

Gemeinde Bördeland

Ortsteil Biere

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1

„Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße, Bereich Gewerbepark“

Begründung

- Satzung -

Auftraggeber: Gemeinde Bördeland
erarbeitet von: Planungsbüro Magdeburg
Ingenieurgesellschaft mbH
Klausenerstraße 10 a
39112 Magdeburg



Inhalt

0. Rechtsgrundlagen	3
1. Allgemeines	4
2. Ziele der Raumordnung, Erfordernis der Planaufstellung	4
3. Übergeordnete und örtliche Planungen	6
4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
5. Beschreibung des Plangebietes	8
6. Planungskonzept	8
6.1 Erschließung	8
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
7.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
7.4 Örtliche Bauvorschriften	10
7.5 Grünordnerische Festsetzungen	10
8. Umweltbericht	10
9. Flächenbilanz	11

0. Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße, Bereich Gewerbepark“ Biere richtet sich inhaltlich und in der Darstellung nach folgenden Vorschriften:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), in der derzeit gültigen Fassung
- Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), in der derzeit gültigen Fassung
-
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) vom 17.05.2006, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29. Mai 2006, in Kraft seit 01. Juli 2006
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung des Grundstückes (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. Allgemeines

Lage im Raum:

Land:	Sachsen-Anhalt
Landkreis:	Salzlandkreis
Gemeinde:	Bördeland
Ortsteil:	Biere

Die Gemeinde liegt im Südosten der Magdeburger Börde . Sie grenzt im Norden an die Landeshauptstadt Magdeburg, im Osten an die Stadt Schönebeck (Elbe) sowie die Gemeinde Gnadau, Wespen und Tornitz, im Süden an die Stadt Calbe (Saale) und die Gemeinden Förderstedt und im Westen an die Gemeinde Borne sowie die Gemeinde Sülzetal.

Die Gemeinde Biere gehörte vom Juli 1993 bis zum Dezember 2004 mit den Gemeinden Eggersdorf und Welsleben zur Verwaltungsgemeinschaft „Bördeland“.

Vom 01.01.2005 bis zum 28.12.2007 gehörte die Gemeinde Biere mit den Gemeinden Eggersdorf, Welsleben, Eickendorf, Großmühlungen, Kleinmühlungen und Zens zur Verwaltungsgemeinschaft „Südöstliches Bördeland“.

Seit dem 29.12.2007 gehört die Ortschaft Biere zur Einheitsgemeinde „Bördeland“

Der Sitz der Einheitsgemeinde befindet sich in Biere, in der Magdeburger Straße 3.

Die Zahl der Einwohner der Gemeinde Bördeland betrug am 30.06.2010 8 259 Einwohner, die des Ortsteiles Biere 2 210.

