

BEGRÜNDUNG ZUM
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1-94
Umnutzung Milchviehanlage Kl. Gerstedt

Planungsgruppe Altmark Salzwedel
Uelzener Straße 34a
29410 Salzwedel

Tel. 03901/25170 u. 27016 . Fax 03901/22250

im Auftrag

Immobilien
Hans-Georg Broweleit
Chüdenstraße 6/8
29410 Salzwedel

Tel. 03901/22060

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. Allgemeines

- 1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke sowie
Notwendigkeit des Vorhaben- und
Erschließungsplanes
- 1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungs-
bereiches
- 1.3 Anpassung an die Ziele der Raum-
ordnung und Landesplanung
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungs-
plan

2. Rahmenbedingungen für den Vorhaben- und Erschließungsplan

- 2.1 Lage in der Gemeinde, Gelände-
verhältnisse, Entwässerung
- 2.2 Bodenbeschaffenheit
- 2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentums-
struktur
- 2.4 Baulich genutzte Flächen
- 2.5 Freiflächen
- 2.5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.1 Fläche für Sondergebiet Möbelmarkt
 - 3.1.2 Dorfgebiet (Mischgebiet)
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise,

- überbaubare Grundstücksfläche
- 3.3 Öffentliche Verkehrsanlagen
- 3.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 4. **Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 4.1 Maßnahmen - Kosten
 - 4.2 Bodenordnende Maßnahmen
- 5. **Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf öffentliche Belange**
 - 5.1 Erschließung
 - 5.1.1 Verkehrserschließung
 - 5.1.2 Ver- und Entsorgung
 - 5.2 Soziale Belange
 - 5.3 Belange der Landwirtschaft
 - 5.4 Einschränkungen durch Versorgungsleitungen
- 6. **Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -**
 - 6.1 Belange des Umweltschutzes
 - 6.1.1 Reinhaltung der Gewässer
 - 6.1.2 Abfallbeseitigung
 - 6.1.3 Lärmbekämpfung
 - 6.2 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 6.2.1 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- 7. **Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange**
- 8. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

1.0 ALLGEMEINES

1.0 Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die teilweise Umwandlung der ehemaligen Milchviehanlage Kl. Gerstedt in ein Sondergebiet Möbel (§ 5 Bau NVO) und in einen Sonderpostenmarkt.

11

Alle Gebäude auf dem Flurstück 8/3 werden für diese neue Nutzung umgebaut.

Es sollen folgende Bereiche entstehen:

1. Möbel - Abholmarkt 1900 m², davon 1900 m² Verkaufsfläche
2. Teppich - Markt - Rick 600 m², davon 200m² Verkaufsfläche
3. Jawoll - Markt 850 m², davon 850 m² Verkaufsfläche
4. Heuck - Eisenwaren 640 m², davon 50 m² Verkaufsfläche

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist notwendig um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der geplanten Einrichtungen zu gewährleisten. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung der landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Sondergebiet.

1.2 Angrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich nur auf ein Teilstück der ehemaligen Milchviehanlage. Eine weitere Ausdehnung auf angrenzende private Grundstücke ist nicht zulässig.

Es werden folgende Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen.

Flur	Flurstück	Lage
4	8/3	westlich des Plattenweges, im Bereich der ehemaligen Milchviehanlage

Benachbarte Flurstücke sind:

Flur	Flurstück	Nutzung
4	8/4	Kayer Getränkemarkt
4	8/2	Grünfläche
4	13	Weg

In den angrenzenden Gebieten existieren keine rechtsgültigen Bebauungspläne.

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da die Gemeinde Osterwohle noch nicht über einen genehmigten Flächennutzungsplan verfügt, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 7 BauGB vorgezogen.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

2.1 Lage in der Gemeinde, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Kl. Gerstedt, nördlich der Ortslage. Es wird durch einen Plattenweg auf der Ostseite des Plangebietes erschlossen. Das gesamte Plangebiet gehört zum Oberflächenwassereinzugsgebiet der Dumme. Das Grundstück hat im südlichen Bereich eine mittlere Höhe von ca. 20,0 m ü. HN und im nördlichen Teil eine Höhe von ca. 22,7 ü. HN, wobei das Gelände insgesamt von Westen nach Osten ein Gefälle hat. Der höchste Punkt liegt an der nördlichen Grenze bei ca. 22,8 m ü. HN. Die Entwässerung der gesamten Fläche und die Schmutzwasserableitung sind bereits realisiert.

