzwedel. Aufgrund der sinkenden Modulpreise nimmt der Druck von Vorhabenträgern zu, bestehende Gewerbeflächen mit Photovoltaikfreiflächenanlagen zu bestücken. Die Errichtung von flächenintensiven Photovoltaikfreiflächenanlagen würden jedoch neue “arbeitsplatzintensivere“ Gewerbe- und Industrieansiedlungen erschweren oder verhindern. Ein vorzeitiger Flächenverbrauch durch wenig arbeitsplatzintensive Nutzungen soll an diesem Standort Salzwedel-Nord unterbunden werden. Auch gewerbliche Tierhaltungsanlagen und Biogasanlagen beanspruchen relativ viel Fläche und bieten vergleichsweise wenige Arbeitsstätten. Sie sollen daher in diesem Zuge ebenfalls mit ausgeschlossen werden.

Angesichts der demographischen Entwicklung werden im Mittelzentrum Salzwedel dringend neue Arbeitsstätten benötigt, um den anhaltenden Bevölkerungsrückgang durch Arbeitskräftezuzug zu bremsen.

Vor diesem Hintergrund möchte die Hansestadt Salzwedel die drei genannten Nutzungen im Plangebiet ausschließen. Der Bebauungsplan Nr. 15-94 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord“ i.d.F. der 3. Änderung soll in seinen textlichen Festsetzungen dahingehend geändert werden, dass im gesamten Geltungsbereich

1. Photovoltaikfreiflächenanlagen und
2. Gewerbliche Tierhaltungsanlagen und
3. Biogasanlagen

ausgeschlossen werden.

Bezüglich des Ausschlusses von Photovoltaikfreiflächenanlagen folgt die Hansestadt Salzwedel bei diesem Vorgehen auch den Vorgaben der Landesplanung. Im Landesentwicklungsplan 2010 hat das Land Sachsen-Anhalt festgelegt, dass infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Gewerbe- und Industrieansiedlungen nicht für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen genutzt werden sollen. Diese landesplanerische Vorgabe hat das Land nun bekräftigt durch eine am 17.4.2020 herausgegebene „Handreichung für die Errichtung von großflächigen Photovoltaikfreiflächenanlagen und deren raumordnerische Bewertung

in Sachsen-Anhalt“, MLV Sachsen-Anhalt.

Bezüglich des Ausschlusses der beiden anderen Nutzungsformen hatte der Stadtrat bereits in den Jahren 2011 und 2012 Aufstellungs- und Auslegungsbeschlüsse zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 15-94 gefasst mit dem Ziel, gewerbliche Tierhaltungsanlagen und gewerbliche Biogasanlagen auszuschließen. Zwischenzeitlich wurde für das gesamte Stadtgebiet eine städtebauliche Konzeption zu Tierhaltungs- und Biogasanlagen erarbeitet und beschlossen. Danach war die Dringlichkeit für Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15-94 auf Grund geänderter Gesetzgebung und Verringerung der Subventionierung von gewerblichen Biogasanlagen nicht mehr gegeben. Das Planverfahren wurde nicht weiter betrieben.
Die nun vorgesehene Planänderung zum Ausschluss von PV-Freiflächenanlagen soll zum Anlass genommen werden, die ursprünglich vorgesehene Bebauungsplanänderung in diesem Zuge mit umzusetzen. Aus Gründen der Rechtsklarheit werden der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss sowie der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss aufgehoben und durch den vorliegenden Aufstellungsbeschluss vom 20.02.2019 zur 4. Änderung ersetzt.

Im bisherigen Bebauungsplan waren in Teilbereichen bereits Betriebe „die verfahrensbedingt geruchsintensive Stoffe ableiten sowie Betriebe, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht“ ausgeschlossen. Durch die vorlegende Änderung soll eine rechtlich eindeutige Regelung in Bezug auf den Ausschluss von Betrieben der Massentierhaltung und Biogasanlagen vorsorglich für das ganze Plangebiet getroffen werden.

Zusammenfassend werden mit dieser Änderung folgende Planungsziele angestrebt:
- Sicherung der erschlossenen Gewerbeflächen im Plangebiet zur Ansiedlung von Produktionsbetrieben, die dauerhaft Arbeitsplätze schaffen;
- Schutz der umliegenden Baugebiete und Gartenanlagen vor Immissionen aus gewerblichen Tierhaltungsanlagen und Biogasanlagen.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

2. Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen

2.1 Verfahren

einfache textliche Änderung

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine einfache textliche Änderung, d.h. die Satzung ist nicht eigenständig wirksam, sondern entfaltet seine Rechtswirkung nur in Verbindung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15-94 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord“ in der Fassung der 3. Änderung. Von der Änderung betroffen sind neben dem Urplan auch folgende Teilneufassungen:
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15-94 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord und zur
- 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15-94 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord (siehe Anlagen).

Bei der 3. Änderung handelt es sich nur um eine einfache textliche Änderung, die nicht von dieser 4. Änderung betroffen ist.

Die im Bebauungsplan Nr. 15-94 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord“ in der Fassung der 3. Änderung getroffenen Festsetzun-

gen, die nicht von dieser Änderung berührt sind, behalten weiterhin ihre Rechtskraft (siehe Anlagen).

§13 BauGB vereinfachtes Verfahren

Die in § 13 BauGB genannten Zulassungsvoraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind erfüllt:

1. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die “Grundzüge der Planung“ nicht berührt. Die Planung dient lediglich dazu, die ursprüngliche Planungsintention, mit der Ausweisung von Gewerbeflächen Arbeitsstätten im Mittelzentrum Salzwedel zu schaffen, bauleitplanerisch abzusichern.
2. Es wird nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.
3. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutz-Gebiete beeinträchtigt werden könnten.

Vereinfachtes Verfahren

Die Hansestadt Salzwedel wendet das vereinfachte Verfahren wie folgt an:

1. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden wird verzichtet.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird nicht durchgeführt.
3. Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen.
4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) bleiben unberücksichtigt.
5. Die Zusammenfassende Erklärung wird nicht erstellt.

