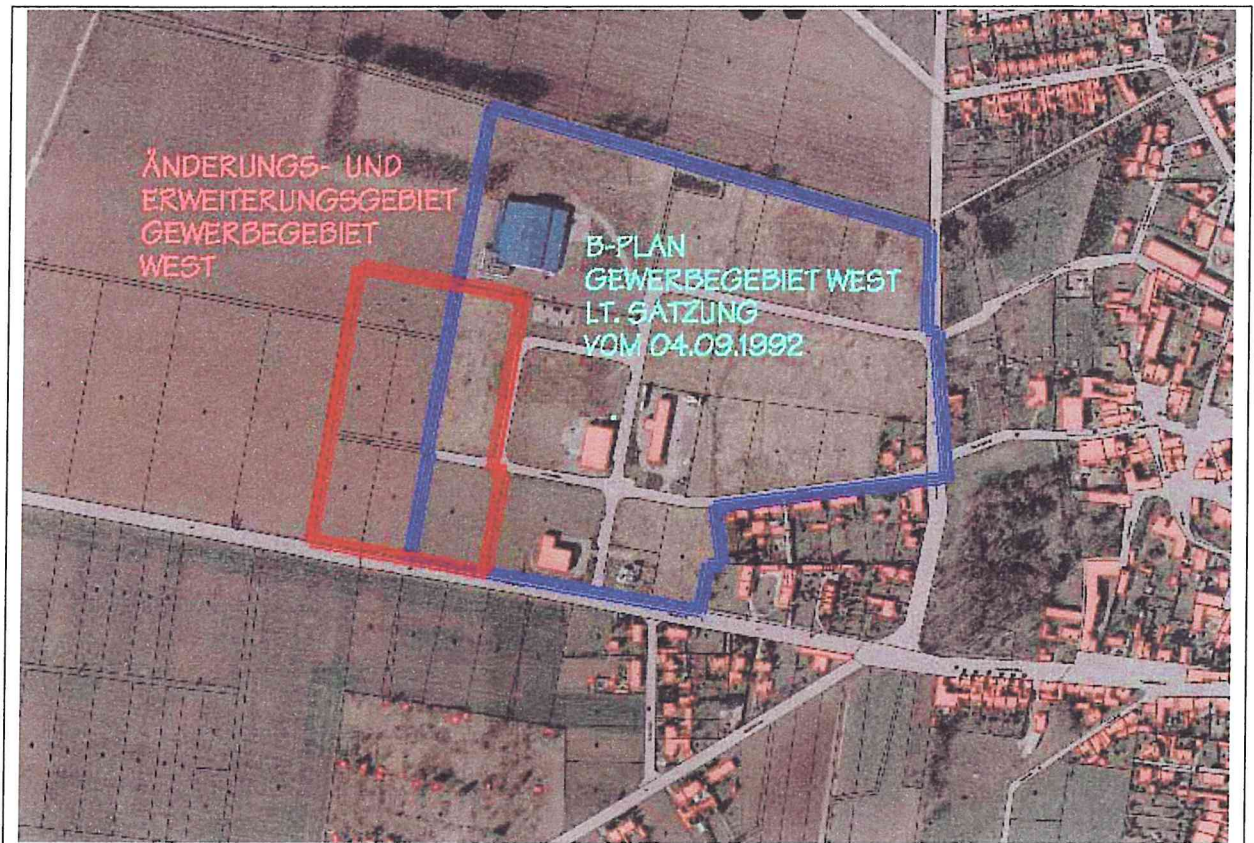

PHASE: SATZUNG



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 02/2007 BRUMBY „GEWERBEGBIET WEST“

I N H A L T S A N G A B E

<u>Gliederung der Begründung</u>	<u>Seite</u>	<u>gem. BauGB</u>
<u>0. Veranlassung</u>	<u>3</u>	
<u>1. Allgemeines</u>	<u>3</u>	
1.1 Grundlagen	3	
1.2 Planunterlage	3	§ 9 Abs. 7
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	3	
1.4 Einordnung des Gebietes in die Umgebung	4	
1.5 Gegenwärtige Nutzung	4	
1.6 Topographie des Plangebietes	4	
<u>2. Rahmenbedingungen für den B-Plan</u>	<u>5</u>	
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5	§ 1 Abs. 4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8	§ 8 Abs. 2
<u>3. Wesentlicher Inhalt des B-Planes/ Planungsrecht</u>	<u>9</u>	
3.1 Art der baulichen Nutzung	10	§ 9 Abs. 1
3.2 Maß der baulichen Nutzung	11	§ 9 Abs. 1
3.3 Erschließungsmaßnahmen	12	§ 9 Abs. 1 (11)
3.4 Immissionsschutz, Lärmschutz	13	DIN 18005
3.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern- Grünordnerische Festsetzungen	14	§ 9 Abs. 1
<u>4. Ver- und Entsorgung</u>	<u>15</u>	§ 9 Abs. 1
<u>5. Flächenübersicht</u>	<u>16</u>	
<u>6. Kosten</u>	<u>16</u>	§ 127
<u>7. Sozialmaßnahmen</u>	<u>16</u>	§ 180

0. Veranlassung

Um eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung am Gewerbestandort Brumby Flur 7/ „Gewerbegebiet West“ zu ermöglichen, wurde durch den Gemeinderat Förderstedt am 23.01.2007 die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ gefasst worden.

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde mit dem Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen abgestimmt, dass das Bauleitplanverfahren auf Grund der Änderung des Geltungsbereiches im B- Plangebiet nur als Neuaufstellung des B- Planes Brumby „Gewerbegebiet West“ laufen kann.

Dazu soll nunmehr der bestehende Bebauungsplan Brumby „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom 04.09.1992 aufgehoben werden und in der Abgrenzung eines neuen Geltungsbereiches neu beschlossen werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Brumby „Gewerbegebiet West“ steht im Zusammenhang mit einer konkreten geplanten Gewerbeansiedlung eines Vorhabensträgers. Ziel des Planverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbeansiedlung zu schaffen.

Das Planverfahren soll nach § 11 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen: die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Ausarbeitung des Bauleitplans sowie die ggf. zu schaffenden Erschließungsmaßnahmen werden kostenseitig durch den Vorhabensträger übernommen.

Die Verantwortung der Gemeinde für das vorliegende Planaufstellungsverfahren bleibt dabei unberührt.

