

Gemeinde Kleinau

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1

-Begründung -

Gliederung

1. **Rechtliche Grundlagen und Verfahren**
2. **Ausgangssituation**
3. **Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans**
4. **Planinhalt**
 - 4.1 Bauplan des Vorhabenträgers
 - 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.3 Verkehrsfläche
5. **Ver- und Entsorgung**
6. **Umweltauswirkungen**
7. **Kosten und Finanzierung**
8. **Bodenordnung**

1. Rechtliche Grundlagen und Verfahren

Auf Grundlage des § 7 des Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch vom 17. Mai 1990, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993, wird zur Realisierung des nachfolgend beschriebenen Bauvorhabens in Kleinau, Neubau eines Tanklagers mit Betriebsgebäude, ein Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Da ein derartiges Bauvorhaben nach § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebaute Ortsteile) und § 35 (Bauen im Außenbereich) nicht zulässig wäre sowie bodenordnerische Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB nicht nötig sind, ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan in Anlehnung an einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB) zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ausreichend (siehe Punkt 2). Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 55 Abs. 3 Satz 2 BauZVO (öffentliche Auslegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB) wird vorgenommen.

2. Ausgangssituation

Das ca. 7000 m² große Plangebiet befindet sich als Flurstück 9 der Flur 3 in der Ortslage Kleinau, dem größten Ortsteil der Gemeinde Kleinau im Landkreis Osterburg/Altmark. Es liegt westlich im Anschluß an die Ortslage und wird im Norden begrenzt durch die Gemeindestraße Kleinau - Dessau, im Westen durch das Flurstück 17/1 der Flur 3 und im Osten durch das Flurstück 65/2 der Flur 3. Im Süden schließt sich Agrarfläche auf dem verbleibenden Flurstück 9 an; eine notwendige Teilungsgenehmigung kann gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 6 a über diesen Vorhaben- und Erschließungsplan erteilt werden. In der ca. 500 Einwohner zählenden, landwirtschaftlich geprägten Ortschaft sind ein Betonwerk und ein Kartoffellager der AVG (Agrar- und Verwaltungsgenossenschaft) vorhanden. Beide gewerblichen Nutzungen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet: nördlich anschließend das Betonlager, östlich anschließend das Kartoffellager. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt daher das Plangebiet als Gewerbegebiet dar; nach dem Stand der Planungsarbeiten ist anzunehmen, daß sich der Vorhaben- und Erschließungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt (§ Abs. 3 BauGB), und damit die in dem vorbereitenden Bauleitplan skizzierte städtebauliche Ordnung gesichert ist (§ 55 Abs. 2 BauZVO). Es gibt keine Vorgaben der Raumordnung, da sich diesbezügliche Planungen noch in Arbeit befinden. Die nach § 1 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigenden Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung können damit nicht Gegenstand der Abwägung sein.

3. Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans ist es, der Firma W. Hoyer durch eine zügige Abwicklung des Genehmigungsverfahrens die Errichtung eines Tanklagers mit Betriebsgebäude einschließlich Betriebsleiterwohnung und damit die Schaffung von ca. 10 Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Neben der städtebaulichen "Lenkung" investitionsbestimmender Vorhaben durch Erteilung schnellstmöglicher Baurechte (§ 55 Abs. 1 Nr. 2 BauZVO) kann hier ein Arbeitskräftepotential gebunden werden, das auch für die gesamte Agrargemeinde Kleinau mit ca. 880 Einwohnern von Wichtigkeit ist. (Neben den unter Punkt 2 angegebenen gewerblichen Anlagen ist in der Gemeinde nur noch das Unternehmen Suding mit ca. 60 - 70 Mitarbeitern ansässig.)

Der Vorhabenträger wird als Eigentümer der maßgeblichen Fläche für sämtliche Planungs- und Erschließungskosten aufkommen und sich verpflichten, das beantragte Bauvorhaben bis 31.12.1993 zu realisieren.

