

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Forsthof“ im Erxlebener Forst

1.0 Anlass der Planung

Mit der Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens soll die Grundlage geschaffen werden, ein sich im Außenbereich befindliches ehemaliges gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutztes Objekt zu vitalisieren und mit einer neuen Nutzungsart zu versehen. Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Erxleben vom 16.07.2002 bildet die Voraussetzung zur Einleitung dieses Planverfahrens. Die Planung und Erschließung des Gebiets wird dem Vorhabenträger übertragen, der sich innerhalb eines Durchführungsvertrages verpflichtet, alle Planungs- und Erschließungskosten zu übernehmen sowie eine Bauverpflichtung zur Errichtung und Nutzung des geplanten Vorhabens übernimmt.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung besteht im städtebaulichen Erfordernis, eine geordnete sinnvolle Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten. Der V+E-Plan stellt dafür ein geeignetes Instrument dar im bauplanungsrechtlichen Außenbereich Bauordnungsrecht herzustellen.

Das Vorhaben „Forsthof“ weist nicht die Merkmale einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf. Ein Unternehmen, dass sich mit Holzhandel und Holzeinschlag befasst, ist kein forstwirtschaftlicher Betrieb im Verständnis von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, sondern ein forstwirtschaftlicher Lohn- oder Dienstleistungsbetrieb. (Urteil OVG Saarland (07.11.95) 2 R 17/94 – BRS 57 Nr. 251)

Mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens wird über die Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hinaus geklärt, dass öffentlich rechtliche Belange nicht entgegenwirken und dass die Erschließung gesichert ist, so dass eine außenbereichsverträgliche Nutzung für die Gemeinde erreicht wird.

3.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Fläche des Planungsgebietes gibt es bisher keine bau-oder planungsrechtlichen Festsetzungen.

3.1 Eigentumsverhältnisse

Die betroffenen Flurstücke 108/89; 89/5 und 86 innerhalb der Flur 2 in der Gemarkung Erxleben befinden sich im Besitz des Vorhabenträgers.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstücke 89/4; 85/5 und 70/33 befinden sich ebenfalls im Besitz der Familie von Alvensleben, so dass keine nachbarschaftsübergreifende Konflikte bezüglich des geplanten Vorhabens zu erwarten sind.

4.0 Lage im Raum

Wie bereits erwähnt, befindet sich der räumliche Geltungsbereich im Außenbereich, nordwestlich von Erxleben gelegen ca. 850m südl. des Verkehrskreisels der K1148/K1146 im Erxleber Forst in einer Waldlichtung bzw. auf einer Grünlandfläche.

4.1 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Ursprünglich wurde das Objekt als Ziegelei genutzt einschließlich eines Wohnhauses des Ziegeleibesitzer und diverser Nebengebäude.

Die letzte intensive Nutzung war bis zur Wende als Schweineaufzuchtanlage.

Nach der Wende wurde das Objekt kurzfristig als Freizeitobjekt genutzt, bis der jetzige Besitzer mit der Absicht einen Forsthof hier zu etablieren, das Objekt von der Treuhand erworben hat.

Vom ehemaligen Gebäudebestand war ein Stallgebäude bereits eingefallen und nicht mehr haltbar. Ansonsten sind die ehemals gewerblichen Gebäude aber auch das Wohnhaus mit Nebengelass durch Modernisierung und Sanierungsmaßnahmen wieder nutzbar herzustellen.

Durch befahrbare Wald-bzw. Forstwirtschaftswege ist das Objekt verkehrstechnisch erreichbar.

5.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Erxleben verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan wird daher nicht aus dem FNP entwickelt. Es handelt sich daher um einen selbständigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB. Da es sich um ein bereits vorhandenes Außenbereichsobjekt handelt, aber eine Nutzungsänderung erfolgt, soll der aufgestellte V+E-Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 den besonderen Nutzungszweck dieser Fläche festsetzen.