Insgesamt kann das Planverfahren dadurch mit minimiertem Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

2.2 Übergeordnete Planungen

Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist die Hansestadt Salzwedel als Mittelzentrum festgesetzt. Aufgrund der Lage auf einer überregionalen Entwicklungsachse von Bundes- und Landesbedeutung, die in Ost-West Richtung durch das nördliche Sachsen-Anhalt verläuft, ist Salzwedel als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt.
Für solche Vorrangstandorte sind im LEP 2010 folgende Aussage getroffen:

Z 58 Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen werden die bereits vorhandenen Standorte (…) Hansestadt Salzwedel (…) festgelegt. Sie sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

G 48 Die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.

Begründung: Die Vorrangstandorte mit übergeordneter strategischer Bedeutung für Industrieansiedlungen und die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sind infrastrukturell gut erschlossen und verkehrsgünstig gelegen. Hier sollen gezielt Unternehmen angesiedelt werden, die insbesondere auf Verkehrsgunst angewiesen sind. Die Vorhaltung dieser Standorte für die Ansiedlung von Industrie und produzierendem Gewerbe liegt im öffentlichen Interesse. Sie sollen bei Bedarf für weitere Industrieansiedlungen flächenmäßig weiterentwickelt werden können. Für die mit einer erheblichen Flächeninanspruchnahme verbundene Errichtung

von Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen diese Standorte wegen ihrer besonderen Lagegunst unter dem Gesichtspunkt eines effektiven Flächenmanagements nicht zur Verfügung stehen.

Z 59 Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung.
Die vorliegende Planung ist aus den Vorgaben der Landesplanung entwickelt.

Regionalplanung

Im Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005 (REP Altmark) ist die Hansestadt Salzwedel ebenfalls als Mittelzentrum festgesetzt. In Kap. 5.5 wird als Ziel u.a. ist die städtebauliche Sicherung von Flächen für die Ansiedlung von Industrieanlagen, die landesbedeutsam sind, festgelegt.
Bezüglich der Ansiedlung von PV-Freiflächenanlagen sind im REP Altmark noch keine Vorgaben enthalten, weil sich das Thema zu damaliger Zeit noch nicht gestellt hatte. Auch zu gewerblichen Tierhaltungsanlagen und Biogasanlagen werden im regionalen Entwicklungsplan keine konkreten Zielaussagen getroffen.

Die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Die von der 4. Änderung betroffenen Bebauungspläne (Urplan, 1. Änderung, 2. Änderung) sind aus den Darstellungen des am 29.04.2020 genehmigten Flächennutzungsplanes der Hansestadt Salzwedel entwickelt.

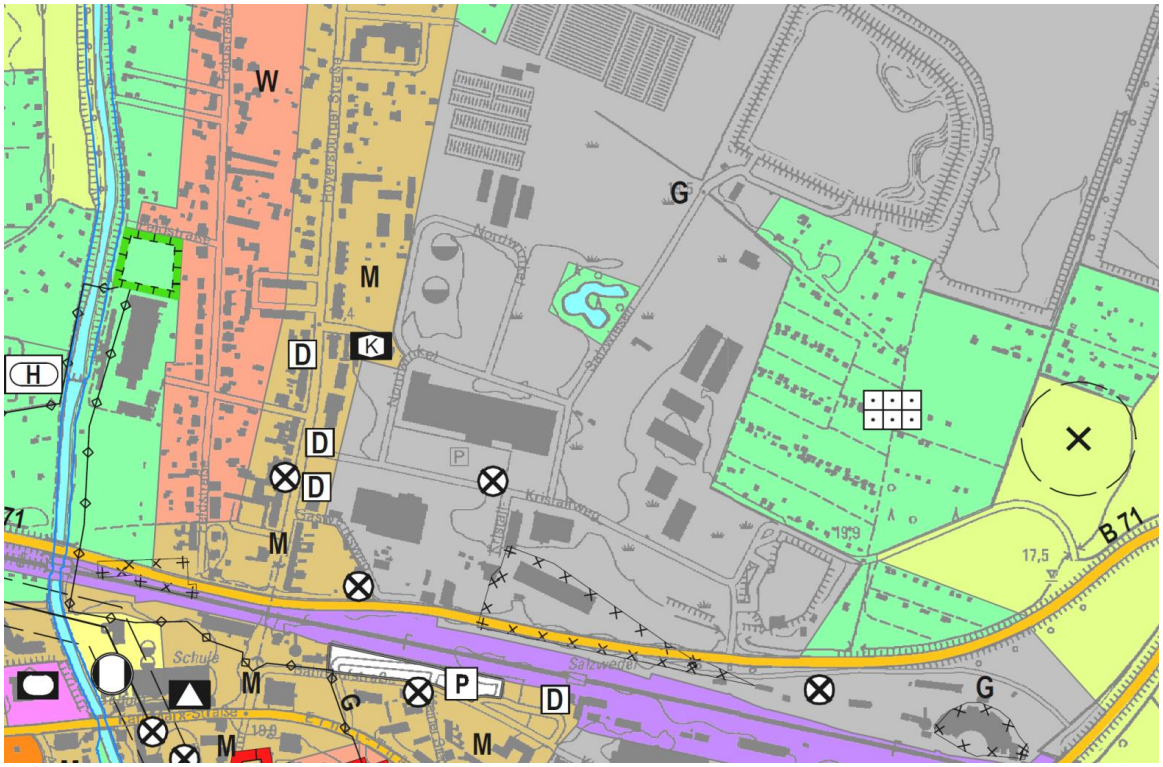


Abbildung 1: Auszug aus dem 2020 genehmigten Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel

Im neuen Flächennutzungsplan sind die Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Geltungsbereich dieser Satzung als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung hat keine

nachteiligen Auswirkungen auf die Zielvorgabe des Flächennutzungsplans, den verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossenen Standort Salzwedel-Nord für Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu sichern; sie trägt vielmehr dazu bei, dieses Ziel am Standort Salzwedel-Nord auch zu wahren.
Die 4. Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 2: Nutzungsstruktur am Standort Salzwedel-Nord, Luftbild von Google Satellite (online 2020)

2.3 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

Ortsrecht

Das bisher geltende Ortsrecht ergibt sich aus den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15-94 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord“ in der Fassung der 3. Änderung (siehe Titelbild und Anlagen zur Begründung). Die heutigen Straßenzüge Kristallweg, Nordwinkel und

Salzwiesen (siehe Abb. 2) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die meisten Bauflächen sind im Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) festgesetzt. Zu den - im Bereich der Hoyersburger Straße und dem Gaswerksweg - vorhandenen Mischgebieten (MI) erfolgt eine immissionsrechtliche Abstufung mit der Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) am westlichen Straßenast des Nordwinkels und südöstlich des Kristallweges.
Desweiteren sind Grünflächen im Bereich eines naturnahen Rückhaltebeckens sowie im Bereich einer bestehenden Kleingartenanlage ausgewiesen.

