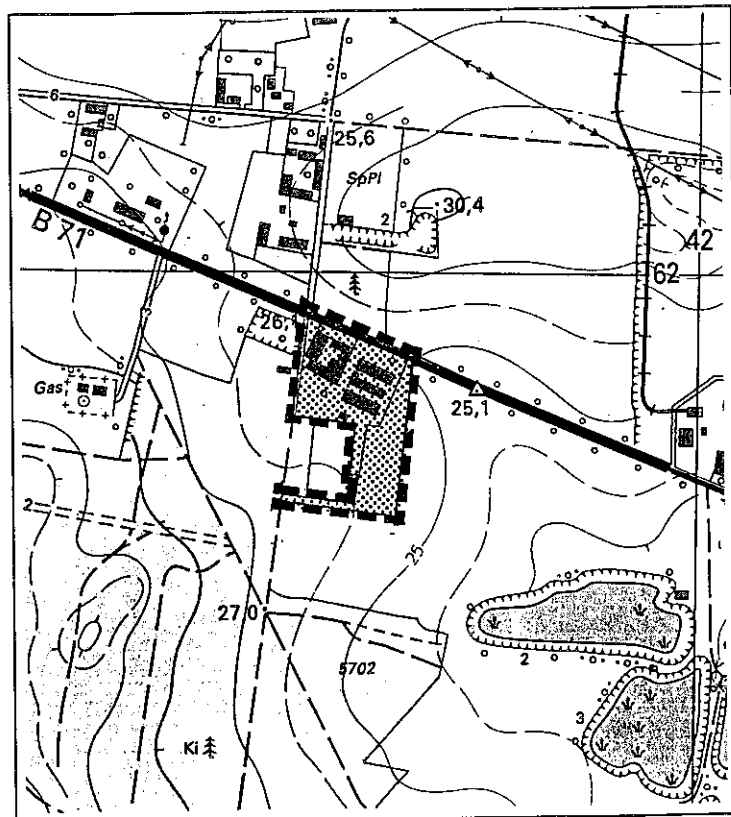


Bebauungsplan Nr.1A

Gewerbegebiet Brietz

in der Fassung der Satzung vom 09.05.2000



Ausschnitt aus topographischen Karte Maßstab 1:10000

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
2.1. Lage in der Gemeinde, Geländebeziehungen, Entwässerung	4
2.2. Bodenbeschaffenheit	5
2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
2.4. Baulich genutzte Flächen	6
2.5. Freiflächen	6
3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.1. Art der baulichen Nutzung	6
3.1.1. Gewerbegebiet	6
3.1.2. Wohnungen	7
3.1.3. Einzelhandelsbetriebe	7
3.1.4. Vergnügungsstätten	8
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
3.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
4. Durchführung des Bebauungsplanes	10
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
5.1. Erschließung	10
5.1.1. Verkehrserschließung	10
5.1.2. Ver- und Entsorgung	10
5.2. Wirtschaftliche Belange	11
5.3. Belange der Landwirtschaft	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange	12
- Umweltverträglichkeit -	
6.1. Belange des Umweltschutzes	12
6.1.1. Reinhaltung der Gewässer	12
6.1.2. Abfallbeseitigung	12
6.1.3. Luftreinhaltung	13
6.1.4. Lärmbekämpfung	13

6.2.	Naturschutz und Landschaftspflege	13
6.2.1.	Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	13
6.2.2.	Landschaftsbild	14
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9.	Flächenbilanz	15
	<u>Anlage</u>	
	Bewertungsrahmen für Biotoptypen	16

0. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan wird aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141) in der aktuellen Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl.I.S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58) aufgestellt.

1. ALLGEMEINES

1.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Gewerbegebiet 1A Brietz südlich der Bundesstraße B71 ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche für die Ansiedlung einer Baustoffgroß- und -fachhandelsfirma. Das geplante Gewerbegebiet ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel und der Gemeinde Brietz als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Das Grundstück wird derzeit durch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (teilweise bereits abgerissen) durch Brachflächen (ehemalige Stallanlagen) und Ackerflächen genutzt. An das Baugebiet grenzt die Fläche einer Bau-ruine, die für eine Stallanlage vorgesehen war, an.

