

Bauleitplanung der Gemeinde Goldbeck (Altmark)

VORENTWURF vom 17. Oktober 2022

Änderungssatzung "Industriegebiet mittlere Uchte" in der Gemeinde Goldbeck
im Verfahren nach § 34 i.V.m. § 13 BauGB

Teil B Begründung der Festsetzungen der Änderungssatzung

Flur 1; Flurstück 313

4.079 m²



Inhaltsverzeichnis

Teil A	Planzeichnung	
Teil B	Begründung der Festsetzung des Bebauungsplanes	
1.	Rechtsgrundlage	5
2.	Voraussetzung für die Aufstellung der Änderungssatzung	5
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung der Änderungssatzung	5
2.2.	Beurteilungsrahmen der vorliegenden Satzung	6
2.3.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs, rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
3.	Bestandsaufnahme	10
3.1.	Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	10
3.2.	Nutzung im Bestand	10
3.3.	Schutzgebiete und geschützte Biotop	10
3.4.	Kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale	10
4.	Begründung der Festsetzungen der Änderungssatzung	11
4.1.	Art der baulichen Nutzung	11
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
Maß der baulichen Nutzung		11
Anzahl der Vollgeschosse		11
Höhe der baulichen Anlage		11
4.3.	Verkehrsflächen	12
4.4.	Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung	13
5.	Durchführung der Baumaßnahmen – Kosten	13

6.	Auswirkung der Änderungssatzung auf öffentliche Belange	13
6.1.	Erschließung	13
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
7.	Auswirkungen der Aufstellung der Änderungssatzung auf Private Belange	15
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9.	Flächenbilanz	15

Teil B Begründung der Festsetzungen der Änderungssatzung "Industriegebiet mittlere Uchte" in der Gemeinde Goldbeck (Altmark)

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung einer Änderungssatzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

2. Voraussetzungen für die Aufstellung einer Änderungssatzung

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung einer Änderungssatzung

In der Gemeinde Goldbeck (Altmark) befindet sich östlich der Eisenbahnlinie auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik ein Industriegebiet.

Das Planverfahren zum Industriegebiet „mittlere Uchte“ wurde in den Jahren 1992/93 durchgeführt und der B- Plan 1993 genehmigt.

Das Plangebiet umfasst vier Teilflächen, welche durch die Erschließungsstraße „Pumpeide“ und die Kreisstraße K 1062 Goldbeck- Iden getrennt werden. Das

Nutzungsschema weist eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 sowie eine offene Bauweise aus.

Zwei Teilflächen im nördlichen Bereich wurden inzwischen mit einer PV- Anlage (Sondernutzungsgebiet Energiegewinnung) bebaut.

Die jetzt zu beplanende Fläche ist mit dem Verwaltungsgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Arneburg- Goldbeck und der dazugehörigen Stellplatzanlage bebaut. Die anderen Flächen liegen ungenutzt brach.

Die Gemeinde Goldbeck hat im Rahmen einer geordneten Entwicklung der Ortes großes Interesse daran, in diesem Bereich, welcher sich als Ortszentrum herausstellt, die Bereiche des öffentlichen Lebens zu konzentrieren.

Neben der Verwaltung und der Filiale der Volksbank ist hier bereits die ehemalige Zuckerhalle als Veranstaltungsort vorhanden.

Mit der geplanten Ansiedlung des Verbrauchermarktes wird das Ortszentrum weiter gestärkt.

Die Festsetzungen des B- Planes „ Industriegebiet mittlere Uchte“ stehen der Bebauung der Fläche mit einem Verbrauchermarkt entgegen.

Nach BauNVO § 9 sind in Industriegebieten

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen zulässig.

Lebensmittel- Verbrauchermärkte sind nur in sonstigen Sondergebieten nach §11 Bau NVO zulässig. Hier gilt § 11 Absatz (3) Punkt 2. Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Industriegebiet wirkt sich direkt auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich aus. Allerdings ist diese Entwicklung von der planenden Gemeinde gewollt.

2.2 Beurteilungsrahmen der vorliegenden Änderungssatzung *gesetzliche Grundlage nach BauGB § 34*

Gemäß Baugesetzbuch BGB § 34 (1), Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dieser Grundsatz widerspricht nicht der Errichtung eines Verbrauchermarktes.

Nach (3) dürfen von Vorhaben nach (1) keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies ist hier am Standort der Fall, die Errichtung an genau diesem Standort erfolgt zum Zwecke der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches.

Die Voraussetzungen zum Aufstellen der Ergänzungssatzung nach § 34 (5) sind gegeben.

Im Bau GB § 13 Absatz 1 heißt es:

*(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt **oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert** oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a oder Absatz 2b, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden,*

Nach § 13 a kann zusätzlich das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst die Flur 1 Flurstück 313, 314 und 58/7.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen im Norden die Erschließungsstraße, im Westen die Eisenbahntrasse, im Süden das Mischgebiet und im Osten die Kreisstraße K1062 Goldbeck- Iden an.