Bestehende Nutzungen

Die im Plangebiet bestehende Nutzungsstruktur ist aus Abbildung 2: Luftbild von Google Satellite (online 2020) ersichtlich. Innerhalb des beplanten Gewerbestandortes sind folgende Nutzungsbereiche festzustellen:

1. An der Hoyersburger Straße ist eine kleinteilige Mischbebauung vorhanden.
2. Am Kristallweg hat sich ein großflächiger Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt, der von den Fachmärkten OBI, Jawoll, Haack und einer Tankstelle (Tanktreff) geprägt ist.
3. Im weiteren Plangebiet haben sich Gewerbebetriebe aus verschiedenen Sparten angesiedelt. Zwischen den Betrieben sind noch diverse Gewerbegrundstücke vorhanden, die für zukünftige Neuansiedelungen oder Betriebserweiterungen genutzt werden können. Die Freiflächen werden weitgehend als Scherrasen extensiv gepflegt.

Verkehr/ Erschließung

Das Plangebiet ist über den Kristallweg an die Hoyersburger Straße im Westen und an die B 71 im Süden angebunden. Das Plangebiet ist somit direkt an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angeschlossen. Südlich der B 71 verläuft die Eisenbahnlinie Uelzen – Salzwedel - Stendal.
Die im Plangebiet vorhandenen Gewerbestraßen sind verkehrstechnisch und versorgungstechnisch voll ausgebaut.

Ver- und Entsorgung

Alle Baugebietsflächen im Plangebiet sind an die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen.

Die Stadt ist in Hinblick auf die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung mit Unterstützung von Fördermitteln des Landes S-A in Vorleistung getreten und hat daher auch ein besonderes Interesse daran, dass diese kostenintensive Infrastruktur in bester zentraler Lage besser von standortverträglichen Firmen ausgelastet wird.

3. Gegenstand der Änderung

§ 1

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15-94 „Gewerbe- und Industriegebiet Salzwedel-Nord“ i.d.F. der 3. Änderung.

Bei einer textlichen Änderung (ohne Planzeichnung) ist es zweckmäßig, den räumlichen Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes unverändert beizubehalten.

§ 2

3.2 Festsetzungen der 4. Änderung

Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans standen Photovoltaikfreiflächenanlagen zur alternativen Energieerzeugung noch nicht so im Focus wie heute, so dass dazu keine Regelung getroffen wurde. Sie waren bislang als gewerbliche Anlagen innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Industrie- und Gewerbegebiet Salzwedel-Nord gibt es noch voll erschlossene, sofort zur Verfügung stehende unbebaute Flächen. Auf einer wurde bereits eine 750 kW- Photovoltaikfreiflächenanlagen genehmigt. Die Errichtung von weiteren flächenintensiven Photovoltaikfreiflächenanlagen würde Neuansiedlungen von produktivem Gewerbe und Industrie erschweren bzw. verhindern.
Kennzeichnend für diese spezielle Betriebsform ist ein sehr hoher Flächenverbrauch und flächenbezogen ein geringe Investitionsquote, eine geringe Wertschöpfung und eine gegen null tendierende Arbeitsplatzquote. Weiterhin erzeugen Photovoltaikfreiflächenanlagen keinen Verkehr und sind daher nicht auf verkehrsgünstig angebundene oder zentral gelegene Standorte angewiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Gewerbe- und Industriestandort „Salzwedel Nord“ nicht für den Betrieb von Photovoltaikfreiflächenanlagen bestimmt ist, sondern für die Ansiedlung von produktiven Gewerbe- und Industriebetrieben, die Arbeitsplätze und eine hohe Wertschöpfung generieren.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO *können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet*

- *nach der Art der zulässigen Nutzung*
- *nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften*

gliedern. Die Festsetzungen können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete.

Auf dieser Rechtsgrundlage wird die Zulässigkeit von weiteren Photovoltaikfreiflächenanlagen an diesem Standort komplett ausgeschlossen.

Photovoltaikanlagen in, an auf Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sollen im Plangebiet uneingeschränkt zulässig bleiben. Voraussetzung ist jedoch, dass die für Photovoltaik genutzten Gebäude und baulichen Anlagen vorrangig zu anderen Zwecken als zur Erzeugung von

Strom aus solarer Strahlungsenergie errichtet worden sind. Unter diesen Voraussetzungen stellt eine gebäudebezogene Photovoltaiknutzung eine sinnvolle Zusatznutzung in Gewerbegebieten dar, die wirtschaftliche Synergieeffekte schafft und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt.
PV-Freiflächenanlagen sollen vornehmlich auf städtebaulich vorbelasteten Standorten (Deponieflächen, Konversionsflächen, immissionsbelasteten Abstandsflächen, etc.) entstehen. Solche Flächen sind im 2017 vom Stadtrat beschlossenen gesamträumlichen Konzept zu PV-Freiflächenstandorten im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel dargestellt. Auch der neue Flächennutzungsplan trifft dazu Aussagen (siehe Auszüge aus der Begründung in Kap.4).

Ausschluss von Tierhaltungsanlagen und Biogasanlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes waren Tierhaltungsanlagen und Biogasanlagen planerisch nicht vorgesehen, weil diese in den 90iger Jahren eher als landwirtschaftliche Nutzungen und nicht als industriellen Nutzungen begriffen wurden. Tierhaltungsanlagen und Biogasanlagen, die durch einen hohen Flächenverbrauch, eine geringe Arbeitsplatzdichte, hohe Geruchsemissionen und einen funktionalen Bezug zur Landwirtschaft gekennzeichnet sind, sollen eher an ländlich geprägten Außenbereichs-Standorten – und nicht in innerstädtischer Lage im Mittelzentrum realisiert werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Städtebauliche Konzeption der Hansestadt Salzwedel zur Steuerung von Biogasanlagen und Tierhaltungsanlagen hingewiesen. Auch im Flächennutzungsplan sind Aussagen zu diesen Nutzungsformen getroffen (siehe Auszüge in Kap.4).

