

Begründung

zum

**Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr.08**

„Erweiterung Betriebsgelände Mische“

Ib.k.

Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 29, 39291 Möser
Tel.039222 4336
Fax.039222 96075

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.08 befindet sich in der Flur 4 der Gemarkung Bülstringen.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

nördlich durch die Straße Bülstringen- Flechtingen
Landesstraße L 43

östlich durch die Bebauung der Familie Miehe
Einfamilienhaus und Betriebsgelände

südlich durch Ackerbrachen und Stallgebäude

westlich durch Acker, Wiesen und einen Weg

1.2. Ziele und Zweck der Planung

Das Betriebsgelände der Firma Miehe befindet sich in der Ortslage Bülstringen direkt an der Kreuzung Landesstraße L 24 nach Calvörde-Abzweig nach Flechtingen, Landesstraße L 43

Das Betriebsgelände ist an diesem Standort nicht mehr zu erweitern.

Westlich des Betriebsstandortes entlang der Straße nach Flechtingen schließt sich der private Standort Miehe an, westlich davon der Standort für die Betriebserweiterung.

Somit kann der Betrieb erweitert werden, ohne die Basis des Betriebes zu verändern.

Da ein großer Teil des neuen Standortes im Außenbereich liegt und die Nutzung des Standortes neu definiert werden muss, ist eine städtebauliche Planung erforderlich. Ziel dieser städtebaulichen Planung ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung der Produktionshalle und deren Versorgung.

1.4.Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bezeichnung: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr.08,
Erweiterung Betriebsgelände Miehe

Standort: Gemeinde Bülstringen, Ortsausgang
nach Flechtingen

Gemarkung: Bülstringen

Landkreis: Ohrekreis

Land: Sachsen-Anhalt

Flur: 4

Fläche: 4.500 m²

Straßenanschluss Landesstraße L 43 Bülstringen
nach Flechtingen

Medienanschluss: Wasser eigener Hausanschluss über
die vorhandene Trinkwasserleitung
auf dem Festplatz der Gemeinde,

Abwasser, Erweiterung des Kanals
vom Grundstück Flechtinger Str.3
bis zum Planbereich oder Baulast-
erklärung,

Elt/Gas kann gesichert werden,
(Stellungnahme Avacon AG)

1.5.Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Die Gemeinde Bülstringen liegt nord-westlich der Kreisstadt Haldensleben an der Landesstraße L24 nach Calvörde, ca.5 km von Haldensleben entfernt. Durch die Gemeinde Bülstringen verläuft der Mittellandkanal, östlich der Gemeinde verläuft die Ohre.

Die Gemeinde hat ca.750 Einwohner.
Die Gemeinde ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft „Flechtinger Höhenzug“ mit Sitz in Flechtingen.

Landschaftlich ist Bülstringen westlich, nördlich aber auch östlich jenseits der Ohre von Wäldern umgeben.

Bülstringen wird geprägt durch den Mittellandkanal, durch die Ohre und durch Betriebe am Kanal in Richtung Haldensleben.

Bülstringen selbst ist ein Standort auch für kleineres Gewerbe und für Handwerksbetriebe.

Der Standort zur Erweiterung des Betriebsgeländes ist günstig sowohl für die Verkehrsanbindung als auch als Störfaktor zur entfernt liegenden Wohnbebauung.

1.6.Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Bülstringen hat einen genehmigten Flächen-Nutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Grünlandnutzung/Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 BauGB geändert werden.

Ein entsprechender Beschluss des Gemeinderates von Bülstringen ist in der Gemeinderatssitzung am 10.04.00 gefasst worden.

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung des Planbereiches wurde das GE(e) eingeschränkte Gewerbegebiet gewählt. Der § 1 der textlichen Festsetzungen regelt, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Auf Grund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Bülstringen ist die Einhaltung der Festsetzung durch den Betrieb gegeben.

