



Dipl.-Ing.(FH) Frank Worm, Dorfstraße 26, 39291 Möckern, OT Theeßen

Dipl.-Ing.(FH) Frank Worm
Beratender Ingenieur der
Ingenieurkammer Sachsen - Anhalt

Ingenieurbüro für

Bauplanung - Baubetreuung
Bautechnische Nachweise

Dorfstraße 26
39291 Möckern, OT Theeßen

Tel.: 039223 / 6 24 76

Fax: 039223 / 6 24 75

Mobil 0171 / 42 49 129

kontakt@worm-bauplanung.de

www.worm-bauplanung.de

Bebauungsplan Nr. 6-5
Bornstedter Straße/Ackerstraße
Ortschaft Eichenbarleben

Satzung

Projekt-Nr.: **747 – 2019**

Standort: Bornstedter Str. 7
39169 Hohe Börde, OT Eichenbarleben

Antragsteller: Steffen Jurig
Finkenwerder Norderdeich 111b
21129 Hamburg

Aufsteller: Dipl.-Ing.(FH) Frank Worm
Dorfstraße 26
39291 Möckern, OT Theeßen

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	5
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastung	5
3.3. Nutzung, Entwässerung	6
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
4.3. Verkehrsflächen	7
4.4. Flächen mit Baulasten	7
4.5. Schallschutz	7
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	8
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
6.1. Erschließung	8
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und Landschaftspflege	9
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10
8. Flächenbilanz	10

Begründung der Festsetzung des Entwurfs Bauungsplan 6.5 Bornstedter Straße 7 in der Ortschaft Eichenbarleben – Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
In der Fassung vom 12.08.190 (BGBl. I 191 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.04.2017 (BGBl. I S.1057),

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bauungsplanes 6.5

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bauungsplanes 6.5

Das Plangebiet des Bauungsplanes befindet sich in der Randlage der Ortschaft Eichenbarleben, Gemeinde Hohe Börde, an der Bornstedter Straße und der Ackerstraße.

Nordwestlich grenzt es an eine Splittersiedlung an. Nördlich grenzt eine landwirtschaftliche genutzte Hoffläche an. Östlich und westlich ist je eine Brachfläche vorhanden, südlich liegt die Bornstedter Straße.

Aus der bisherigen Nutzung als ehemaliges LPG-Gelände ist noch eine Halle, ein Silo und eine befestigte Fläche eines abgebrochenen Gebäudes vorhanden.

Gemäß einer Ablehnung eines Bauantrages in 2019 lässt sich das Plangebiet nicht dem Innenbereich § 34 BauGB zuordnen.

Es handelt sich nach Begründung der Bauaufsichtsbehörde um Außenbereich im Innenbereich.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde sind das Plangebiet und die benachbarten Flächen, außer die Splitter-Siedlung und die südlichen Flächen als Mischgebiet ausgewiesen.

Der Vorhabenträger beabsichtigt, eine Durchmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zu ermöglichen, da dies aus dem Flächennutzungsplan mit Blick auf die Begründung zur Widmung des Ortskerns in Eichenbarleben als Mischgebiet den Planungszielen am meisten gerecht wird.

Dazu wird dieser Bauungsplan aufgestellt. Die Fläche soll nicht vermarktet werden, der Vorhabenträger hat in den o.g. Bauanträgen eigene Pläne aufgezeigt, die im Mischgebiet gleichberechtigt und ausgewogen realisiert werden können.

Das Plangebiet wird von der Bornstedter Str. und der Ackerstraße erschlossen.

2.2 Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bauungsplanes

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Eichenbarleben. Die geplante Nutzung als Mischgebiet entspricht der Entwicklung aus der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Baufläche.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 8.797 m² und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

Zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet für diesen Bereich fest. Anlagen die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten nicht zulässig.

Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrundeliegende Vorhaben zur anteiligen Errichtung von Wohngebäuden ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Zu Punkt 3)

Innerhalb des Gebietes, das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst wird, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des §1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde vom 10.12.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

2.3 Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

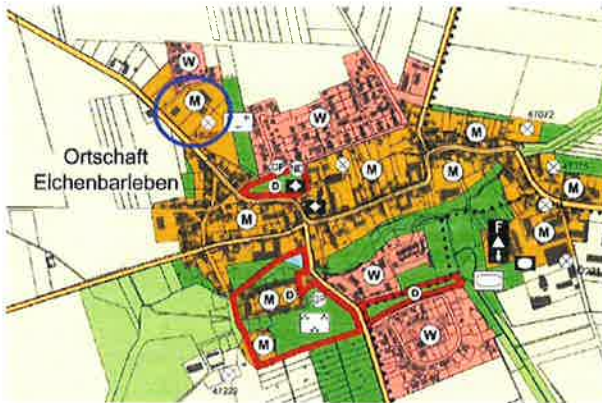
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden und im Nordwesten durch die Ackerstraße,
- im Süden durch die Bornstedter Straße
- Nord-Östlich durch das Flurstück 417
- Süd-Östlich durch das Flurstück 66/94.