Möglicherweise sind in Teilbereichen des zu ändernden Bebauungsplanes gewerbliche Tierhaltungsanlagen und Biogasanlagen bereist ausgeschlossen. Für die eingeschränkten Gewerbegebiete ist per textlicher Festsetzung bestimmt, dass Betriebe der Nutzungsart unzulässig sind, „die verfahrensbedingt geruchsintensive Stoffe ableiten sowie Betriebe, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht“. Es bestehen aber Zweifel, ob damit – wörtlich ausgelegt – gewerbliche Tierhaltungsanlagen und Biogasanlagen ausgeschlossen wären (weder für die Schweinemastanlage noch für die Biogasanlage trifft es wörtlich zu, dass davon in der Hauptsache „verfahrensbedingt“ geruchsintensive Stoffe ausgehen. Bei der textlichen Festlegung des 1998 in Kraft getretenen Bebauungsplans war nicht an gewerbliche Betriebe mit landwirtschaftlichen Gerüchen, sondern an technische Produktionsstätten gedacht.) Für die im eingeschränkten Industriegebiet liegenden Flächen sind bisher nur Einschränkungen für Schallimmissionen festgesetzt.
Durch die vorliegende Änderung werden besonders geruchsintensive Nutzungen - gewerbliche Tierhaltungsanlagen sowie Biogasanlagen - zum vorsorgenden Immissionsschutz der in Salzwedel ansässigen Bevölkerung ausgeschlossen. Sinnvoll ist die vorgeschlagene Änderung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, um zusätzlich zu gewährleisten, dass noch ausreichend bebaubare Flächen für arbeitsplatzintensive Gewerbe- und Industrieansiedlungen am Standort verbleiben.

4. Auswirkungen der Planung / Abwägung / Kosten

Auswirkung auf die Versorgung mit erneuerbarer Energie

In der Hansestadt Salzwedel sind bereits große PV-Freiflächenanlagen auf Deponiestandorten, Konversionsstandorten sowie im Gewerbegebiet Magdeburger Straße errichtet worden. Es gibt im Stadtgebiet noch diverse Konversions- und Altlastenstandorte, die sich städtebaulich in besonderer Weise für die Ansiedlung von Photovoltaikfreiflächenanlagen eignen. Insofern stehen hinreichend Ausweichflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen im Stadtgebiet zur Verfügung.

In der Begründung zum neuen Flächennutzungsplan sind weitergehende Aussage zu möglichen Standorten von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Biogasanlagen und Tierhaltungsanlagen getroffen. Im Folgenden werden die relevanten Textpassagen aus der Begründung des FNP nachrichtlich aufgeführt (in kursiver Schrift):

Aussagen des FNP zu Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die *Hansestadt Salzwedel legt Wert auf eine Energieversorgung mit regenerativen Energien. Das weiträumige, überwiegend ländlich geprägte Stadtgebiet bietet eine gute Voraussetzung für eine Entwicklung hin zu einer solchen nachhaltigen Energieversorgungsstruktur. Für das Stadtgebiet existieren Planungen, die auf geeigneten Flächen hierfür die Möglichkeit entsprechender Entwicklung aufzeigen bzw. planungsrechtlich ermöglichen. Die Flächen werden daher im Flächennutzungsplan zum Zwecke der Förderung der Erzeugung erneuerbarer Energien entsprechend dargestellt. Folgende Planungen liegen vor:*
Photovoltaik
- Gesamträumliches Konzept zu Photovoltaikfreiflächenstandorten im Stadtgebiet der Hansestadt Salzwedel (beschlossen 06.2017).
- Bebauungsplan Nr. 39-10 "Gewerbegebiet Magdeburger Straße" (in Kraft getreten 21.03.2012).
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 "Photovoltaik Ritze" (in Kraft getreten 14.12.2016).
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Photovoltaik Gerstedt" (in Kraft getreten 18.10.2017).
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12 "Photovoltaik Fuchsberg" (in Kraft getreten 14.12.2016).

Im Flächennutzungsplan werden die vorhandenen und mit verbindlicher Bauleitplanung geplanten Standorte für Photovoltaikfreiflächenanlagen (s. o.) als Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von erneuerbaren Energien (Photovoltaik) dargestellt. Darüber hinaus werden für die perspektivische Entwicklung die im Photovoltaik-Konzept benannten 'Potenzialflächen auf Konversionsflächen' mit gleichem Planzeichen dargestellt. Die Vorgehensweise dient dazu, für diese Nutzungen auf Ebene der Flächennutzungsplanung vorausschauend Entwicklungsfläche bauleitplanerisch vorzubereiten. Die Photovoltaik-Entwicklungsflächen auf Flächen in Eigentum des Bundes oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben sowie der Kategorie 'bahnparallele Flächen' wurden hingegen nicht in den Flächennutzungsplan übernommen und dargestellt. Die eine vorhandene Fläche des Bundes wird zusammenhängend mit auf drei Seiten angrenzenden Flächen ackerbaulich genutzt und ist verkehrlich nicht erschlossen. Die 'bahnparallelen Flächen' würden in Summe sehr große Flächen entlang der Eisenbahnstrecken in Anspruch nehmen, die derzeit allesamt ebenfalls landwirtschaftlich genutzt werden. Bei dieser Kategorie 'bahnparallele Flächen' konnten im Photovoltaik-Konzept die verschiedenen konkurrierenden Nutzungen in Anbetracht des großen Flächenumfangs der Po-

tenzialflächen nicht hinreichend genug miteinander abgewogen werden. Vor diesem Hintergrund wird bei diesen beiden Entwicklungspotenzialen die Vorgehensweise gewählt, die Flächen erst zum Zeitpunkt eines entsprechenden, konkreten Nutzungsinteresses bauleitplanerisch zu behandeln.
Der Photovoltaik-Standort nordwestlich von Groß Gerstedt ist zudem im gesamträumlichen Konzept für Biogasanlagen und Tierhaltungsanlagen als 'geeigneter Standort' enthalten und könnte alternativ entsprechend genutzt werden.“

