



Planungsunterlage

zur

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Bauhof „Eickendorf“

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Salzlandkreis

Gemeinde: Bördeland

Ortsteil: Eickendorf

Bearbeitung:

IIP GmbH Westeregeln
Ingenieurbüro Invest-Projekt
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel

Bearbeitungsstand: 13.09.2017

Inhalt:

- I. Planzeichnung**
1. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan
Bauhof „Eickendorf“ M 1 : 500

- II. Begründung**

Vorhabenträger: **Christine Kubbe und Peter Kubbe**
Bierer Straße 30 b
39221 Bördeland, OT Eickendorf
Telefon: 039297 / 288543
E-Mail: plasahaus@t-online.de

Planungsbüro: **IIP GmbH Westeregeln**
Ingenieurbüro Invest-Projekt
Am Spielplatz 1
39448 Börde-Hakel
Telefon. 039268 / 9833
Fax: 039268 / 98355
E-Mail: info@iipgmbh.de



I. Planzeichnung

1. Änderung Vorhaben- und Erschließungsplan Bauhof „Eickendorf“ M 1 : 500

II. Begründung

1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bauhof - „Eickendorf“

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Erläuterungen

- 1.1. Planungsträger
- 1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

2. Planungsgrundlagen für die Änderung

- 2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung
- 2.2. Gesetze, Verordnungen und Pläne
- 2.3. Quellen und Kartengrundlagen
- 2.4. Planungsvorgaben

3. Plananlass / Zielsetzung

- 3.1. Veranlassung und Notwendigkeit der Änderung
- 3.2. Zielsetzung der Änderung
- 3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB
- 3.4. Geltungsbereich

4. Planinhalt und Auswirkungen

- 4.1. Inhalt der Änderung
- 4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes
- 4.3. Auswirkungen auf die Erschließung
- 4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

5. Flächenbilanz

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

Gemeinde Bördeland
OT Biere
Magdeburger Straße 3
39221 Bördeland

Eickendorf gehört zur Einheitsgemeinde Bördeland, welche zum 29.12.2007 gegründet wurde.

Mit Stand 31.12.2015 hatte die Gemeinde 7.676 Einwohner (Angabe Einwohnermeldeamt Gemeinde Bördeland).

Im Ortsteil Eickendorf betrug die Einwohnerzahl mit Stand des Jahres 2015 984 Einwohner.

Zur Einheitsgemeinde Bördeland gehören außer Eickendorf, folgende Ortsteile:

- Biere
- Eggersdorf
- Großmühlingen
- Kleinmühlingen
- Welsleben
- Zens

1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Mit der vorliegenden Planung wird der am 24.03.1994 als Satzung beschlossene und seit dem 25.04.1995 rechtswirksame Vorhaben- und Erschließungsplan „Bauhof Eickendorf“ geändert.

Bestand:

- Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet sich am nördlichen Ortsrand des OT Eickendorf an der Kreisstraße K 1293, Richtung OT Biere auf der östlichen Seite.
- Ausgewiesen wurde im Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Größe von ca. 7.150 m².
- Zulässig waren eine Erschließungsstraße, Bebauungen mit Lager-, Werkstatt- und Bürogebäude, sowie eine Großgarage.
- Das Maß der baulichen Nutzung war wie folgt festgesetzt:

Grundflächenzahl	GRZ	0,8
Geschossflächenzahl	GFZ	2,4
Baumassenzahl	BMZ	10,0
Traufhöhe		6,0 m
Walmdach		
Zeltdach		
offene Bebauung		

Planung:

- Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich des Urplanes.
- Diese erste Änderung soll die tatsächlich vorhandene und geplante Bebauung widerspiegeln und planungsrechtlich absichern.

2. Planungsgrundlagen für die Änderung

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bauhof „Eickendorf“ wird nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung des Kommunalrechtsreformgesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 343)

2.2. Gesetze, Verordnungen und Pläne

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202) m. W. v. 24.08.2017
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07. 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773)

- Bundesimmissionsschutzverordnungen (BlmSchV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.Juli.2017 (BGBl. I S. 2808, 2834)
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2834)

Landesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) vom 06.07.1993, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2014 (GVBl. LSA S. 522, 523)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, (REP Magdeburg), vom 17.05.2006, in Kraft seit dem 18.06.2006 und 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg, der am 02.06.2016 zur öffentlichen Auslegung beschlossen wurde
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (F-Plan)
Die Gemeinde Bördeland hat einen gesamtäumlichen Flächennutzungsplan (für alle Ortsteile), der am 05.12.2016 vom Landesverwaltungsamt genehmigt wurde und seit dem 22.12.2016 rechtskräftig ist.
- Vorhaben- und Erschließungsplan Bauhof – „Eickendorf“, rechtswirksam seit 25.04.1995

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan Bauhof „Eickendorf“, rechtswirksam seit dem 25.04.1995
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (für den Änderungsbereich) Flur 2, Flurstücke 40/1, 40/2 und 40/3, M 1:1000 mit Stand 23.02.2017 (AktENZEICHEN B22-6003894-17)

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland, Ortsteil Eickendorf
Die Gemeinde Bördeland hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen (Aktenzeichen A18-8003167-2012).

2.4. Planungsvorgaben

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010 LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) festgesetzt und somit verbindlich. Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg (neu), der am 02.06.2016 zur öffentlichen Auslegung beschlossen wurde, ist als sonstiges Erfordernis der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Bördeland befindet sich im Ordnungsraum des Oberzentrums Magdeburg und speziell im Verdichtungsraum umgebenden Raum, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion.

Die Entwicklung der Gemeinde ist daher auf die Eigenentwicklung auszurichten. Das Plangebiet dient der Entwicklung des Ortsteiles Eickendorf.

Die Flächen des Plangebietes der 1. Änderung befinden sich im Geltungsbereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die betroffene Fläche berücksichtigt.

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Grundsätze der Raumordnung werden dabei berücksichtigt. Die vorgenommenen Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung.

Folgende Ziele und Grundsätze der nachfolgenden Pläne wurden im Einzelnen berücksichtigt:

a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

Entsprechend Landesentwicklungsplan 2010 Begründung Z 12 gehört die Gemeinde Bördeland zum den Verdichtungsraum Magdeburg umgebenden Raum.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel 15, das wie folgt lautet:

„Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen.

Dabei sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig zu unterstützen, die

1.
2.

3. das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern,

4.

5.

6.

Das geplante Vorhaben entspricht diesem Ziel. Es handelt sich um die Ausweisung eines Gewerbegebiets. Durch die Realisierung des Vorhabens werden Arbeitsplätze gesichert.

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht raumbedeutsam.

b) 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg

3.4 Ländlicher Raum

Ländlicher Raum ist die gesamte Planungsregion Magdeburg außer dem Verdichtungsraum Magdeburg.

Das Vorhaben entspricht den Grundsätzen G 9 und G 10:

G 9

„Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können:

1. Ländlicher Raum im Einzugsbereich von Verdichtungsräumen – die die Verdichtungsräume umgebenden Räume

Die Entwicklungsimpulse aus diesen Räumen sollen so genutzt, entwickelt und gelenkt werden, dass die außerlandwirtschaftliche Arbeitsplatzstruktur weiter gestärkt wird. ...“

G 10

„Der ländliche Raum Typ 1 im Einzugsbereich des Verdichtungsraumes (angrenzend an den Verdichtungsraum) wurde konkretisiert und gilt für folgende Gemeinden und Teile von folgenden Gemeinden: Wanzleben-Börde, Sülzetal, Biederitz, Burg, Gommern, Möser, Hohe Börde, **Bördeland**, Wolmirstedt sowie Schönebeck (Elbe) und Barby (Elbe).“

Durch das geplante Vorhaben wird das im Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorhandene Gewerbe in seinem Bestand gesichert. Arbeitsplätze werden erhalten und ggf. neu geschaffen.