4. Planinhalt

4.1 Der Bauplan als Vorhabenträger

Der Bauplan und damit die Baubeschreibung des Vorhabens durch den Investitionsträger ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Das Bauvorhaben wird wie folgt beschrieben (Auszug):

Funktionsbereich Verwaltung und Sozialbereich

In diesem Bereich sind die Funktion Empfang/Verkauf, Büro, Besprechungsraum/Sozialraum Mitarbeiter und die WC-Anlagen untergebracht.

Der Empfangs- und Verkaufsraum ist so angeordnet, daß von diesem sowohl die Zufahrt zum Betriebsgelände als auch der Mineralölbereich übersehen werden kann.

Da dieser Bereich lediglich eine lichte Höhe von 2,50 m benötigt, der Hallenkörper jedoch in der gesamten Hallenhöhe auch über diesem Verwaltungsbereich ausgeführt werden soll, ist in der darüber liegenden Ebene eine Erweiterung der Büroflächen bzw. je nach Bedarf eine Betriebsleiterwohnung möglich.

Der Bereich wird auf einer 25 cm starken Stahlbetonplatte gegründet. Die Tragkonstruktion besteht aus einer Stahlkonstruktion. Die Außenwände werden als wärmegeämmte Isowandfassade ausgeführt. Alternativ ist die Ausführung dieses Wandbereiches auch in einer Gasbetonkonstruktion möglich.

Die Fenster werden in Kunststoff als Dreh-Kipp-Elemente mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Trapezblechprofilen in wärmegeämmter Ausführung.

Funktionsbereich Lagerhalle

Die Sohlplatte im Bereich der Lagerhalle wird in 25 cm starkem, wasserundurchlässigen Beton ausgeführt. Die Oberfläche wird glatt gerieben und mit Gefälle zum Inneren der Halle ausgebildet. Die tragende Konstruktion für die Wände und das Dach besteht aus einer Stahlkonstruktion. Die Wände werden mit einem farbig beschichteten Trapezblech oder alternativ in Gasbeton ausgebildet, das Dach mit einer wärmedämmenden Trapezblechkonstruktion ausgeführt. In der Außenwand ist ein Rolltor als Zu- und Ausfahrt für die LKW eingebaut.

Die Belichtung der Halle erfolgt über Fensterelemente, die in den Außenwänden als Fensterband eingebaut werden.

Funktionsbereich Fahrzeugpflege und Unterstellhalle

Die Ausführung der Bodenplatte, der Außenwände und des Daches entspricht der Ausführung im Bereich der Lagerhalle. Zusätzlich wird in der Sohlplatte eine Arbeitsgrube eingebaut. Insgesamt erhält dieser Betriebsbereich 3 Rolltore, so daß hier das Unterstellen von insgesamt 2 TKW/LKW möglich ist.

In Verlängerung dieses Funktionsbereiches ist bei Bedarf eine Erweiterung vorgesehen.

Funktionsbereich Mineralöllagerung

In einer Auffangwanne aus wasserundurchlässigem Stahlbeton werden hier oberirdisch drei jeweils 100.000-Liter Mineralöltanks, bauartgeprüft nach DIN, aufgestellt. Die Befüllung dieser Tanks erfolgt an den Befüllstationen vor Kopf der Tanks.

Ebenfalls in diesem Bereich werden die Befüllstationen für die Tankwagen installiert.

Der gesamte Bodenbereich im Bereich der Befüllstation wird ölundurchlässig hergestellt. Seine Entsorgung geschieht über eine entsprechende Abscheideanlage.