Aussagen des FNP zu Biogas und Tierhaltung

Biogas
- Die Hansestadt Salzwedel besitzt für die Bodennutzung durch nicht-landwirtschaftliche Biogas- und Tierhaltungsanlagen, letztere mit einer Größenordnung, die eine Vorprüfungspflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) auslösen, ein Konzept für das gesamte Stadtgebiet mit herausgearbeiteten Räumen mit Eignungspotenzial und darin gelegenen Eignungsstandorten für Neuansiedlungen 10):
o Geeignete Standorte: nördlich und nordwestlich Groß Gerstedts (2)
o Eingeschränkt geeignete Standorte: Groß Gerstedt (nördlich), Groß Grabenstedt (südöstlich) und Wistedt (Richtung Tylsen)

Die beiden nah beieinanderliegenden Standorte nördlich Groß Gerstedts (geeignet und eingeschränkt geeignet) wurden zwischenzeitlich als Standorte für Photovoltaikfreiflächenanlagen überplant und bebaut. Sie stehen einem Biogasvorhaben nicht mehr zur Verfügung. Der Standort nordwestlich Groß Gerstedts ist ebenfalls im gesamträumlichen Konzept für PV-Freiflächenanlagen enthalten und könnte alternativ dafür genutzt werden.
- Bestehende Biogasanlagen: Bombeck (südöstlich), Dambeck (nördlich), Groß Grabenstedt, Mahlsdorf (nordöstlich) und Böddenstedt (südlich)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Biogas Bombeck" (in Kraft getreten 23.05.2018)

Das Biogas- und Tierhaltungsanlagenkonzept wird hinsichtlich seiner planerischen Aussagen zur regenerativen Energiegewinnung in den Flächennutzungsplan übernommen. Bestehende nicht-landwirtschaftliche Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Biogas werden durch die Darstellung von Sonderbauflächen mit entsprechender Zweckbestimmung in die Plandarstellung aufgenommen. Die bestehenden landwirtschaftlichen Biogasanlagen sind durch ihren Nutzungszusammenhang in die Flächen für die Landwirtschaft integriert. Des Weiteren werden die im Konzept ermittelten Potenzialflächen, für Biogasanlagen geeignete und eingeschränkt geeignete Standorte, als Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung von erneuerbaren Energien (Biogas) übernommen. Die Vorgehensweise dient dazu, für diese Nutzungen auf Ebene des Flächennutzungsplans vorausschauend Entwicklungsfläche bauleitplanerisch vorzubereiten.

In Mahlsdorf, Bombeck, Groß Grabenstedt werden vorhandene landwirtschaftliche Nutzungen (Biogas, Tierhaltung) planungsrechtlich abgesichert. Es handelt sich um Nutzungen, die Mangels Privilegierung im Außenbereich nicht zulässig wären, in diesen Bereichen aber von der Stadt im bestehenden Umfang durchaus erwünscht sind. Unter Bezugnahme auf das Emissionsverhalten dieser Nutzungen sowie rechtlicher Vorgaben zu Mindestabständen von Störfallbetrieben können diese ohnehin i. d. R. nur im Außenbereich stattfinden. Grundlage für die Zulassung der

Standorte bildet das stadteigene Konzept für die Nutzung von Biogas zur Energieerzeugung und zur Tierhaltung welche die o. g. Betriebe als vorhandene Anlagen bzw. als eingeschränkt geeignete Standorte beinhaltet. Auch in diesen Fällen wird durch die Zweckbindung die Nutzung auf das Vorhandene oder Ähnliches eingeschränkt, um keine generelle, bauliche Inanspruchnahme im Außenbereich zu ermöglichen.

Private Belange von Grundeigentümern

Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 15-94 sind freie Gewerbeflächen vorhanden, die sich in Privatbesitz befinden. Die betreffenden Grundstücksflächen haben durch die Überplanung als Gewerbegebiet oder eingeschränktes Industriegebiet eine Aufwertung erfahren. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung könnten die Interessen der privaten Grundstückseigentümer beeinträchtigt werden. Insbesondere die Möglichkeit einer „schnellen Grundstücksverwertung“, die man sich in der Regel durch die Ansiedlung einer Photovoltaikfreiflächenanlage erhofft, wird durch den geplanten Ausschluss dieser Betriebsform behindert.
Diese privaten Belange werden in die bauleitplanerische Abwägung eingestellt. Sie sind jedoch aus Sicht des Planungsträgers niedriger zu gewichten als die öffentlichen Belange, die das Erfordernis für diese Planung begründen.

Öffentliche Belange

Es handelt sich dabei im Wesentlichen um folgende öffentliche Belange:

- Belange der Landesplanung – (Stärkung der zentralen Orte auf räumlichen Entwicklungsachsen, Schaffung von Arbeitsstätten im Mittelzentrum)
- Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Schutz von hochwertigen Gewerbe- und Industriegebietsflächen vor geringinvestiver Verwertung, Vermeidung von Landschaftsverbrauch)
- Lenkung von PV-Freiflächennutzung, großen Biogasanlagen und gewerblichen Tierhaltungsbetrieben auf weniger zentral gelegene Standorte bzw. auf städtebauliche Brachflächen (Konversionsflächen, Deponien, LPG-Stallungen, etc.)
- Schutz der Bevölkerung im Stadtgebiet Salzwedel vor geruchsintensiven Emissionen.

Belange von Natur und Landschaft

Die Änderungsplanung lässt keine relevanten Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft erkennen, denn der Zulässigkeitsmaßstab wird durch diese Änderung nicht ausgeweitet, sondern verringert. Insofern werden im Vergleich zum derzeitigen Ortsrecht keine naturschutzrechtlich relevanten Eingriffe planerisch vorbereitet. Umweltrelevante Schutzgüter werden durch diese Planung nicht in relevanter Weise beeinträchtigt. Weitergehende Umweltuntersuchungen sind für die bauleitplanerische Abwägung in diesem speziellen Planungsfall nicht erforderlich.

Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

Die Planung trägt den Anforderungen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden im Sinne von § 1a BauGB Rechnung.