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Grundlage der Planaufstellung sind § 1 Abs. 3, § 8 -10 und § 11 des Baugesetzbuches in der aktuellen Fassung;

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsordnung-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;

1.2 Planunterlage

Als Planunterlage diene der amtliche Lageplan, zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde Förderstedt.

Zum Zweck der Übersichtlichkeit und der Ableitung von erforderlichen Maßnahmen wurden die Daten der Vermessungsgrundlage in ein CAD- System übernommen und im Maßstab 1: 500 bearbeitet.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Ortslage von Brumby. Es wird umgrenzt:

- **Im Süden:** durch die Landstraße L 63 und anschließend landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- **im Westen:** durch landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- **im Norden:** durch den Vorfluter Stockelgraben und anschließend landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- **im Osten:** durch die Straße Zenser Weg mit anschließender Ortsbebauung.

1.4 Einordnung des Gebietes in die Umgebung

Die Flächenausweisung des Erweiterungs- und Änderungsbereiches beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Brumby, Flur 7 :

Flurstücke: 1000,
1002,
1003,
1005,
18/10,
18/11,
18/22,
18/23,
18/70,
69,
71 (Teilfläche).

1.5 Gegenwärtige Nutzung

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich wird derzeit wie folgt genutzt:

→ Änderungsbereich

Flurstück 18/70:	im B- Plan vom 04.09.1992 festgesetzt als GE- Gebiet/ Momentan Brachlandfläche
Flurstück 69:	im B- Plan vom 04.09.1992 festgesetzt als GE- Gebiet/ momentan Brachlandfläche
Flurstück 71 (Teilfläche)	im B- Plan vom 04.09.1992 festgesetzt als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist/ momentan Straßenver- kehrsfläche

→ Erweiterungsbereich

Flurstück 1000, 1002, 1003, 1005, 18/10, 18/11, 18/22, 18/23, 69:
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker)

1.6 Topographie des Planbereiches

Das Plangebiet des Änderungs- und Erweiterungsbereiches fällt von Süd nach Nord ab. Der maximale Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 5,00 m.

An der Landstraße L 63 beträgt die Höhe ca. 77,5 m ü NN, am nördlichen Abschluss des Plangebietes beträgt die absolute Höhe ca. 72,5 m ü NN.
Im Rahmen der Errichtung der Gebäude und zur Schaffung von Ableitungsverhältnissen sind Geländeregulierungsmaßnahmen erforderlich.

2. Rahmenbedingungen für den B-Plan

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die Aufstellung der Bauleitpläne existiert nach § 1 Abs. 4 die Verpflichtung, diese mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar zu gestalten.

Relevant für den Planungsbereich ist der Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg,

- beschlossen zur Trägerbeteiligung durch Beschluss der Regionalversammlung am 26.02.2004,
- geändert und erneut zur Trägerbeteiligung beschlossen am 30.06.2005,
- beschlossen durch die Regionalversammlung am 17.05.2006,
- genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006.

Es sind folgende Aussagen zu beachten:

1. Pkt. 5.3.6.5 → Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung

Die Region Brumby ist als regional bedeutsamer Standort und Vorranggebiet zur Gewinnung von Rohstoffen ausgewiesen (Kiessand).

- Die Rohstoffgewinnungsgebiete für Rohstoff werden durch das Plangebiet nicht berührt.
-

2. Pkt. 5.4.1.1 → Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen

Die Region Brumby ist nicht festgesetzt als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen.

3. Pkt. 5.5.1.1 → Regional bedeutsame Standorte für Industrie- und Gewerbe

Die Region Brumby ist nicht festgesetzt als regionaler Standort für Industrie- und Gewerbegebiete.

- Die zentralen Orte nehmen die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten wahr, die über den örtlichen Bedarf hinausgehen. Entsprechend der vorgegebenen dreistufigen zentralörtlichen Gliederung nach Pkt. 5.2.4. sollen die Orte:

- Magdeburg als Oberzentrum,
- Schönebeck als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums
- Staßfurt als Mittelzentrum
- Calbe (Saale) als Grundzentrum

„...über den eigenen Bedarf hinaus ...wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.“ (Pkt. 5.2.1; LEP- LSA Punkt 3.2.1)

Bei Erstellung des Bebauungsplanes Brumby „Gewerbegebiet West“ in den Jahren 1991/1992 war die allgemeine Zielstellung noch ausgerichtet auf eine flächendeckende gewerbliche und industrielle Entwicklung. Im Ergebnis dessen wurden in allen Ortschaften der Gemeinde Förderstedt gewerbliche und/oder industrielle Baugebiete ausgewiesen und entwickelt. In die Planung und Erschließung der Gebiete sind erhebliche

Fördermittel geflossen, so dass eine maßgebliche Reduzierung der ausgewiesenen Flächen nicht oder nur schwer umsetzbar sein wird. Im Rahmen der Aufstellung/ Fortführung der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) für die Einheitsgemeinde Förderstedt werden dazu entsprechende Ansätze formuliert werden.

Warum wird die Ansiedlung nicht an zentralen Orten durchgeführt?

Der ansiedlungswillige Betrieb steht in enger Verflechtung mit dem bereits im Gewerbegebiet ansässigen Betrieb „Hydroform“. Durch die direkte Zuordnung beider Betriebe können Synergieeffekte im Bereich Instandhaltung und Reparatur (Konzept der gegenseitigen Unterstützung) sowie in der Logistik und Administration (Senkung des Aufwandes für Transport und Verwaltung) erzeugt werden.

Warum wird die Ansiedlung nicht im bestehenden gewerblichen Baugebiet Brumby West durchgeführt?