2.2 Bodenbeschaffenheit

Der Boden ist gut für eine Bebauung geeignet. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung erheblich erschweren, sind nicht bekannt.

Die Bodenoberfläche des Plangebietes besteht aus Sanden.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.3 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Das Flurstück des Plangebietes ist Eigentum der Firma Immobilien H.-G. Broweleit.

2.4 Baulich genutzte Flächen

Im Plangebiet befinden sich bauliche Anlagen, die als Milchviehanlage genutzt wurden. Nach Auflösung der LPG wurde die gesamte Anlage von Herrn H.-G. Broweleit käuflich erworben und soll nach den erforderlichen Umbaumaßnahmen in ein Einkaufszentrum (Möbel) und in einen Sonderpostenmarkt umfunktioniert werden.

2.5 Freiflächen

2.5.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Boden:

oberflächlich Sand, gute Gründungsbedingungen

Wasser:

Das Plangebiet gehört zum Einzugsbereich der Dumme. Das Oberflächenwasser wird teilweise in den Dorfteich geleitet und soll nach Abschluß der Baumaßnahmen in den vorhandenen Klärteichen zwischengelagert werden. Danach kann das Wasser dosiert in den Dorfteich abgeführt werden.

Vegetation:

Das gesamte Plangebiet wurde als Milchviehanlage genutzt, alle baulichen Anlagen waren vorhanden.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet bildet den nördlichen Ortsrand der Gemeinde Kl. Gerstedt. Durch das Anpflanzgebot von großkronigen Laubbäumen wird die Fläche in das mit viel Großgrün ausgefüllte Dorfbild eingegliedert.

3. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

Durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 1.1 beschrieben wurden.

Bei den Festsetzungen wurde die vorhandene Bebauung berücksichtigt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung trifft der § 11 Abs. 3 der Bau NVO zu. Im ausgewiesenen Bereich ist die Ansiedlung für großflächige Einzelhandelsbetriebe möglich. Aufgrund der vorhandenen Gebäudegrößen von über 1 200 m² ist die Notwendigkeit zur Ausweisung eines Sondergebietes unumgänglich.

3.1.2 Dörfliches Mischgebiet

Südlich des Plangebietes hat sich ein Getränkegroßhandel angesiedelt, danach folgt die Dorflage Kl. Gerstedt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der wichtigste Punkt für das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet ist die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse. Sie wird hier auf ein Vollgeschoß begrenzt. Die Höhenbegrenzung der Gebäude und baulichen Anlagen wird durch die First- und Traufhöhe festgelegt. Im Plangebiet wird eine Traufhöhe von 6,0 m und eine Firsthöhe von 10 m als Maximalwert vorgeschrieben. Diese Werte werden von den vorhandenen Gebäuden nicht überschritten.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Plangebiet mit nicht festgelegt, dabereits alle baulichen Anlagen vorhanden sind.

Eine Bauweise wurde nicht vorgeschrieben. Bei den vorhandenen Gebäuden handelt es sich überwiegend um Montagebauten, die in geschlossener Bauweise errichtet wurden.

3.3 Öffentliche Verkehrsanlagen

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Plattenweg auf der Ostseite.

Die Einstellplätze für PKW befinden sich unmittelbar vor den Hallen.

Verkehrsflächen für Müllabfuhr, Feuerwehr und Wendeflächen für LKW sind vorhanden.

3.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist eine dreiseitige Eingrünung (Westen, Osten und Norden) vorgesehen. Für die Eingrünung sind einheimische, großkronige Laubbäume im Abstand von ca. 10 m zu pflanzen.

4. DURCHFÜHRUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGS-PLANES

4.1 Maßnahmen-Kosten

Für die Ausführung des Vorhabens sind erforderlich:

- Abbruch der gesamten Ausrüstung in den Gebäuden (Milchviehanlage)
- Abbruch der Fußböden in den Gebäuden
- Abbruch der Decken in den Gebäuden
- Ausbau der Wärmedämmung auf den Decken
- Stemm- und Einsetzarbeiten
- Einbau von Brandwänden

- Einbau neuer Decken einschließlich Dämmung
- Einbau neuer Fenster und Türen
- Einbau Heizung, Elektro, Sanitär
- Malerarbeiten
- Anpflanzung der vorgesehenen Bäume

Die Kosten werden im Zuge der Projektbearbeitung ermittelt.