2. Ziele der Raumordnung, Erfordernis der Planaufstellung

Ziel der Raumordnung

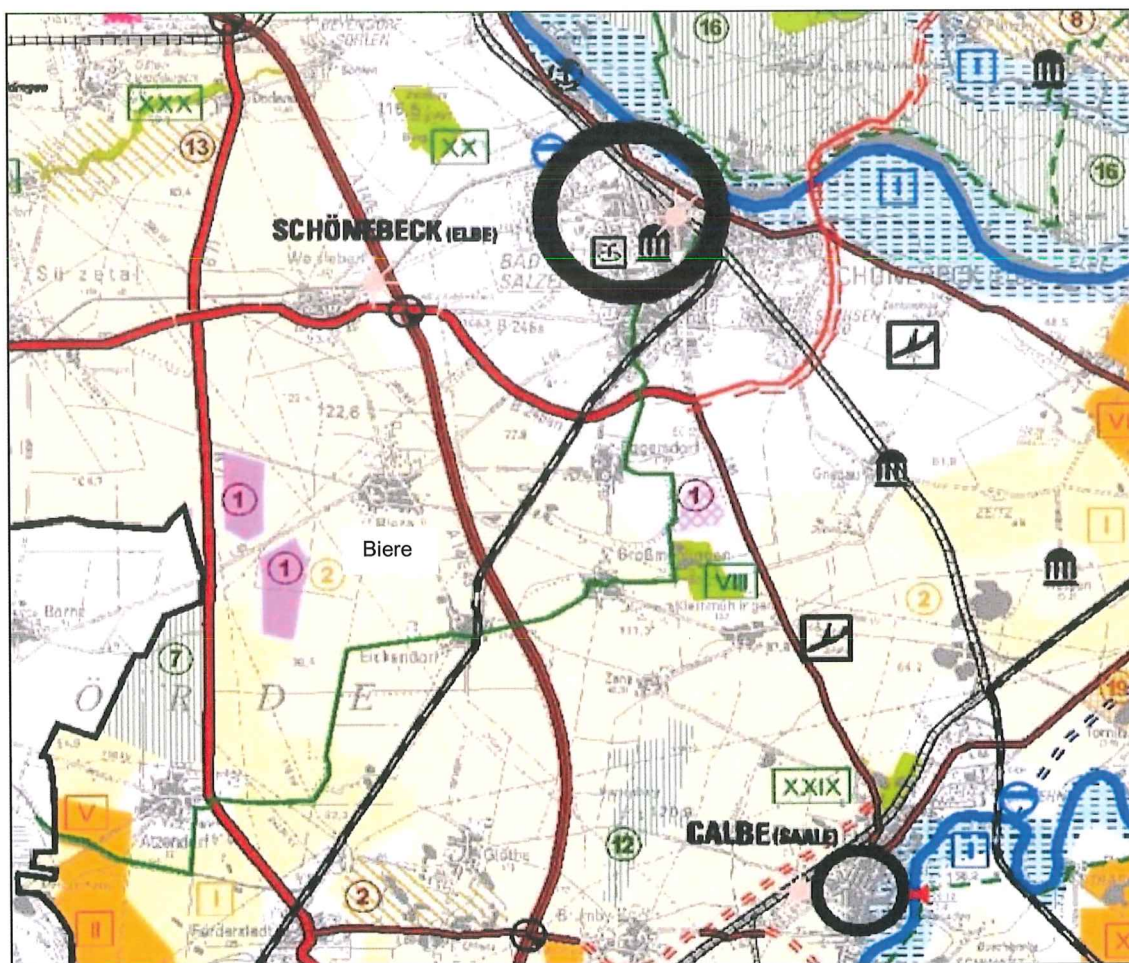
Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) sind für die Ortschaft Biere als Bestandteil der jetzigen Gemeinde Bördeland der folgende Festsetzungen getroffen:

- Lage im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Magdeburger Börde“
- Lage im Ordnungsraum zum Oberzentrum Magdeburg.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) enthält folgende Festsetzungen:

- Lage im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft „Magdeburger Börde“
- Vorranggebiet mit der Wirkung eines Eignungsgebietes zur Nutzung der Windenergie Nr.1 Biere /Borne

Für die Gemeinde Bördeland mit der Ortschaft Biere sind im REP keine weiteren Festsetzungen getroffen. Der Ort ist nicht als zentraler Ort ausgewiesen.



Erfordernis der Planaufstellung

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße, Bereich Gewerbepark“ wurde gefasst, um die Planung den jetzigen Bedürfnissen der Gemeinde anzupassen.

Die Gemeinde hat die Möglichkeit die gesamte noch unbebaute gewerbliche Baufläche durch das Vorhaben eines Investors mit Leben zu erfüllen.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes müssen jedoch geändert werden.

Die vorgesehene verkehrstechnische Erschließung durch mehrere Stichstraßen ist nicht mehr erforderlich. Der Investor benötigt große, zusammenhängende Flächen auf denen bauabschnittsweise ein Rechenzentrum errichtet werden soll.

