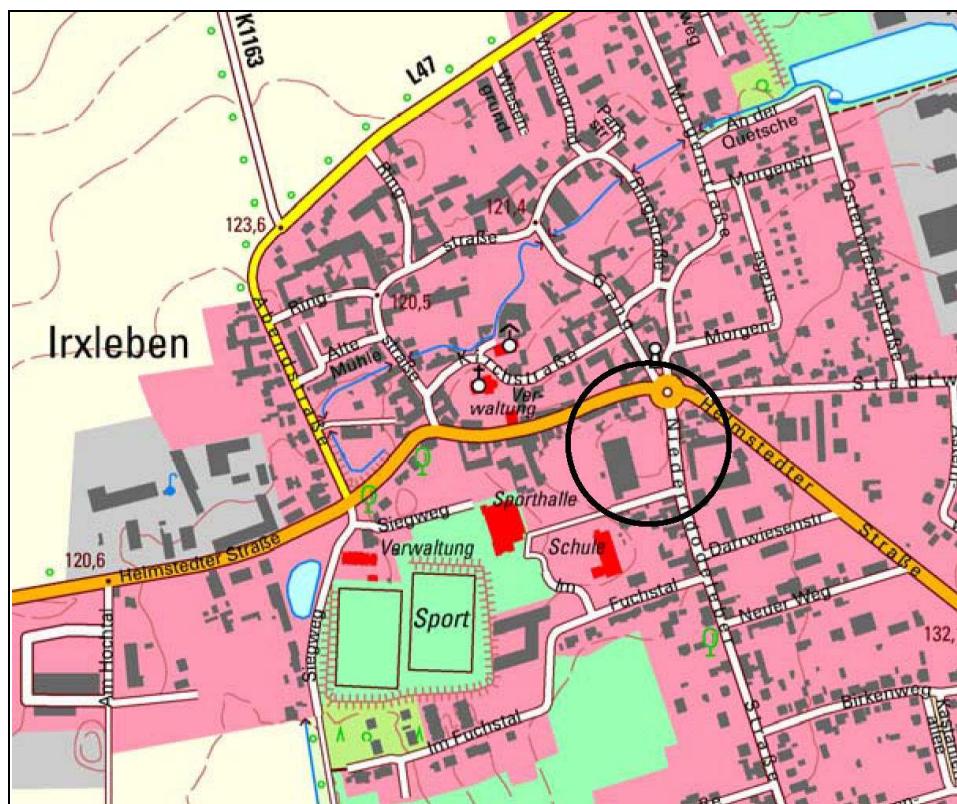




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-12 in der
Ortschaft Irxleben "Am Adler Teil 1"

Abschrift der Urschrift



Lage in der Gemeinde

[TK10 / 2021] © LVerMGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6007867/2011

Begründung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-12 in der Ortschaft Irxleben "Am Adler Teil 1" - Gemeinde Hohe Börde

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Allgemeines	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes	4
3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
3.1. Lage in der Gemeinde	5
3.2. Größe des Geltungsbereiches	6
3.3. Ziele der Raumordnung	6
3.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen	7
3.5. Nutzungen im Änderungsbereich	8
3.6. Boden, Geländeeverhältnisse, Altlasten, Kampfmittel, Archäologie	8
4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen – Kosten	10
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.2. Wirtschaftliche Belange	11
6.3. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -	11
6.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	11
6.3.2. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.3.3. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Flächenbilanz	12
Anlage Allgemeine Vorprüfung des Vorhabens nach Anlage 2 des UVPG	13