Der bestehende Standort Brumby „Gewerbegebiet West“ ist lt. Bebauungsplan vom 04.09.1992 hinsichtlich seiner Flächengliederung wie folgt festgesetzt:

Brumby Gewerbegebiet West		04.09.1992
Flächenzusammenstellung		
Art der baulichen Nutzung	ha	%
Mischgebietsflächen	4,200	22,70
Gewerbegebietsflächen	9,700	52,43
Industriegebietsflächen	2,900	15,68
Straßenverkehrsflächen	1,400	7,57
Flächen für Versorgungsanlagen	0,200	1,08
Wasserflächen	0,100	0,54
Summe	18,500	100,00

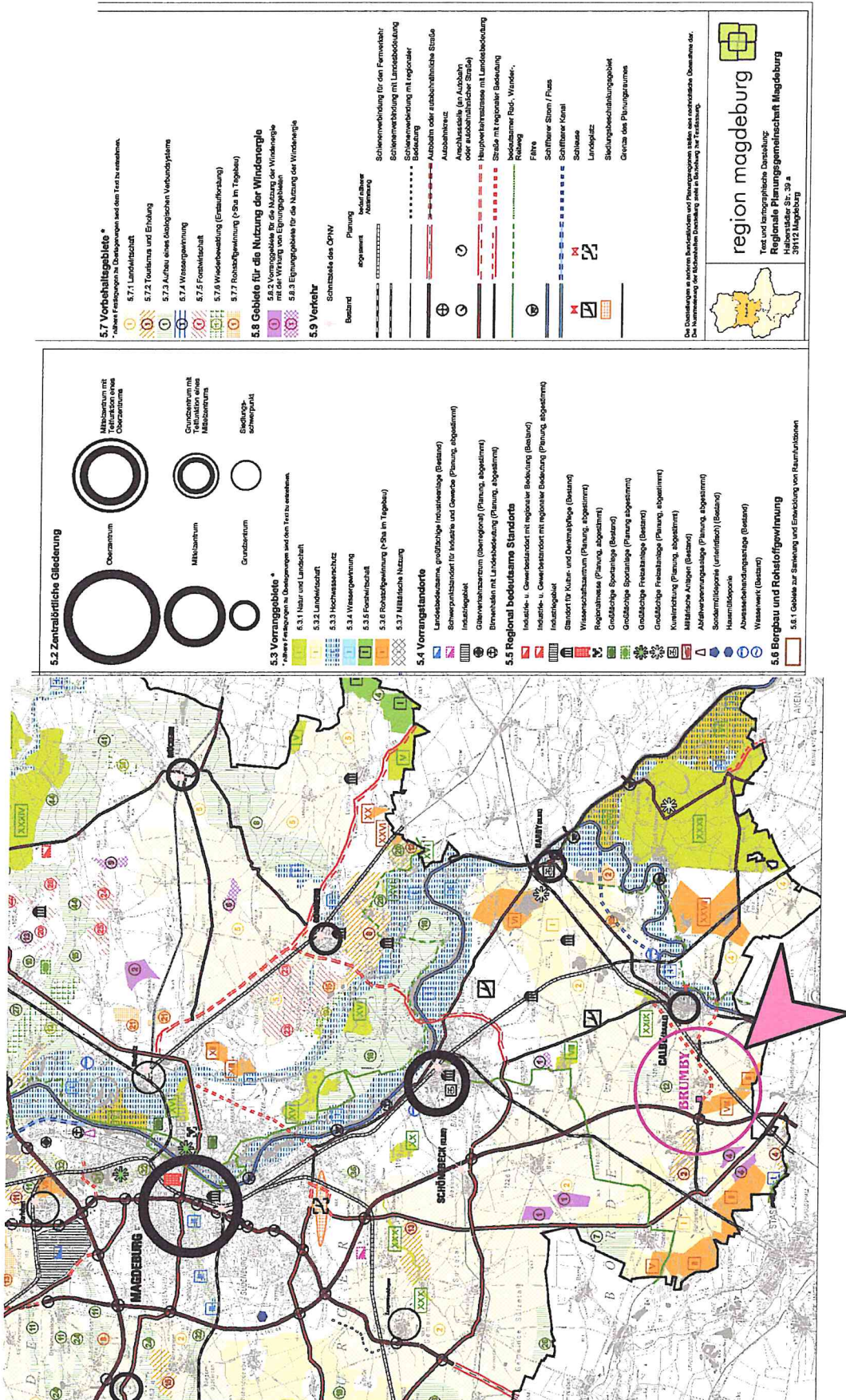
Von den ausgewiesenen 16,800 ha Bauflächen sind momentan ca. 65% belegt.

Für die vorgesehene und im Zusammenhang mit dem konkreten Bauvorhaben stehende Nutzung sind die verbleibenden Flächen im Gewerbegebiet nicht nutzbar. Zum einen liegen die noch „freien“ Flächen zu nah an der vorhandenen Bebauung, zum anderen ist die hier festgesetzte Art der baulichen Nutzung (z.B. Mischgebiet- MI) sowie der Zuschnitt der Flächen mit der konkreten Ansiedlung nicht vereinbar.

Im Vorfeld der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wurden mit den für die Raumordnung zuständigen Behörden entsprechende Vorabstimmungen getroffen. Eine Erweiterung des Standortes Brumby wird im Hinblick auf die Argumentation des Investors (s.o.) akzeptiert, sofern für den Änderungs- und Erweiterungsbereich kein Industriegebiet (GI) festgesetzt wird.

Die Ausweisung eines Industriegebietes (GI) würde ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalen Entwicklungsplan erforderlich machen.

(→ Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan)



- 5.7 Vorbehaltgebiete***
 *Hierbei Festlegungen zu Überlagerungen sind dem Text zu entnehmen.
- 5.7.1 Landwirtschaft
 - 5.7.2 Tourismus und Erholung
 - 5.7.3 Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
 - 5.7.4 Wassergewinnung
 - 5.7.5 Forstwirtschaft
 - 5.7.6 Wiederbewaldung (Ersatzforstung)
 - 5.7.7 Rohstoffgewinnung (z.B. im Tagebau)
- 5.8 Gebiete für die Nutzung der Windenergie**
 5.8.2 Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten
 5.8.3 Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie

- 5.9 Verkehr**
- Schmalstraße der ÖPNV
 Planung
 Bezeichnung
 Verkehrsart
- Schienenverbindung (für den Fernverkehr)
 - Schienenverbindung mit Landesbedeutung
 - Schienenverbindung mit regionaler Bedeutung
 - Ausbahn oder stadtbahnähnliche Straße
 - Ausbahntrasse
 - Anschlussstelle (in Ausbahn oder stadtbahnähnlicher Straße)
 - Hauptverkehrsachse mit Landesbedeutung
 - Straße mit regionaler Bedeutung
 - bedeutungsvoller Rad-, Wander-, Reitweg
 - Fließweg
 - Schiffbarer Strom / Fluss
 - Schiffbarer Kanal
 - Schleuse
 - Landesplatz
 - Stellungsbereichungsgebiet
 - Grenze des Planungsräume

region magdeburg
 Text und landschaftliche Darstellung:
 Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg
 Halberstädter Str. 39 a
 39112 Magdeburg

Das Dienstleistungszentrum Magdeburg und Planungsräume stellen das koordinierte Oberstufen der Dezentralisierung der öffentlichen Verwaltung dar in Hinblick auf die Festlegung.