Ziel der Gemeinde ist es auch, die derzeit mangelhafte Gestaltung des Ortsrandes zu verbessern. Außerdem soll für den Betrieb ein werbewirksamer Standort mit positivem Image geschaffen werden. Voraussetzung dafür ist eine anspruchsvolle Gestaltung zumindest der Gebäude, die von der Straße aus das Aussehen der Grundstücke bestimmen, und eine wirksame Eingrünung des Gebietes. Um das zu erreichen sind Anpflanzgebote im Bebauungsplan verbindlich festgelegt worden.

Das Gewerbegebiet wird so erschlossen, daß der Zufahrtsverkehr von der Bundesstraße B71 keine schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes berührt. Für den Anschluß des Gewerbegebietes ist die Herstellung einer Abbiegespur auf der Bundesstraße B71 erforderlich.

Das Plangebiet bietet günstige Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

- Das Gebiet ist unmittelbar an die Bundesstraße B71 angeschlossen.
- Das Plangebiet liegt im Südosten von Brietz. Im Plangebietsumfeld sind schützenswerte Nutzungen erst im weiteren Umfeld vorhanden.
- Das Plangebiet grenzt östlich an das bestehende Gewerbegebiet Brietz 1B an.

Im Plangebiet sollen sich keine Betriebe ansiedeln, die die Bevölkerung unmittelbar mit Waren des täglichen Bedarfs versorgen oder die zentrenrelevante Sortimente führen. Solche Betriebe sollen an "integrierten Standorten" oder in der Nähe der Wohnsiedlungen entstehen, damit eine verbrauchernahe Versorgung gewährleistet werden kann. Das Plangebiet eignet sich vor allem als Standort für Groß- und Fachhandelsbetriebe, die für die auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Kunden und für den Lieferverkehr gut erreichbar sein müssen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes zu gewährleisten. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Betriebes und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen.

1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt. Das Plangebiet umfaßt die zur Bebauung als Gewerbegebiet vorgesehene Fläche, die Erschließungsstraße Mühlenweg und die Bundesstraße B71 in dem Bereich, in dem eine Kreuzungsaufweitung vorgesehen ist.

Das Plangebiet erstreckt sich auf folgenden Flurstücken:

Gemarkung Brietz

Flur 2 Flurstücke: 113/4; 4/7; 4/8
 teilweise Flurstücke: 4/9; 4/10; 5/1; 5/2; 7
 (vgl. beil. Auszug aus der Flurstückskarte)

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Osten und Süden Ackerfläche,
- im Westen das Gewerbegebiet Brietz 1B sowie eine leerstehende Stallanlage
- im Norden Wald nördlich der Bundesstraße B71.

Eine schutzwürdige Nutzung liegt im Plangebietsumfeld nicht vor.

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Stadt Salzwedel und der Gemeinde Brietz sieht auf der betroffenen Fläche gewerbliche Baufläche vor.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen bei diesem Bebauungsplan nicht.

2. RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

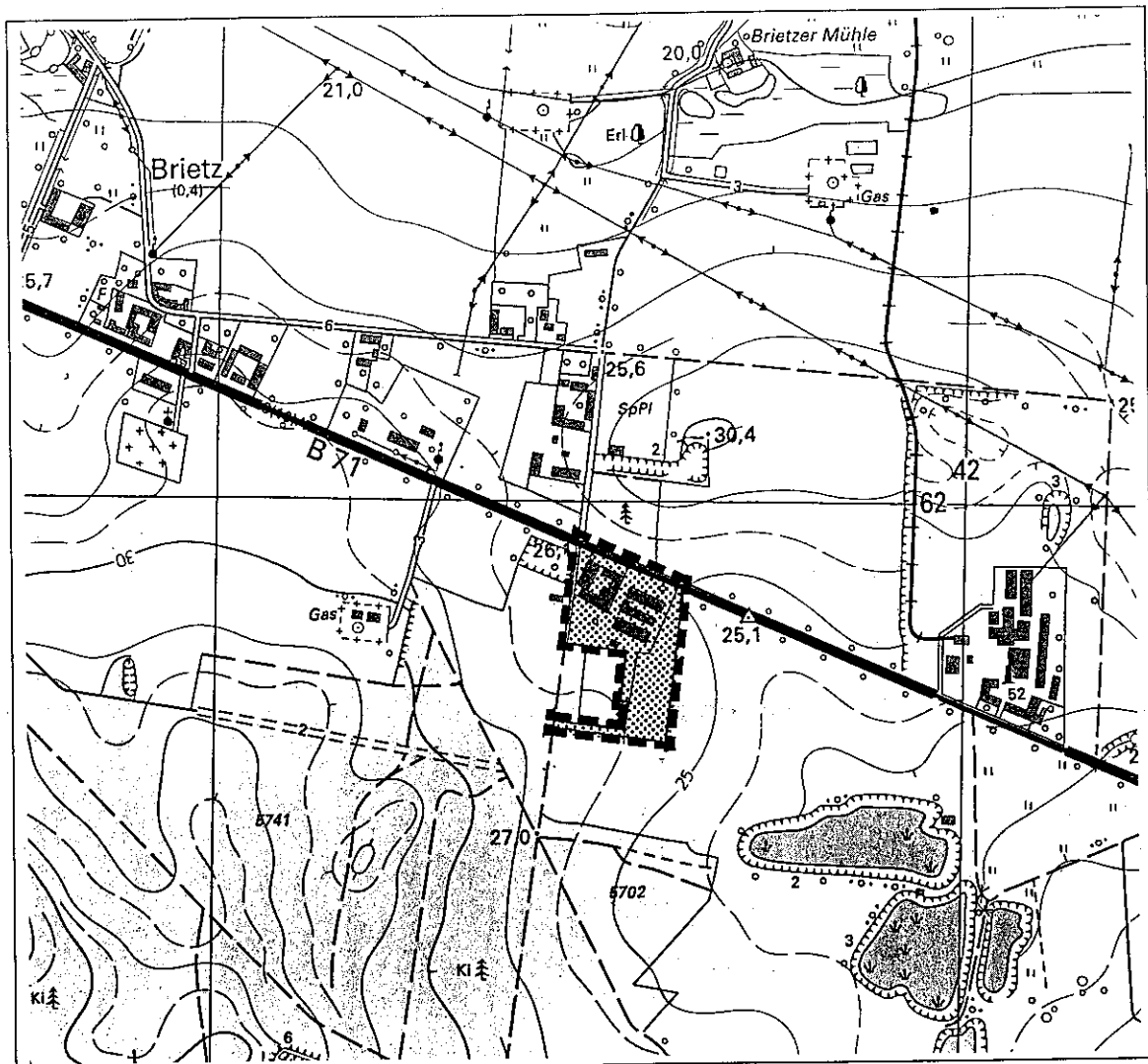
2.1. Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Brietz unmittelbar südlich der Bundesstraße B71. Es wird durch einen straßenseitigen Anschluß von der Bundesstraße B71 erschlossen.

Das Gebiet liegt auf einer pleistozänen Geschiebemergelplatte, die im Plangebiet von Nord nach Süd zur Dumme hin abfällt und im Plangebiet durch Sande und Lehme überlagert wird. Die Höhenverhältnisse ergeben sich im einzelnen aus der Bestandsplan. Zur Zeit versickert das Oberflächenwasser weitgehend im Plangebiet bzw. wird in den Straßengraben abgeführt.

Lage des Plangebietes

Maßstab 1:10000



2.2. Bodenbeschaffenheit

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen im Plangebiet überwiegend Feinsande und Mittelsande über Geschiebemergel an. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, daß sich der Baugrund für eine Bebauung eignet. Hinsichtlich der konkreten Gründungsbedingungen sind Baugrundgutachten erforderlich.

2.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 2,66 ha groß. Die für die Bebauung und für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen befinden sich in Privatbesitz. Die bestehenden Erschließungsflächen befinden sich in öffentlichem Besitz.

2.4. Baulich genutzte Flächen

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hoffläche. Vom landwirtschaftlichen Hof ist nur noch das Wohngebäude vorhanden. Die Wohnnutzung im Gebäude wird aufgegeben und das Grundstück in das Gewerbegebiet einbezogen. Die Fläche hinter dem Gebäude wird als Lagerplatz genutzt. Die östlich daran angrenzende Stallanlage wurde ebenfalls bereits abgerissen und liegt jetzt brach.

2.5. Freiflächen

Nutzungen: Die vorhandenen Freiflächen werden teilweise als Lagerplatz (mit Beton versiegelt) und teilweise als Ackerfläche genutzt. In Vorbereitung der Nutzung als Gewerbegebiet sind einige Flächen brachgefallen und werden derzeit nicht genutzt.

Boden: pleistozäne Grundmoränenplatte mit oberflächlich Feinsand über Geschiebemergel, geringes Ertragspotential für die Landwirtschaft, ca. 40 Bodenpunkte

Wasser: Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Dumme.
Eine künstliche Be- und Entwässerung ist nicht nötig.
Der Grundwasserspiegel ist bei 3 - 5 m unter Gelände zu erwarten.