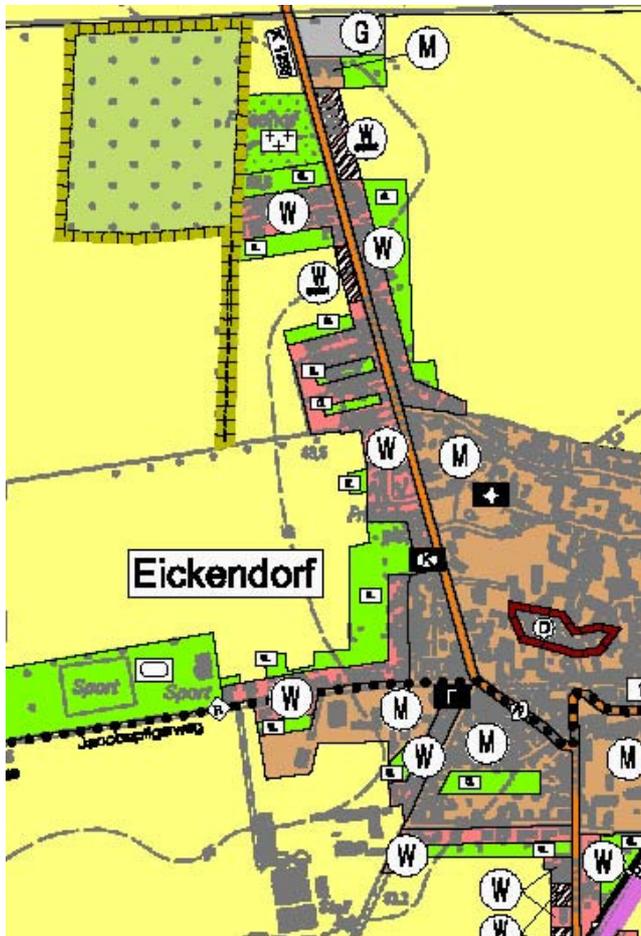
c) Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Bördeland, OT Eickendorf

Die Gemeinde Bördeland verfügt über einen gesamträumlichen Flächennutzungsplan (für alle Ortsteile), der am 05.12.2016 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt wurde und seit dem 22.12.2016 rechtskräftig ist.

In diesem Plan wurde die Fläche des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechend Baunutzungsverordnung § 1 Abs. 1 als gewerbliche Baufläche „G“ dargestellt.

Somit kann festgestellt werden, dass die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bauhof „Eickendorf“ aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland, OT Eickendorf entwickelt wurde.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland, Ortsteil Eickendorf



d) Vorhaben- und Erschließungsplan Bauhof „Eickendorf“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Bauhof „Eickendorf“ ist seit dem 25.04.1995 rechtskräftig.

Mit der vorliegenden Änderung werden lediglich einige Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes korrigiert und den tatsächlichen Verhältnissen angepasst.

3. Plananlass / Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Notwendigkeit der Änderung

Entsprechend Zielsetzung des Urplanes wurden im Plangebiet bisher errichtet:

- eine Erschließungsstraße
- eine Halle
- ein Verwaltungsgebäude
- 2 Garagen
- ein Freilager

Zusätzlich zu diesen Gebäuden und baulichen Anlagen wurde ein Teich angelegt, der gleichzeitig als Feuerlöschteich dient.

Es besteht nunmehr ein konkreter Bedarf, das geplante Verwaltungsgebäude als Geschäftshaus mit integrierter Betriebsleiterwohnung auszuweisen.

Da sich das Grundstück am nördlichen Ortsrand von Eickendorf befindet (aber noch innerhalb der Ortslage) kam es vermehrt zu Einbrüchen. Dabei wurden Materialien und Maschinen entwendet, die das Fortführen des Bauhofes durch die Firma PLASA-Haus mbH erheblich infrage stellte. Auch verstärkte Sicherungsmaßnahmen führten nicht zum gewünschten Erfolg, da die Entfernung vom Wohnhaus des Geschäftsführers der Firma PLASA-Haus mbH bis zum Gelände des Bauhofes zu groß war.

Desweiteren sollen die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen in ihrer Lage und ihren tatsächlichen Abmessungen dargestellt werden.

Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sollen ebenfalls an die jetzige Situation angepasst werden.

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Bördeland, OT Eickendorf.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Bördeland den Beschluss über die Auslegung des 2. Entwurfes der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bauhof „Eickendorf“ gefasst.

Es wurde ebenfalls beschlossen, dass das Änderungsverfahren nach § 13a BauGB durchzuführen ist und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

Die städtebauliche Planung und Erschließung erfolgt auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

3.2. Zielsetzung der Änderung

Durch die Ausweisung des im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan als Verwaltungsgebäude betitelten Gebäudes als Geschäftshaus mit integrierter Betriebsleiterwohnung, was entsprechend Baunutzungsverordnung § 8, Abs.3, Ziffer 1. in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig ist, kann eine ständige Anwesenheit von Personen auf dem Grundstück gewährleistet werden.

Vorhandene Sicherungsanlagen können somit besser überwacht und effektiver genutzt werden.

Die grundsätzliche Zielsetzung des bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplanes Bauhof „Eickendorf“ bleibt erhalten.