- 5.2 Zentralörtliche Gliederung**
- Charakteristik
 - Mittelzentrum mit Verankerung eines Oberzentrales
 - Mittelzentrum
 - Grundzentrum
 - Städte- und Schwerpunkte

- 5.3 Vorranggebiete***
 *Hierbei Festlegungen zu Überlagerungen sind dem Text zu entnehmen.
- 5.3.1 Natur und Landschaft
 - 5.3.2 Landwirtschaft
 - 5.3.3 Hochwasserschutz
 - 5.3.4 Wassergewinnung
 - 5.3.5 Forstwirtschaft
 - 5.3.6 Rohstoffgewinnung (z.B. im Tagebau)
 - 5.3.7 Mittelschwere Nutzung
- 5.4 Vorrangstandorte**
- Landesbedeutung, großräumige Infrastruktur (Bestand)
 - Schwerpunktsstandort für Industrie und Gewerbe (Planung, abgeplant)
 - Infrastruktur
 - Güterverkehrszentrum (überregional) (Planung, abgeplant)
 - Binnenhafen mit Landesbedeutung (Planung, abgeplant)

- 5.5 Regional bedeutsame Standorte**
- Industrie- u. Gewerbebereich mit regionaler Bedeutung (Bestand)
 - Industrie- u. Gewerbebereich mit regionaler Bedeutung (Planung, abgeplant)
 - Industriegebiet
 - Standort für Kultur- und Dienstleistungs (Bestand)
 - Wissenschaftszentrum (Planung, abgeplant)
 - Regiohubs (Planung, abgeplant)
 - Großräumige Sportanlage (Bestand)
 - Großräumige Sportanlage (Planung, abgeplant)
 - Großräumige Freizeitanlage (Bestand)
 - Großräumige Freizeitanlage (Planung, abgeplant)
 - Kulturrichtung (Planung, abgeplant)
 - Mittelschwere Anlage (Bestand)
 - Mittelschwere Anlage (Planung, abgeplant)
 - Abfallverwertungsanlage (Bestand)
 - Abfallverwertungsanlage (Planung, abgeplant)
 - Sondermülldeponie (unfallrisiko) (Bestand)
 - Sondermülldeponie (unfallrisiko) (Planung, abgeplant)
 - Abwasserreinigungsanlage (Bestand)
 - Abwasserreinigungsanlage (Planung, abgeplant)
 - Wasserversorgung (Bestand)
 - Wasserversorgung (Planung, abgeplant)
- 5.6 Bergbau und Rohstoffgewinnung**
- 5.6.1 Gebiete zur Steinung und Entwicklung von Raumfunktionen

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

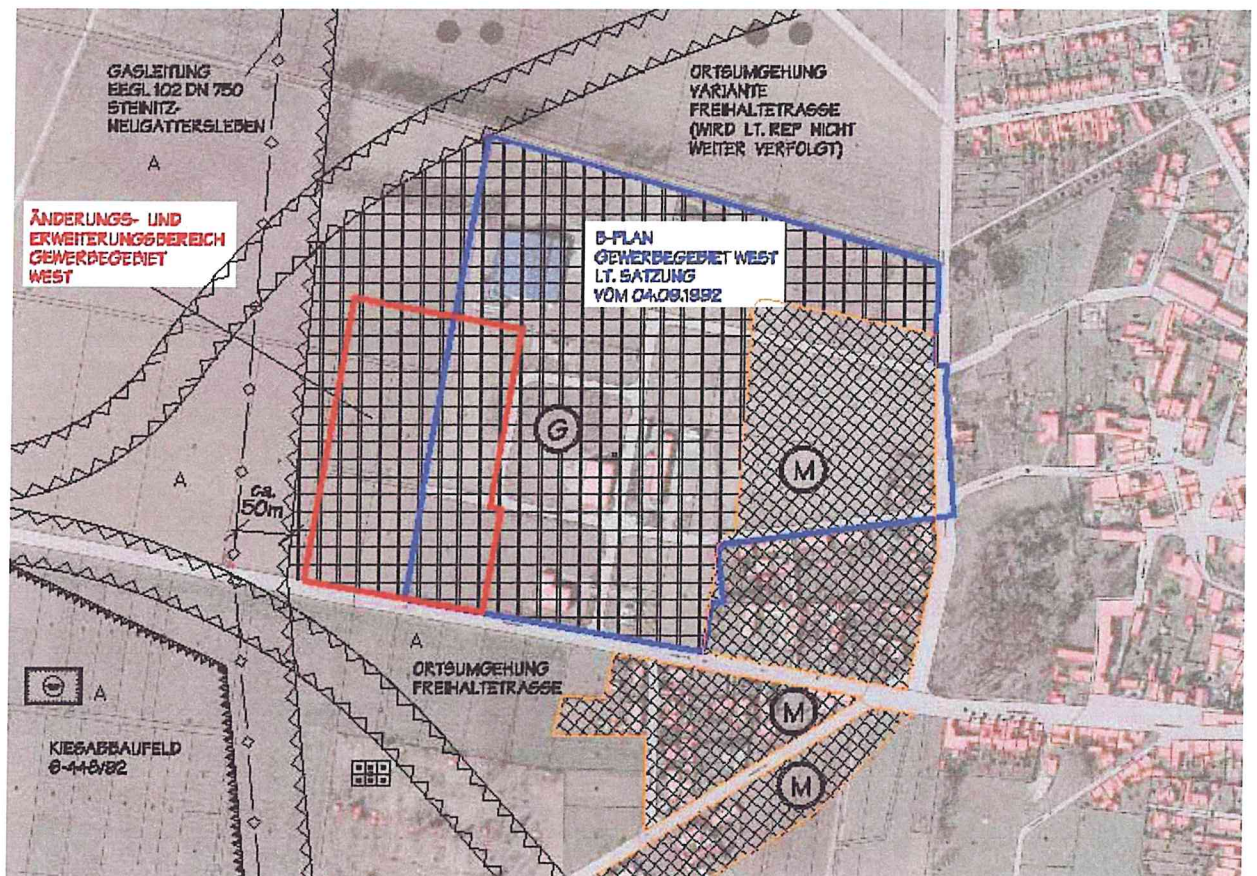
Im für das Gemarkungsgebiet Brumby existierenden Flächennutzungsplan (erstellt 1992/ letzte Fassung Stand 1. Änderung vom 12.04.1999) ist die gesamte Fläche westlich der Ortslage Brumby als gewerbliche Baufläche nach § 1 BauNVO dargestellt. Die Ausweisung der gewerblichen Baufläche wird im bestehenden Flächennutzungsplan begrenzt durch das Abstandserfordernis zu den Gasleitungen EGL 213 (Nennweite 600, ND 64) und EGL 102 (Nennweite 750, ND 64). Im Flächennutzungsplan ist das Abstandserfordernis definiert mit 50 m.