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

2. Allgemeines

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Hohe Börde hat in den Jahren 2015 / 2016 den Bebauungsplan für den 1. Teil des Ortszentrums Irxleben "Am Adler Teil 1" aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 18.12.2016 rechtsverbindlich. Der 1. Teil des Bebauungsplanes umfasst den Kreisverkehr am Adler und den Standort des Lebensmittelmarktes im Ortskern von Irxleben. Bis zu diesem Zeitpunkt existierte in Irxleben keine Möglichkeit der verbrauchernahen Versorgung im Ortszentrum. Der dort errichtete Discountmarkt hat sich sehr gut entwickelt. Er gehört zu den umsatzstarken Märkten des Discountmarktbetreibers in der Region Magdeburg. Um eine großzügigere Warenpräsentation zu ermöglichen und die angebotenen Artikel in der nachgefragten Menge bereitstellen zu können, plant der Betreiber eine Erweiterung des Marktes. Eine Erweiterung des Sortimentes ist nicht vorgesehen. Der Markt soll von derzeit 1.000 m² Verkaufsfläche auf eine Größe von 1.400 m² Verkaufsfläche zuzüglich der in der Vorkassenzone vorhandenen Back- und Fleischwarenverkaufsstellen erweitert werden. Die in der Vorkassenzone vorhandenen Läden Fleischerei, Bäcker und Bistro umfassen einschließlich der für Kunden zugänglichen Verkehrsflächen im Bestand eine Verkaufsfläche von 148,84 m² (ca. 150 m²). Die Gemeinde Hohe Börde hat das Anliegen des Betreibers geprüft. Der Discountmarkt befindet sich ortsintegriert im Zentrum von Irxleben und verfügt über einen fußläufig erreichbaren Einzugsbereich mit ca. 1.700 Einwohnern. Die Sicherung des Marktes und seine wettbewerbsfähige Aufstellung sind von erheblicher Bedeutung für die Gemeinde Hohe Börde.

Der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Fassung setzt ein Kerngebiet fest, beschränkt dabei die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben auf eine Größe von 1.200 m² Verkaufsfläche und sichert, dass überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Es ist eine Änderung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.500 m² erforderlich, um auch für die bestehenden Betriebe in der Vorkassenzone (Fleischerei, Bäckerei) eine Entwicklung zu ermöglichen. Die Einschränkung der Sortimente soll nicht verändert werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich, da die Verkaufsfläche Gegenstand der Festsetzungen ist und die überbaubaren Flächen erweitert werden müssen. Aufgrund der Überschreitung der Verkaufsfläche von 800 m² ist nicht auszuschließen, dass sich der Markt erheblich auf die Belange der Raumordnung und auf städtebauliche Belange auswirkt. Es handelt sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der nur in dafür festgesetzten Sondergebieten oder in Kerngebieten zulässig ist. Der Markt befindet sich im festgesetzten Kerngebiet.

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

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Irxleben. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Erweiterung eines bestehenden Vorhabens im Kerngebiet. Dies bewirkt eine Verdichtung des Innenbereiches, die im Verfahren nach § 13a BauGB zulässig ist.

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 den 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.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BlmSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan in der geänderten Fassung beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 5.188 m². Innerhalb der Baugrenzen können nur auf 2.762 m² Gebäude errichtet werden. Dies bleibt deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Das geplante Vorhaben unterliegt gemäß Punkt 18.6.1. i.V.m. Pkt. 18.8. der Anlage 1 des UVPG der allgemeinen Vorprüfung in Bezug auf Umweltauswirkungen. Es befindet sich im Innenbereich und fällt somit nicht unter die verbindliche Prüfungspflicht gemäß Punkt 18.6.1. der Anlage 1 des UVPG. Die allgemeine Vorprüfung anhand der Kriterien der Anlage 2 des UVPG hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund des Standortes des Vorhabens und der nur geringen Überschreitung der Vorprüfungskriterien nicht erforderlich ist. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind damit auch hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfungs-pflicht gegeben.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nicht geändert. Die wesentliche Änderung bezieht sich auf das Baugebiet des Discountmarktes. Da auch die Abgrenzung zur Straße entsprechend der erfolgten Grundstücksteilung konkretisiert wurde, betrifft die Änderung das gesamte Plangebiet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 804 (teilweise), 808, 909 (teilweise), 910, 911 (teilweise), 912, 913, 914, 915 (teilweise), 916 (teilweise), 917 (teilweise), 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926 (teilweise), 927, 928, 929 (teilweise), 930, 931 (teilweise), 933 (teilweise), 934, 935, 938, 939 (teilweise), 54/1 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Irxleben. Der Discountmarkt umfasst die Flurstücke 808, 920, 923 und 930. Die verbleibenden Flächen sind öffentliche Straßenverkehrsflächen und Grünflächen.

