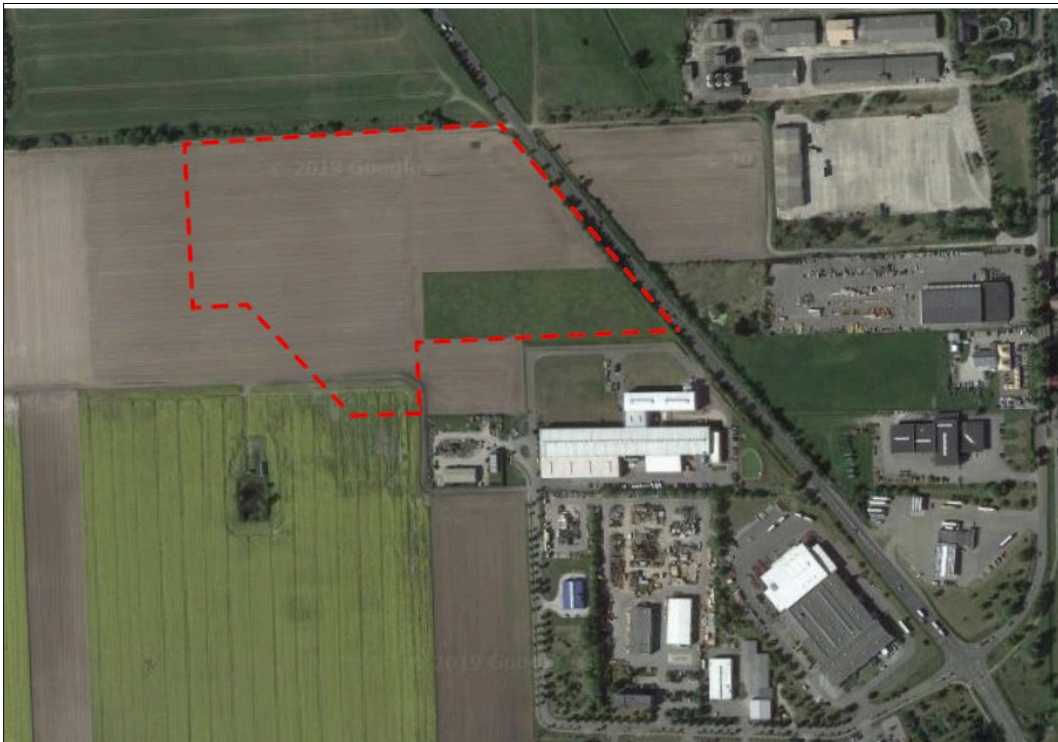


BEBAUUNGSPLAN

"INDUSTRIEGEBIET AM SCHAUGRABEN - 1. ERWEITERUNG, 1. ÄNDERUNG"

EINHEITSGEMEINDE HANSESTADT OSTERBURG (ALTMARK)



Quelle: © 2019 GeoBasis-DE/BKG, Google

Begründung Entwurf

VERFAHRENSABLAUF	DATUM
Aufstellungsbeschluss	08. 12. 2018
Offenlagebeschluss	
Planoffenlage	
TÖB-Beteiligung Entwurf BP	
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	

STAND: 02. 04. 2019

	Deckblatt	01
	Inhaltsverzeichnis	02
1	Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung	03
1.1	Veranlassung	03
1.2	Erforderlichkeit	03
1.3	Verfahrenswahl	
2.	Übergeordnete Planungen	03
2.1	Landes- und Regionalplanung	03
2.1.1	Landesplanung	03
2.1.2	Regionalplanung	04
2.2	Planungen der Gemeinde	04
2.2.1	Flächennutzungsplan	04
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	04
3.	Räumlicher Geltungsbereich	04
3.1	Lage des Plangebiets	04
3.2	Geltungsbereich	04
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen	04
4.1	Bestand und Realnutzung	04
4.2	Altlasten	04
4.3	Eigentumsverhältnisse	05
5.	Planinhalt	05
5.1	Städtebauliches Konzept	05
5.2	Art der baulichen Nutzung	05
5.3	Maß der baulichen Nutzung	05
5.4	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft	05
5.4.1	Bestandsbewertung	05
5.4.2	Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft	05
5.4.3	Kompensationsmaßnahmen	05
5.4.4	Auswirkungen auf die Umwelt	06
6.	Ver- und Entsorgung	06
7.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	06
8.	Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte	06
8.1	Flächenbilanz	06
8.2	Auswirkungen auf den Stadthaushalt	06
8.3	Entschädigung	06
8.4	Planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes nach der Aufhebung	06
8.5	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	07
8.5.1	Ergebnisse der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB	07
9.	Verfahren	07
10.	Rechtsgrundlagen	07
11.	Quellenverzeichnis	07

1 Allgemeine Vorbemerkungen/Anlass der Planung

1.1 Veranlassung

Der Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Stadt Osterburg befindet sich in Aufstellung. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist an der Autobahnanschlußstelle der geplanten BAB 14 eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit dieser Darstellung will die EHG Stadt Osterburg den Standortvorteil einer unmittelbaren Zufahrt zu BAB für gewerbliche Ansiedlungen nutzen.