Nutzungsrechtlich relevante Spannungen zu den benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Ausschnitt aus der Topographie Ortslage Goldbeck (Altmark)



2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Gemeindegebiet der Gemeinde Goldbeck existiert kein Flächennutzungsplan.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der vorläufigen planerischen Einschätzung ist die Aufstellung der Änderungssatzung nicht raumbedeutsam. Die obere Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren nicht beteiligt.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen- Anhalt (LEP- LSA) vom 11.03.2011 dokumentiert. Für die Gemeinde Goldbeck ist keine zentralörtliche Funktion vorgesehen. Die Ortsentwicklung soll sich am Eigenbedarf orientieren. Die vorliegende Planung ist Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung. Nachdem sich über zwanzig Jahre hinweg niemand für eine Gewerbeansiedlung an dem Standort des Plangebietes entschieden hat, ist festzustellen, dass das Plangebiet keine Eignung als anders zu nutzende Flächen aufweist. Sonstige, der Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungssatzung beträgt ca. 0,54 ha. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 313, 314 und 58/7 aus der Flur 1 der Gemarkung Goldbeck. Das Plangebiet befindet sich in privatem Besitz.

Flur 1; Flurstück 313	330 m ²
Flur 1; Flurstück 314	4988 m ²
Flur 1; Flurstück 58/7	26 m ²

3.2. Nutzung im Bestand

Die Fläche der Flurstücke 313, 314 und 58/7 ist unbebaut. Die Fläche ist die Abbruchfläche der ehemaligen Zuckerfabrik. Die Fläche ist Brachland, unbegrünt.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Schutzgebiete und geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht festgestellt worden.

3.4. Kennzeichnungspflichtige Gefährdungspotenziale

Das betrachtete Gebiet beinhaltet keine kennzeichnungspflichtigen Gefährdungspotenziale.

4. Begründung der Festsetzung der Ergänzungssatzung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 sonstiges Sondergebiet

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (3) 2. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit, Höhe der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzung von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.

Für das Industriegebiet galt GRZ = 0,8; GFZ = 2,4 max. drei Geschosse
Diese Festlegungen brauchen durch die Änderungssatzung nicht geändert werden.

Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgelegt. Dies ist wegen der beabsichtigten Nutzung erforderlich.

4.3. Verkehrsflächen

Das Flurstück 314 verläuft parallel zur Erschließungsstraße „An der Schwämme“. Diese wird schon jetzt als Verkehrsfläche genutzt.

Die Verkehrsfläche bleibt weiterhin im Eigentum der Gemeinde Goldbeck. Die öffentliche Nutzung wird mit Fahrbeschränkungen geregelt.

Das Flurstück dient auch zur Trassenführung der Medien. In dem Straßenkörper sind Trinkwasser, Schmutzwasser, Elektrokabel und Telekom- Kabel vorgesehen.

4.4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Außer der Begrenzung der überbaubaren Flächen durch die Festsetzung der GRZ sind keine weiteren Flächen von der Bebauung frei zu halten

5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen – Kosten

Die Aufstellung der Änderungssatzung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der die Übernahme der Kosten des Planverfahrens durch die Begünstigten regelt. Der Gemeinde Goldbeck (Altmark) entstehen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Planung lediglich die allgemeinen Verwaltungskosten.

6. Auswirkung der Änderungssatzung auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§1 Abs. 6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Kommunikationswesens (§1 Abs. 6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung mit Energie und Wasser (§1 Abs. 6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.7e BauGB)
- der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung, eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung, die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr, die Post und die Feuerwehr sowie eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabfuhrung.

6.1.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist über die vorhandene Erschließungsstraße "Pumpheide" gesichert. Die Straße ist als Pflasterstraße ausgebaut und wird regelmäßig gewartet. An der Straße ist eine Beleuchtungsanlage vorhanden.

6.1.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Stendal- Osterburg. Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann durch die vorhandene Wasserleitung in der Straße „Pumpheide“ gewährleistet werden.

Grundversorger für die Elektroenergie ist die e- on. Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch eine neue Leitung im Bereich des Erschließungsweges gewährleistet werden.

Gasversorgung: Grundversorger für die Bereitstellung von Erdgas ist die e- on. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll ist der Landkreis Stendal, der die Abfallentsorgung auf die Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Stendal übertragen hat. Eine Befahren des Plangebietes ist über die Erschließungsstraße gewährleistet.

Eine Wendemöglichkeit ist auf dem Baugrundstück vorgesehen.

Niederschlagswasser: Der Bau eines Regenwasserkanals ist nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser soll auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung/ schadlosen Einleitung in das Grundwasser gebracht werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes hat regelmäßig Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege. (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß§13 Abs. 2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. §13 Abs.3 Satz1 BauGB legt fest, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach §2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt werden muss und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf Private Belange

Mit der Beschlussfassung zur Änderungssatzung wird das Baurecht zur Errichtung eines Verbrauchermarktes im Plangebiet geschaffen. Die Befahrbarkeit des Plangebietes ist bereits jetzt gegeben, da die Einbindung des Erschließungsweges in die Kreisstraße 1062 neu hergestellt worden ist.

Sollten sich die bisherigen Anwohner durch Verkehrsgeräusche zusätzlich belästigt fühlen, können sie ihre Bedenken und Einwände im Rahmen der öffentlichen Auslegung der zur Satzung vorbringen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange
zurzeit noch keine Rückäußerung vorhanden.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt = 5.400 m²

10. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Beurteilung erfolgt mittels der Eingriffs- Ausgleichs- Regelung.
Die Bewertung der bisherigen Nutzung des Plangebietes als ungenutztes Brachland besitzt nach Anlage 1 den Biotop- Wert 0.

Osterburg, den 13.10.2022

Volker Düsing, Architekt