Vegetation und Landschaftsbild: Im Plangebiet sind an der Westgrenze mehrere Gehölze vorhanden. Es handelt sich dabei um 3 Robinien mit einem Stammumfang von 0,8 bis 1 Meter und eine Birke mit einem Stammumfang von 0,6 Metern. Im öffentlichen Straßenraum des Mühlenweges befinden sich angrenzend an das Plangebiet mehrere Eichen.

3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1. Art der baulichen Nutzung

3.1.1. Gewerbegebiet

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet der §8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, daß Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art zur Folge haben können. Damit gehören auch "potentiell" erheblich nachteilige oder belästigende Anlagen nicht in ein Gewerbegebiet. (Schlez, BauNVO Kommentar §8 Rdnr.8) Es gibt Gruppen von Betrieben, die wegen ihrer Eigenart als Anlagen eingestuft werden müssen, die erhebliche Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,

hierzu gehören Anlagen, die nach BImSchG einer Genehmigung bedürfen. Sie werden im einzelnen in der "Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4.BImSchV" bestimmt. Für genehmigungsbedürftige Anlagen wird die Genehmigung nach dem Ausmaß der möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen entweder im förmlichen Genehmigungsverfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit (§10 BImSchG) oder im vereinfachten Verfahren ohne Beteiligung der Öffentlichkeit (§19 BImSchG) erteilt, geregelt durch die 4.BImSchV.

Es wird im allgemeinen die Auffassung vertreten, daß Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen, die ein förmliches Genehmigungsverfahren erfordern (gemäß §10 BImSchG), ihrem Typ nach nur in Industriegebieten zulässig sind und nicht in Gewerbegebieten. Der Bebauungsplan folgt dieser Auffassung.

3.1.2. Wohnungen

Wohnungen sind eigentlich schutzbedürftige Nutzungen. Im Gewerbegebiet sind sie ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig. Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Bielenberg in Ernst Zinkahn / Bielenberg, BauNVO, §8, Rdnr.4). In der Praxis hat sich gezeigt, daß dies von den Betroffenen nicht ohne weiteres akzeptiert wird. Wenn in einem relativ ruhigen Bereich ein zulässiger aber stärker störender Betrieb hinzukommt, muß er mit dem Widerstand der Betroffenen rechnen. Die möglichen Konflikte lassen sich nicht ganz vermeiden. Denn Betriebswohnungen können weder in Gewerbe- noch in Industriegebieten ausgeschlossen werden. Das würde wohl gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Bielenberg, ebenda, Rdnr.23). Es würde den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe widersprechen. Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Gemeinde aber wenigstens teilweise vermeiden,

- indem im Gewerbegebiete je Betrieb nur eine Wohnung zugelassen wird. Je geringer die Zahl der Betroffenen ist, um so geringer ist die Gefahr von Konflikten.
- indem die Wohnungen so angeordnet werden, daß sie zur lärmabgewandten Seite orientiert werden.
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen ein Schalldämmmaß vorgeschrieben wird, das den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet, unabhängig davon, ob beim Bau der Wohnung dieser Lärmschutz bereit erforderlich ist.

3.1.3. Einzelhandelsbetriebe

Einzelhandelsbetriebe des Lebensmitteleinzelhandels werden im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Sie würden abseits des Ortszentrums liegen, wären praktisch nur mit dem PKW zu erreichen und würden eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gewährleisten. Das soll vermieden werden.

Für Einzelhandelsbetriebe des nicht täglichen Bedarfs, zum Beispiel bauorientierte Märkte wie Fliesenmarkt oder Sanitärkeramik, die eine größere Fläche benötigen und auf die Anfahrtbarkeit durch Kunden mit PKW und Lieferwagen angewiesen sind, trifft dies nicht zu ebenso für den Handel mit PKW, LKW und Campingwagen. Diese Betriebe benötigen in der Regel größere Freiflächen und Lagerflächen. Außerdem gehört häufig ein Handwerksbetrieb dazu. Mit diesem Erscheinungsbild stören diese flächenintensiven Betriebe in den Ortszentren. Ihr Platz ist in Gewerbegebieten. Dies soll auch im Plangebiet möglich sein. Da das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen wird, sind die

Grenzen für eine Großflächigkeit der Betriebe gemäß §11 Abs.3 BauNVO zu beachten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die Auswirkungen auf raumordnerische Belange haben, sind im Plangebiet unzulässig. Sie erfordern die Ausweisung von Sondergebieten gemäß §11 Abs.3 BauNVO.