Bei entsprechender Umsatzentwicklung ist auch in diesem Bereich die Erweiterung des Tanklagers, wie in der anliegenden Planung dargestellt, vorgesehen.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Plangebiet wird wie im Flächennutzungsplan vorgesehen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des Bauantrages mit einer GRZ und GFZ von jeweils 0,2 festgesetzt und bietet damit über den derzeitigen Planungsstand des Bauvorhabens hinaus noch Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten für die zukünftige Betriebsstruktur. Aus diesem Grunde ist auch eine großzügige Abmessung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen erfolgt. Sie umfaßt annähernd den gesamten Funktionsbereich des Grundstücks. So kann für den Investor eine umfangreiche Flexibilität sichergestellt und gleichzeitig eine der Umgebung angemessene Bebauungsdichte auf dem Grundstück gewährleistet werden.

4.3 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Grundstücks erfolgt direkt an die Gemeindestraße Kleinau - Dessau. Die Erschließung erfolgt durch Schaffung einer zentralen Zu- und Abfahrt. Die interne Erschließung des Baugrundstücks sieht der Vorhabenträger wie folgt vor (Auszug Baubeschreibung):
"Diese Zufahrt kann vom Empfangs- und Verkaufsraum eingesehen werden und gewährleistet somit, daß Unbefugte den Betriebsbereich nicht unkontrolliert betreten können. Von dieser Zufahrt führen die Fahrspuren für die LKW direkt zu den Befüllstationen bzw. zur Lagerhalle und Fahrzeugpflegehalle. Getrennt von diesen Fahrspuren und dem Verwaltungsbereich zugeordnet sind die Stellplätze für die PKW der Angestellten und Besucher ebenfalls im Sichtbereich des Empfangs zugeordnet."

5. Ver- und Entsorgung

Die Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger, es handelt sich hierbei im Rahmen der Versorgung um einen Trinkwasser- sowie einen Elektrohausanschluß. Die Versorgung übernehmen die "Stromversorgung/-Energieversorgung Magdeburg", die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die öffentliche Wasserversorgung des "Abwasserverbandes Osterburg".

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Einbringung in die Sammelkanalisation. Das Niederschlagswasser wird in ein angrenzendes Gewässer abgeleitet.

6. Umweltauswirkungen

Um im Vorfeld Umweltschädigungen zu minimieren, sind bereits in der bautechnischen Ausführung Vorkehrungen getroffen worden (Auszug Baubeschreibung):

"Im Bereich der Mineralöllagerung wird eine wasserundurchlässige Auffangwanne aus Stahlbeton erstellt; die drei oberirdischen, jeweils 100.000 Liter umfassenden Mineralöltanks sind nach DIN bauartgeprüft. Gleichermaßen werden in den Funktionsbereichen Lagerhalle, Fahrzeugpflege und Unterstellhalle die Bodenplatten aus wasserundurchlässigem Beton, mit Gefälle zum Inneren des entsprechenden Raumes, erstellt. Ferner wird die gesamte Bodenfläche im Bereich der Befüllstation ölundurchlässig hergestellt und über eine entsprechende Abscheideanlage entsorgt. Um eine zu hohe Bodenversiegelung zu vermeiden, wird darüber hinaus nur noch ein enger Bereich vor und neben der Verwaltung/Halle gepflastert. Der verbleibende Umfahrungsbereich soll vorzugsweise mit Mineralgemisch befestigt werden. Als Ausgleich für die zukünftige Versiegelung und zur besseren Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft wird eine 3 m breite, entlang der nördlichen und östlichen Grenze und eine 10 m breite Bepflanzungszone entlang der südlichen und westlichen Grenze in der Planungsunterlage festgeschrieben. Nach Absprache mit dem Landkreis Osterburg/Altmark wurde bei der Flächendisposition des Bauvorhabens der Funktionsbereich Mineralöllagerung von der westlichen Grundstückshälfte in die östliche Hälfte verlegt und befindet sich nunmehr in ausreichendem Abstand zur Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Kleinau.

7. Kosten- und Finanzierung

Die Kosten trägt der Vorhabenträger; für die Gemeinde fallen keine Kosten an.

8. Bodenordnung

Die betroffenen Grundstücke müssen teilweise neu zugeschnitten werden. Dazu sind keine bodenordnerischen Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB nötig.