

Begründung

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Stadtweg“
der Gemeinde Ditfurt

mit örtlicher Bauvorschrift
und Umweltbericht

Gemeinde Ditfurt
Verbandsgemeinde Vorharz
Land Sachsen-Anhalt

Januar 2019

Vorhaben- und
Erschließungsträger

Michael Dube
Stadtweg 12
06484 Ditfurt

Verfasser

Ingenieurbüro Manfred Blath
Pfarrstraße 3
06484 Ditfurt

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS

Herr Michael Dube hat für das Grundstück die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Errichtung einer LKW- Garage mit vorgelagerter Abstellfläche einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen beantragt.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen -Anhalt (DenkmSchG LSA) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 769, 801) zuletzt geändert durch § 10 Abs. 7 aufgehoben durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

2.2 Planungsgrundlagen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA), Otto-von- Guericke-Str.15, 3910 Magdeburg von Februar 2017, © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A18/1-2007/2010

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 2277 m². Er erstreckt sich auf den Flurstücken 274/1 und 379/278 von Flur 9 in der Gemarkung Ditfurt.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Ditfurt ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Ausschlussflächen gemäß G 101 LEP-LSA 2010 wie hochwertige Landwirtschaftsflächen, NATURA 2000-Gebiete oder Wald im Sinne des Waldgesetzes sind nicht betroffen.

Gemäß der Festlegungskarte des LEP Sachsen-Anhalt befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Landwirtschaft.

Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann. (G 115 LEP-LSA 2010)

Die Bewertung des in Rede stehenden Vorhabenstandortes ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Kriterium	erfüllt	bedingt erfüllt	nicht erfüllt
bauliche Vorbelastungen			x
immissionsschutzrechtliche Vorbelastungen			x
geringe ökologische Wertigkeit	x		
geringe Bodenwertzahlen		x	
keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete	x		
Anschluss an vorhanden Siedlungsstrukturen	x		
Gesicherte Erschließung	x		
geringes Wirkpotenzial auf sonstige Nutzungen	x		
geringe Eingriffswirkungen bei Umsetzung des Vorhabens	x		
geringe Empfindlichkeit umliegender Nutzungen	x		
keine Vorranggebiete	x		

Sofern im Rahmen einer Standortprüfung besondere Standorterfordernisse keine Alternativen aufzeigen und das Vorhaben allgemein die Grundzüge der übergeordneten Planung nicht berührt, so ist eine Vereinbarkeit mit den o. g. Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung erkennbar.

Vorliegend besteht im Ergebnis der durchgeführten Standortprüfung kein Zweifel daran, dass der Vorhabenstandort gut für die Errichtung eines Gewerbestandorts geeignet ist.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

5.1 Ausgangssituation

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von 2277 m² und befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Ditfurt, Land Sachsen-Anhalt. Er umfaßt die Flurstücke 379/278 und 274/1 Flur 9 der Gemarkung Ditfurt.

Südlich wird das Gebiet durch eine Landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstück 381/279) begrenzt. Westlich wird das Gebiet durch den Stadtweg begrenzt.

Im Norden befindet sich ebenfalls eine kleine Grünfläche (Flurstück 277)

Im Osten bildet die Bahnlinie Halberstadt-Thale die Grenze. Im Osten bildet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten die direkte Begrenzung.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll es sein, durch Festsetzung eines „Gewerbegebietes“ (§ 8 Absatz 2 BauNVO) die Realisierung einer LKW Garage mit vorgelagerten Stellplatz planungsrechtlich zu ermöglichen und zu sichern.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Der erforderliche Flächenanteil des Baugrundstückes, der überbaut wird, richtet sich nach den äußeren Abmessungen des Baukörpers sowie den nicht überbauten Anteil des Grundstücks.

Auf Grund der Baukörperabmessungen wurde die Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von der für Gewerbegebiete zur Verfügung stehenden Obergrenze auf 0,60 begrenzt.

Im Sinne des Minimierungsgebotes der erforderlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden wurde durch den Vorhabenträger eine Bauweise gewählt, die die maßgebenden Boden- und Lebensraumfunktionen auch in dem Bereich zwischen Baukörper und Bahnlinie durch die Schaffung eines 3 m breiten Grünstreifens berücksichtigt.

Mit Hilfe der Baugrenze wurde innerhalb der Planzeichnung Teil A der Teil des Vorhabengrundstücks festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf.

Auf Grund der Baukörperabmessungen und der eingeschossigen Bauweise wurde die Geschossflächenzahl (GFZ) abweichend von der für Gewerbegebiete zur Verfügung stehenden Obergrenze auf 0,60 begrenzt.

Weitere mögliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht Gegenstand der Regelungsabsicht der Gemeinde Dittfurt.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 85 Absatz 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt gegeben. Für den vorliegenden Bebauungsplan werden keine örtlichen Bauvorschriften getroffen.

6.5 Umweltprüfung

Siehe Umweltbericht.

6.6 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Stadtweg aus. Die Einfahrt ist so dimensioniert, dass eine problemlose Ein- bzw. Ausfahrt mit einem für die Fahrzeughalle vorgesehenen LKW möglich ist.

7. Immissionsschutz

Da der Abstand zur nächsten Wohnbebauung über 100 m besteht sind zusätzliche Maßnahmen zum Immissionsschutz nicht vorgesehen.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Medien Trinkwasser und Strom liegen im Straßenbereich an. Eine eventuelle Schmutzwasserentsorgung muss über eine abflußlose Sammelgrube erfolgen.

8.2 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Anfallendes Niederschlagswasser soll auf der Vorhabenfläche versickert werden.

8.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.

8.4 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu- geführt wird.

Bei einem spezifischen Verdacht, hier dem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Böden, sind diese Abfälle vorerst getrennt zu erfassen und die untere Abfallbehörde der Verbandsgemeinde Vorharz zu informieren.

Der ggf. erweiterte Untersuchungsumfang und vorgesehene Entsorgungsweg ist dann mit der unteren Abfallbehörde im Einzelfall abzustimmen.

8.5 Brandschutz

Das Gewerbegrundstück (GE) wird vom Stadtweg die vorhandene Zufahrt erschlossen. Eine Befahrbarkeit der Zuwegung mit Lkw ist gegeben.

Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge werden gewährleistet.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen und als Zeitzegen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist aufgrund der vorangegangenen landwirtschaftlichen Nutzung eine Beeinträchtigung von Bodendenkmalen ausgeschlossen.

10. Umsetzung des Bebauungsplans

Kosten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrags zur Übernahme sämtlicher Planungskosten sowie zur Vorlage und Abstimmung eines Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Gemeinde Ditfurt § 12 Absatz 1 BauGB. Negative finanzielle Auswirkungen ergeben sich für die Gemeinde Ditfurt damit nicht.