Die ursprünglich festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen von 10 m ist für das geplante Vorhaben nicht ausreichend.

3. Übergeordnete und örtliche Planungen

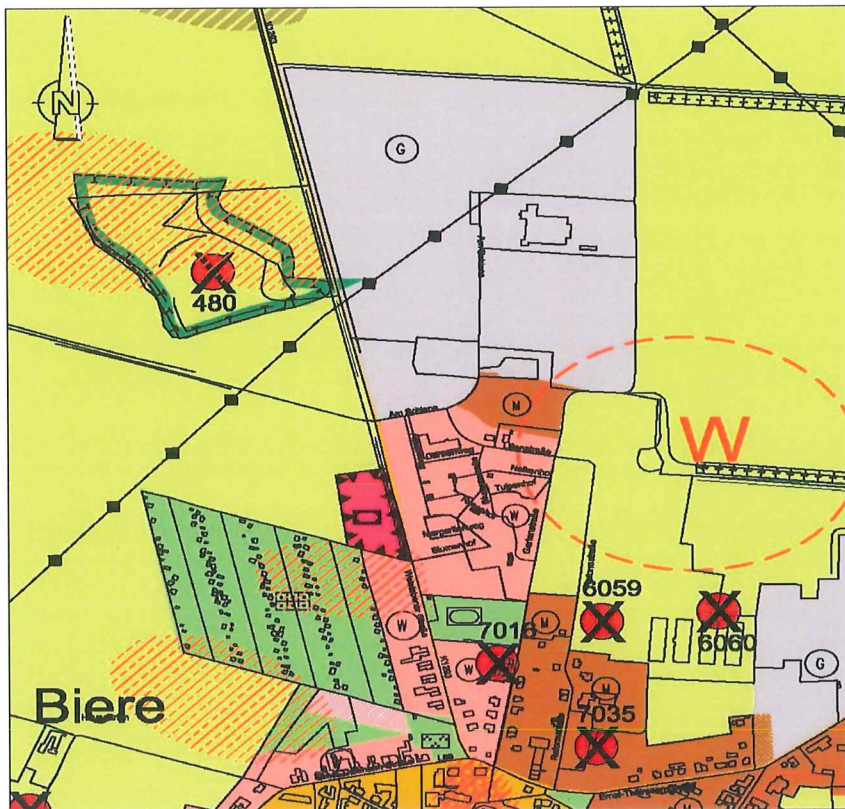
Flächennutzungsplan

Für die am 01.01.2008 gegründete Gemeinde Bördeland mit den Ortsteilen Welsleben, Eggersdorf, Biere, Eickendorf, Großmühligen, Kleinmühligen und Zens gibt es noch keinen gemeinsamen Flächennutzungsplan. Die bestehenden Flächennutzungspläne dieser einzelnen Ortsteile gelten somit fort.

Die ehemalige Gemeinde Biere verfügt über einen 2006 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Plan wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung rechtsverbindlich.

In diesem Flächennutzungsplan hat die Gemeinde ihre Entwicklungsvorstellungen für die nächsten Jahre dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den im Flächennutzungsplan dokumentierten Planungsabsichten. Der Bebauungsplan und somit die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).



4. Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße“, des jetzigen Ortsteiles Biere der Gemeinde Bördeland wurde am 16.02.1993 von der damaligen Bezirksregierung Magdeburg genehmigt und wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 19.05.1993 rechtskräftig.

Bereits 2000 wurde der Plan zum ersten mal geändert.

Der Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbepark Welslebener Straße“ wurde in den letzten Jahren teilweise realisiert. Der für eine Wohnbebauung vorgesehene Teilbereich ist zu 100% verwirklicht. Der für eine gewerbliche Nutzung festgesetzte Teilbereich ist zu ca. 20 % realisiert.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 10/ 1, 10/2, 10/ 5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9, 10/10, 10/11, 10/13, 10/14, 10/15, 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 147/11, 381/11, 149/11, 348/11, 1016, 1017, 1020, 1018, 1019, 1021, 1022, 1023 und 1024 der Flur 2 der Gemarkung Biere.

