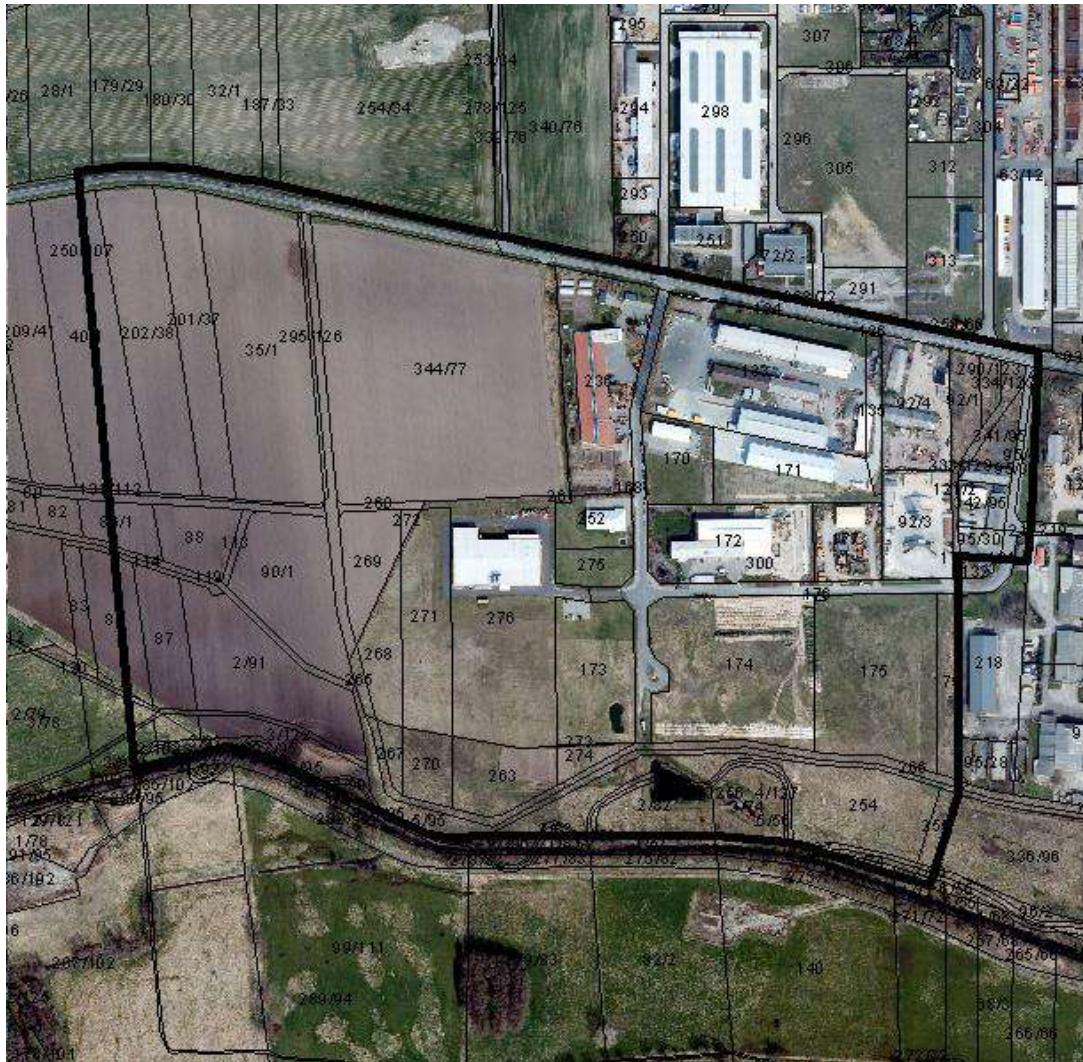


### **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 13-93 „Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg“**



Räumlicher Geltungsbereich – siehe Umrandung mit schwarzer Linie

Liegenschaftskarte, Luftbild © GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2015/G01-5008524-2014