Allerdings sind innerhalb der gewerblichen Bauflächen, die seit 1990 an der Bundesstraße 189 entstanden und planungsrechtlich gesichert wurden, noch Flächenreserven vorhanden.

Innerhalb der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes hat das Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr darauf hingewiesen, daß es weitere extensive Darstellungen gewerblicher Bauflächen nicht unterstützt. Neudarstellungen gewerblicher Bauflächen könnten erfolgen, wenn andere planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Bauflächen in einen Planaufhebungsverfahren zurückgenommen werden.

1.2 Erforderlichkeit

Der BP Nr. 2 "Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung" wurde am 16.07.1997 rechtswirksam. Innerhalb des Plangebietes sind planungsrechtlich festgesetzte Industriegebietsflächen (GI) vorhanden, die nicht erschlossen und nicht bebaut sind.

Die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft bestand und besteht ohne Unterbrechung.

Die EHG Hansestadt Osterburg schätzt ein, daß ein Bedarf an Industrieflächen an diesem Standort wenig wahrscheinlich ist und hat eine Teilaufhebung von seit ca. 22 Jahren nicht nachgefragten industriellen Bauflächen beschlossen.

Das eröffnet die Möglichkeit, gewerbliche Bauflächen an einem Standort mit größerer Lagegunst zu entwickeln.

Durch die sich in Planung befindliche Autobahn BAB 14, wird westlich der Ortslage der Stadt Osterburg die Anschlußstelle Osterburg gebaut werden. Hier sollen autobahnahe gewerbliche Bauflächen geschaffen werden.

1.3 Verfahrenswahl

werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt. Die Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes erfüllt ebenso die weiteren Vorgaben zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nrn. 1- 3 BauGB wonach

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes kann somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches durchgeführt werden. Die EHG Stadt Osterburg sieht gem. § 13 Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB ab.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen Anhalt stellt die Hansestadt Osterburg in seiner Zentrumsstruktur Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dar.

In der Beikarte "Raumstruktur" ist der Bereich des nahezu parallelen Verlaufes der

geplanten BAB 14, der Bahnstrecke und der Bundesstraße 189 als überregionale Entwicklungsachse zwischen Magdeburg - Rostock/Schwerin von europäischer Bedeutung dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Entwicklungsachse.

Für das Planverfahren Bebauungsplan BP "Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung - 1. Änderung" sind im Landesentwicklungsplan 2010 keine beachtenswerten Vorgaben enthalten.

2.1.2 Regionalplanung

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark, genehmigt durch die oberste Landesbehörde am 14.02.2005, enthält für das Planverfahren Bebauungsplan Nr. 2 "Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung - 1. Änderung" keine zu beachtenden Vorgaben.

2.2 Planungen der Gemeinde

2.2.1 Flächennutzungsplan

In der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg befindet sich ein Flächennutzungsplan im Aufstellungsverfahren.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung - 1. Änderung" bereits berücksichtigt.

Die aufzuhebende Fläche ist im Entwurf des FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der BP Nr. 2 "Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung" wurde am 16.07.1997 rechtswirksam.

Er setzt für den Änderungsbereich Industriegebiete (GI) nach § 9 BauNVO, Straßenverkehrsflächen und straßenbegleitende Grünstreifen fest.

Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Vollgeschoßzahl von drei, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

Weiterhin ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung des BP Nr. 2 "Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung" wurde am 08. 11. 2018 gefaßt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg in der Ortschaft Osterburg. Im Süden der Ortschaft Osterburg haben sich größere Gewerbeflächenbereiche entwickelt. Das Plangebiet umfaßt die nördliche Teilfläche des BP Nr. 2 "Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung".

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 34/1 - teilweise, 311/2 - teilweise, 585/2, 588/361 und 590/380.

Die Größe des Teilaufhebungsbereiches beträgt 7,47 ha.

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 189.

Südlich grenzen an das Plangebiet planungsrechtlich gesicherte Industriegebietsflächen.

Westlich und nördlich grenzen Landwirtschaftsflächen (Intensivacker) an.

Eine Anbindung des Plangebiet an öffentliche Verkehrsflächen besteht nicht.

Der Ursprungsbebauungsplan sah eine Verlängerung der Straße Am Schaugraben vor, die aber noch nicht gebaut wurde, da kein Bauflächenbedarf bestand.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahmen/Analysen

4.1 Bestand und Realnutzung

Die Flächen des Plangebietes sind Landwirtschaftsflächen und werden vollständig als Intensivacker genutzt. Weitere Nutzungen sind nicht vorhanden.