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll den tatsächlichen Sachverhalt widerspiegeln und die vorgenommenen Veränderungen planungsrechtlich absichern.

3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Bauhof „Eickendorf“ bildet die Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der vorliegenden 1. Änderung. Das Plangebiet der vorliegenden Planänderung hat eine Größe von 6.881 m².

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder „anderer Maßnahmen“ im Innenbereich dienen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bauhof „Eickendorf“ trägt grundsätzlich zur Innenentwicklung des Ortsteiles Eickendorf bei. Ohne diese 1. Änderung wäre eine Nutzung des Plangebietes infrage gestellt und voraussichtlich nicht mehr möglich.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1.) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen,
 - 2.) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
 - 3.) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- Das Plangebiet der 1. Änderung wird gegenüber dem Urplan nicht vergrößert, es hat eine Fläche von 6.881 m². Damit liegt es unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist.
 - Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet bleibt, wie in der Urfassung vorgesehen, erhalten.
 - Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Bördeland zu dem Ergebnis gekommen, die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Das heißt, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a Abs.1 BauGB kommt zur Anwendung. Die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, entfällt damit.

Darüber hinaus gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung bis zu 20.000 m² Grundfläche Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich. Diese Regelungen gelten entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplanes.

3.4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich auf die Flurstücke 40/1, 40/2 und 40/3 der Flur 2 in der Gemarkung Eickendorf.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt 6.881 m².

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bleiben unverändert erhalten.

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden: Grünland mit Bäumen und Sträuchern / Ackerfläche
- im Osten: Ackerfläche
- im Westen: Bierer Straße - K 1293
- im Süden: Grundstück - Nachbar, Gehöft - Scheune und Gartenfläche

Die Grundstücke des Geltungsbereiches befinden sich in Privatbesitz des Vorhabenträgers.



4. Planinhalt

4.1. Inhalt der Änderung

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bauhof „Eickendorf“ soll die tatsächlich stattgefundene Entwicklung widerspiegeln und den Standort des Unternehmens absichern.

Im Einzelnen umfassen diese Änderungen:

1. Das in der Urfassung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausgewiesene Verwaltungsgebäude wird als „Geschäftshaus mit einer integrierten Betriebsleiterwohnung“ ausgewiesen.
2. Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan weist die Bebauung mit 2 Hallen aus (Lager-/Werkstatthalle und Lagerhalle/Großgarage). Tatsächlich ist nur eine Halle in Tonnenform mit eingeschossigem Anbau errichtet worden.
3. Als bauliche Anlage wurde weiterhin ein Teich im Plangebiet errichtet. Dieser dient gleichzeitig als Feuerlöschteich.
4. Errichtet wurden 2 Garagen und ein Freilager.

5. Maß der baulichen Nutzung:

		Urplan	1. Änderung V+E-Plan
Grundflächenzahl	GRZ	0,8	0,8
Geschossflächenzahl	GFZ	2,4	---
Baumassenzahl	BMZ	10,0	---
Traufhöhe		6,0 m	6,5 m über OK K 1293 im Bereich des Grundstückes

6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

		Urplan	1. Änderung V+E-Plan
Dachformen		Walmdach, Zeltdach	keine Festsetzung
Bauweise		offene Bauweise	offene Bauweise

7. Überbaubare Grundstücksfläche
- | | | |
|--|----------------------|--------------------------------|
| | nicht
festgesetzt | Festsetzung einer
Baugrenze |
|--|----------------------|--------------------------------|

Begründung:

Zu 1. bis 4.

Die Ausweisung des Verwaltungsgebäudes als Geschäftshaus mit einer integrierten Betriebsleiterwohnung ist erforderlich, um dem Betriebsleiter das Wohnen am Standort seines Gewerbebetriebes zu ermöglichen.

Dies ist entsprechend BauNVO § 8 Abs. 3 Ziffer 1. in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig. Die Grundfläche der Betriebsleiterwohnung ist dem Gewerbebetrieb gegenüber untergeordnet.

Da an diesem Standort vermehrt Einbrüche mit Diebstählen von Materialien und Maschinen stattgefunden haben, möchte der Betriebsleiter seinen Wohnsitz an diesen Standort verlegen. Dadurch ist gewährleistet, dass das Betriebsgelände ständig besetzt ist. Bei neuen Einbruchversuchen kann schneller reagiert werden.