Kosten

Die Hansestadt Salzwedel trägt die Planungskosten für die vorliegende Bauleitplanung. Weitere Kosten fallen für die Stadt nicht an.

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am gebilligt.

Salzwedel, den

.....

- Bürgermeisterin -

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90, BauNVO 90)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI **MISCHGEBIETE**

GE **GEWERBEGEBIETE,** s. textliche Festsetzung Ziff. 1

GEe **GEWERBEGEBIETE, EINGESCHRÄNKT,** s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2

GI **INDUSTRIEGEBIETE,** s. textliche Festsetzung Ziff. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 **GRUNDFLÄCHENZAHL**

10,0 **BAUMASSENZAHL**

OK **HÖHE BAULICHER ANLAGEN, OBERKANTE,** s. textliche Festsetzung Ziff. 3

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a **ABWEICHENDE BAUWEISE,** s. textliche Festsetzung Ziff. 4

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

A **ANLIEGERWEG**

W **STRASSENGRABEN**

SICHTDREIECK

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

ELEKTRIZITÄT, TRAFO

PUMPWERK

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

LEITUNG, UNTERIRDISCH, MIT SCHUTZSTREIFEN

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT

GARTENLAND, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

R **REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN,** s. textliche Festsetzung Ziff. 6

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, s. textliche Festsetzung Ziff. 8

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, s. textliche Festsetzung Ziff. 9

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN, Begünstigte: Anlieger, Versorgungsträger

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Gewerbegebiet und das Industriegebiet sind gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

   Durch Betriebe und Anlagen in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe), den Gewerbegebieten (GE), den eingeschränkten Industriegebieten (GIe) und den Industriegebieten (GI) dürfen die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{W''}$ nicht überschritten werden:

Baugebiet	Tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
GEe 1	60	40
GEe 2	60	40
GEe 3	60	40
GIe 4	65	50
GE 5	65	50
GI 6	70	60
GI 7	70	55

   Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Schallleistungspegel zugerechnet werden.
   Erhöhte Absorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Minderungen gemäß VDI-2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

2. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Störgrades als nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne von § 6 (1) BauNVO einzuordnen sind.

   Folgende Nutzungsarten sind unzulässig:

   - Betriebe, die verfahrensbedingt geruchsintensive Stoffe ableiten, sowie
   - Betriebe, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht.

3. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe), den Gewerbegebieten (GE) und den eingeschränkten Industriegebieten (GIe) sind maximale Gebäudehöhen von 15 m über Bezugspunkt zulässig. Abweichend hiervon ist bei um mehr als 15° geneigter Dachfläche ausnahmsweise eine Firsthöhe von maximal 18 m zulässig.

   Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der dem Baugrundstück zugeordneten Erschließungsstraße.
   Ausgenommen hiervon sind heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, Belichtungselemente, funk- und fermeldetechnische Anlagen sowie weitere betriebstechnisch bedingte Gebäudeaufbauten.

4. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland sind bauliche Anlagen als Ersatzbauten oder Zusatzbauten an bestehende Gebäude bis zu einer Gesamtgrundfläche des Gebäudes von 24 m² zulässig.

6. Innerhalb der mit R gekennzeichneten Grünfläche ist als Maßnahme für die Regelung des Wasserabflusses die Anlage eines Regenwasserrückhaltebekens nach hydraulischen Berechnungen zulässig.

7. Als Maßnahme zur Regelung des Wasserabflusses ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken (MI, GEe, GE, GIe, GI) zur späteren Verwendung zu sammeln oder zu versickern bzw. zu verdunsten.

8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB gilt folgendes:

   a) Je 200 m² Grünfläche ist entlang des Grabens ein baumartiges Gehölz wie Sandbirke, Vogelbeere, Winterlinde, Zitterpappel zu setzen. Die Gehölze sind in Gruppen von mindestens 3 Stück zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen.

   b) Die Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

9. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB gilt folgendes:

   a) Je 20 m² Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz wie Sandbirke, Vogelkirsche, Winterlinde, Zitterpappel mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, versetzt zu pflanzen.

   b) Je 1 m² Bepflanzungsfläche sind zwei strauchartige Gehölze wie Gemeine Brombeere, Hundsrose, Kreuzdorn, Schlehe, Weinrose, Zweigriffliger Weißdorn zu pflanzen. Die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mindestens 12 Stück je Art zu pflanzen. Für die Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 verschiedene Arten zu pflanzen.

   c) Die Gehölze sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

10. Je 500 m² versiegelter Fläche in den eingeschränkten Gewerbegebieten, den Gewerbegebieten, den eingeschränkten Industriegebieten und den Industriegebiet ist folgendes zu pflanzen:

    a) 1 baumartiges Gehölz wie unter Ziff. 9 a) genannt mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, oder