3.1.4. Vergnügungsstätten

Vergnügungsstätten sind Gewerbebetriebe, die im Gewerbegebiet zulässig wären (§§8 Abs.2 Nr.1 BauNVO). Einige Unterarten von Vergnügungsstätten prägen in starkem Maß ihre Umgebung und sorgen für das Entstehen spezieller Vergnügungsviertel ("red-light-district"). Das sind spezielle Betriebe mit Sexualdarbietungen aller Art und Betriebe mit Glücksspielangeboten wie Spielhallen und Automatenhallen. Diese Betriebe widersprechen der Zweckbestimmung des geplanten Gewerbegebietes. Sie würden das Gebiet als Standort für "normale" Betriebe entwerten. Das soll vermieden werden. Deshalb werden Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet nicht zugelassen. Andere Unterarten von Vergnügungsstätten (zum Beispiel Diskotheken) sind mit erheblichen Geräuschemissionen verbunden. Sie sollten sich an Standorten ansiedeln, die vergleichsweise störungsunempfindlich sind. Gewerbegebiete sind für sie geeignete Standorte. Diese Betriebe können daher ausnahmsweise zugelassen werden.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ). Die GRZ wird für die geplante Bebauung im Plangebiet mit 0,6 festgesetzt. Ein höherer Überbauungsgrad ist in Gewerbegebieten im ländlichen Raum allgemein nicht erforderlich. Die Gemeinde bleibt damit unter dem Höchstwert des §17 Abs.1 BauNVO von 0,8. Gemäß §19 Abs.4 BauNVO ist der Gesamtversiegelungsgrad ohnehin auf 80% der Grundstücksfläche begrenzt.

Zweites Maß für die Festlegung des zulässigen Umfangs der baulichen Nutzung ist die Geschossigkeit. Sie wird allgemein auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

Weiterhin ist im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes die Festsetzung einer Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erforderlich; denn die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse beinhaltet keine Höhenbegrenzung. Gerade bei Betriebsgebäuden kommen sehr hohe Geschosse vor (zum Beispiel 40 Meter hohe Hochregallager mit einem Vollgeschoß). Die Höhenbegrenzung der Bauwerke und baulichen Anlagen wird durch die maximale Höhe der Baukörper festgesetzt. Sie wird auf 12 Meter begrenzt.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6. Sie ist durch die Angabe von GRZ und Geschossigkeit auch vorgegeben.

Die Gemeinde wählt als weitere Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung die Angabe der Baumassenzahl (BMZ). Sie wird im Gewerbegebiet bei 12 Meter Gebäudehöhe auf $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ eingegrenzt.

Die Festsetzung einer Bauweise ist für das Gewerbegebiet grundsätzlich nicht erforderlich. Die Gebäude können sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig.

Die Baugrenzen im Plangebiet wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- An den äußeren Grundstücksrändern soll neben den Streifen für das Anpflanzen von Bäumen zusätzlich ein Streifen von 3 Metern von der Bebauung freigehalten werden.
- Außerhalb der Ortsdurchfahrt ist ein Abstand von 20 Metern gemäß §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) einzuhalten.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

3.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Der Bebauungsplan muß die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrerschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluß an die Bundesstraße B71. Zur Herstellung dieses Anschlusses an die Bundesstraße B71 ist zwingend ein Knotenpunktsausbau erforderlich. Die Bundesstraße B71 wurde daher im Anschlußbereich mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Um den Zufahrtsverkehr zum Gewerbegebiet verkehrssicher abbiegen zu lassen, ist die Herstellung einer Abbiegespur erforderlich. Das Grundstück der Bundesstraße B71 weist im Kreuzungsbereich eine Breite von 18,25 Metern auf. Es ist damit im öffentlichen Straßenraum noch ausreichend Platz vorhanden, um die Abbiegespur auf dem Grundstück einzuordnen. Die Ausführung der Knotenpunktsaufweitung ist im Zuge der Erschließungsplanung im Rahmen einer Kreuzungsvereinbarung mit dem Straßenbauamt festzulegen. Der an die Bundesstraße B71 anschließende Mühlenweg ist bereits vollständig ausgebaut. Die Straßenbreite beträgt 6,5 Meter und ist damit ausreichend für die Erschließung des Gewerbegebietes. Auf der Westseite der Straße ist ein Fußweg vorhanden. Einfahrten auf das Grundstück sind nur vom Mühlenweg zulässig. Direkte Zufahrten zur Bundesstraße B71 sind unzulässig und werden daher ausgeschlossen.