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

März 2015

**Abschrift**

**Präambel**  
**Satzungstext**  
**Verfahrensvermerke**  
**Begründung**

# INHALTSVERZEICHNIS

## TEIL I - BEGRÜNDUNG

|     |                                                |   |
|-----|------------------------------------------------|---|
| 1.  | Ziel und Zweck der Planung                     | 2 |
| 2.  | Planungsgrundlagen / Rahmenbedingungen         | 2 |
| 2.1 | Verfahren                                      | 2 |
| 2.2 | Übergeordnete Planungen                        | 3 |
| 2.3 | Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche       | 4 |
| 3.  | Gegenstand der Änderung                        | 5 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich                     | 5 |
| 3.2 | Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen | 5 |
| 4.  | Auswirkungen der Planung / Abwägung / Kosten   | 6 |

## Anlagenverzeichnis

|           |                                                      |   |
|-----------|------------------------------------------------------|---|
| Anlage 1: | Textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 13-93 | 6 |
| Anlage 2: | verkl. Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 13-93    | 8 |
| Anlage 3: | verkl. Planzeichnung der 2. Änderung                 | 9 |

## TEIL I - BEGRÜNDUNG

### 1. Ziel und Zweck der Planung

Die Hansestadt Salzwedel hat Mitte der 90-iger Jahre den Bebauungsplan Nr. 13-93 „Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg“ aufgestellt, um neue Gewerbeflächen für die Entwicklung von Arbeitsstätten in Salzwedel zu entwickeln. Das Bebauungsplangebiet ist aufgrund seiner Größe, seiner Nachbarschaft zu florierenden Gewerbegebieten im westlichen 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 Photovoltaik-Freiflächenanlagen 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. In letzter Zeit nimmt der Druck von Vorhabenträgern, die am Gerstedter Weg Photovoltaikanlagen errichten wollen, zu. Der bisher unbebaute Planbereich enthält die größte zusammenhängende Gewerbefläche im Stadtgebiet. Die Errichtung von flächenintensiven Photovoltaik-Freiflächenanlagen würde neue „arbeitsplatzintensivere“ Gewerbeansiedlungen erschweren oder verhindern.

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

Vor diesem Hintergrund hat die Hansestadt Salzwedel Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 13-93 „Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg“ ausgeschlossen. Photovoltaikanlagen in, an oder auf Gebäuden oder baulichen Anlagen sind von diesem Verbot nicht berührt.

Zur Sicherung des Planungszieles ist parallel zum Aufstellungsbeschluss eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen worden.

Die Hansestadt Salzwedel folgt bei diesem Vorgehen auch den neuen 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.

### 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. 13-39 „Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg“ (siehe Anlagen).

Die im Bebauungsplan Nr. 13-93 „Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg“ (in der Fassung der 2. Änderung) getroffenen Festsetzungen, die nicht von dieser Änderung berührt sind, behalten weiterhin ihre Rechtskraft (siehe Anlage 1).

#### §13 BauGB vereinfachtes Ver- fahren

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 geändert. 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 minimierten Zeit- und Kostenaufwand durchgeführt werden.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

#### Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist die Hansestadt Salzwedel als zentraler Ort (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:

**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 Verkehrsgünstigkeit 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 Photovoltaikfreiflächen-*

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

Die vorliegende Planung ist aus den Vorgaben der Raumordnung entwickelt.

#### Regionalplanung

Im Regionalen Entwicklungsplan Altmark 2005 ist die Hansestadt Salzwedel ebenfalls als Mittelzentrum festgesetzt. Bezüglich der Ansiedlung von PV-Freiflächenanlagen sind im REP Altmark noch keine konkreten Vorgaben enthalten, weil sich das Thema zu damaliger Zeit noch nicht gestellt hatte.

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

#### Flächennutzungsplan

Der zu Grunde liegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des fortgeltenden Flächennutzungsplans (der ursprünglichen Stadt Salzwedel und der ehemaligen Gemeinde Brietz) entwickelt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbebestandort gesichert. Die Änderung hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Zielstellung des Flächennutzungsplans, sondern trägt dazu bei, diese zu wahren.