4.2 Bodenordnende Maßnahmen

Folgende bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich:

1. Herstellen der Grenzen für das Flurstück 13
2. Herstellen der Grenzen für die Flurstücke 8/2 und 8/4

5. AUSWIRKUNG DES VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGS-PLANES AUF ÖFFENTLICHE BELANGE

5.1 Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Abwasserbeseitigung und der Abfallentsorgung sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern für das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- eine bedarfsgerechte Verkehrserschließung
- den Anschluß an die zentrale Wasserversorgung, an das Energienetz und an das Telekomnetz
- Die Erreichbarkeit für die Abfallentsorgung
- Die Erreichbarkeit durch die Bundespost
- eine geordnete Regenentwässerung
- ein ausreichender Brandschutz.

Alle Punkte werden erfüllt.

5.1.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt, wie unter Punkt 3.3 beschrieben, über den Plattenweg auf der Ostseite. Für das gesamte Plangebiet ist eine Ein- und Ausfahrt vorgesehen. Damit ist eine ordnungsgemäße Verkehrserschließung gewährleistet.

5.1.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist der VKWA Salzwedel. Das Plangebiet kann durch Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze mit Trinkwasser versorgt werden.

Elektroversorgung

Träger für die Elektroversorgung ist die Energieversorgung Magdeburg AG. Von der Trafostation im Plangebiet können alle geplanten Objekte mit Energie versorgt werden.

Fernmeldeversorgung

Für die fernmeldetechnische Versorgung ist die Deutsche Post-Telekom zuständig. Für die Koordinierung der erforderlichen Arbeiten mit den anderen Versorgungsträgern sind rechtzeitig Anträge beim Fernmeldeamt in Magdeburg einzureichen.

Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Salzwedel. Die Verkehrsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gestatten eine einwandfreie Abfuhr der Abfälle.

Deutsche Bundespost

Eine Versorgung aller Betriebe im Plangebiet ist gesichert.

Abwasserbeseitigung

Alle Schmutzwässer sind einer Kleinkläranlage (3-Kammern) zuzuführen. die geklärten Abwässer werden danach über die Regenwasserleitung in den Dorfteich geleitet. Von hier geht eine Leitung zur Dumme.

Regenwasser

Das unbelastete Regenwasser gelangt über die Regenwasserleitung in den Dorfteich und wird von hier dosiert in die Dumme abgeleitet.

5.2 Wirtschaftliche Belange

Das wesentlichste Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Förderung der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von neuen Arbeitsplätzen. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan werden im Plangebiet auf ca. 1,3 ha ein Sondergebiet für den Verkauf von Möbeln und weitere großflächige Verkaufseinrichtungen geschaffen. Damit werden in der Gemeinde Kl. Gerstedt ca. 35 neue Arbeitsplätze geschaffen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan leistet somit einen Beitrag zur Förderung der Belange der Wirtschaft.

5.3 Belange der Landwirtschaft

Die von der LPG Osterwohle genutzte Milchviehanlage wurde nach Auflösung der Großbetriebe nicht mehr benötigt und war schon eine längere Zeit ungenutzt. Daher besteht für die Landwirtschaft kein Interesse mehr für diese Anlage. Sie wird somit einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

5.4 Belange des Städtebaus und der Raumordnung

Einen bestätigten Flächennutzungsplan für Kl. Gerstedt gibt es zur Zeit noch nicht. Es liegt lediglich ein Entwurf vor. In diesem Entwurf ist das Gebiet der Milchviehanlage als dörfliches Mischgebiet ausgewiesen.

Da in einem Teil des Planungsgebietes jetzt ein Sondergebiet (Möbel) vorgesehen ist, muß eine Überarbeitung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Von der Gemeinde sind die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten.

