

-Vorentwurf-

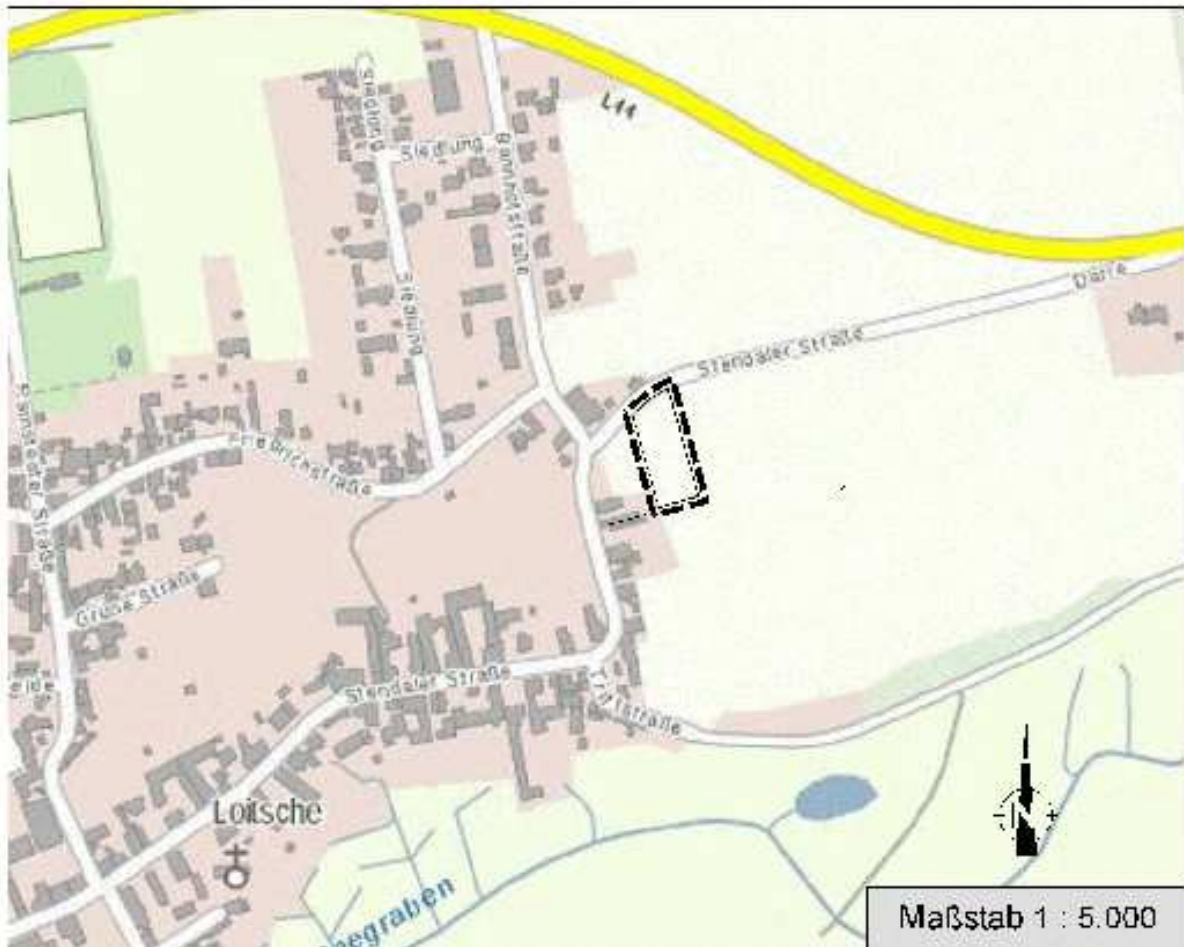
Kurzerläuterung

**für das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
zum**

Bebauungsplan

„Südliche Stendaler Straße“

Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg



Übersichtskarte

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich und Grundlagen.....	2
1.1 Geltungsbereich.....	2
1.2 Planunterlage.....	2
1.3 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (Entwurf 2016).....	2
1.4 Flächennutzungsplan.....	2
2. Ziele und Zwecke der Planung.....	3
2.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung.....	3
2.2 Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes.....	4
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	4
3.1 Bauliche Nutzung.....	4
a) Art der baulichen Nutzung.....	4
b) Maß der baulichen Nutzung.....	4
c) Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
3.2 Verkehr.....	4
a) Verkehrliche Erschließung.....	4
3.2 Natur und Landschaft.....	5
4. Auswirkungen der Planung.....	5
4.1 Landwirtschaftliche Belange.....	5
4.2 Belange des Verkehrs.....	5
4.3 Belange des Immissionsschutzes.....	5
5. Durchführung der Planung.....	6
5.1 Ver- und Entsorgung.....	6
a) Wasserwirtschaft.....	6
b) Abfallentsorgung.....	6
5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	6
5.4 Bodenfunde.....	6
5.7 Städtebauliche Werte.....	6
6. Verfahren.....	7