### 2.3 Bestehende Nutzungen und Schutzansprüche

#### Ortsrecht

Das bisher geltende Ortsrecht ergibt sich aus den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13-39 „Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg“ in der Fassung der 2. Änderung (siehe Anlagen). Im Plangebiet sind die Bauflächen als Gewerbegebiet oder eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Im Süden des Plangebiets ist die Dumme-Niederung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert.

#### Bestehende Nutzungen

Die im Plangebiet bestehende Nutzungsstruktur ist aus dem Luftbild ersichtlich (siehe Titelblatt). Innerhalb des beplanten Gewerbebestandes sind drei Nutzungsbereiche festzustellen:

1. Im Nordosten des Plangebiets hat sich bereits eine gewerbliche Nutzungsstruktur entwickelt.
2. Im Südosten ist bereits erschlossenes Gewerbe-Bauland vorhanden. Ein ortsansässiger Betrieb plant in diesem Bereich eine großflächige Erweiterung.
3. Die westliche Hälfte des Plangebietes ist bislang noch landwirtschaftlich genutzt. Die Stadt hat dort bisher auf eine Erschließung verzichtet, um diesen baurechtlich gesicherten Standort für eine großflächige Industrie- oder Gewerbeansiedlung freizuhalten.

#### Verkehr/ Erschließung

Das Plangebiet ist über den Gerstedter Weg mit der Salzwedeler Innenstadt verbunden. Nordwestlich des Plangebietes ist eine Querverbindung zur B 71 vorhanden, so dass der gewerbliche Schwerverkehr nicht durch die Stadt geführt werden muss. Das Plangebiet ist somit direkt an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden.

#### Ver- und Entsorgung

Die östliche Hälfte des Plangebiets ist über die Netze und Anlagen der örtlichen und überörtlichen Ver- und Entsorgungsträger erschlossen. Bei Bedarf kann die versorgungstechnische Erschließung nach Westen ausgedehnt werden.

### 3. Gegenstand der Änderung

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

§ 1

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13-93 „Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg“ i.d.F. der 2. Änderung.

Aus verfahrenstechnischen Gründen ist es bei dieser unselbständigen textlichen Änderung zweckmäßig, den räumlichen Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes unverändert beizubehalten. Inhaltlich bezieht sich die Änderung nur auf die festgesetzten Gewerbegebiete bzw. die eingeschränkten Industriegebiete.

#### 3.2 Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

§ 2

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 Photovoltaik-Freiflächenanlagen an diesem Standort komplett ausgeschlossen. Es gibt im Stadtgebiet hinlänglich Standorte für die Unterbringung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Kennzeichnend für diese spezielle Betriebsform ist ein sehr hoher Flächenverbrauch und flächenbezogen eine geringe Investitionsquote, eine geringe Wertschöpfung und eine gegen null tendierende Arbeitsplatzquote. Weiterhin erzeugen Photovoltaik-Freiflächenanlagen keinen Verkehr und sind daher nicht auf verkehrsgünstig angebundenen Standorten angewiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Gewerbe- und Industriestandort „Erweiterung Gerstedter Weg“ nicht für den Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bestimmt ist, sondern für die Ansiedlung von produktivem Gewerbe- und Industriebetrieben, die Arbeitsplätze und eine hohe Wertschöpfung generieren.

Photovoltaikanlagen in, an auf Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen sollen im Plangebiet uneingeschränkt zulässig bleiben. Voraussetzung ist jedoch, dass diese 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.

