

Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet I Magdeburger Kreuz in der Ortschaft Hohenwarsleben

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet I Magdeburger Kreuz, der zum Zeitpunkt der Aufstellung selbständigen Gemeinde Hohenwarsleben, wurde in den Jahren 1990 / 1991 aufgestellt. Er wurde am 25.11.1991 durch den Gemeinderat Hohenwarsleben als Satzung beschlossen und nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Magdeburg vom 29.04.1992 durch öffentliche Bekanntmachung am 12.05.1992 in Kraft gesetzt. Insgesamt wurden bisher drei Änderungsverfahren durchgeführt.

Wesentliches abwägungsrelevantes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes in den Jahren 1990 / 1991 war die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen. An diesem Planungsziel hat sich seit dieser Zeit nichts geändert. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes spielte die Anlage von Freiflächenphotovoltaikanlagen in Gewerbegebieten noch keine Rolle. Veranlasst durch gehäufte Antragstellungen für Freiflächenphotovoltaikanlagen im letzten Jahr hat sich die Gemeinde Hohe Börde konzeptionell mit der Frage der Steuerung der Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen in den gemeindlichen Gewerbegebieten beschäftigt und folgende Zielstellung entwickelt:

Die vollständig und gut erschlossenen, in unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt der Bundesautobahn A 2 Hohenwarsleben gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen sollen von Freiflächenphotovoltaikanlagen freigehalten werden. Die vorhandenen vollständigen Erschließungsanlagen, die für Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht benötigt werden und die teilweise unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe der Förderung regionaler Infrastruktur hergestellt wurden, erfordern eine bestimmungsgemäße Nutzung für Gewerbe- und Industriebetriebe, die mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB). Freiflächenphotovoltaikanlagen weisen die Besonderheit eines hohen Flächenbedarfes auf und sind nicht oder nur in sehr geringem Umfang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden. Sie eignen sich daher nicht für die Gebiete, die aufgrund der Nähe zur Autobahnauffahrt und einer umfangreichen Erschließung eine besondere Eignung für intensiv genutzte und mit entsprechendem Zufahrtsverkehr verbundene Gewerbebetriebe aufweisen. Dies sind die Gewerbegebiete:

- | | |
|--|--------------------------|
| - Gewerbegebiet 1 und 2 | Ortschaft Irxleben |
| - Gewerbegebiet 3 | Ortschaft Hohenwarsleben |
| - Gewerbepark I Magdeburger Kreuz | Ortschaft Hohenwarsleben |
| - Gewerbepark II Magdeburger Kreuz | Ortschaft Hohenwarsleben |
| - Bebauungsplan Nr.1 (Gewerbegebiet)
(erschlossene Flächen) | Ortschaft Hermsdorf |
| - Bebauungsplan Nr.2 (Elbepark) | Ortschaft Hermsdorf |
| - Bebauungsplan Nr.4 (Am Knühl) | Ortschaft Hermsdorf |

In diesen Gebieten sind Freiflächenphotovoltaikanlagen auszuschließen.

Ein besonderes Erfordernis, welches ein kurzfristiges Handeln erfordert, ist im Gewerbegebiet I Magdeburger Kreuz der Ortschaft Hohenwarsleben und im Gewerbepark I Magdeburger Kreuz der Ortschaft Hohenwarsleben durch Aufnahme von Festsetzungen zum Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu erkennen, da in diesen Gebieten noch umfangreiche Flächenanteile bisher nicht baulich genutzt werden. In den anderen Gebieten, die überwiegend bebaut sind, ist nach Erfordernis eine Planänderung vorzunehmen.

