

**KURZERLÄUTERUNG
FÜR DAS VERFAHREN NACH § 3 ABS. 1 BAUGB UND § 4 ABS.1 BAUGB
ZUR**

**5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
IN DER**

Verbandsgemeinde Elbe Heide



Landkreis Börde



planungsbüro peter stelzer GmbH

Grulandstr. 2
49832 Freren

Tel.: 05902 5037020

INHALTSVERZEICHNIS:

1	ALLGEMEINES	3
2	LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND	3
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN	4
3.1	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (Entwurf 2016).....	4
3.2	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide.....	4
4	DARSTELLUNG IN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	5
5.1	Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen).....	5
5.2	Belange des Naturschutzes.....	5
6	VERFAHREN	6

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abbildung 1: Übersichtsplan unmaßstäblich	3
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	4

ANLAGEN:

- 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide (Vorwurf)

1 ALLGEMEINES

Für den Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide wird eine Änderung notwendig, um die Art der Bodennutzung der städtebaulichen Entwicklung im Samtgemeindegebiet anzupassen. In dieser Flächennutzungsplanänderung wird eine Gewerbefläche dargestellt.

2 LAGE, GRÖÖE UND DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Die Bauleitplanung hat die Aufgabe, die planungsrechtliche 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).

Ziel und Zweck der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes 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.

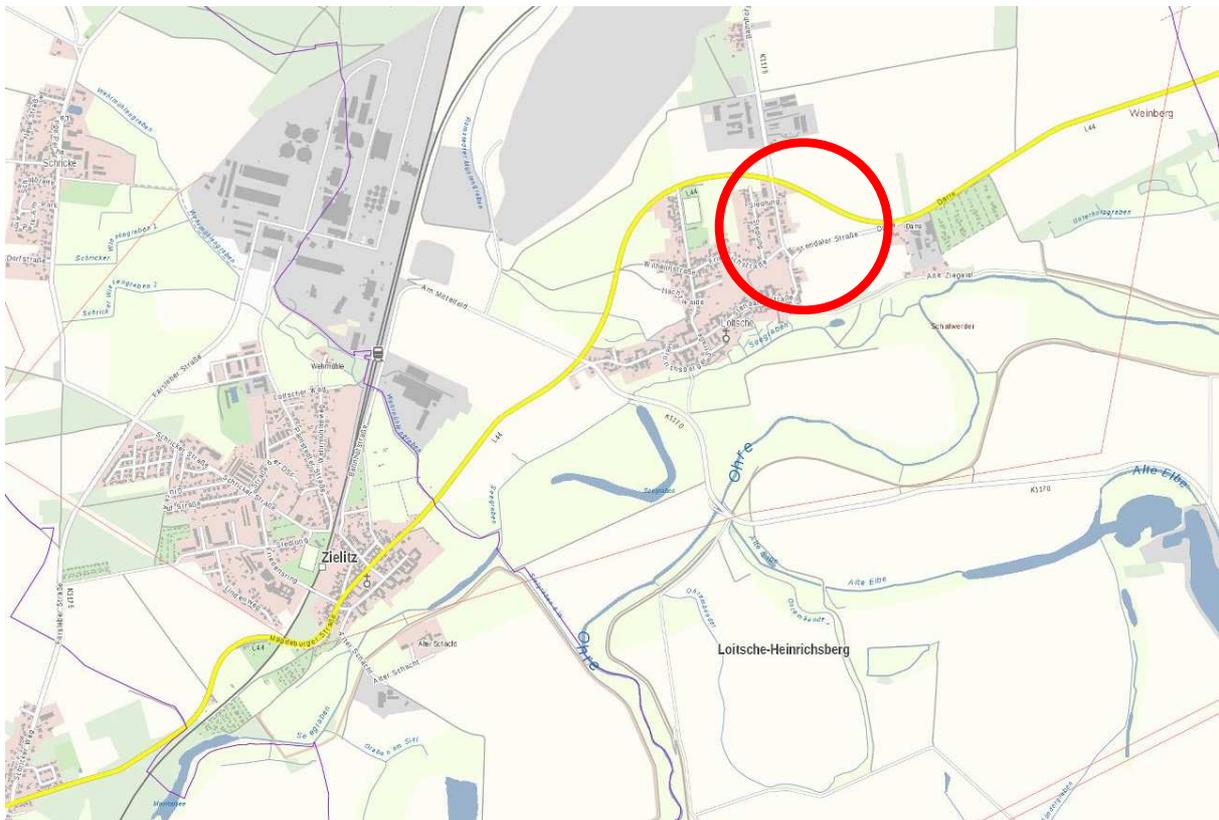


Abbildung 1: Übersichtsplan unmaßstäblich

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN

3.1 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.

3.2 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Elbe-Heide ist der nördliche Teil als Mischgebiet dargestellt. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan soll aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Hierzu ist eine nachrichtliche Anpassung für den Bereich der beplanten Fläche im Flächennutzungsplan notwendig.