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird nicht geändert bzw. erweitert.

Als Planungsgrundlage diente die vom Bauamt der Gemeinde Bördeland zur Verfügung gestellte Liegenschaftskarte. Die Vervielfältigungsgenehmigung wurde beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation beantragt und für die als Planungsgrundlage dienende Flurkarte und für die Übersichtskarte erteilt. Die entsprechenden Erlaubnisnummern mit Datum der Erlaubniserteilung sind Bestandteil der Planzeichnung.

Für die Übersichtskarte ist dies die Erlaubnisnummer LvermGeo/A9-46823-2010-14 mit Datum vom 31.08.2010 und für die Flurkarte die Erlaubnisnummer LvermGeo/A9-39459-2010-14 mit Datum vom 03.09.2010.

Gemäß Mitteilung des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung und Forsten Mitte (ALFF) befindet sich das Vorhaben im Gebiet des Bodenordnungsverfahrens „Bodenordnung Bördeland, SLK 008“.

Die Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 213 352 m².

5. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Biere.

Das Plangebiet der 2. Änderung sind Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und stellt sich gegenwärtig als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Abweichend vom Vorentwurf wurde das Flurstück 10/16 der Flur 2 mit in den Geltungsbereich der 2. Änderung einbezogen.

Es gibt keine Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie geschützte Landschaftsteile im Plangebiet.

6. Planungskonzept

6.1 Erschließung

Verkehr

Das Gewerbegebiet ist verkehrstechnisch so weit erschlossen, wie es für Erreichbarkeit der vorhandenen Gewerbebetriebe erforderlich war.

Abweichend zum ursprünglichen Bebauungsplan ist nunmehr vorgesehen die bestehende Straße zu verlängern und eine Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden auch größerer Fahrzeuge ermöglicht.

Die ursprünglich vorgesehenen Verkehrsflächen zur kleingliedrigen Aufteilung sind nicht mehr Bestandteil der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Medien

Die Versorgungsträger wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschrieben. Das Gebiet ist voll erschlossen, alle Medienleitungen sind vorhanden. Eine eventuell erforderliche Kapazitätserweiterung ist im Rahmen der Erschließungsplanung, bzw. Objektplanung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu klären.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1. Art der baulichen Nutzung

Auf den als Gewerbegebiet GE₁ – GE₄ ausgewiesenen Flächen sind bauliche Anlagen gemäß § 8 BauNVO zulässig.

Gewerbegebiete dienen lt. Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Gemäß § 8 Abs.2 BauNVO sind folgende Nutzungen in einem als „Gewerbegebiet“ ausgewiesenen Gebiet zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstelle
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß §1 Abs.5 BauNVO wird bestimmt, dass Nutzungen gemäß § 8 Abs.2 Pkt. 3 u. 4 nicht zulässig sind.

Auf den Flächen ist die Lagerung von explosiven und brennbaren Flüssigkeiten bis zu einer Menge von 2000l zulässig. Die Lagerung größerer Mengen hat unterirdisch in einem Abstand von mindestens 30 m zur Grundstücksgrenze zu erfolgen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 und 3 in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO folgende Werte festgesetzt:

GE₁ - GE₄

- Grundflächenzahl: 0,8
- Geschossflächenzahl 1,6
- Höhe der baulichen Anlage: max. 30 m Traufhöhe

Als Traufhöhe versteht sich der Abstand zwischen Oberkante Erschließungsstraße im Bereich des Grundstückes und der Traufkante des Baukörpers.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise im Bereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 1 und 2 als abweichende Bauweise festgeschrieben.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Es sind die im Umweltbericht ermittelten grünordnerischen Maßnahmen umzusetzen.

8. Umweltbericht

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt.