1. Geltungsbereich und Grundlagen

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliche Stendaler Straße“ liegt im östlichen Randbereich der Ortschaft Loitsche. Die Fläche befindet sich angrenzend an Wohnbauflächen, bzw. deren Gartengrundstücken. Die zu überplanende Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich angrenzend verläuft die Stendaler Straße, Östlich befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Vorgesehen ist die Ausweisung einer Gewerbefläche zur Errichtung einer KFZ-Werkstatt. Ein dauerhafter Betrieb ist derzeitigen Standort aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten nicht möglich.

1.2 Planunterlage

Der Bebauungsplan wird auf einer Planunterlage im Maßstab M. 1: 1.000 angefertigt.

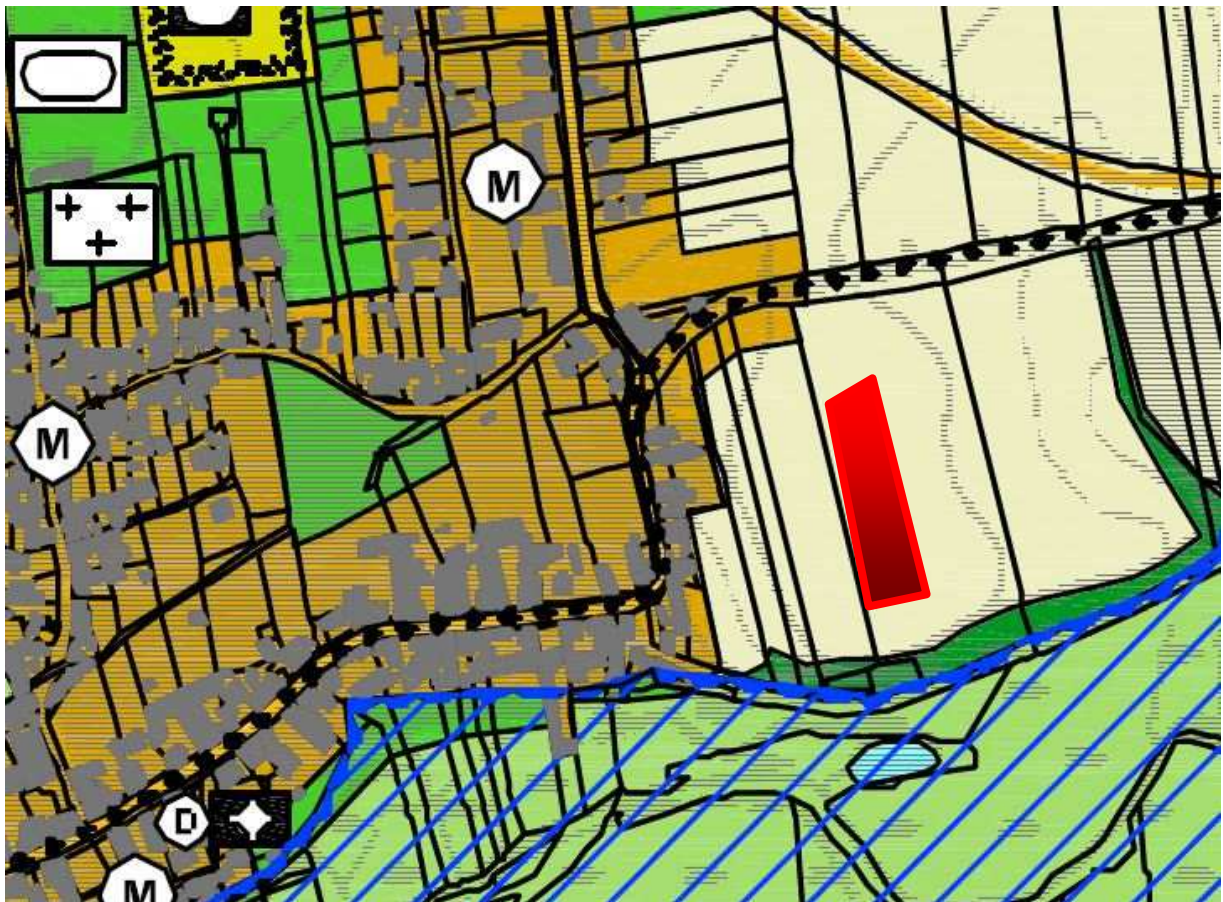
1.3 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (Entwurf 2016)

Im Entwurf (2016) des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg befindet sich das Plangebiet im Randbereich der Ortslage Loitsche. Angrenzend ist ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

1.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist der nördliche Teil als Mischgebiet (M) dargestellt. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan soll aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Hierzu ist eine nachrichtliche Anpassung für den Bereich der beplanten Fläche im Flächennutzungsplan notwendig.