Nach der BauNVO ist folgende bauliche Nutzung für das Plangebiet vorgesehen:

1. Sondergebiet (Möbel) § 11 BauNVO

Im Dorfgebiet ist die Ansiedlung folgender Betriebe geplant:

- Kayser-Getränkegroßhandel ca. 650 m²

Für das Sondergebiet (Möbel) sind folgende Betriebe vorgesehen:

- Möbel-Abholmarkt	1900 m ² davon 1900 m ² Verkaufsfläche
- Teppich-Markt-Rick	600 m ² davon 200 m ² Verkaufsfläche
- Jawoll-Markt	850 m ² davon 850 m ² Verkaufsfläche
- Heuck-Eisenwaren	640 m ² davon 50 m ² Verkaufsfläche

Gesamt = 3000 m² Verkaufsfläche

Die notwendigen Einstellplätze sind im Zuge der Projektbearbeitung nachzuweisen.

6.0 AUSWIRKUNGEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGS-PLANES AUF UMWELTBELANGE - UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Das Vorhaben hat keine schädlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege.

6.1 Belange des Umweltschutzes

Folgende Punkte sind in diesem Zusammenhang zu betrachten:

- Reinhaltung der Gewässer
- Reinhaltung der Luft
- Lärmbekämpfung

6.1.1 Reinhaltung der Gewässer

Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Eine Gefährdung des Grundwassers besteht nicht, da zwischen Geländeoberkante und Grundwasserspiegel genug Schuttpotential vorhanden ist.

Das Schmutzwasser muß vor Einleitung in ein Gewässer gereinigt werden. Aus diesem Grunde muß eine Kleinkläranlage im Plangebiet errichtet werden.

6.1.2 Reinhaltung der Luft

Eine Verunreinigung der Luft kann im Plangebiet nicht auftreten, da für die Beheizung nur Gas oder Öl zur Anwendung kommen darf.

6.1.3 Lärmbekämpfung

Im Plangebiet müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm vermieden werden. Für dieses Plangebiet ist lediglich mit Verkehrslärm zu rechnen. Da das Gebiet am Ortsrand liegt, ist mit einer Belästigung für den Wohnbereich nicht zu rechnen.

6.1.4 Abfallbeseitigung

Im Interesse der Reinhaltung des Plangebietes ist für eine geordnete Beseitigung der anfallenden Abfälle zu sorgen. Durch den Anschluß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Salzwezel ist dieses gewährleistet. Sonderabfälle dürften innerhalb des Sondergebietes-Möbel nicht anfallen.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Vorhaben- und Erschließungsplan muß die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Aus diesem Grunde ist es erforderlich,

- daß durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan keine Veränderungen auftreten, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich verändern.
- daß für nicht vermeidbare Veränderungen Ersatzmaßnahmen ausgeführt werden.

6.2.1 Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch den Zustand der natürlichen Lebensgrundlagen Wasser, Lüft und Klima, Boden, Vegetation und Tierwelt bestimmt. Im Plangebiet sind bauliche Anlagen vorhanden, die lediglich einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Eine negative Beeinträchtigung des Naturhaushaltes tritt damit nicht ein.

Es wird eine dreiseitige Eingrünung mit Großgrün vorgesehen, die zu einer positiven Beeinträchtigung führt.
Wertvolle Vegetation ist im Plangebiet nicht vorhanden.

7.0 AUSWIRKUNGEN DES VORHANBEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANES AUF PRIVATE BELANGE

Im Plangebiet befand sich eine Milchviehanlage, die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Sondergebiet-Möbel umgewandelt werden soll. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke tritt durch die Lage am Ortsrand nicht ein. Es werden auch keine neuen Straßen innerhalb der Ortslage erforderlich.

8.0 ABWÄGUNG DER BETEILIGTEN PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bei dem Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet-Möbel in Kl. Gerstedt stehen wirtschaftliche Belange und die Versorgung der Bevölkerung im Vordergrund. Damit werden nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Anlagen für die Ansiedlung neuer Betriebe und Einrichtungen umgerüstet. Außerdem werden ca. 35 neue Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen.

Umweltbelange werden durch die Umnutzung nicht beeinträchtigt.

Immissionen, die sich schädlich auf die Umwelt auswirken, entstehen durch das Vorhaben nicht.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nicht negativ beeinflusst.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Umnutzung nicht beeinträchtigt. Das Anpflanzgebot von großkronigen, einheimischen Laubbäumen führt zur Aufwertung des Plangebietes.

Private Belange, die aus dem Besitz des Grundstückes resultieren, werden gefördert.

Salzwedel, im Juli 1996