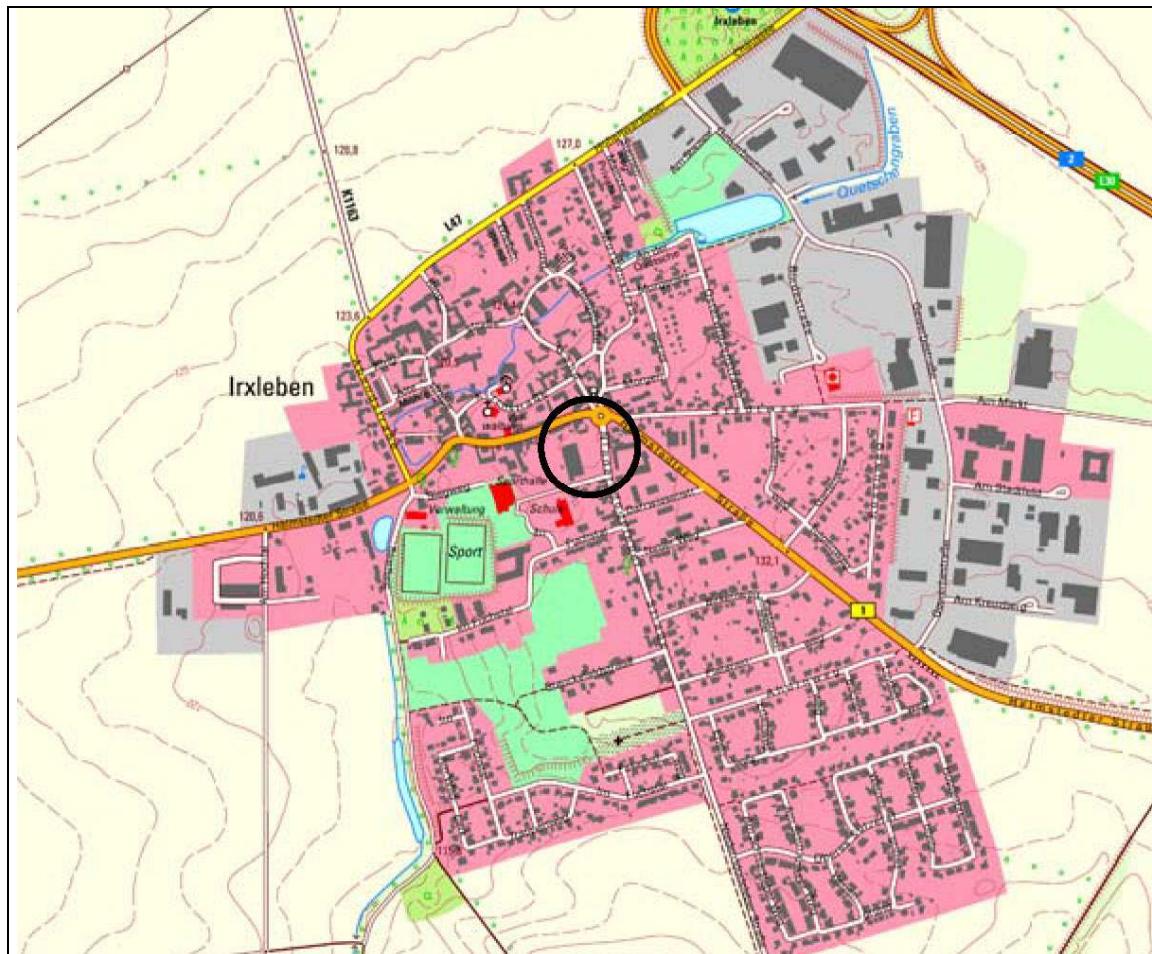
Angrenzende Nutzungen:

- im Norden südlich der Helmstedter Straße gemischte Bebauung mit Wohnen, Gewerbe, nördlich der Helmstedter Straße dörfliche Mischbebauung im Osten östlich der Niederndodeleber Straße Hofanlagen, Wohnbebauung, eine Gaststätte und Kleingewerbe
- im Süden gemischte Bebauung mit Verkaufsstätten (Blumen, Imbiss) Geschäftegebäude
- im Westen Gartenbereiche

