

GEMEINDE GLÖTHER

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES- ERLÄUTERUNGEN

INHALTSANGABE

Gliederung der Erläuterung	Seite
A. Allgemeines	3
1. Grundlagen	3
2. Planunterlage	3
B. Bedingungen für den Flächennutzungsplan	4
C. Erläuterungen zu den Änderungen	5
1. Nutzungsänderungen im Außenbereich	5
2. Nutzungsänderungen in Ortsrandlage	6

Anlagen :

Aktualisierte Flächenbilanz

A. Allgemeines

1. Grundlagen

Grundlage der vorliegenden Entwurfsfassung des Flächennutzungsplanes waren hinsichtlich der Aufstellung: § 1 Abs. 3 und § 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189 vom 05.08.1996);

mit der zwischenzeitlichen Änderung des Baugesetzbuches ist nunmehr das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.1997 (Bundesgesetzblatt I, S. 2141) zugrunde zu legen.

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung- BauNVO) in der Bekanntmachung vom 23.12.1990 (BGBl. I, S. 132),

die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990;

2. Planunterlage

Als Planunterlage wurde die topografische Karte der Gemeinde Glöthe im Maßstab 1 : 10 000 verwendet, herausgegeben vom Landesamt für Vermessung in Halle.

Zum Zweck der besseren Übersichtlichkeit wurde das Original in das Format A0 gebracht. Daraus resultiert für die Originalkarte ein Maßstab von 1 : 5 000.

Diese Kartengrundlage wurde aktualisiert, mit CAD bearbeitet und liegt beim Planverfasser als ALF-Format vor.

Zur besseren Handhabung wurde für die Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange der Maßstab 1 : 10 000 verwendet.

B. Bedingungen für den Flächennutzungsplan

Für das Gemarkungsgebiet Glöthe existiert ein Flächennutzungsplan, der bereits am 19.05.1994 durch den Gemeinderat Glöthe bestätigt und durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt wurde.

Damit gibt es für das Gemarkungsgebiet Glöthes einen rechtsgültigen vorbereitenden Bauleitplan.

Hinsichtlich seiner Grundaussage bleibt dieser Flächennutzungsplan weiterhin bestehen. Allerdings sind in einigen Bereichen zwischenzeitlich andere, relevante Gesichtspunkte aus übergeordneten Planungen hinzugekommen. Auch werden durch die Gemeinde selbst mittlerweile andere dem genehmigten F-Plan entgegenstehende Nutzungen vorgesehen.

Bisher wurden diese geänderten Nutzungen auf die für die neuen Bundesländer abgestellten Sonderregelungen des § 246 a BauGB angewandt, die bis zum 31.12.1997 Gültigkeit hatten.

Mit der Neufassung des BauGB seit dem 01.01.1998 hält nunmehr der Gemeinderat den Zeitpunkt für gekommen, den vorliegenden Flächennutzungsplan in einigen Punkten zu ändern. Mit Beschluß vom 28.04.1998 wurden die Änderungen im Entwurf bestätigt und die Auslegung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan soll die aktuellen von der Gemeinde vorgesehenen Nutzungen darstellen. Gleichzeitig sollen die sich teilweise geänderten gesetzlichen Grundlagen und übergeordneten Planungen berücksichtigt werden.

Die wesentlichen Änderungen sind nachfolgend beschrieben:

C. Erläuterung der Änderungen

1. Nutzungsänderungen *im Außenbereich*

1.1 Änderung und „Überlagerung“ des im F- Plan dargestellten landwirtschaftlichen Nutzung mit einer Sondergebietsnutzung mit Einschränkung: Windenergieanlagen (S- Gebiet) nach § 11 Abs. 2 BauNVO .

Bereich im äußersten Süden des Gemarkungsgebietes an der Bundesstraße 71

Die Änderungen des BauGB seit dem 01.01.1998 in Bezug auf § 35 BauGB -die Gestattung von Maßnahmen zur „Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie“ im Außenbereich- erfordert, für das Gemarkungsgebiet bestimmte Regularien vorzugeben.

Demzufolge wurde durch den Gemeinderat bereits § 245 b BauGB angewandt (Veränderungssperre - durch Aufstellungsbeschuß zur Änderung des F- Planes).

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes gibt die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit, Stellung zu dem grundsätzlich vom Gemeinderat befürworteten Windparkstandort zu nehmen.

Der Gemeinderat ist mehrheitlich der Auffassung, daß die öffentlichen Belange einer konzentrierten Windnutzung wesentlich besser ausgeglichen werden können, als wenn (quasi unkontrolliert) an allen möglichen Standorten im Außenbereich solche Anlagen entstehen würden. Die harmonische Einordnung in das Landschaftsbild, die Belange von Natur und Landschaft, konkrete Standortvorgaben (Lage - Höhenbeschränkung) können nach Auffassung des Gemeinderates nur durch eine noch vorzunehmende „zwischen geschaltete“ verbindliche Bauleitplanung erfolgen. In dieser könnten auch Eingriffsregelungen und Ausgleichsmaßnahmen -sinnvollerweise an von der Gemeinde ausgewählten Standorten- festgeschrieben werden.

Hinsichtlich der raumordnungspolitischen Belange sind bisher keine Aussagen getroffen worden.

Inwieweit der im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebietsbereich als Eignungsbereich möglich ist (u.a. ist eine Abklärung mit den Belangen des Flugbetriebes Magdeburg und Cochstedt erforderlich), soll die Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange erbringen.

2. Nutzungsänderungen *in Ortsrandlage*

2.1 Darstellung von Wohnbauflächen nördlich der Ortslage Üllnitz im Bereich Glöther Teich

Für das bezeichnete Gebiet wurde bereits ein Bebauungsplan erstellt, der durch die Obere Verwaltungsbehörde genehmigt wurde. Bei der Darstellung dieser Fläche im Flächennutzungsplan handelt es sich demzufolge um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die verbindliche Bauleitplanung. Zweck und Begründung der genannten Baufläche ist in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend ausgeführt.

FLÄCHENBILANZ

Nutzungsart

1. Freiflächen	972,2
1.1 landwirtschaftliche Flächen*1	880,6
<u>davon</u> Grünflächen	16,3
1.2 forstwirtschaftliche Flächen	20,0
1.3 Wasserflächen	29,8
1.4 Flächenstillegung	47,8
2. Bauflächen	153,6
2.1 Wohnbauflächen als W- Baufläche	19,2
2.2 Gemischte Bauflächen	47,5
2.3 Gewerbliche Bauflächen	48,3
2.4 Sonderbauflächen für Windkraftanlagen *1	38,6
3. Flächen für Gemeinbedarf	
(vorwiegend bei anderen Nutzungen erfaßt)	--
4. Flächen für die Versorgung	1,5
5. Abbauflächen	--
6. Verkehrsflächen	28,7
6.1 Straßenverkehrsflächen	28,7
6.2 Schienenverkehrsflächen	--
Summe	1 156,0

*1 Die unter 1.1 landwirtschaftliche Flächen und 2.4 Sonderbauflächen für Windkraftanlagen aufgeführten Nutzungen sind doppelt belegt, da davon ausgegangen wird, daß die Sonderbauflächen - bis auf die kleinen Bauflächen der Windkrafträder- nach wie vor landwirtschaftlich genutzt werden können.