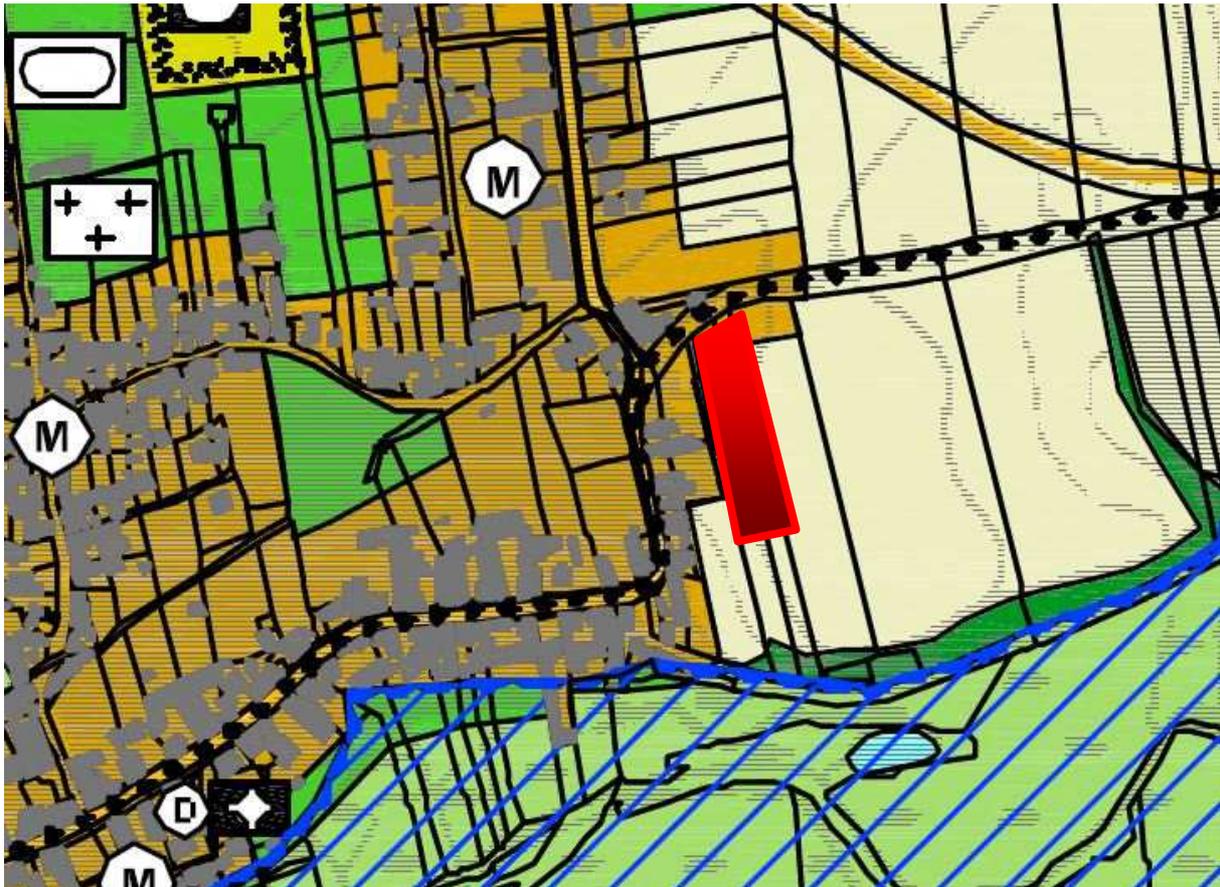


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4 DARSTELLUNG IN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Darstellung zur Ausweisung der Flächen ist dem Planausschnitt zu entnehmen. Der gesamte Planbereich wird als Gewerbefläche dargestellt.

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und die „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

5.1 Belange des Immissionsschutzes (Emissionen / Immissionen)

Von der Anlage können Lärmimmissionen ausgehen. Diese hängen u. a. von der Art der Bauweise und der eingesetzten Technik ab, die erst im Baugenehmigungsverfahren benannt werden. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Vereinbarkeit mit den evtl. betroffenen Nutzungen außerhalb des Plangebiets nachzuweisen.

5.2 Belange des Naturschutzes

Der Umweltbericht gemäß Anlage § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird ein gesonderten Teil der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans darstellen, in dem die verfügbaren umweltbezogenen Informationen zum Standort berücksichtigt sowie bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen dokumentiert werden.

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.

Wie bereits dargelegt, ist diese Bauleitplanung an der vorgesehenen Stelle erforderlich und sinnvoll. Dem Vermeidungsgrundsatz wird insoweit entsprochen, dass ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt wird.

Auf die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) soll verzichtet werden, da dessen Inhalte in den noch zu erstellenden Umweltbericht aufgenommen werden.

Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG vorrangig auszugleichen. In der Bauleitplanung ist auch hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Im weiteren Verfahren wird hierzu eine detaillierte Eingriffsbilanzierung erarbeitet.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) im Sinne des § 32 BNatSchG i. V. m. § 23 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt werden

ebenfalls nicht berührt Demzufolge stehen dem Vorhaben diesbezügliche Regelungen oder Verordnungen nicht entgegen.

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.

Aufgestellt:

Die Kurzerläuterung wurde durch die regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Grulandstraße 2, Tel. 05002 5037020 erstellt.



Freren, den 01.10.2019

Dipl. Geogr. Peter Stelzer