3.4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Voraussetzung für eine Einbindung in die Landschaft und eine optische Verträglichkeit der Baumassen ist eine wirkungsvolle Eingrünung des Gewerbegebietes. Darüber hinaus führt eine ansprechende Begrünung des Gebietes auch zu einer Aufwertung im Sinne eines Gewerbeparkes und damit zu einem positiven Image des Standortes. Eine sinnvolle Begrünung ist daher sowohl im Interesse der Bauherren als auch der Gemeinde.

Im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich wird durch das Gewerbegebiet ein neuer Ortsrand geschaffen. Dies setzt eine Einbindung in die Landschaft durch eine Grünanpflanzung voraus. Das Plangebiet wird daher nach Norden, Osten und Süden durch eine 5-10 Meter breite Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern abgeschlossen. Für solche Sichtschutzpflanzungen wünscht man eine möglichst bald wirksame, aber dauerhafte Dichte in ausreichender Höhe. Gehölze mit viel Blattmasse und großen Blättern werden bevorzugt, auch solche, die einen gewissen Winterschutz dadurch ermöglichen, daß sie das Laub halten (Eiche, Hainbuche). Die zu verwendenden Gehölze werden durch eine Pflanzliste festgesetzt.

4. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- den Bau der erforderlichen Knotenpunktaufweitung an der Einmündung zur Bundesstraße B71
- den Anschluß an die vorhandenen Kanäle und Entwässerungsanlagen
- den Anschluß an das E-Netz
- den Anschluß an das Gasnetz (soweit erforderlich)
- den Anschluß an die Wasserversorgungsleitungen entlang der Erschließungsstraße
- den Anschluß an das Fernsprechnet
- die Herstellung und Bepflanzung der Schutzstreifen (Ausgleichsmaßnahmen)

Die Kosten für die Erschließung werden im Erschließungsprojekt ermittelt.

5. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

5.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.5 Nr.1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz und an das Fernmeldenetz
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies kann gewährleistet werden.

5.1.1. Verkehrserschließung

Die vorgesehene Verkehrserschließung wurde bereits im Abschnitt 3.3. erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

5.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet ist an die zentralen Versorgungsanlagen des Gewerbegebietes Brietz 1B angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Trafostationen im bestehenden Gewerbegebiet angeschlossen werden. Für die geplante Bebauung kann das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann durch eine Erweiterung des Versorgungssystems des bestehenden Gewerbegebietes Brietz 1B versorgt werden.

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes im Bereich der geplanten Bebauung und für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Voraussetzung, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, schriftlich dem Fernmeldeamt Magdeburg angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Altmarkkreis Salzwedel. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Für die geplante Bebauung wird ein Anschluß hergestellt. Gewerbebetriebe, die über das in Haushalten übliche Maß das Abwasser verschmutzen (hauptsächlich bei Verwendung für Produktionsprozesse), werden vom VKWA beauftragt, eine eigene Kläranlage zu errichten, die gewährleistet, daß die in die Schmutzwasserkanalisation abgegebenen Abwässer nicht mehr als in Haushalten üblich belastet sind.

Betriebe, die aufgrund der Erzeugung erheblich mit Schadstoffen belasteter Abwässer einer Genehmigung gemäß §10 BImSchG bedürfen, sind im Plangebiet ohnehin ausgeschlossen.

5.2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§1 Abs.5 Nr.8 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes. Durch den Bebauungsplan wird im Plangebiet eine Fläche von rund 2,2 ha für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen.

5.3. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet etwa 1,0 ha Ackerflächen der Landwirtschaft entzogen. Die Bodenwertzahl weist diesen Bereich als geringwertigen Ackerboden aus. Der Bereich liegt nicht im Vorranggebiet für Landwirtschaft. Die Belange der Landwirtschaft werden durch den Bebauungsplan geringfügig beeinträchtigt.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF UMWELTBELANGE

- UMWELTVERTRÄGLICHKEIT -

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§1 Abs.5 Nr.7 BauGB).