#### 4. Auswirkungen der Planung / Abwägung / Kosten

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Photovoltaik-Nutzung                              | <p>In der Hansestadt Salzwedel sind bereits große PV-Freiflächenanlagen auf Deponiestandorten 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 Photovoltaik-Freiflächenanlagen eignen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konversionsfläche Flugplatz Fuchsberg,</li> <li>- Deponieflächen in Chüttlitz,</li> <li>- großflächige Stallanlagen z.B. bei Ritze,</li> <li>- Teilflächen im Bereich der ehemaligen Chemiefabrik.,</li> <li>- periphere gelegene Gewerbestandorte.</li> </ul> <p>Insofern stehen hinreichend Ausweichflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Stadtgebiet zur Verfügung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Private Belange von Grundeigentümern              | <p>Innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 13-93 sind landwirtschaftlich genutzte Freiflächen vorhanden, die sich überwiegend 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 PV-Freiflächenanlage erhofft, wird durch den geplanten Ausschluss dieser Betriebsform behindert.</p> <p>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. Es handelt sich dabei im wesentlichen um folgende öffentlichen Belange:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange der Landesplanung – (Stärkung der zentralen Orte auf räumlichen Entwicklungsachsen, Schaffung von Arbeitsstätten im Mittelzentrum)</li> <li>- Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Schutz von hochwertigen Gewerbe- und Industriegebietsflächen vor gering-investiver Verwertung, Vermeidung von Landschaftsverbrauch)</li> <li>- Lenkung der PV-Freiflächennutzung auf städtebauliche Brachflächen (Konversionsflächen, Deponien, LPG-Stallungen) oder weniger zentral gelegene Standorte.</li> </ul> |
| Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden | <p>Die Änderungsplanung lässt keine relevanten Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft erkennen. Sie trägt den Anforderungen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden im Sinne von § 1a BauGB Rechnung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kosten                                            | <p>Die Hansestadt Salzwedel trägt die Planungskosten für die vorliegende Bauleitplanung. Weitere Kosten fallen für die Stadt nicht an.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Der Stadtrat der Hansestadt Salzwedel hat die Begründung im Rahmen des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 25. März 2015 gebilligt.

Salzwedel, den 12.10.2015

gez.  
i.V. Andreas Vogel  
- Der Bürgermeister -

## Anlage 1: Textliche Fest- setzungen des Bebauungsplans Nr. 13-93

## Bebauungsplan Nr. 13-93 mit örtlicher Bauvorschrift

### Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg - Stadt Salzwedel



#### Satzung über den Bebauungsplan Nr.13-93 mit örtlicher Bauvorschrift "Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg" Stadt Salzwedel

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378) sowie gemäß § 67 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLA) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 11.10.1995 und mit Genehmigung des Regierungspräsidiums Magdeburg folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.13-93 mit örtlicher Bauvorschrift "Erweiterung des Gewerbegebietes Gerstedter Weg" Stadt Salzwedel, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:

Ausgefertigt: Salzwedel, den 29.02.1996  
gez. Schneider  
Bürgermeister  
Ausfertigung Nr.: beglaubigt

#### Planzeichen nach PlanZVO90

##### 1. Festsetzungen

|  |                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Gewerbegebiet (§8 BauNVO)                                                                                                                                       |
|  | Eingeschränktes Industriegebiet (§9 BauNVO)                                                                                                                     |
|  | Gewerbegebiet mit Beschränkung der Bebaubarekeit gemäß §1 (7) der textlichen Festsetzungen (§8 BauNVO)                                                          |
|  | Eingeschränktes Industriegebiet mit Beschränkung der Bebaubarekeit gemäß §1 (7) der textlichen Festsetzungen (§9 BauNVO)                                        |
|  | Baumassenzahl                                                                                                                                                   |
|  | Grundflächenzahl                                                                                                                                                |
|  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß                                                                                                                            |
|  | zulässige Höhe von Gebäuden und baulichen Anlagen (höchster Punkt des Gebäudes) über dem Bezugspunkt gemäß §6 (1) der textlichen Festsetzungen als Höchstgrenze |
|  | Flächenbezogener Schallleistungspegel (höchstzulässige Schallemission je m² Grundstücksfläche in dB(A) Tagwert/Nachtwert) Baugrenze                             |
|  | Flächen für Gemeinbedarfs-einrichtungen                                                                                                                         |
|  | sozialen Zwecken dienende Einrichtungen                                                                                                                         |
|  | Straßenverkehrsstärke                                                                                                                                           |
|  | Sichtdreiecke an einmündenden Straßen                                                                                                                           |
|  | Hauptversorgungsleitung oberirdisch                                                                                                                             |
|  | Hauptversorgungsleitung unterirdisch                                                                                                                            |
|  | Flächen für Versorgungsanlagen Trafostation                                                                                                                     |
|  | öffentliche Grünfläche                                                                                                                                          |
|  | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft                                                        |
|  | Anpflanzgebot für Einzelbäume gemäß §4 (3) der textlichen Festsetzungen                                                                                         |
|  | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß §4 (1) und (2) der textlichen Festsetzungen                                               |
|  | Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen gemäß §1 (8) der textlichen Festsetzungen                                                                   |
|  | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen                                                                                                         |
|  | Umgrenzung von Flächen innerhalb der Baugrenzen mit Nutzungseinschränkungen                                                                                     |
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches                                                                                                                         |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder der Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes                          |