Erhebliche bodenrechtliche Spannungen mit den angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1. Lage in der Gemeinde



[TK10/ 2021] © LVerMGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A 18/1-6007867/2011

Lage in der Ortschaft Irxleben (Ausschnitt aus der topografischen Karte)

Das Plangebiet umfasst einen Ausschnitt des zentralen Ortskerns der Ortschaft Irxleben der Gemeinde Hohe Börde. Die Einmündung der Niederndodeleber Straße in die Helmstedter Straße stellt mit dem "Adler" Kriegerdenkmal mit der Bronze eines Adlers den Ortsmittelpunkt von Irxleben dar. In der Umgebung des Gebietes befinden sich südwestlich die Grundschule und die Kindertagesstätte, westlich die Sporthalle und die Sportplätze, unmittelbar im Plangebiet an der Niederndodeleber Straße die zentrale Bushaltestelle Irxleben. Der Standort ist örtlich integriert und nahezu von der gesamten Ortslage von Irxleben mit Ausnahme eines Teils des Wohngebietes Oberes Sülzetal fußläufig erreichbar.

3.2. Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 9.646 m² groß. Davon entfallen 5.764 m² auf das Kerngebiet und 3.728 m² auf die Straßenverkehrsfläche.

3.3. Ziele der Raumordnung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-12 "Am Adler Teil 1" in der Ortschaft Irxleben ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde als raumbedeutsame Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 19.02.2025 einen neuen Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht abschließend beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Der Plan ist noch nicht in Kraft getreten.

Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein Planentwurf hierfür wurde am 19.02.2025 beschlossen. Der Planentwurf liegt bis zum 06.05.2025 öffentlich aus.

Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung.

Irxleben ist im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" als Grundzentrum festgesetzt. Der grundzentrale Bereich wurde im Regionalen Entwicklungsplan abgegrenzt. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des abgegrenzten grundzentralen Bereiches. Gemäß Ziel Z 52 des Landesentwicklungsplanes wird den Grundzentren die Möglichkeit eröffnet großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Ge-

meinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, anzusiedeln. Zu den Sortimenten der Grundversorgung gehören insbesondere Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dieser Zulässigkeit. Er begrenzt die zulässige Verkaufsfläche und regelt die zulässigen Sortimente. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf die Einzelhandelsstruktur liegt eine Auswirkungsanalyse der BBE vom 25.09.2024 vor. Diese weist nach, dass der Discountmarkt mit der erweiterten Größe von 1.400 m² und der unveränderten Sortimentsstruktur keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in anderen Orten auslöst. Es werden keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung erwartet. Der Gutachter hat hierfür die Einhaltung des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes untersucht. Er stellt fest, dass das Konzentrationsgebot aufgrund der Lage im zentralen Bereich des Grundzentrum Irxleben eingehalten wird. Der Standort verfügt über ein hohes Potenzial an Einwohnern im fußläufig erreichbaren Bereich und befindet sich unmittelbar an der ÖPNV Schnittstelle Irxleben. Es handelt es sich um einen integrierten Standort. Die Auswirkungen reichen nicht über den grundzentralen Einzugsbereich hinaus. Das Kongruenzgebot ist damit ebenfalls eingehalten. Die erwarteten Umsatzumverteilungen bewegen sich im Bereich zwischen 0 und 3%. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit eingehalten. Die Änderung des Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, städtebauliche Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird auch in der geänderten Fassung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Folgende sonstige städtebauliche Planungen mit Bezug auf das Plangebiet liegen vor (§ 1 Abs.6 Nr.11 BauGB): "Hohe Börde vital - Ortskernentwicklung, Beispielorte Eichenbarleben, Irxleben, Niederndodeleben, Rottmersleben".

Das Konzept Hohe Börde - vital führt aus:

"In Irxleben konzentrieren sich der Standort der Verwaltung und der Arbeitsplätze. Mit 2.270 Einwohnern (Stand 2012) ist Irxleben der zweitgrößte Ort in der Gemeinde Hohe Börde. Zwischen den Jahren 2002 und 2012 ist die Zahl der Einwohner um rund 100 Personen angestiegen.