6.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, §1 Rdnr.250)

6.1.1. Reinhaltung der Gewässer

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächengewässer.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird als gering eingestuft. Aufgrund des Ausschlusses von Betrieben, die ein förmliches Genehmigungsverfahren aufgrund der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nach §4 BImSchG benötigen, ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muß das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluß des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Weiterhin erhalten die Betriebe Auflagen, vgl. 5.1..

Zur Reinhaltung der Gewässer muß außerdem gewährleistet sein, daß das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Im Plangebiet sollen sich deshalb keine Betriebe ansiedeln, die in größerem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Dies wird dadurch erreicht, daß im Gewerbegebiet Betriebe mit genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne von §4 BImSchG, deren Genehmigung ein förmliches Verfahren erfordert, ausgeschlossen sind.

6.1.2. Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Altmarkkreises Salzwedel gewährleistet. Mit Sonderabfällen im Sinne von §3 Abs.3 AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, ist bei den zulässigen Betrieben kaum zu rechnen.

6.1.3. Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Die zulässigen Betriebe dürfen in Bezug auf Luftverunreinigungen nicht erheblich belästigen. Durch diese Einschränkungen werden Betriebe, die in erheblichem Maße die Luft verunreinigen könnten, im Plangebiet ausgeschlossen.

6.1.4. Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. In Gewerbegebieten entsteht Gewerbelärm durch die Anlagen auf den Baugrundstücken und Verkehrslärm durch den Zu- und Abgangsverkehr.

Für den Gewerbelärm gelten die in der Anlage 1 zur DIN18005 als Obergrenze festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel. Betriebe können sich nur ansiedeln, wenn sie diese Immissionsgrenzwerte einhalten. Schutzbedürftige Nutzungen gibt es im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht. Das bestehende Wohngebäude wird abgebrochen und in die gewerbliche Nutzung einbezogen. Der Verkehrslärm zu den Betrieben wird dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und darf nicht zur Überschreitung der Grenzwerte führen.

6.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- daß die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- daß für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

6.2.1. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Luft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. Die beplante Fläche wird bisher teilweise als Baufläche, teilweise als Lagerfläche und teilweise als Ackerland genutzt. Ein umfangreicher Gebäudebestand an Stallanlagen wurde in den vergangenen Jahren beseitigt. Die Fundamente sind allerdings weitgehend noch vorhanden. Es sind im Plangebiet am westlichen Plangebietsrand Gehölze vorhanden. Die intensive Bewirtschaftung der Ackerfläche unter Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln mindert die Bedeutung der Ackerfläche für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes haben die Flächen keine "besondere Bedeutung".

Berechnung des erforderlichen Ausgleichs für den Naturhaushalt im Plangebiet

Da verbindliche Bewertungskriterien in Sachsen-Anhalt fehlen und in Grünordnungsplänen verschiedene Bewertungsansätze verwendet werden, soll hier vereinfachend das Magdeburger Modell zur Bewertung herangezogen werden. Es basiert auf einer flächenbezogenen Bewertung des Eingriffs und des Ausgleichs durch Bildung der Differenz zwischen den vorhandenen Wertigkeiten vor und nach der Planung.

Bestand			
Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Punkte je m ²	Punkte
1. Ackerfläche, intensiv genutzt	10301	0,3	3090
2. Lagerfläche	5945	0,1	594
3. Nutzungsbrache (ehemals bebaut)	5874	0,2	1175
4. Wohngebäude	763	0	0
5. Straßenverkehrsfläche			
Mühlenweg	1035	0	0
Bundesstraße B71	2704	0	0
Bäume Robinien, Birke 4 Stück		50	200
Summe	26622		5059

Planung			
Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff			
Biotoptyp	Fläche (m ²)	Punkte je m ²	Punkte
1. überbaubare Fläche 19.450m ² x 0,6 (GRZ) = 11.670m ²	11670	0	0
2. nicht überbaubare Grundstücks- flächen 19.450m ² x 0,4 (GRZ) = 7.780m ²	7780	0,3	2334
3. Anpflanzstreifen für Gehölze mit Festsetzung der Arten und Pflanzdichte	3433	0,8	2746
4. Straßenfläche			
Mühlenweg	1035	0	0
Bundesstraße B71	2704	0	0
Summe	26622		5080

Einem Ausgangswert von 5059 Punkten steht ein Planungswert von 5080 Punkten gegenüber. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann damit im Plangebiet ausgeglichen werden.