##### 2. Darstellungen ohne Norm- charakter

— Vorschlag für eine Aufteilung des Straßenraumes  
--- mögliche Grundstücksgrenzen

#### Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr.13-93 Erweiterung Gewerbegebiet Gerstedter Weg - Stadt Salzwedel

##### §1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- Gewerbegebiete gemäß §8 BauNVO  
Anlagen (§4 BImSchG)(4.BImSchV), die ein förmliches Genehmigungsverfahren (§10 BImSchG) erfordern, sind im GE- und GE-1-Bereich allgemein nicht zulässig. Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind einzuhalten.
- Eingeschränkte Industriegebiete gemäß §9 BauNVO  
In den Industriegebiet G(E) und G(E)-1 sind nur Betriebe zulässig, die auch in den Gewerbegebieten GE zulässig sind, zusätzlich dazu sind nur Betriebe, die lediglich aufgrund ihrer Lärmemission nur in Industriegebieten zulässig sind, zulässig. §1 (1) Satz 1 der textlichen Festsetzungen gilt entsprechend. Die angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind einzuhalten.
- Betriebswohnungen  
Die Anzahl von Betriebswohnungen in den Gewerbe- und Industriegebieten wird auf eine Wohnung je Betrieb begrenzt. Bei Betrieben über 5 ha Grundfläche kann die Stadt Ausnahmen gestatten. Am Wohngebäude ist eine Schalldämmung in dem Umfang vorzusehen, daß ein Schallimmissionspegel von 35 dB(A) erreicht wird unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallimmissionspegels im jeweiligen GE-/GE-1- bzw. G(E)/G(E)-1-Gebiet unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.
- Beherbergungsbetriebe  
Beherbergungsbetriebe sind in den GE-/GE-1- und G(E)/G(E)-1-Gebieten allgemein zulässig. Der erforderliche Schallschutz um einen Innenpegel von höchstens 35 dB(A) zu erreichen, ist vom Betreiber des Beherbergungsbetriebes unter Berücksichtigung des höchstzulässigen Schallimmissionspegels im jeweiligen Bereich zu garantieren, unabhängig davon, ob beim Bau des Beherbergungsbetriebes dieser Lärmschutz bereits erforderlich ist.
- Einzelhandelsbetriebe  
Einzelhandelsbetriebe mit Waren des täglichen Bedarfs sind im Plangebiet allgemein nicht zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
- Vergnügungsbetriebe  
Vergnügungsbetriebe sind im Plangebiet allgemein nicht zulässig. Ausnahmen können gestattet werden für Betriebe, die aufgrund ihrer Lärmemission auf Standorte in Gewerbegebieten angewiesen sind.
- In den GE-1- und G(E)-1-Bereichen sind nur Gebäude zulässig, in denen sich nur kurzfristig Menschen aufhalten.
- Auf den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO zulässig soweit sich darin nur kurzfristig Menschen aufhalten.

##### §2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§9 Abs.1 Nr.1 und Nr.2 BauGB)

- Außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen und Nebenanlagen sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO unzulässig.
- Die dargestellten Sichtdreiecke an einmündenden Straßen sind oberhalb von 80 cm von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten.