Zur Realisierung des Vorhabens soll das vorhandene Verwaltungsgebäude aufgestockt werden. Ein entsprechender Bauantrag ist beim Bauordnungsamt des Salzlandkreises einzureichen.

Zu 2.

Für den Fortbestand des Gewerbes ist die bisher errichtete Halle (Tonnenhalle) ausreichend. Eine zweite Halle soll nicht mehr hinzukommen.

Zu 3.

Da das Grundstück nicht an der öffentlichen Abwasserkanalisation angeschlossen werden kann, hat der Vorhabenträger eine vollbiologische Kleinkläranlage auf dem Grundstück errichtet. Der Überlauf der Kleinkläranlage mündet in dem bereits errichteten Teich. Dieser soll gleichzeitig als Feuerlöschteich genutzt werden (Volumen 620 m³). Allerdings muss er noch mit einem Bauwerk zur Löschwasserentnahme versehen werden, welches zu jeder Zeit die Wasserentnahme durch die Feuerwehr ermöglicht.

Zu 4.

Die beiden Garagen und das Freilager werden für das ansässige Gewerbe PLASA-Haus mbH zur Unterstellung von Maschinen und zur Lagerung von Material benötigt.

Die textliche Festsetzung 1 des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes wird neu gefasst.

Festsetzung 1 lautet wie folgt:

Textliche Festsetzung 1: Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE-Gebiet gemäß § 8 der BauNVO)

Zulässig ist nur die Errichtung folgender Gebäude und baulicher Anlagen:

- 1 Tonnenhalle mit eingeschossigem Anbau
- 1 Geschäftshaus mit nur einer integrierten Betriebsleiterwohnung
- 2 Garagen zur Unterstellung von Maschinen und zur Lagerung von Material
- Freilagerflächen
- 1 vollbiologische Kläranlage
- 1 Teich (dient als Überlauf der vollbiologischen Kläranlage und gleichzeitig zur Löschwasserentnahme)
- 1 Pavillion mit angrenzendem Keller
- 1 Brunnen

Zu 5.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend Baunutzungsverordnung werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 entspricht der Obergrenze in Gewerbegebieten entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird in § 18 BauNVO geregelt. Hier wird die Traufhöhe mit 6,5 m festgesetzt und somit auf das maximal erforderliche Maß beschränkt. Die Traufhöhe wird definiert als das senkrechte Maß zwischen der Oberkante der Bierer Straße im Bereich des Grundstückes und der Unterkante der Traufe des Baukörpers.

Zu 6.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen werden im dritten Abschnitt der BauNVO geregelt.

Es wird entsprechend § 22 der BauNVO die offene Bauweise festgelegt, in der Gebäude mit seitlichem Abstand errichtet werden.

Zu 7.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im § 23 der BauNVO geregelt. In der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine Baugrenze festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maß wird zugelassen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenfalls zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z.B. Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Grundfläche bis zu 50 m²).

4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bauhof „Eickendorf“ wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. Der § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Größe von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu

erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Der Gesetzgeber hat Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² von der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB freigestellt. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung, bevor eine Entwicklung in den Außenbereichen erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden.

Die vorliegende 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entspricht den obigen Ausführungen. Es erfolgt keine Verdichtung der Bebauung.

Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Durch die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes kommt es zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung. Die geplante Änderung hat damit keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die im rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan getroffenen Festsetzungen zur Begrünung werden der jetzigen 1. Änderung des Planes angepasst.

Im jetzigen Bestand sind sowohl an der nördlichen, der östlichen als auch der westlichen Grenze des Gewerbegebietes Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorhanden. An der nördlichen Seite ist diese Begrünung auf dem Grundstück des Vorhabenträgers ca. 3 m bis 7 m breit. Das nördlich angrenzende, nicht zum Gewerbegebiet gehörende, Grundstück weist in ca. 15 m Breite ebenfalls eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf, so dass der Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche optimal gegeben ist. Dieser harmonische Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche ist auch an der östlichen Grenze des Gewerbegebietes vorhanden. Hier ist ein ca. 2,50 m hoher Erdwall vorhanden, der begrünt ist.

Die Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern an der westlichen Grenze, zur Bierer Straße, stellen einen guten Sichtschutz dar.

Die vorhandenen Begrünungen bleiben weitestgehend bestehen.