Die Neubaugebiete schließen sich von Süden an den historischen Ortskern an, der nördlich der B1 im Mischgebiet verortet ist. Der Bereich zwischen Wohnflächen und Autobahn (BAB2) ist mit Gewerbeflächen aufgefüllt, so dass sich der Ort grob in die drei räumlich getrennte Zonen Gewerbe, Altdorf und Neudorf aufteilen lässt.

"Im nördlichen Bereich der Niederndodeleber Straße (K 1163) konzentrieren sich die örtlichen Bildungseinrichtungen sowie einige Einzelhändler. Die Bushaltestelle an dieser Straße stellt zudem einen zentralen Punkt im Schulweg der Grundschüler dar, aber auch der auspendelnden Sekundarschüler.

Südlich der Grundschule befinden sich mehrere Wohneinheiten, die barrierefrei gestaltet sind.

Bewertung

Durch die Vergrößerung der bewohnten Fläche in Irxleben hat sich das räumliche Zentrum nach Süden verschoben. Während sich die Gewerbeplächen im Nord- Osten des Ortes in unmittelbarer Nähe zur Autobahn konzentrieren, liegt im Zentrum der Wohnbauflächen die Einmündung der Niederndodeleber Straße in die Bundesstraße B 1. An dieser Stelle haben sich bereits einige Versorgungseinrichtungen angesiedelt und bestehende Planungen werden die zentrale Wirkung dieses Bereichs verstärken.

An dieser Tendenz knüpft das Konzept im Rahmen von "Hohe Börde Vital" an. So soll im Bereich der Niederndodeleber Straße ein zentraler Ortskern geschaffen werden. Dabei kann ein durch seine Nutzung belebter Ort entstehen, der in seiner Aufenthaltsqualität den Ansprüchen als Ort der Begegnung entspricht und gleichzeitig das neue Zentrum in Irxleben baulich definiert."

3.5. Nutzungen im Änderungsbereich

Das Plangebiet wird im Bestand gemäß der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes genutzt. Der Discountmarkt wurde 2017 errichtet und der Kreisverkehr am Adler hergestellt. Abweichungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehen bei der Abgrenzung des Straßenraumes der Niederndodeleber Straße zum Baugrundstück des Discountmarktes. Diese Abweichungen sollen im vorliegenden Verfahren korrigiert werden.

3.6. Boden, Geländeeverhältnisse, Altlasten, Kampfmittel, Archäologie

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet ist bebaut. Die Bodenoberflächen sind stark anthropogen überprägt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine grundsätzliche Eignung für eine bauliche Nutzung aufweisen.

Es wird empfohlen, die erforderliche Gründung von Gebäuden auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen festzulegen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers ungünstige Voraussetzungen. Partiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (teilweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

Bodenbelastungen

Umweltgefährdende Bodenbelastungen sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Kampfmittel

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden konnten, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S. 167 ff.) hingewiesen.

archäologische Bodendenkmale

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie teilte mit, dass das Plangebiet südlich an den alten Ortskern von Irxleben angrenzt. Der Bereich ist als archäologisches Denkmal (Irxleben Fundplatz 2, Siedlung Mittelalter) verzeichnet. Das Gebiet wurde im 19. Jahrhundert nach Schließung des Friedhofes um die Kirche zwischenzeitlich als Friedhof genutzt. Mit der Anlage des neuen Friedhofes an der südlichen Niederndodeleber Straße um 1900 wurde der Friedhof schrittweise aufgegeben.

Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Die archäologische Baugrunduntersuchung wurde im Jahre 2022 abgeschlossen. Die festgestellten Funde umfassen überwiegend Grabstellen des 19.Jahrhunderts ohne wesentliche archäologische Relevanz. Für den Umgang mit den Funden wurde vereinbart, diese einer angemessenen Wiederbestattung zu zuführen. Die Baustelle wird hierfür in erforderlichem Maße gesichert.

Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Aller". Es wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen eine Erlaubnis gemäß § 7 BergG (Nr.I-B-c-137/2023) zur Aufsuchung bergfreier Bodenschätze erteilt. Die bergrechtliche Erlaubnis beinhaltet derzeit nur das Recht der Aufsuchung, das heißt der Feststellung von abbauwürdigen Lagerstätten durch den Inhaber der Erlaubnis. Berücksichtigungserfordernisse für die Bauleitplanung resultieren hieraus nicht.

4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

- 1) die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche für den Einzelhandelsstandort von 1.200 m² auf 1.550 m²
- 2) die Erweiterung der überbaubaren Flächen von einer Bautiefe mit 35 Meter auf 40 Meter
- 3) die Anpassung der Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Niederndodeleber Straße an die hergestellte Grundstücksteilung

Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

zu 1)

Wesentliches Planungsziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer flächenhaften Erweiterung des im Plangebiet vorhandenen Discountmarktes. Der bestehende Markt mit ca. 1.000 m² Verkaufsfläche zuzüglich ca. 150 m² Verkaufsfläche in der Vorkassenzone hat sich seit der Errichtung im Jahr 2017 sehr gut etabliert und wird durch die Bevölkerung sehr gut angenommen. Der Markt ist für ca. 1.700 Einwohner von Irxleben fußläufig gut erreichbar. Durch die Lage unmittelbar an den Haltestellen des ÖPNV und die verkehrszentrale Lage ist der Markt sehr gut aus den umliegenden Orten ohne Nahversorgungsangebot zu erreichen. Er gehört zu den umsatzstärksten Märkten des Anbieters in der Region Magdeburg. Der Anbieter bietet in allen Märkten ein standardisiertes Angebot an, dass aufgrund der Umsatzstärke des Marktes in unwirtschaftlichen kurzen Abständen nachgefüllt werden muss. Der Discountmarktbetreiber benötigt mehr Platz, um die nachgefragte Anzahl der Artikel im Markt zu platzieren.

In den letzten Jahren hat sich die Verkaufskultur in den Discountmärkten erheblich verändert. Größere Verkaufsflächen werden durch eine großzügigere Gestaltung der Flächen zwischen den Regalreihen erforderlich. Hierfür ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes erforderlich. Der Markt selbst soll auf ca. 1.400 m² Verkaufsfläche erweitert werden. Hinzu kommen die in der Vorkassenzone angesiedelten Anbieter, so dass insgesamt eine Verkaufsfläche von 1.550 m² benötigt wird. Diese Festsetzung ist Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes.

zu 2)

Die Vergrößerung des Marktes soll auf der Vorderseite des Gebäudes in dem Bereich erfolgen, in dem derzeit Stellplätze und Verkehrsflächen der Zufahrt vorhanden sind. Insgesamt sollen 8 Pkw-Stellplätze entfallen. Der Markt verfügt nach der Änderung über 66 Stellplätze. Dies entspricht 1 Stellplatz pro 23 m² Verkaufsfläche. Aufgrund der zentralen Lage, der fußläufigen Erreichbarkeit und der Lage an den Haltestellen des ÖPNV ist dies für den Markt auch unter Auswertung der bisherigen Belegung der Stellplatzanlage ausreichend.

zu 3)

Die Korrektur der Abgrenzung zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und dem Grundstück des Discountmarktes vollzieht eine vorhandene nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes hergestellte Grundstücksteilung. Diese orientiert sich an der Grenze der hergestellten Verkehrsanlagen.

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise sind nicht Gegenstand der Planänderung.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Die Finanzierung der Bebauungsplanänderung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zu Lasten des Grundstückseigentümers des Discountmarktes. Der Gemeinde Hohe Börde entstehen im Zusammenhang mit der Durchführung der Planänderung keine Kosten.

6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserbeseitigung,
- die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser.

Dies ist im Bestand gewährleistet.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt über die Einfahrt und die Ausfahrt sowie die Lieferzufahrt an der Niederndodeleber Straße. Hierdurch wird eine geordnete Erschließung des Baugebietes gewährleistet.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Eine Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser ist für den bestehenden Discountmarkt vorhanden.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Der bestehende Discountmarkt ist an das Niederspannungsnetz angeschlossen.
- Anbieter von Telekommunikationsleistungen in Irxleben sind die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Deutsche Glasfaser und die MDDSL. Das Plangebiet ist telekommunikationsseitig angeschlossen.
- Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.

- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der vom Einzelhandelsbetriebe verursachte Anfall an Sanitärbwässern wird in die zentrale Schmutzwasserkanalisation eingeleitet.
- Träger der Niederschlagswasserableitung ist die Gemeinde Hohe Börde. Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet selbst ist aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich. Das Niederschlagswassers wird in die Niederschlagswasserkanalisation eingeleitet.
- Die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser ist Aufgabe der Gemeinde Hohe Börde. Die erforderliche Menge an Löschwasser steht gemäß der Risikoanalyse und des Brandschutzbedarfes zur Verfügung.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8 BauGB umfassen auch die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Gütern. Diese Teilsaspekte des öffentlichen Belanges werden durch den Bebauungsplan gefördert.

Der Einzelhandelsbetrieb dient ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner. Er hat keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung anderer Gemeinden haben dürfen. Dieses Ziel wird durch das Vorhaben eingehalten, wie durch eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung bestätigt wurde.

6.3. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf Umweltbelange

- Umweltverträglichkeit -

6.3.1. Belange der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange 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 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 ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 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.

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 auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Die von der geplanten Erweiterung betroffenen Flächen sind im Bestand vollständig versiegelt. Eine Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft ist nicht gegeben.

Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.3.2. 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 Abfallwirtschaftsbetrieb nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.3.3. Belange des Schutzes vor schädlichen Schallimmissionen

Im Interesse des Umweltschutzes sollen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs.1 und 2 BlmSchG) vermieden werden. Der Discountmarkt ist im Bestand vorhanden. Die Anzahl der Stellplätze wird reduziert. Die Anlieferung ist örtlich vorhanden. Wesentliche Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes sind nicht zu erwarten.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Diese Belange sind im vorliegenden Fall nicht wesentlich betroffen. Der Discountmarkt ist örtlich vorhanden. Die Erweiterung erfolgt auf der Fläche des bisherigen Parkplatzes. Sie hat keine wesentlichen Auswirkungen auf private Belange.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	9.646 m ²
- Kerngebiet Nahversorgungsmarkt	5.764 m ²
- Straßenverkehrsflächen	3.728 m ²
- Grünflächen	154 m ²

Hohe Börde, Juni 2025

gez. A.Burger (Siegel)

Burger
Bürgermeister

Anlage

Allgemeine Vorprüfung des Vorhabens nach Anlage 2 des UVPG

1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.14-12 in der Ortschaft Irxleben "Am Adler Teil 1" Gemeinde Hohe Börde

Das Vorhaben der Erweiterung des vorhandenen Discountmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche von ca.1.150 m² auf maximal 1.550 m² erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes. Zur Feststellung, ob das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann, ist zu prüfen, ob die Änderung des Bebauungsplanes kein umweltverträglichkeitsprüfungs pflichtiges Vorhaben vorbereitet.

Rechtsgrundlagen

a) Bundesrecht

Das Vorhaben fällt nicht unter die Prüfungspflicht des Punktes 18.6.1. der Anlage 1 des UVPG, da das Vorhaben nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB vorbereitet und eine Geschossfläche von 5.000 m² nicht erreicht wird. Ab einer Geschossfläche von 1.200 m² ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Gemäß Punkt 18.8. der Anlage 1 des UVPG besteht auch für Vorhaben in sonstigen Gebieten eine Vorprüfungspflicht bei Überschreitung des Prüfwertes für eine Vorprüfung nach Punkt 18.6. und Punkt 18.7.. Die Vorprüfung richtet sich nach den Kriterien der Anlage 2 des UVPG.

b) Landesrecht

Gemäß Anlage 1 zum Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt besteht für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe kein zusätzliches Prüferfordernis.

Mithin ist einzuschätzen, dass nach Bundesrecht eine Vorprüfungspflicht anhand der Kriterien nach Anlage 2 des UVPG besteht.