Alle vorgenannten Flurstücke Flur 4, Gemarkung Eichenbarleben

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der Gemeinde

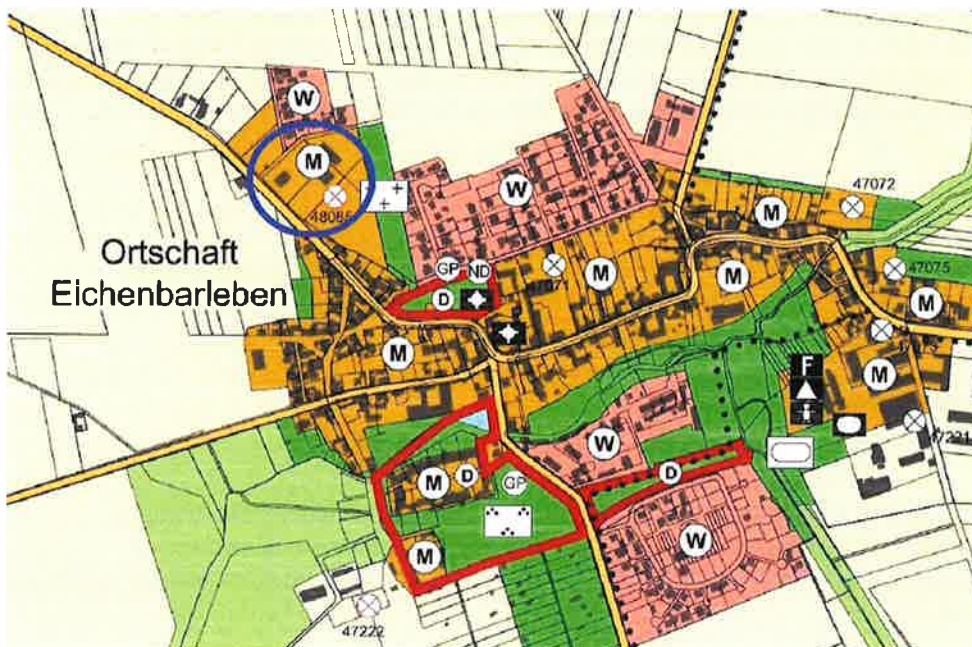


Auszug aus FN-Plan Hohe Börde

[DTK10 / 08/2019] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.



[DTK10 / 08/2019] © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Somit wird das im Bebauungsplan festgelegte Mischgebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen.

Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Eichenbarleben. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht den landesplanerischen Zielen des Bodenschutzes.

3. Bestandsaufnahme

3.1 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 8.797 m². Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.2 Bodenverhältnisse, Bodenbelastung

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Die Grundstücke sind bereits bebaut. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit besitzen. In Vorbereitung der Bauvorhaben sind dann entsprechende Baugrunduntersuchungen direkt am Standort zu machen. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend DWA-A138 durchzuführen.

Kampfmittel

Für die Flurstücke 416 + 66/95, Flur 4 Gemarkung Eichenbarleben ist durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt worden. Trotzdem wird, bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen, auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmung der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04-2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S167ff) hingewiesen.

Bestehende Leitungen

Im Plangebiet sind bereits Anschlüsse für Trinkwasser, Abwasser und Elektro vorhanden. Diese sind ca. 1-2 m auf das Grundstück geführt. Der Elektroanschluss ist als Baustromverteiler installiert, der in einen Hausanschluss umgewandelt werden kann.

3.3 Nutzungen, Entwässerung

Nutzungen

Im nordöstlichen Bereich ist eine landwirtschaftliche Hoffläche vorhanden. Nördlich grenzt eine Splittersiedlung mit Wohnbebauung an. Südlich ist die Bornstedter Straße vorhanden. Westlich und östlich grenzen brachliegende Flächen an, welche ebenfalls als Mischgebiet im FN-Plan ausgewiesen sind.