Damit befindet sich die zu überplanende Fläche innerhalb der im F-Plan dargestellten gewerblichen Baufläche. Nordöstlich des Plangebietes ist im F-Plan eine Trasse für eine mögliche Ortsumgehung der L 63 freizuhalten. Die freizuhaltende Trasse wird durch den Geltungsbereich (und deren Änderung) und die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Der Gemeinderat schätzt ein, dass der bezeichnete Bebauungsplan durch seine Festsetzungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage Brumby nicht entgegenstehen wird.

Zielstellung für den benannten Bereich ist der städtebauliche Abschluss der Siedlungsentwicklung nach Westen.

→ Darstellung des Planungsbereiches durch Übernahme der Flächendarstellung aus dem Flächennutzungsplan/ Stand 12.04.1999



Im Zusammenhang mit der Bildung der Einheitsgemeinde Förderstedt, bestehend aus den Ortslagen Atzendorf, Brumby, Glöthe (mit Üllnitz) und Löbnitz ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan Förderstedt als Gesamtheit zu überarbeiten. Es ist voraus zu sehen, dass die Überarbeitung keinen Einfluss auf die Darstellung der gewerblichen Baufläche am bezeichneten Standort haben wird.

3. Wesentlicher Inhalt des B-Planes/ Planungsrecht

Der vorhandene Bebauungsplan Brumby „Gewerbegebiet West“/ Fassung 01/1992 besteht

- 1.) aus der Planzeichnung (Planteil A),
- 2.) aus dem Ergänzungsblatt zur Planzeichnung (Ersatz- und Ausgleichsbepflanzung)
- 3.) den textlichen Festsetzungen über das Planungsrecht (Planteil B) und

1.) Planzeichnung (Planteil A)

Der B- Plan bezieht sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Punkte der Art der baulichen Nutzung, des Maßes der baulichen Nutzung sowie weiterer Festlegungen im in der Planzeichnung dargestellten Bereich.

Die Planzeichnung in der Fassung vom 04.09.1992 sowie die darin enthaltenen Festsetzungen behalten –außer im Bereich der Änderung und Erweiterung- im Wesentlichen ihre Gültigkeit.

2.) Ergänzungsblatt zur Planzeichnung (Ersatz- und Ausgleichsbepflanzung)

Die Ausgleichsbilanzierung (siehe Umweltbericht) erbringt, dass die durch die Planung hervorgerufene naturschutzrechtliche Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann. Somit sind außerhalb des Plangebietes Ausgleichs- und Ersatzbepflanzungen erforderlich, die in einem Beiblatt zum b- Plan festgesetzt werden.

3.) Textliche Festsetzungen über das Planungsrecht (Planteil B)

Sie behalten –außer im Bereich der Änderung und Erweiterung- ihre Gültigkeit. Die rechtlichen Rahmen und Bezüge werden angepasst (z.B. wird Bezug genommen auf den Abstandserlass (RdErl MU vom 26.08.1993)).

Die Textlichen Festsetzungen werden durch Pkt. 7. Regelung des Regenwasserabflusses (bezogen auf den gesamten Geltungsbereich des B- Planes) und durch Pkt. 9. (bezogen auf die Flächen der Änderung und Erweiterung) sowie Pkt. 1. (bezogen auf die Flächen der Änderung und Erweiterung) ergänzt.

Die Ergänzung Pkt. 7. ist erforderlich, da es Beschränkungen der Unteren Wasserbehörde zur Einleitungsmenge gibt (vergleiche Regenwasserkonzeption von 12/2006). Diese Beschränkungen können nur durch Auflagen für die Ableitung des Regenwassers im Bereich der einzelnen Grundstücke/ Nutzungen eingehalten werden.