Sachverhaltsdarstellung

1. Merkmale des Vorhabens

a) Größe des Vorhaben:

Erweiterung eines Discountmarktes auf eine Verkaufsfläche von bis zu	1.550 m ²
Größe des Vorhabengebietes	5.764 m ²
mögliche Grundfläche innerhalb der überbaubaren Flächen	2.762 m ²
geplante Geschossfläche des Vorhabens ca.	1.900 m ²

Einschätzung:

Das Vorhaben überschreitet hinsichtlich der geplanten Geschossfläche den Prüfungswert von 1.200 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe um ca. 700 m². Die Grenze der verbindlichen Umweltverträglichkeitsprüfungs pflicht liegt bei 5.000 m² und liegt damit um 3.100 m² höher. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens in Bezug auf den Zufahrtsverkehr werden sich nicht wesentlich ändern, da die Anzahl der Stellplätze verringert wird. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Irxleben und greift nicht in den Außenbereich nach § 35 BauGB ein.

b) Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Vorhaben beinhaltet eine ca. 90%-ige Versiegelung von derzeit bereits überwiegend versiegelten Grundflächen. Hiermit sind keine Umweltauswirkungen verbunden, da es sich um anthropogen veränderte Siedlungsböden handelt. Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsbereich und dient der Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen.

c) Abfallentsorgung

Die Abfall- und Abwassererzeugung beinhaltet vornehmlich Abfallstoffe, die nicht nach § 3 Abs.5 KrWG als gefährliche Abfälle zu behandeln sind. Das Abfallaufkommen wird sich durch die Erweiterung des Vorhabens nicht wesentlich erhöhen. Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange sind hierdurch nicht zu erwarten.

d) Umweltverschmutzung und Belästigungen

Das Vorhaben ist mit keinen erheblichen Emissionen der in Nr. 4.6.11. der TA Luft aufgeführten Stoffe unmittelbar verbunden. Die Lärmimmissionen bleiben unterhalb der Orientierungswerte des Beiblattes I der DIN18005 für die maßgeblichen Immissionsorte. Sie erhöhen sich gegenüber dem Bestand nicht wesentlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen durch den Zufahrtsverkehr relevant. Aufgrund des geringen Umfangs der Größenänderung und der unmittelbaren Anbindung an das Hauptverkehrsnetz sind keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

e) Umweltrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Das Vorhaben ist nicht mit der Lagerung oder dem Umgang, der Nutzung oder der Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG bzw. der GefStoffV verbunden. Wassergefährdende Stoffe im Sinne des WHG oder radioaktive Stoffe werden nicht betriebsbedingt verwendet. Es bestehen keine besonderen Unfall- oder Störfallrisiken.

2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, welche durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungen und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

- a) bestehende Nutzung des Gebietes, der Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Fläche wird bereits im Bestand durch den Einzelhandelsbetrieb genutzt, der erweitert werden soll. Die Fläche hat keine Bedeutung für Erholung, für land-, forst- oder fischereiwirtschaftliche Nutzungen oder für öffentliche Nutzungen. Eine Bedeutung für den Verkehr hat das Plangebiet nicht.

- b) Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Das Gebiet hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in allen vorgenannten Schutzgütern keine wesentliche Bedeutung, sondern stellt sich als beeinträchtigte, überwiegend versiegelte Fläche dar.

- c) Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):
- im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete → nicht betroffen
 - Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst → nicht betroffen
 - Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst → nicht betroffen
 - Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes → nicht betroffen
 - gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes → nicht betroffen
 - Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes → nicht betroffen
 - Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind → nicht betroffen
 - Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes → Es ist ein Gebiet mit durchschnittlicher Einwohnerdichte betroffen.
 - in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind → nicht betroffen

Zusammenfassung

Insgesamt ist einzuschätzen, dass das Vorhaben aufgrund der Überschreitung des Vorprüfungs-wertes von 1.200 m² Geschoßfläche des Einzelhandelsbetriebes um ca. 700 m² und des großen Abstandes zu prüfungspflichtigen Vorhaben sowie aufgrund der in den Innenbereich integrierten Lage und des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet selbst nicht mit solchen Umweltauswirkungen verbunden ist, die die Durchführung einer UVP erfordern würden.