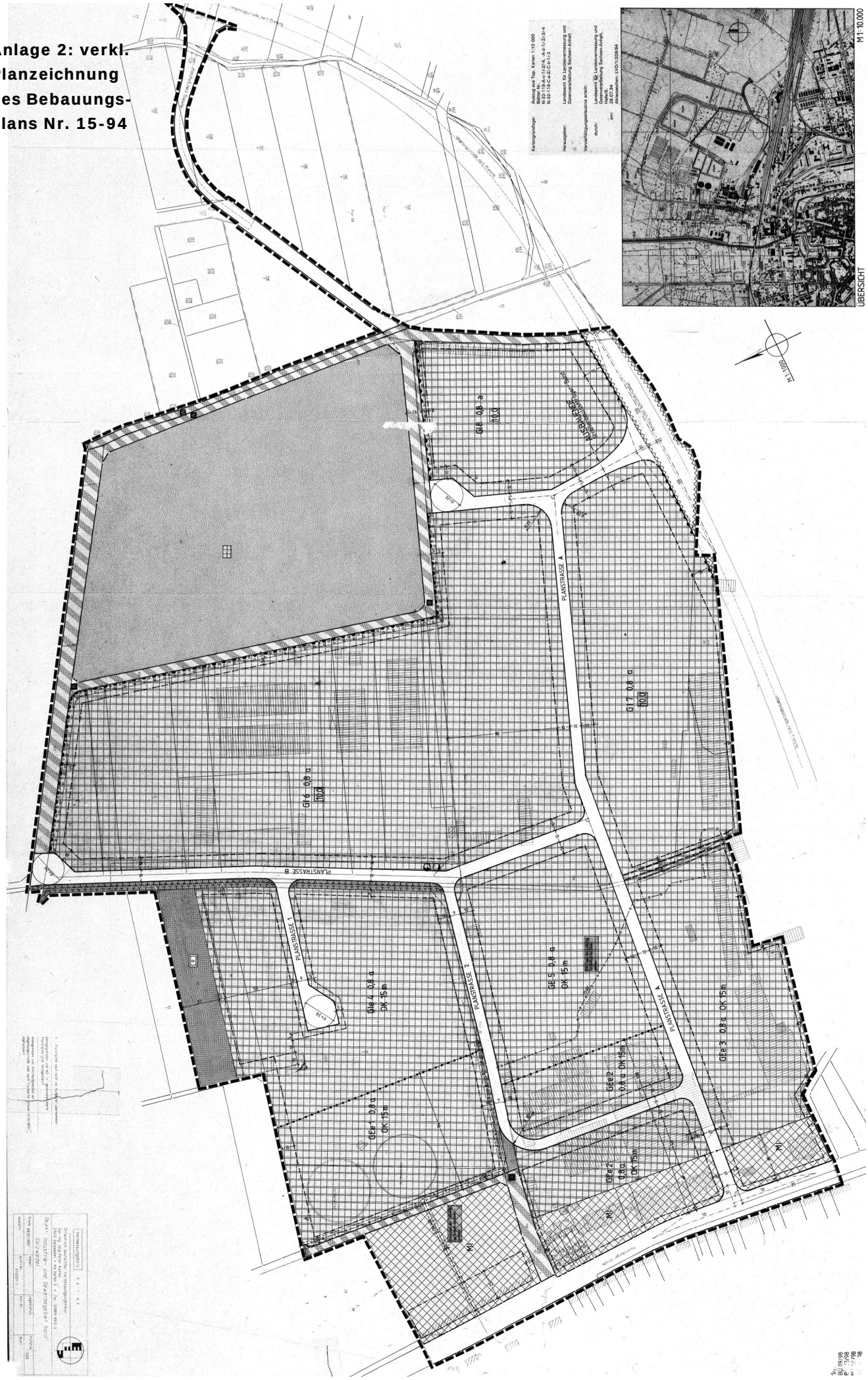
    b) 3 strauchartige Gehölze wie unter Ziff. 9 b) genannt artenweise in Gruppen von mindestens 3 Stück je Art.

11. Entlang der Planstraßen ist beidseitig, im öffentlichen wie im privaten Raum, ein mindestens 0,50 m breiter Streifen von Befestigungen freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von max. 8,00 m.

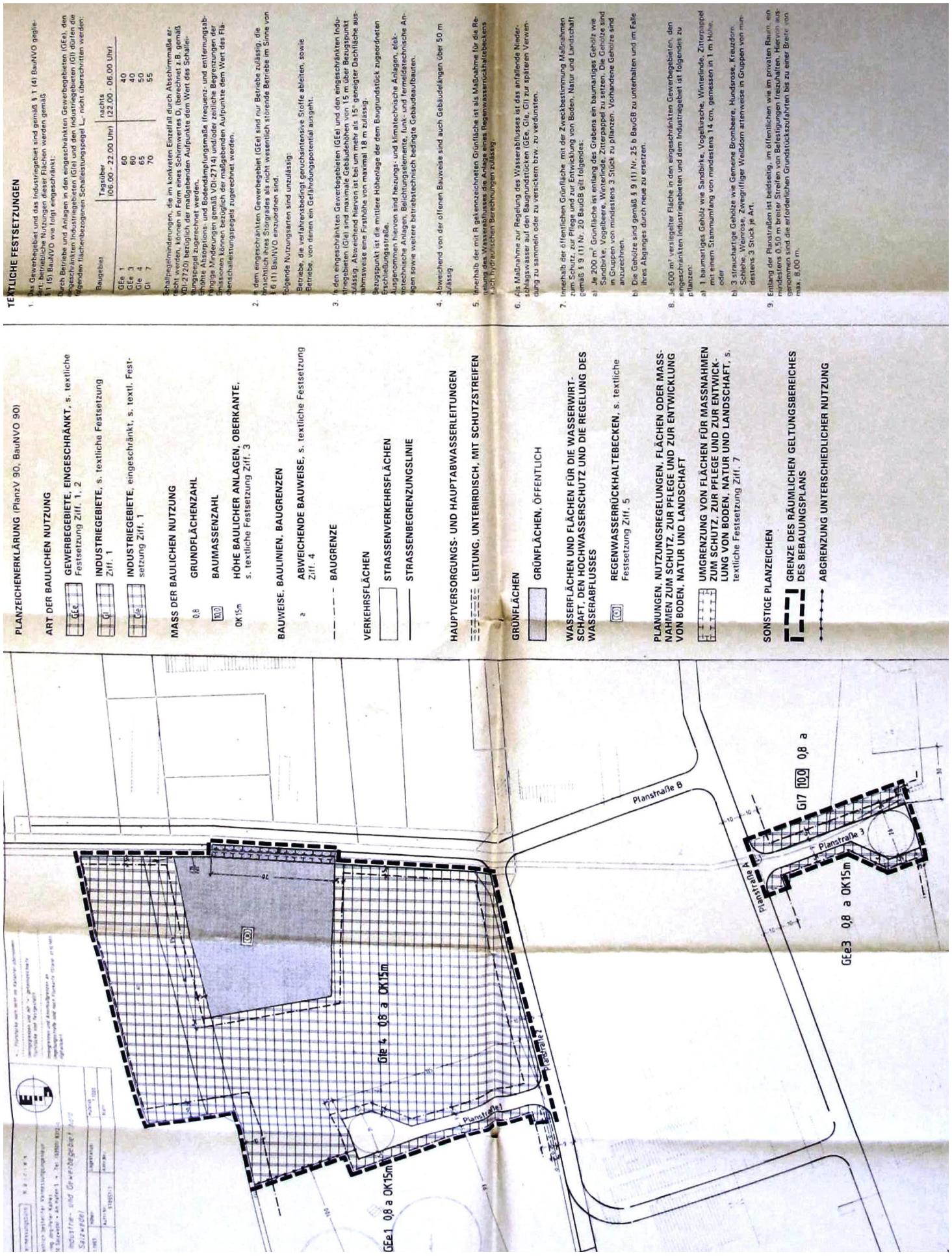
12. Im öffentlichen Straßenraum der Planstraßen A und B sind einseitig Baumscheiben anzuordnen. Es sind baumartige Gehölze wie Sandbirke, Winterlinde, Ahorn, Stammumfang mindestens 15 cm in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Je 20 lfm Straße ist ein Baum zu setzen.