Im Plangebiet soll eine Durchmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht werden. Die vorhandene Halle soll mit Anbauten umringt werden, die dann den optischen „LPG-Charakter“ entschärfen. Falls auf der Halle später der Dachstuhl geändert wird z.B. als Flachdach mit Terrasse und einer Art Penthouse als Ausgang wird vorsorglich die Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Auf dem ehemaligen Silo wird ein Gebäude aufgestockt, ebenfalls Apartments.

In den Apartments soll Beherbergungsgewerbe an der beliebten Ausflugsstrecke „B1“ untergebracht werden. Weiterhin werden Büro, Nebengelass und Lagerflächen für die gewerbliche Bewirtschaftung der Immobilie benötigt.

Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit teilweise im Plangebiet. Bei der zukünftigen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht das ganze Regenwasser versickert. Es wird empfohlen, die Versickerungsbedingungen in einem Bodengutachten zu ermitteln. Der Gemeinde Hohe Börde liegt eine entsprechende Untersuchung vor mit der Aussage, das dieses Gebiet versickerungsfähig ist.

Gehölze

Im Plangebiet sind bereits neue Bäume und Sträucher gepflanzt worden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Mischgebiet

Als Art der baulichen Nutzung wurde Mischgebiet festgesetzt, wie sich dies aus dem Flächennutzungsplan aus der dort ausgewiesenen gemischten Baufläche entwickeln lässt.

In Mischgebieten sind gemäß §6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO wären in Teilen, die überwiegend gewerblich genutzt werden, allgemein ausnahmsweise zulässig.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.

Für Mischgebiete sieht die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 1,2 vor.

Die Geschossigkeit wird auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt.

Die Firsthöhe wurde auf 13 m festgesetzt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wurde für das Plangebiet nicht festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von drei Meter zur Grundstücksgrenze ein. Dies gilt gegenüber den Nachbargrenzen und gegenüber den Straßen.

4.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Bornstedter Straße an das Straßenhauptnetz angeschlossen.

Hier handelt es sich um eine Bundesstraße, eine Anbauverbotszone besteht innerhalb der Ortschaft nicht, es ist jedoch die 3 m Grenze des räumlichen Gestaltungsbereiches einzuhalten.

Eine weitere vorhandene Zufahrt befindet sich in der Ackerstraße.

An der Ackerstraße ist eine Verkehrsfläche ausgewiesen. In diesem Bereich ist eine Überbauung des Straßenkörpers auf dem Flurstück vorhanden.
Hier ist bereits ein Flurneuordnungsverfahren eingeleitet.

4.4 Flächen mit Baulasten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Es sind keine Baulastflächen vorhanden. Auf privaten Verkehrsflächen sind die Fahrrechte für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu gewährleisten.

4.5 Schallschutz

Laut TA Lärm ist der Beurteilungspegel im Mischgebiet MI tags/nachts 60 / 45 dB(A).

In der Hohen Börde wurde für die B1 eine Beurteilung auf einigen Straßenabschnitten vorgenommen. Diese aktuellen Emissionspegel sind in Tabelle 4.2 zusammengefasst.

Dabei sind max. tags 67,3 dB und nachts 59,3 dB ermittelt worden. Grundlage ist aber 100 km/h PKW und 80 km/h für LKW.

Ausgehend das es sich hier um eine Ortslage handelt, kann man von einer Verminderung von jeweils 4 dB ausgehen. (Siehe auch Abb. 10.58 der Schneider Bautabellen)

Die Erhöhung um 3 dB für eine beidseitige geschlossene Bebauung kann vernachlässigt werden.

Somit sind tags / nachts = 63,3 / 55,3 dB anzusetzen.

Maßgebend für eine Schallschutzberechnung für die künftige Bebauung wäre somit der Straßenverkehr.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahme – Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist unter 4.3 benannt.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§1 Abs.6 Nr.9 BauGB),
- des Post- und Telekommunikationswesens (§1 Abs.6 Nr.8d BauGB),
- der Versorgung, insbesondere mit Energie- und Wasser (§1 Abs.6 Nr.8e BauGB),
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr. 7e BauGB) sowie
- der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz),
- eine Erreichbarkeit für Müllabfuhr und Post.

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Zufahrten an die Bornstedter Straße und die Ackerstraße gewährleistet. Durch Privatstraßen wird das Grundstück weiter erschlossen. Diese sind im Plangebiet als Bestand schon ausreichend vorhanden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasser-Zweckverband (WWAZ). In der Ackerstraße sind Versorgungsleitungen vorhanden. Es liegt bereits der Wasseranschluss auf dem Grundstück Flurstück 416 im Bereich der Zufahrt an, dort können die Gebäude angeschlossen werden. Eine Erschließungszusicherung liegt bereits vor.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist bereits angeschlossen. Der Anschluss befindet sich neben der Zufahrt Bornstedter Straße und endet zurzeit in einem Baustromanschlusskasten.