Textliche Festsetzung 2:

Grünordnerische Festsetzungen gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25

- Nicht befahrbare Flächen sind mit Rasen anzusäen bzw. mit Stauden oder niedrigen Sträuchern zu bepflanzen.
- Die nördliche Seite des Grundstückes ist mit einem mindestens 3 m breiten Begrünungsstreifen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu versehen.
- Die westliche Grenze des Grundstückes erhält, bis auf den Bereich der Einfahrt, eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern.

Artenschutzrechtliche Belange:

Durch die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Bauhof „Eickendorf“ ist eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG nicht zu erwarten. Untersuchungen dazu sind aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Für die Beseitigung der Abfälle ist der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises zuständig. Um die fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten, wird auf der Plangebietsfläche ein Sammelplatz für Abfälle ausgewiesen. Die Erschließungsstraße wird mit einem Wendehammer versehen, der mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Somit kann der Kreiswirtschaftsbetrieb eine ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle garantieren.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Für die Betriebsleiterwohnung verringert sich der Schutzanspruch bei anderen Luftschadstoffen, wie Gerüchen, Staub oder Ähnlichem gegenüber den sonst gültigen Ansprüchen für Wohngebiete.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Mit der 1. Änderung wird lediglich zugelassen, dass ein Geschäftshaus mit integrierter Betriebsleiterwohnung auf dem als Gewerbegebiet ausgewiesenen Gelände entsteht. Ansonsten werden keine zusätzlichen Vorhaben ausgewiesen. Eine größere Lärmbelastung ist somit nicht zu erwarten.

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel entsprechen denen eines Gewerbegebietes:

Tags: 65 dB(A)

Nachts: 50 dB(A)

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

- Verkehr (§1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Post- und Telekommunikationswesen (§1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) und
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- die Erweiterung der Erschließungsstraße auf dem Gewerbegebiet mit einem Wendehammer und einer Aufstellfläche für die Feuerwehr, um die notwendigen Voraussetzungen für Feuerwehr, Rettungsdienst und Abfallentsorgung zu schaffen;
- die Errichtung eines Bauwerkes zur Löschwasserentnahme am vorhandenen Feuerlöschteich, welches zu jeder Zeit die Wasserentnahme durch die Feuerwehr ermöglicht.

(Bei einer vorhandenen Größe des Teiches von ca. 620 m³ kann man davon ausgehen, dass eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung steht.)

- Die Gemeinde Bördeland prüft, ob die Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) der FF Bördeland angepasst werden muss. Sollte dies der Fall sein, werden auch Abstimmungen mit den anderen beteiligten Feuerwehren getätigt.

Die Versorgung mit Energie und Wasser, die Post- und Telekommunikationsleitungen, sowie die Abwasserbeseitigung bleiben unverändert erhalten.

- Die Anbindung an die Kreisstraße K 1293, von Biere nach Eickendorf, ist vorhanden.
- Ein Telekommunikationsanschluss zur vorhandenen Halle sowie zum geplanten Geschäftshaus mit integrierter Betriebsleiterwohnung ist vorhanden.
- Die Versorgungsleitungen für Elektroenergie zur vorhandenen Halle sowie zum geplanten Geschäftshaus mit integrierter Betriebsleiterwohnung sind vorhanden.
- Die Wasserversorgung für die vorhandene und geplante Bebauung erfolgt über eine vorhandene Brunnenanlage mit entsprechenden Filtern. Die SWM Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co.KG hat in ihrer Stellungnahme zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes mitgeteilt, dass ein Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung möglich ist (ggf. BKZ pflichtig).
- Die Abwasserbeseitigung ist durch eine bestehende und zugelassene vollbiologische Kleinkläranlage abgesichert.
- Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises (Bereich Schönebeck) und ist entsprechend vertraglich abgesichert.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens und der Erschließung auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages entsprechend § 12 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde ergeben sich für die Gemeinde Bördeland keine Kosten. Alle anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

5. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes der 1. Änderung	6.881 m ²
davon Gewerbegebietsfläche (GE)	6.881 m ²
davon	
- Geschäftshaus mit integrierter Betriebsleiterwohnung	219 m ²
- Lagerhalle	460 m ²

- Garagen	44 m ²
- Teich	430 m ²
- Erschließungsstraße	869 m ²
- Aufstellfläche für die Feuerwehr	112 m ²
- Sammelplatz für Abfälle	15 m ²
- Stellplatzfläche	50 m ²
- Erdwall, begrünt	392 m ²
- Grünflächen	952 m ²
- Restflächen (teils unbefestigt oder anderweitig befestigt)	3.338 m ²