##### §3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen durchzuführen:  
- Renaturierung des Zufußgrabens zur Dumme im Westen des Plangebietes durch leichten Verfüllung des Grabens vor der Einmündung und  
- Anlage eines naturnahen Altarmes mit Flachwasserzonen mit einer Gesamtgröße der beiden Maßnahmen von mindestens 5.000 m²  
- Anpflanzung von standortgerechten Feldgehölzen auf einer Fläche von mindestens 24.000 m²  
- Schaffung von Feuchtröhrichtbereichen auf einer Fläche von 5.500 m²  
- Anlage von extensiv gepflegten Mähweiden und extensiv gepflegter Grünfläche auf ca. 19.000 m²  
- Verbreiterung des Uferandstreifens der Dumme auf ca. 4.000 m²  
- Anlage von Fuß- und Radwegen mit wassergebundener Decke auf ca. 3.900 m²
- Mindestens 20% der Grundstücksfläche der Betriebe ist dauerhaft und standortgerecht zu begrünen. Je 200 m² angefallene Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbau zu pflanzen.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die darauf durchzuführenden Maßnahmen sind gemäß §8a Abs.3 und 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach dem Schlüssel des §8a Abs.4 Punkt 1 den gewerblichen und industriellen Grundstücken zuzuordnen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes noch nicht gewerblich oder in vergleichbarer Weise genutzt und auch nicht gemäß §34 BauGB bebaubar waren.

##### §4 Flächen für Anpflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- Schutzanpflanzungen  
Auf den Streifen für Schutzanpflanzungen sind 30% Großsträucher mit einer Höhe von 3-6 Metern, 30% Sträucher mit einer Höhe von 1,5-3 Metern und 30% Sträucher mit einer Höhe von 0,5-1,5 Metern stufig zu pflanzen. Die verbleibenden 10% sind mit einer Reihe Solitärsträucher, Pflanzabstand 5 Meter zu bepflanzen. Je Strauch ist eine Vegetationsfläche von 1 m² und je Solitärbaum von 3 m² vorzusehen. Die Bepflanzung ist auf den festgesetzten Flächen vollständig mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen auszuführen. Die Verwendung von Pappeln ist nicht zulässig.
- Anpflanzgebote für Einzelbäume  
Entlang den Erschließungsstraßen und Wegen ist je 10 Meter Grundstücksfront am eingetragenen Standort ein einheimischer großkröniger einheimischer Laubbau (Bergahorn (Acer pseudoplatanus)) zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 Meter Höhe über dem Erdboden zum Pflanzzeitpunkt aufweisen. Im Bereich der Grundstückseinfahrten kann ein größerer Abstand zwischen den Bäumen gewählt werden. Die Gesamtanzahl der anzupflanzenden Bäume je Grundstück ist dann durch Verringerung der Abstände der restlichen Bäume zu garantieren.
- Bäume im Plangebiet sind durch eine dichte Strauchhinterpflanzung zu begrünen.
- Stellplatzanlagen für PKW sind wasserdurchlässig zu befestigen (Rasengittersteine, weittüftiges Pflaster). Sie sind durch das Anpflanzen von Laubbäumen zu begrünen. Je 6 Stellplätze soll ein einheimischer großkröniger Laubbau gepflanzt werden.

##### §5 Flächen für Leitungsrechte (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

- Die gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten für die Wasserversorgung und die Energieversorgung für vorhandene Leitungen zu belasten. Dem Betreiber der Leitungen ist zur Pflege, Wartung und zum Austausch der Leitung Zutritt über die private Grundstücksfläche zu gewähren. Erforderliche Sicherheitsabstände gemäß DIN sind einzuhalten.

##### §6 Bezugspunkte (§18 Abs.1 BauNVO)

- Die zulässigen Höhenangaben beziehen sich auf die derzeitige mittlere Geländeoberfläche der überbauten Fläche. Höhere Gebäude und Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Höhe betriebstechnologisch erforderlich ist.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.3-92 Altmark-Werkstätten - Stadt Salzwedel vom 17.09.1992 tritt außer Kraft.



### Anlage 3: verkl. Planzeichnung der 2. Änderung