Post/Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Es ist entsprechend rechtzeitig ein Antrag zu stellen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über die Zufahrt Bornstedter Straße gut erreichbar. Weiterhin erfolgt die Entsorgung auch über die Ackerstraße.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasser-Zweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an den vorhandenen Schmutzwasseranschluss in der Ackerstraße angeschlossen werden. Des Weiteren kann ein zusätzlicher Anschluss in der Bornstedter Straße erfolgen, hier muss dann rechtzeitig ein Antrag gestellt werden.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Höhe Börde. Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern und zu belassen. Sollte eine Versickerung in dem erforderlichen Umfang nicht möglich sein, sind mit der Gemeinde entsprechende Anschlussvarianten abzustimmen.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über zwei Stunden entsprechend dem DVWG-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes ist über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert.

6.2. Belange des Umweltschutzes, der Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß §13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß §13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des §13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach §2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6-5 Bornstedter Straße/Ackerstraße in der Ortschaft Eichenbarleben der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß §13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß §1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit sollen der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes im Siedlungsbereich der Ortschaft Eichenbarleben erfolgt eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches. Anzumerken ist auch, dass diese Fläche in der Vergangenheit bereits durch einen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurde und nunmehr einer Nachnutzung zugeführt wird. Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung der Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine „Vorrang- oder Versorgungsgebiete für Wasserversorgung“. Das Schutzpotential der Grundwasser-Überdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.3. Belange der 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 Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Entsorgungsträger nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§3 Abs, 4 BImSchG) vermieden werden. Auf Grund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus.

Das Plangebiet ist nicht erkennbar wesentlichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Es wird auf den Lärm der Bornstedter Straße hingewiesen. (siehe auch 4.5)

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6-5 Bornstedter Straße/Ackerstraße in der Ortschaft Eichenbarleben steht die Förderung der Nutzung von Brachflächen bzw. Rekultivierung ehemaliger Betriebsflächen im Vordergrund. Hier soll diese als Mischgebiet genutzt werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	8.797 m ²
Umlaufend 3 m Breite (83+48+38+95+11+39+35) x 3,0	1.047 m ²
5 % der Grundstücksfläche von 8.797 m ²	440 m ²
Sträucher und Hecke b=1,5 m (83+48+38) x 1,5	= 253 m ²
5 Einzelbäume je 4 m ² x 10	= 200 m ² = 453 m ² > 440 m ²
(10 ist der Planwert für überwiegend heimische Baumarten aus LSA Bewertungsmodell)	

Diese Berechnung gilt als Orientierung. Wenn anderweitige Bepflanzungen an anderen Stellen (Einzelbäume etc.) erfolgen, müssen sie bilanzierend nachgewiesen werden.

Aufgestellt,
Theeßen, 15.06.2020

Dipl.-Ing.(FH) Frank Worm

Antragsteller:
Hamburg,

Steffen Jurig

Gemeinde Hohe Börde,

Bürgermeister / -in

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist nicht erkennbar wesentlichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Es wird auf den Lärm der Bornstedter Straße hingewiesen. (siehe auch 4.5)

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6-5 Bornstedter Straße/Ackerstraße in der Ortschaft Eichenbarleben steht die Förderung der Nutzung von Brachflächen bzw. Rekultivierung ehemaliger Betriebsflächen im Vordergrund. Hier soll diese als Mischgebiet genutzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	8.797 m ²
Umlaufend 3 m Breite (83+48+38+95+11+39+35) x 3,0	1.047 m ²
5 % der Grundstücksfläche von 8.797 m ²	440 m ²
Sträucher und Hecke b=1,5 m (83+48+38) x 1,5	= 253 m ²
5 Einzelbäume je 4 m ² x 10	= 200 m ² = 453 m ² > 440 m ²
(10 ist der Planwert für überwiegend heimische Baumarten aus LSA Bewertungsmodell)	

Diese Berechnung gilt als Orientierung. Wenn anderweitige Bepflanzungen an anderen Stellen (Einzelbäume etc.) erfolgen, müssen sie bilanzierend nachgewiesen werden.

Aufgestellt,
Theeßen, 15.06.2020

Antragsteller:
Hamburg,

Dipl.-Ing.(FH) Frank Worm

Steffen Jurig


Dipl.-Ing.(FH) Frank Worm
Dorfstraße 26
39291 Theeßen

Gemeinde Hohe Börde, Juli 2020

Bürgermeister / -in