Anlage 1: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15-94

Anlage 2: verkl. Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 15-94



Anlage 3: verkl. Auszug aus der 1. Änderung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Mischgebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert:
Im Baugebiet MIe sind nur Nutzungen i. S. v. § 6 (2) Nr. 2 - 5 BauNVO zulässig, d. h. Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Das Mischgebiet ist gem. § 1 (5) BauNVO eingeschränkt:
Die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO sind nicht zulässig.

3. Die ausnahmsweise in Mischgebieten zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

4. Das Gewerbegebiet und das Industriegebiet sind gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gemäß § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Durch Betriebe und Anlagen in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) und den eingeschränkten Industriegebieten (GIe) dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel Lw" nicht überschritten werden:

Baugebiete	tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) in dB(A)	nachts (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)
GEe1	60	40
GIe4	65	50

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes Dz (berechnet z.B. gemäß VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Schalleistungspegel zugerechnet werden.
Erhöhte Absorptions- und Bodendämmpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Minderungen gemäß VDI-2714) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

5. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Störgrades als nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne von § 6 (1) BauNVO einzuordnen sind.

Folgende Nutzungsarten sind unzulässig:

- Betriebe, die verfahrensbedingt geruchsintensive Stoffe ableiten, sowie
- Betriebe, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht.

6. In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) und den eingeschränkten Industriegebieten (GIe) sind maximale Gebäudehöhen von 15 m über Bezugspunkt zulässig. Abweichend hiervon ist bei um mehr als 15° geneigter Dachfläche ausnahmsweise eine Firsthöhe von maximal 12 m zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der dem Baugrundstück zugeordneten Erschließungsstraße.
Ausgenommen hiervon sind Heizungs- und klimatechnische Anlagen, elektrotechnische Anlagen, Belichtungselemente, funk- und fermeldetechnische Anlagen sowie weitere betriebstechnisch bedingte Gebäudeaufbauten.

7. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

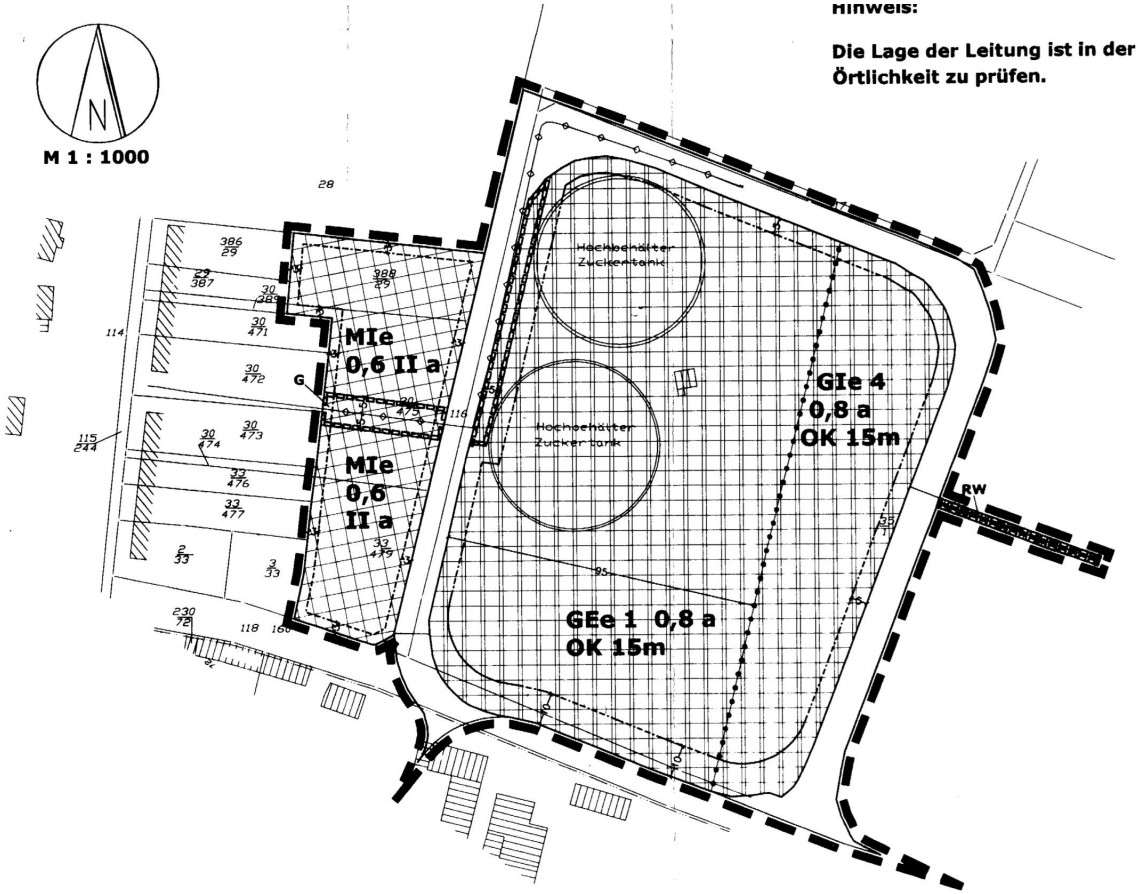
8. Als Maßnahme zur Regelung des Wasserabflusses ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken (MIe, GEe, GIe) zur späteren Verwendung zu sammeln oder zu versickern bzw. zu verdunsten.

9. Je 500 m² ver
eingeschränkt

a) 1 baumarti
mit einem

oder

b) 3 strauchar
Schlehe, W
mindestens

10. Entlang der Pl
mindestens 0,
ausgenomme
von maximal

Anlage 4: Auszug aus der 2. Änderung