6.2.2. Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist beim vorliegenden Plan betroffen. Im Osten und Süden des Plangebietes wird ein neuer Ortsrand geschaffen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Anpflanzungen weitgehend vermieden. Das Landschaftsbild wird neu gestaltet.

7. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, daß Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Diese privaten Belange der Eigentümer werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Er bewirkt eine wertsteigernde Umwandlung von Ackerland in Gewerbegrundstücke.

8. ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Bebauungsplan Gewerbegebiet 1A Gemeinde Brietz steht die Förderung wirtschaftlicher Belange im Vordergrund. Für eine Neuansiedlung von Betrieben werden im Plangebiet 2,66 ha zusätzliche Flächen, die bisher nicht gewerblich nutzbar waren, als Gewerbegebiet festgesetzt.

Dies ermöglicht die Schaffung von rund 30 Arbeitsplätzen. Für die Gemeinde hat dies ein erhebliches Gewicht.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt notwendigerweise die Belange der Landwirtschaft geringfügig. Eine geordnete Erschließung des Plangebietes kann gewährleistet werden. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden zwar durch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt, es wird aber ein Ausgleich geschaffen. Nach §1 Abs.5 Satz 4 BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang für andere Nutzarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden.

Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch die Ausgleichsmaßnahmen nicht beeinträchtigt. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht wieder hergestellt. Durch die geplanten Anpflanzungen wird eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden.

Die aus Grundstücksbesitz resultierenden privaten Belange werden gefördert. Insgesamt rechtfertigt die Förderung der außerordentlich gewichtigen wirtschaftlichen Belange, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft. Sie rechtfertigt auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für andere Nutzungsarten.

9. FLÄCHENBILANZ

	Gesamtfläche	26.622 m²
I.	<u>Straßenflächen</u>	
	vorhandene Straßen	3.739 m ²
II.	<u>Bauflächen</u>	
	geplante Bauflächen (GE)	19.450 m ²
III.	<u>Flächen für Anpflanzungen</u>	
	geplante Fläche	3.433 m ²



ANLAGE

Bewertungsrahmen für Biotoptypen

1.	- Biotope nach §30 NatSchGLSA (z.B. Röhricht, seggenreiche Naßwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen, Moore u.a.) - Biotope von landesweiter Bedeutung - Naturwald - naturnaher Wald mit Unterwuchs - Dauerbrachen mit der potentiell natürlichen Vegetation - Feuchtgrünland - Streuobstwiesen	1,0 0,9 0,9 0,9 0,9 0,9 0,9
2.	- unbelastetes Fließ- und Stillgewässer mit Ufersaum - Laub-Mischwald mit den natürlichen Waldgesellschaften - historische Parkanlagen mit altem Baumbestand extensiver Pflege und Nutzung - Erholungswald - Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen - Feldgehölzhecken aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation - extensive Ackerflächen mit Ackerwildkräutern - naturnahe Wasserflächen (§9 Abs.1 Nr.16 BauGB) - naturnahes Regenwasserrückhaltebecken - extensive Grünlandnutzung - Sozialbrache / Sukzessionsflächen - Feldgehölze / Hecken / stufige Wälder - Ausgleich und Ersatz	0,8 0,8 0,8 0,8 0,8 0,8 0,8 0,8 0,8 0,7 0,7 0,7 0,7 0,7
3.	- Waldbestände in Reinkultur (z.B. Nadelwald) - EG-Brache - öffentliche Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) - fischereilich genutzte Teiche - Freizeitgewässer - Gräben mit Grünstreifen - Hausgärten - private Grünflächen in gewerblichen Misch- und Wohngebieten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) - Dauerkleingärten (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) - Kinderspielplätze (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB) - Baumschulen, Obstplantagen - Grabeland - intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen (§9 Abs.1 Nr.18 BauGB)	0,5 0,5 0,5 0,4 0,4 0,4 0,4 0,4 0,4 0,4 0,4 0,3 0,3 0,3
4.	- nicht überbaute und versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten (§9 Abs.1 Nr.2, 10 BauGB, §1 BauNVO) - Sport- und Golfplätze - begrünte Dachflächen - Rasengitterflächen - übererdete Tiefgaragen - landwirtschaftliche Betriebsflächen - wassergebundene Decke - Pflasterflächen	0,3 0,2 0,2 0,2 0,2 0,1 0,1 0,1
5.	- versiegelte Flächen wie Parkplätze, Flughäfen, Industriehof, Deponie, etc.	0,0