Das Staatliche Amt für Umweltschutz gibt den Hinweis, dass folgende Gewerbebetriebe ausgeschlossen werden sollten:

Betriebe, von denen ein Gefährdungspotential ausgeht,
Betriebe, die verfahrensbedingt geruchsintensive Stoffe ableiten,
Betriebe, die mit Kränen und Stetigförderern im Freien arbeiten,
Betriebe, die im Nachtbetrieb arbeiten,
Apparatebau im Freien,
Speditionen und Busunternehmen,
sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten,

Der Gewerbebetrieb Metallbau Miehe arbeitet im Normalschicht-Betrieb.

Arbeitsbeginn ist um 7.00 Uhr, Ende ist um 17.00 Uhr.

Nachtschichtbetrieb findet nicht statt.

Damit ist der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB nacht nicht relevant.

Die Produktionshalle wird so angeordnet, dass die Öffnungen, wie Türen, Tore und Fenster zu der von Wohnbebauung abgewandten Seite angeordnet wird.

Zur süd-östlichen Richtung wird ein Lärmschutzwall, der den dort vorhandenen natürlichen Geländewall verstärkt, angeordnet.

In der Änderung des Flächennutzungsplans wird für das im südlichen Bereich angrenzende zukünftige Wohngebiet ein Grünbereich mit einem weiteren Lärmschutzwall vorgesehen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Firsthöhe der baulichen Anlage mit 10,00 m entspricht der Firsthöhe der Halle.

Die Höhe entspricht auch der Höhe der baulichen Anlagen im Umfeld des Standortes.

Die Halle besteht aus einem Geschoss.

Nach § 17 der BauNVO wurde nicht die Obergrenze der Grundflächenzahl gewählt sondern 0,6 welche der geplanten Bebauung entspricht.

2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wurde die offene Bauweise gewählt. Sie entspricht der Umgebung und auch der geplanten Bebauung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

2.4. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können entsprechend der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt errichtet werden. Eine Fläche für Stellplätze wurde ausgewiesen.

3.0. Erschließung

3.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Standortes erfolgt zur Landesstraße L 43 nach Flechtingen.

Die geplante Einfahrt zum Grundstück befindet sich innerhalb des OD-Steins.

Entsprechend der EAHV ist laut Stellungnahme des Straßenbauamtes Magdeburg die Einfahrt möglich.

Die konkreten Lösungsmöglichkeiten werden in weiteren Abstimmungen mit dem Straßenbauamt beraten.

Der Standort der Produktionshalle befindet sich 20 m vom Rand der Fahrbahn entsprechend § 24 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt entfernt.

3.2. Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über einen eigenen Hausanschluss. Der Anschluss erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung auf dem Festplatz der Gemeinde.

Der Anschluss wird beim zuständigen Versorgungsunternehmen beantragt.

3.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann über den vorhandene Anschluss des Wohnhauses Miede erfolgen.

Dazu ist eine Baulasterklärung erforderlich, dass das Abwasser des Gewerbegrundstücks an das erschlossene Flurstück 204/184 angeschlossen werden kann, ohne im öffentlichen Weg die Kanalisation erweitern zu müssen.

3.4. Elektroenergieversorgung/Gasversorgung/Telefonversorgung

Entsprechende Anträge für Hausanschlüsse werden an die Versorgungsunternehmen gestellt.

Eine Versorgung ist möglich.

3.5. Müllentsorgung

Träger der Müllentsorgung ist der Landkreis.

Es besteht Anschlusspflicht.

4.0 Flächenbilanz

Gesamtfläche: 4.770 m²

davon:

Grünfläche: 850 m²

Halle: 300 m²

befestigte Fläche 275 m²

Baufläche und Stellfläche ges. 3.915 m²

5.0. Grünordnung

Durch die Planung werden keine Schutzflächen in Sinne des Naturschutzgesetzes betroffen.

Die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch die bäubedingten Versiegelungen hervorgerufen.

Diese sind als nachhaltig zu bezeichnen, können aber durch die grünordnerischen Festsetzungen auf dem Grundstück ausgeglichen werden.