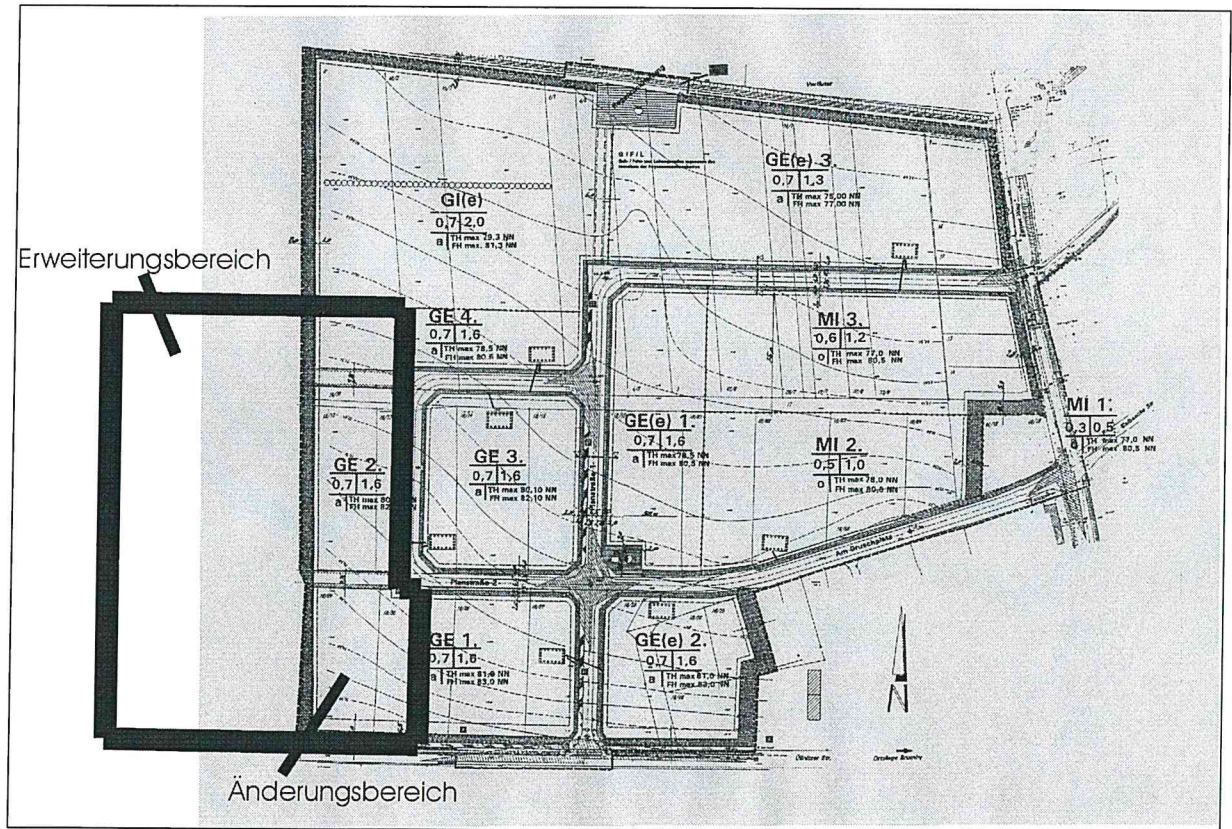
Die Ergänzung Pkt. 9. ergibt sich aus der Novellierung des BauGB in der aktuellen Fassung. Nach § 1 und § 2a BauGB ist dem B- Plan (hier bezogen auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich) ein Umweltbericht beizugeben. Die Ergebnisse des Umweltberichtes sind verbindlich in die Bauleitplanung aufzunehmen.

Die Ergänzung Pkt. 1. ergibt sich aus der vorgesehenen Nutzung im Änderungs- und Erweiterungsbereich.

Hinweis: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung) werden für den Geltungsbereich des gesamten B- Planes ersatzlos gestrichen. Die bisherige Ansiedlung im vorhandenen Gewerbegebiet West hat gezeigt, dass die Vorgabe von gestalterischen Auflagen in der bisher festgesetzten Form nicht

zweckmäßig ist und die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen behindert. Priorität bei der Ansiedlung haben technologische Vorgaben, die durch die planungsrechtlichen Festsetzungen (Planteil A) hinreichend geregelt sind.

→ Planzeichnung zum B- Plan/Stand 04.09.1992 mit Darstellung der Erweiterungs- und Änderungsbereiche



Bezogen auf den Änderungs- und Erweiterungsbereich des B- Planes ergeben sich folgende Festsetzungen Planteil A und Planteil B

3.1 Art der baulichen Nutzung

Nr. 1

Für den Planbereich wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgesehen.

Es sind die nach § 8 Abs. 2 Pkt. 1.- 4. fixierten Nutzungen und Ausnahmen nach § 8 Abs. 1 gestattet. Damit soll erreicht werden, dass sich die Wohnnutzung im bezeichneten Bereich nur auf das nötige Maß beschränkt.

Die Unzulässigkeit von Anlagen der Abstandsklassen I- IV der Abstandsliste („Abstand von Gewerbe- bzw. Industriegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes“ (Abstandserlass – RdErl. des MU vom 26.08.1993)

ergibt sich aus der wahrscheinlichen Lärmemission der vorgesehenen Nutzungen in Bezug auf die gemischte Baufläche südlich der Üllnitzer Straße sowie der Nutzungen südlich der Straße „Am Druschplatz“.

Die Einschränkung auf die o.g. Nutzung ist aufgrund der Nutzung im Gebiet und der Verträglichkeit gegenüber den Nutzungen im direkten Umfeld vorgesehen. Demzufolge wird § 1 der textlichen Festsetzungen wie folgt angepasst und erweitert:

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

Das Bebauungsgebiet wird gemäß § 1 Abs. 1-9 BauNVO wie folgt gegliedert:

....

GE 1a., GE 2., GE 4a., GE 5 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen.

Zugelassen werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind:

Anlagen der Abstandsklassen I- IV der Abstandsliste („Abstand von Gewerbe- bzw. Industriegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes“ (Abstandserlass – RdErl. des MU vom 26.08.1993))-

und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

...“

Die Unzulässigkeit von Anlagen der Abstandsklassen I- IV der Abstandsliste („Abstand von Gewerbe- bzw. Industriegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes“ (Abstandserlass – RdErl. des MU vom 26.08.1993))

ergibt sich aus der wahrscheinlichen Lärmemission der vorgesehenen Nutzungen in Bezug auf die gemischte Baufläche südlich der Üllnitzer Straße sowie der Nutzungen südlich der Straße „Am Druschplatz“.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Nr. 2

Als Maß der baulichen Nutzung wird auf die im § 17 (1) BauNVO möglichen Grundflächenzahlen zurückgegriffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl: 0,7
Geschoßflächenzahl : 2,1

Die Höhe der Geschoßflächenzahl ergibt sich zwingend aus der Umrechnung der möglichen maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m (Traufhöhe) und 12,50 m (Firsthöhe) und des Ansatzes der Geschoßhöhe lt. Bauordnung LSA von 3,5 m/ Geschoss.

Nr.2.1

Die Festsetzung, dass die Hauptgebäudeachsen parallel oder senkrecht zu den Erschließungsstraßen liegen, folgt der Vorgabe eines grundlegenden Ordnungs- und Gestaltungsprinzips.

Nr. 2.2

Die Höhenentwicklung der Baukörper - fixiert mit der Vorgabe der Traufhöhe in Verbindung mit der Grundflächenzahl berücksichtigt einerseits die vorhandene Topographie und zum anderen werden mit den Baukörperhöhen und der sich „zwischenhaltenden“ Abpflanzung in allen Richtungen der Übergang in die umgrenzende Bereiche „fließend“ gestaltet. Bezugssystem für die Festlegung der Traufhöhen ist der Höhenansatz an der Erschließungsstraße (z.B. 72,1 m ü NN).