Auszug Flächennutzungsplan

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bebauungsplan der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt (§ 1 BauGB). Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs.1 BauGB).

Bei der Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs.6 BauGB).

2.2 Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in der Gemeinde Loitsche-Heinrichsberg den ortsnahen Bedarf an Gewerbegebietsflächen verbindlich zu sichern.

Im geplanten Gewerbegebiet soll eine derzeit in der Ortslage Loitsche ansässigen KFZ-Werkstatt ausgesiedelt werden. Hintergrund sind fehlende Erweiterungsmöglichkeiten am jetzigen Standort.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauliche Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet im Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, um das Gebiet entsprechend der o.g. Zielsetzung einer gewerblichen Nutzbarkeit zuzuführen.

b) Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll einerseits das städtebauliche Ziel vom sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden realisiert und andererseits die neuen Gewerbegebietsflächen gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt werden und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden können.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für die Gewerbegebietsfläche (GE) von 0,8 entspricht dem nach § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung festgesetzten Höchstwert.
- Die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) ist für das Gewerbegebiet mit 1,8 festgelegt worden.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 14 m über Oberkante Gelände festgelegt. Ausnahmsweise sind (im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde und der Gemeinde) für einzelne funktionsbedingte, untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte, Klimaanlage, Spänebunker und sonstige technische Anlagen Überschreitungen um 5 m zulässig.

c) Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen wird großzügig festgesetzt, damit ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken errichtet werden kann.

3.2 Verkehr

a) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Stendaler Straße. Eine innere Erschließung ist nicht notwendig.

3.2 Natur und Landschaft

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Die Belange von Natur und Landschaft sind entsprechend ihrem tatsächlichen Gewicht in die Abwägung einzustellen. Es ist im Rahmen der Planung dafür Sorge zu tragen, dass auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung von erforderlichen Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen geschaffen werden.

Vor diesem Hintergrund wird zu dem vorliegenden Bebauungsplan ein Umweltbericht erarbeitet.

Nähere Einzelheiten zum derzeitigen Bestand von Natur und Landschaft sowie zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf die natürlichen Gegebenheiten werden in dem Umweltbericht dargestellt.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Landwirtschaftliche Belange

Durch die beabsichtigte Ausweisung der Bauflächen werden die Belange der Landwirtschaft geringfügig berührt. Der zu überplanende Bereich befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers.

4.2 Belange des Verkehrs

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine Verkehrserschließung über die Stendaler Straße und die L44 vorgehalten

Es sind derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf die örtlichen Verkehrsverhältnisse zu erwarten.

4.3 Belange des Immissionsschutzes

Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen

Um das Nebeneinander von geplanten gewerblichen Bauflächen und der randlichen Bebauung zu ermöglichen, wird darauf hingewiesen, dass nach überschlägigen Ermittlungen die Abstände zu empfindlichen Randbebauungen ausreichend groß sind. Es handelt sich

hier um misch- und dorfgebietstypische Nutzungsstrukturen bzw. im Außenbereich befindliche Nutzungen.

Zur Darstellung der Lärmimmissionen wird ein entsprechendes Gutachten erarbeitet.

5. Durchführung der Planung

5.1 Ver- und Entsorgung

a) Wasserwirtschaft

Die geplante Bebauung wird an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich ausreichend dimensioniert entlang der Stendaler Straße.

Die Bestimmungen des WHG sind zu beachten. Die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser ist eine Gewässerbenutzung und bedarf einer Erlaubnis WHG.

b) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Börde.

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wie im Kapitel 3.2 dargelegt, werden beim Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 14 die ermittelten Kompensationsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung des BNatSchG erforderlich. Für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes enthält der Bebauungsplan ggf. die erforderlichen Festsetzungen.

5.4 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind.

Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Börde zu melden. Die zu Tage tretenden archäologischen Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet

5.7 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Fläche von. ca. 3.700 m². Diese werden als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

6. Verfahren

Im frühzeitigen Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Anschließend erfolgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Loitsche-Heinrichsberg, den _____._____._____

Bürgermeisterin

Die Kurzerläuterung wurde ausgearbeitet von der regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Berliner Chaussee 50, 39307 Genthin, Tel. 03933 91310.

Genthin, den _____._____._____

regionalplan & uvp