Diese Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht wird Bestandteil der Begründung und ist als Anlage 1 beigefügt.

Da auf den Flächen der streng geschützte Feldhamster (*Cricetus cricetus*) anzufinden ist, wurde ein Gutachten zur Dokumentation evtl. Hamstervorkommen in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten weist die vorhandenen Hamsterbaue aus und zeigt Möglichkeiten auf diese Hamster umzusiedeln.

Das Gutachten wird ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage 2 den Unterlagen bei.

Für die Umsiedelung der auf den geplanten Gewerbeflächen vorhandenen Hamsterpopulation wurden Flächen in der Gemarkung Biere gesucht, die für eine Umsiedelung der Hamster geeignet sind.

Kriterien hierfür waren eine erforderliche Mindestgröße und die Eignung als Lebensraum.

Entlang des Sandkuhlenweges auf Teilflächen des Flurstückes 80 und Teilflächen des Flurstückes 81 der Flur 8 wurden 50 000m² Ackerflächen ermittelt, die für eine Hamsterumsiedlung zur Verfügung stehen.

Diese Flächen wurden auf ihre Eignung als Hamsterumsiedlungsflächen untersucht.

Das Ergebnis dieser Untersuchung ist im „Gutachten zur Erfassung von Feldhamstern (*Cricetus cricetus*) im Bereich der vorgesehenen Umsiedlungsfläche bei Biere und auf ihre Eignung als Feldhamsterlebensraum“ dokumentiert. Dieses Gutachten liegt den Unterlagen als Anlage 3 bei.

Gemäß Gutachten sind die Flächen am Sandkuhlenweg für eine Umsiedlung der Hamsterpopulation geeignet.

Um eine Nachhaltigkeit der Maßnahme zu gewährleisten wird als textliche Festsetzung unter Pkt. 5 auf der Planzeichnung festgesetzt, dass:

Die im Bereich des Gewerbegebietes und der Flächen der öffentlichen Erschließung vorkommenden Hamster sind vor Baubeginn umzusiedeln. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die notwendige artenschutzrechtliche Genehmigung nach § 45 BNatSchG zu beantragen.

Zur Bewahrung des Erhaltungszustandes der Art ist eine geeignete Ausgleichfläche im Verhältnis 0,15 ha je umgesiedelter Feldhamster von den geplanten Baumaßnahmen bereitzustellen und dauerhaft hamstergerecht zu bewirtschaften.

Für die Umsiedlung steht das Abfindungsgrundstück der Flur 8, am Sandkuhlenweg der Gemarkung Biere, gemäß Verhandlungsniederschrift vom 14.01.2011 zwischen der Gemeinde Bördeland und dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten, zur Verfügung. Die Größe der Fläche beträgt 50 000 m².

Damit die Ersatzflächen ihre beabsichtigte Funktion erfüllen können, sind diese zeitlich vor der Zerstörung der Hamsterlebensräume, hamstergerecht zu bewirtschaften.

Die Gemeinde als Erschließungsträger hat mit landwirtschaftlichen Betrieben dauerhaft Verträge zur hamstergerechten Bewirtschaftung zu schließen.

Die Hinweise und Auflagen des Gutachtens zur Erfassung des Feldhamsters sind umzusetzen. Nach der Umsiedlung ist die betreffende Fläche, sofern die Baumaßnahmen unmittelbar bevorstehen, zu räumen.

9. Flächenbilanz

Im Bebauungsplan sind folgende Nutzungen ausgewiesen.

	Fläche	Anteil in % an der Gesamtfläche
Gesamtfläche des Geltungsbereiches Der 2. Änderung des Bebauungsplanes	ca. 213 352 m ²	100,00
als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche:	ca. 182 857 m ²	85,71
als Straße ausgewiesene Fläche:	ca. 3 780 m ²	1,77
als Grünfläche ausgewiesene Fläche:	ca. 26 726 m ²	12,53

Richter
Richter
Bearbeiterin