Die vorgegebene maximale Trauf- und Firsthöhe im Änderungs- und Ergänzungsbe- reich des B- Planes berücksichtigt die durch den Vorhabensträger vorgegebenen technologisch erforderlichen Höhen.

Nr. 2.3

Mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise sind technologisch vorgegebene Gebäudelängen > 50 m möglich.

Nr. 3

Die Anordnung der Einstellplätze auf dem Baugrundstück resultiert aus den Auflagen, die die BauO LSA vorgibt. Danach richtet sich die Zahl und Größe der Stellplätze nach den vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeugen der ständigen Benutzer und Besucher der errichteten baulichen Anlagen.

3.3 Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet wird verkehrsseitig über die bereits vorhandene Erschließung der Straße Gewerbegebiet West angebunden. Die Anbindung an das übergeordnete Ver- kehrssystem erfolgt über den bereits ausgebauten Einmündungsbereich Üllnitzer Straße (Landstraße Nr. 63). Von hier aus ist die BAB 14 (Auffahrt Calbe/ Förderstedt – in 1,5, km Entfernung) erreichbar.

Die Medienanschlüsse sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Nr. 4

Die Flächenausweisungen sind so bemessen, dass ggf. erforderliche Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen platziert werden können.

Nr. 5

Die Festlegung ergibt sich zwingend aus der Straßenverkehrsordnung und dient der strukturierten Erschließung des Gebietes. Der Gesetzgeber schreibt das Freihalten der Sichtbeziehung an Kreuzungen mit gleichrangigen und untergeordneten Straßen vor. Diese Sichtbeziehungen gehen von 0,8 m Höhe aus. Das entstehende Sichtdreieck ist freizuhalten, großkronige Bäume mit einem Kronenansatz von 2,5 m Höhe sind zuläs- sig.

Nr. 6

Gegenstand der Erschließungsmaßnahmen ist die hauptsächliche Anbindung des Ge- werbegebietes über den bereits ausgebauten Einmündungsbereich (mit separater Linksabbiegespur in das Gewerbegebiet von der L 63 aus). Die Organisation der Ver- kehrsströme erfordert, dass weitere Bereiche der L 63 anbaufrei bleiben.

Nr. 7

Das in der Gemeinde für die Ortslage Brumby vorliegende Regenwasserentwässerungskonzept sieht für den westlichen Bereich des Gewerbegebietes West vor, das anfallende Regenwasser über ein Regenrückhaltebecken (im vorhandenen B- Plan festgesetzt) dem Vorfluter Stockelgraben/Röthe zuzuführen. Da die Einleitung in den Vorfluter begrenzt ist und das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken nur eine begrenzte Regenrückhaltung vorsehen kann, ergibt sich für die Grundstücke des gesamten B- Planes folgende Festsetzung:

„ 7. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr.16 BauGB)

Für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind erforderliche Befestigungen im Bereich der Zu- und Abläufe auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und so auszuführen (z.B. Grobschotterpacklage), dass sie gleichzeitig als Vegetationsstandort dienen können.

Entlang der Uferbefestigung ist eine durchgehende 2-3 reihige Strauchpflanzung anzulegen.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist durch die Grundstückseigentümer zurück zu halten.

Im Bereich der Baugebiete MI 1., MI 2., MI 3., GE (e) 1., GE (e) 2., GE (e) 3., GE 1., GE1a., GE 2., GE 3., GE 4., GE 4a., GI (e) darf mit 25 l/s*ha gedrosselt in die öffentliche Entwässerung eingeleitet werden. Für das Baugebiet GE 5. gilt eine maximale Einleitmenge von 15 l/s*ha.“

3.4. Immissionsschutz, Lärmschutz

→ „Altlasten“

Im gesamten Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

→ Lärmimmission/-emission

Ausgehend von der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet sind die durch die DIN 18005 festgesetzten Obergrenzen einzuhalten:

- jeweils	tags	65 dB
	nachts	55 dB bzw. 50 dB

Mit der gewählten Beschränkung auf folgende Werte:

- jeweils	tags	60 dB
	nachts	50 dB bzw. 45 dB

erfolgt quasi eine Selbstbindung der Gemeinde/des Investors die Vorgaben zwingend einzuhalten.

Mit der Festlegung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet und der Einschränkung, dass Nutzungen der Abstandsklasse I- IV nicht zulässig sind, wird der vorgegebenen Festsetzung Rechnung getragen.

Innerhalb des Gebietes sind alle Möglichkeiten auszuschöpfen

- durch die Stellung des Gebäudes, die Gebäudeform, die Anordnung anderer Gebäude und deren schalltechnische Konstruktion und die Anordnung der vor Lärm besonders zu schützenden Aufenthaltsräume in Verwaltungsgebäuden und ausnahmsweise

zulässigen Wohnungen, insbesondere Schlaf-, Wohn-, Büro- und Behandlungsräume sowie angrenzender –außerhalb des Gebietes liegender- Wohnnutzungen zu schaffen.

Außenbauteile, insbesondere Fenster, Tür, Wand und Dach, der schallbelasteten Seiten von besonders vor Lärm zu schützenden Aufenthaltsräumen, die nicht lärmgeschützt angeordnet werden können, sind entsprechend DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", nach erhöhten Schallschutzanforderungen auszubilden.

Aufgrund eines konkreten Bauvorhabens sollen die Grundstücke im Änderungs- und Erweiterungsbereich für den ersten Bauabschnitt wie folgt entwickelt werden:

- Errichtung von - 2 Hallen ca. 100 m lang, ca. 20 m breit, ca. 10,50 m hoch
- Versorgungs- und Verwaltungstrakt

3.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2004 ergibt sich für die Gemeinden die Verpflichtung Belange des Umwelt- und Naturschutzes in der Bauleitplanung stärker zu berücksichtigen.

Nach dem BauGB in der aktuellen Fassung § 2 und 2 a hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen, in dem neben den Zielen und wesentlichen Auswirkungen der Bauleitplanung die nach einer Umweltprüfung nach § 2 (4) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes enthalten.

Die Bewertung erfolgt in einem gesonderten Bericht (→ Umweltbericht). Aufgrund des geringen Umfangs der Neuplanung (im Verhältnis zum bereits bestehenden B- Plan) und der sich abzeichnenden geringen Auswirkung der Planung auf die naturschutzrechtlichen Belange wird der Umweltbericht in vereinfachter Form –abweichend von den Festlegungen des BauGB- gefertigt und dem B- Plan beigegeben.