In den Gewerbe- und Industriegebieten, in denen größere noch nicht oder schlecht erschlossene gewerbliche Bauflächen vorhanden sind und die weiter ab von der Autobahnauffahrt Hohenwarsleben zur Bundesautobahn A 2 liegen, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Hier können ggf. Teilflächen der Gebiete für die Einordnung von Freiflächenphotovoltaikanlagen eingeordnet werden. Dies betrifft die Gewerbegebiete:

- | | |
|--|---|
| - Bebauungsplan Nr.1
(nicht erschlossene Flächen) | Ortschaft Hermsdorf (hinter dem Elbepark) |
| - Bebauungsplan Nr.3 (Am Knühl) | Ortschaft Hermsdorf (hinter Coca Cola) |

In den Gewerbe- und Industriegebieten, die nicht besiedelt sind, sich aber entweder für andere Nutzungen (zum Beispiel Wohnnutzung - Gewerbegebiet Niederndodeleben) eignen oder die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und überhaupt nicht erschlossen sind (Gewerbegebiet Groß Santerleben), ist die Ansiedlung von Freiflächenphotovoltaikanlagen durch die Änderung der Nutzungsart oder die Aufhebung der Bebauungspläne zu vermeiden.

Die vorstehende Grundkonzeption beinhaltet eine Gliederung der Baugebiete nach den Betriebseigenschaften von Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO mit besonderem Bezug auf flächenintensive Freiflächenphotovoltaikanlagen im Verhältnis mehrerer Gewerbegebiete der Gemeinde Hohe Börde untereinander. Die Umsetzung der Konzeption erfordert zunächst den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen in den Bebauungsplänen:

- Gewerbegebiet 1 und 2 Ortschaft Irxleben
- Gewerbepark I Magdeburger Kreuz Ortschaft Hohenwarsleben

Dieser 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.

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) und die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB. Ziel der Gemeinde Hohe Börde für die angebotsorientierte Vorhaltung für eine gewerbliche Nutzung geeigneter Bauflächen ist die Schaffung von Arbeitsplätzen. Durch eine Blockierung der hierfür besonders geeigneten Flächen durch Freiflächenphotovoltaikanlagen 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.

Die Belange der Förderung erneuerbarer Energien werden berücksichtigt, in dem für die Nutzung geeignete Flächen an anderer Stelle in der Gemeinde Hohe Börde weiterhin vorgehalten werden. Die Flächenausdehnung der Nutzung für Freiflächenphotovoltaikanlagen wird durch die Änderung des Bebauungsplanes eingeschränkt. In der Gemeinde Hohe Börde sind jedoch Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung regenerativer Energien bereits in dem Umfang vorhanden, dass eine Deckung des gemeindlichen Eigenbedarfes allein aus regenerativen Energiequellen auf dem Gemeindegebiet gewährleistet ist.

Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf betroffene private Belange

Die Änderung des Bebauungsplanes schränkt die Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet für Freiflächenphotovoltaikanlagen ein. Private Belange werden durch die Einschränkung beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die gewichtigen Belange der Vorhaltung von Flächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen an geeigneten Standorten diese Beeinträchtigung. Eine Grundstücksverwertung für andere zulässige gewerbliche Nutzungen bietet den Grundeigentümern ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Nutzung der Grundstücke.

Hohe Börde, Februar 2013


Tritt
Bürgermeisterin



Beschluss über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde hat am 16.10.2012 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplan Gewerbegebiet I Magdeburger Kreuz in der Ortschaft Hohenwarsleben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Hohe Börde, den 22.02.2013


Trittel
Bürgermeisterin



Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde hat am 18.12.2012 den Entwurf der 4. 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.

Hohe Börde, den 22.02.2013


Trittel
Bürgermeisterin



Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die dazugehörige Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2013 bis zum 08.02.2013 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist durch öffentliche Bekanntmachung am 23.12.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hohe Börde, den 22.02.2013


Trittel
Bürgermeisterin



Satzungsbeschluss

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet I Magdeburger Kreuz in der Ortschaft Hohenwarsleben wurde am 19.02.2013 nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen vom Gemeinderat der Gemeinde Hohe Börde als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Hohe Börde, den 22.02.2013


Trittel
Bürgermeisterin



Ausfertigung

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Hohe Börde, den 22.02.2013


Trittel
Bürgermeisterin

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss über die 4. 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 27.02.2013 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 Schadensansprüchen (§ 44, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 27.02.2013 in Kraft getreten.

Hohe Börde, den 28.02.2013


Trittel
Bürgermeisterin