So kann die Gemeinde diese historische Objekt zwar nicht mit einer privilegierten, aber mit einer außenbereichsvertraglichen Nutzung sichern und erhalten in Anlehnung an die ursprüngliche Nutzung, wo Gewerbe und Wohnen legitimiert war. Durch die vorgegebene Arte der baulichen Nutzung, in unserem Falle durch das definierte Vorhaben, legt die Gemeinde die gewollte funktionelle Vorhaben- und Nutzungszulässigkeit fest, die für die städtebauliche Entwicklung des Ortes und der Landschaft verträglich ist. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht daher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und wirkt der Entwicklungsstruktur der Gemeinde nicht entgegen, im Gegenteil durch die Wiederbelebung und Vitalisierung dieser Außenbereichsiedlung kehrt Ordnung und Sicherheit am Standort ein und wirkt dem Vandalismus und der mutwilligen Zerstörung dieses schwer kontrollierbaren Anwesens entgegen.

Der selbständige B-Plan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde genehmigungspflichtig.

6.0 Planinhalt

In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung wird der räumliche Geltungsbereich als Gewerbegebiet festgesetzt, in das sich das Vorhaben Forsthof einordnet und zulässig ist. Das Wohnen des Betriebsinhabers bzw. Betriebsleiters wird hier ebenfalls zugelassen. Durch das Vorhandensein der alten Gebäudestrukturen war das Wohnen schon immer in Verbindung mit der gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung am Standort präsent.

Das relativ gut erhaltene Wohnhaus erbaut in Backsteinarchitektur zeugt noch davon. Hinsichtlich der geplanten Nutzung und der möglichen Baukörperausdehnung sind die Darstellungen des Vorhaben- u. Erschließungsplanes verbindlich, die sich an den vorhandenen Zustand orientieren. Größere bauliche Verdichtungen werden somit ausgeschlossen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Forsthof wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Da es sich um einen vorhabenbezogene Bebauung handelt, ist auch nur diese Nutzung zulässig. In Verbindung mit § 1 Abs. 6 sind Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonal im vorh. Wohnhaus ausnahmsweise zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Anzahl der Geschosse:	II (zweigeschossig)
Grundfläche :	max. 150 m ² (für Gebäude 1-3)

6.3 Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden in Form von Baufenstern, die durch Baugrenzen markiert wurden, vorgegeben.

Erweiterungen sind in einer max. Grundfläche von 150 m² jedoch nur vorhabenbezogen möglich. Das betrifft:

1. Forstgerätehaus
2. Forstgeräteüberdachung
3. Stallgebäude/ Garage/ Carport

alle weiteren Gebäude bauen auf die Bestandsbereiche auf.

7.0 Umweltverträglichkeit

Der Forsthof und die damit verbundenen Nutzungen unterliegen keiner UVP-Pflicht in Anwendung der Anlage 1 zu den §§ 3 – 3 c UVPG.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist ebenfalls nicht von der Gemeinde als erforderlich erachtet.

8.0 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von den Kreisstraßen K 1148 bzw. K 1146 über befahrbare Forst- u. Waldwege aus Richtung Erxleben bzw. Bartensleben und Hörsingen.

Über einen Feldweg ist das Objekt aus Richtung Eimersleben erreichbar.

Für die Forst-, Wald- u. Feldwege übernimmt die Gemeinde Erxleben bezüglich Straßenbeleuchtung und Winterdienst keine Verkehrssicherungspflicht.

Die Wegenutzung, die sich nicht im Besitz der Forstverwaltung v. Alvensleben befindet, wird mit der Gemeinde Erxleben bzw. mit der Landesforstverwaltung vereinbart.

9.0 Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser/ Brauchwasser/ Löschwasser

Eine zentrale Trinkwasserversorgung ist am Standort nicht vorhanden. Am Wohnhaus ist ein Trinkwasserbrunnen, der vom Vorhabenträger wieder aktiviert wird. Über eine Untersuchung beim zuständigen Gesundheitsamt muss der Nachweis der Trinkwasserqualität erbracht werden.

Zur Brauchwasserversorgung werden die Brunnen hinter dem ehemaligen Stallgebäude instandgesetzt. Aus diesen Brunnen muss auch die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 48m³/h für 2 Stunden abgesichert werden bzw. aus einer erschöpflichen Löschwasserstelle in Form eines Löschwasserbehälters od. Teiches.