4.2 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

- 4.3 Eigentumsverhältnisse
Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Eigentum.
5. Planinhalt
- 5.1 Städtebauliches Konzept
Auf Grund des fehlenden Bedarfes an industriellen Bauflächen am Mikrostandort und zur Entwicklung lagegünstiger gewerblicher Bauflächen erfolgt eine Flächenreduzierung planungsrechtlich gesicherter Industriegebietsflächen..
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
Innerhalb des Plangebietes wird die Art der baulichen Nutzung zurückgenommen und eine Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
Mit der Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft entfallen jegliche Maße der baulichen Nutzung.
- 5.4 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
- 5.4.1 Bestandsbewertung
Die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft bestand und besteht ohne Unterbrechung für den gesamten Geltungsbereich.
- Schutzgut Mensch
Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.
- Schutzgut Tiere
Bedingt durch seine Nutzung als Intensivacker bietet das Plangebiet für Tiere kaum Lebens- und Aufenthaltsbedingungen.
- Schutzgut Pflanzen
Das Schutzgut Pflanzen ist nicht betroffen. Die Plangebietsfläche werden mit wechselnden Wirtschaftspflanzen bestellt.
Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.
- Schutzgut Boden
Die Flächen des Plangebiets sind unversiegelt.
Anfallendes Niederschlagswasser versickert innerhalb der Plangebietsflächen.
- Schutzgut Wasser
Innerhalb des Plangebietes gibt es keine stehenden und fließenden Gewässer 1. oder 2. Ordnung.
- Schutzgut Klima/Luft
Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.
- Schutzgut Sach- und Kulturgüter
- Sachgüter
Sachgüter sind nicht vorhanden.
- Kulturgüter
Kulturgüter sind nicht vorhanden.
Das Vorhandensein von Bodendenkmalen wenig wahrscheinlich.
- Schutzgebiete
Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Schutzgebieten, wie sie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat- Gebiete oder SPA-Gebiete darstellen.
- 5.4.2 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft
Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes verursacht keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Die Nutzung als Intensivacker wird fortgeführt.
- 5.4.3 Kompensationsmaßnahmen
Das keine Eingriffstatbestände zu prognostizieren sind, werden Kompensationsmaß-

nahmen nicht erforderlich.

5.6.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Tiere

Bedingt durch seine Nutzung als Intensivacker bietet das Plangebiet für Tiere kaum Lebens- und Aufenthaltsbedingungen.

Schutzgut Pflanzen

Das Schutzgut Pflanzen ist nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Die Flächen des Plangebiets bleiben unversiegelt. Anfallendes Niederschlagswasser versickert innerhalb der Plangebietsflächen.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen.

Schutzgut Klima/Luft

Eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Sachgüter und Kulturgüter sind nicht betroffen.

6. Ver- und Entsorgung

Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung sind nicht vorhanden und nicht zurück-zubauen.

7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Die Belange der Denkmalpflege und der Bodendenkmalpflege werden

8. Sonstige planungs/entscheidungsrelevante Aspekte

8.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet des Aufhebungsbereiches ist 7,47 ha groß. Der Ursprungsbebauungsplan hat eine Größe von 28,50 ha.

Somit verkleinert sich der BP Nr. 2 "Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung" auf 21,03 ha.

Geltungsbereich:	7,47 ha
Straßenflächen mit Randgrün:	0,30 ha
Straßenbegleitgrün:	0,12 ha
Industriegebietsfläche netto:	7,05 ha

8.2 Auswirkungen auf den Stadthaushalt

Die Kosten für die Bearbeitung des Teilaufhebungsverfahrens des BP Nr. 2 "Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung" werden vollständig von der EHG Hansestadt Osterburg getragen.

8.3 Entschädigung

Nach § 39 BauGB kann ein Vertrauensschaden entstehen, wenn bei einer Aufhebung bereits "... Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen ..." wurden. Das ist bei der Teilaufhebung nicht der Fall.

Ein Vertrauensschaden ist nicht entstanden.

Eine Entschädigung nach § 42 BauGB ist nicht erkennbar, da ursprüngliche Nutzung als Intensivacker zu keiner Zeit seit Rechtswirksamkeit des BP Nr. 2 "Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung" eingeschränkt war.

8.4 Planungsrechtliche Beurteilung des Plangebietes nach der Aufhebung

Nach der Teilaufhebung des BP Nr. 2 "Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung" beurteilt sich die Plangebietsfläche nach § 35 BauGB.

-
- 8.5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger
- 8.3.1 Ergebnisse der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB,
§ 2 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB
wird ergänzt
9. Verfahren
Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg (Altmark) hat am 08. 12. 2018 den Aufstellungsbeschuß für den BP Nr. 2 "Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung - 1. Änderung gefaßt."
Der Beschuß wurde im Mitteilungs- und Amtsblatt Hansestadt Osterburg (Altmark) Nr. 1/2019 vom 22.12.2018 bekannt gemacht.
10. Rechtsgrundlagen
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. 12. 1990, (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057),
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. 07. 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. 09. 2017 (BGBl. I S. 3434),
 - das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. 12. 2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetz vom 18. 12. 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662),
 - die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. 09. 2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. 07. 2018 (GVBl. LSA S. 187) und
 - das Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Kommunalverfassungsgesetz - KVG LSA) vom 17. 06. 2014 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. 06. 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. 06. 2018 (GVBl. LSA S. 166)
11. Quellenverzeichnis
- eigene Erhebungen
 - rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 2 "Industriegebiet Am Schaugraben, 1. Erweiterung"