Der Umweltbericht bezieht sich auf die Flächen GE1a., GE2., GE4a. (Änderungsbereich) und GE 5 (Erweiterungsbereich).

Grundlage der Betrachtung des Eingriffs in Natur & Landschaft ist die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 18 ff Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) / RdErl. des MLU vom 16.11.2004- 42.2-22302/2, welche sich hauptsächlich mit der Versiegelung von Grund und Boden und der sich daraus ableitenden Ausgleichserfordernisse befasst.

Im Ergebnis des Umweltberichtes werden folgende textliche Festsetzungen in den B- Plan aufgenommen bzw. werden wie folgt angepasst:

„ 9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25, 26; Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zur grünordnerischen Einbindung des Gebietes in die landschaftliche Umgebung und zur optischen Abschirmung der gewerblichen Nutzung mit standortverträglichen Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation dicht zu bepflanzen, soweit sie nicht als Zufahrten angelegt werden oder aus Gründen der Verkehrssicherheit von sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten sind.

Im Kernbereich der Pflanzung sind großkronige Bäume, im Randbereich kleinkronige anzupflanzen. Die Pflanzung ist geschlossen und mehrschichtig anzulegen und zu den Rändern hin abzustufen. Sie ist zu pflegen, ständig zu erhalten und, soweit erforderlich, zu ergänzen und zu erneuern.

Der Vollzug der Pflanzgebote ist spätestens 1,5 Jahre nach Bauabnahme nachzuweisen.

Für ebenerdige Stellplätze gilt:

1 großkroniger Baum je 100 qm Stellplatzfläche, Pflanzhöhe 2,75 m, Stammumfang 18-20 cm.

Entlang mindestens einer Seite der Erschließungsstraßen sind im Abstand von höchstens 25 m großkronige Bäume anzupflanzen.

Es sind nur Pflanzarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen.

Ausgehend vom Umweltbericht (Eingriffs- und Ausgleichbilanz) gilt für die Flächen innerhalb des Änderungs- und Erweiterungsbereiches:

- Die Abgrenzung des Gewerbegebietes Richtung Westen und Norden ist mit einer 10,0 m breiten privaten Grünfläche mit Pflanzbindung abzuschließen.
- Die Abgrenzung des Gewerbegebietes Richtung Süden ist mit einer 5,5, m breiten privaten Grünfläche mit Pflanzbindung abzuschließen.
- Innerhalb der Fläche GE 1a., GE 2., GE 4a., GE 5 ist eine private Baumpflanzung in Form einer Baumgruppe vorzunehmen.

Ausgehend vom Umweltbericht (Eingriffs- und Ausgleichbilanz) sind außerhalb der Flächen des Geltungsbereiches des B- Planes folgende Ersatzpflanzung vorzunehmen:

Ausgehend vom Umweltbericht (Eingriffs- und Ausgleichbilanz) sind außerhalb der Flächen des Geltungsbereiches des B- Planes folgende Ersatzpflanzungen vorzunehmen:

- Anlegen einer Strauch- Baumhecke aus überwiegend einheimischen Arten (Code: HHB) mit einem Planwert von 16 auf einer Fläche von 480 qm; Grundstück anteilig Flur 3; Flurstück 92, Wegbepflanzung westlich des Zenser Weges (von Stockelgraben bis Ecke E.- Thälmann- Straße); Eigentümer: Gemeinde Förderstedt / siehe Ergänzung zur Planzeichnung

Für die geforderten Anpflanzungen werden die im Umweltbericht aufgeführten Arten vorgeschlagen.

Anmerkung:

Die Ausgleichsbepflanzungen sind Bestandteil des B- Planes. Verantwortlich für die Herstellung der Grünflächen mit Pflanzbindung ist der Vorhabensträger. Die Umsetzung der Bepflanzung ist über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabensträger garantiert.“

4. Ver- und Entsorgung

Mit den Versorgungsträgern sind durch den Vorhabensträger Einzelabstimmungen erforderlich, die die Ver- und Entsorgung des Gebietes und der spezifischen Anschlussanfordernisse des Investors garantieren.

5. Flächenübersicht

Brumby Gewerbegebiet West/ Änderungs- und Erweiterungsbereich Flächenzusammenstellung: Flur 7

lfd. Nr.	Fläche	Ausweisung	Flurstück	Fläche (qm)	
1. Baugebiete					
1.1.	GE 1a	Gewerbegebiet	.18/70	7.451,00	qm
	GE 2	Gewerbegebiet	.69 (Teilfläche)	7.387,00	qm
	GE 4a	Gewerbegebiet	.71 (Teilfläche)	653,00	qm
		Gewerbegebiet	.69 (Teilfläche)	2.925,00	qm
1.2.	GE 5	Gewerbegebiet	.1000	4.983,00	qm
		Gewerbegebiet	.1002	370,00	qm
		Gewerbegebiet	.1003	400,00	qm
		Gewerbegebiet	.1005	375,00	qm
		Gewerbegebiet	.18/10	4.860,00	qm
		Gewerbegebiet	.18/11	4.910,00	qm
		Gewerbegebiet	.18/22	4.950,00	qm
		Gewerbegebiet	.18/23	4.870,00	qm
Summe Gewerbegebiete				44.134,00	qm
Änderungs- und Erweiterungsbereich				4,41	ha

Hinweis: Flächen wurden digital ermittelt.

Eine Detaillierung der Nutzungen (Gewerbegebiet, Grünflächen) wird im Umweltbericht zum B- Plan dargestellt

Die Flächen befinden sich momentan in unterschiedlichem privatem Eigentum. Der Erwerb der Flächen wird durch den Vorhabensträger durchgeführt.

6. Kosten

Die Erwerbs-, Erschließungs- und Vorhaltekosten sowie die Vorbereitungskosten werden im Rahmen eines städtebaulichen/ Erschließungsvertrages durch den Investor übernommen.

Die Beschlussfassungen des Gemeinderates sind an die Voraussetzung geknüpft, dass bis zum Satzungsbeschluss zum B- Plan ein entsprechender Vertrag vorliegt.

7. Sozialmaßnahmen

Soziale Härten einzelner Betroffener sind durch die Verwirklichung der Planziele und des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.