9.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf der Planungsfläche zu belassen. Es ist gemäß § 150 u. 151 WG –LSA- abzuleiten.

9.3 Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser kann ebenfalls nur über eine dezentrale Ableitung entsorgt werden.

Hierfür wird ein entsprechender Antrag auf Befreiung an den zuständigen Abwasserverband gestellt.

In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde wird eine biologische Kleinkläranlage vorgesehen.

9.4 Elt-Versorgung

Das Objekt ist bezüglich der Elt-Versorgung erschlossen. Eine 20 KV-Mittelspannungs-Freileitung versorgt das Objekt. Eine Trafostation formt die Mittelspannung in Niederspannung um.

9.5 Telekommunikation

Die Versorgung erfolgt über mobile Netze.

10. Flächenbilanz

Flächenausweisung	Fläche (m ²)	%
Gesamtfläche Forsthof	20.760,00	100,00
Gebäude- u. funktionsbed. Freiflächen	7.040,00	33,91
Öffentl. Verkehrsflächen	845,00	4,07
private -,-	745,00	3,83
Flächen z. Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern	1660,00	8,00
Öffentl. Grün	830,00	4,00
Privat. Grün	9.590,00	46,19

11.0 Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 18 (1) B NatschG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

§ 18 (2) B NatschG sagt ebenfalls aus, dass land-, oder forstwirtschaftliche Bodennutzung nicht als Eingriff anzusehen ist, wenn die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. Die den in § 5 Abs. 4 bis 6 genannten Anforderungen sowie den Regeln der guten fachlichen Praxis, die sich aus

dem Recht der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und § 17 Abs. 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes ergeben, entsprechende land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Bodennutzung widerspricht in der Regel nicht den in Satz 1 genannten Zielen und Grundsätzen.

Der geplante Forsthof, der sich auf einer ehemals gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzten Fläche ansiedeln möchte, baut auf die vorhandenen Gebäudestrukturen auf. Neuversiegelungen werden auf ein funktionelles Mindestmaß gehalten.

Schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Biotope nach § 30 NatschG LSA sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Es ergaben sich auch keine Hinweise oder Regelungsdichten aus dem Landschaftsplan des Altkreises Haldensleben zum Standort.

Die Gemeinde Erxleben verfügt über keinen Landschaftsplan, der bei der Planung einbezogen werden konnte.

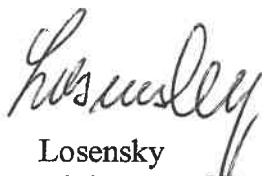
Auf einer Bestandskartierung wurden die vorgefundenen Biotop- u. Nutzungsstrukturen aufgenommen. Auf Grund dessen, dass die Möglichkeit besteht zur Errichtung der Gebäude 1-3 (max 450 m² Flächenversiegelung), wird eine Fläche von 1.660 m² einer bisher intensiven Nutzung als Lager- u. Stellfläche entzogen. Als Ausgleich hierfür soll sich an dieser Stelle ein Bereich nach § 9 Abs. 25 a BauGB entwickeln. Des Weiteren werden Baumpflanzungen in Form von hochstämmigen Obstbäumen sowohl innerhalb des Plangebietes vorgenommen auf der privaten Grünfläche als auch auf dem nördlich angrenzenden Flurstück in Anwendung des § 1a Abs. 3 BauGB. Hierbei werden Obstgehölze gewählt, die nur noch selten vorkommen, sich aber wieder in unserer Region etablieren sollen.

12.0 Planverwirklichung

Mit den Baumaßnahmen der Forstgeräteüberdachung soll nach Erreichen der Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) begonnen werden. Erforderliche Planungs-, Bau- u. Erschließungspflichten werden innerhalb eines Durchführungsvertrages formuliert.

Kommt der Vorhabenträger diesen Pflichten nicht nach, kann die Satzung über den Vorhaben- u. Erschließungsplan aufgehoben werden.

aufgestellt:


Losensky
Dipl.-Ing. (FH)

Haldensleben, am 07.10.2003