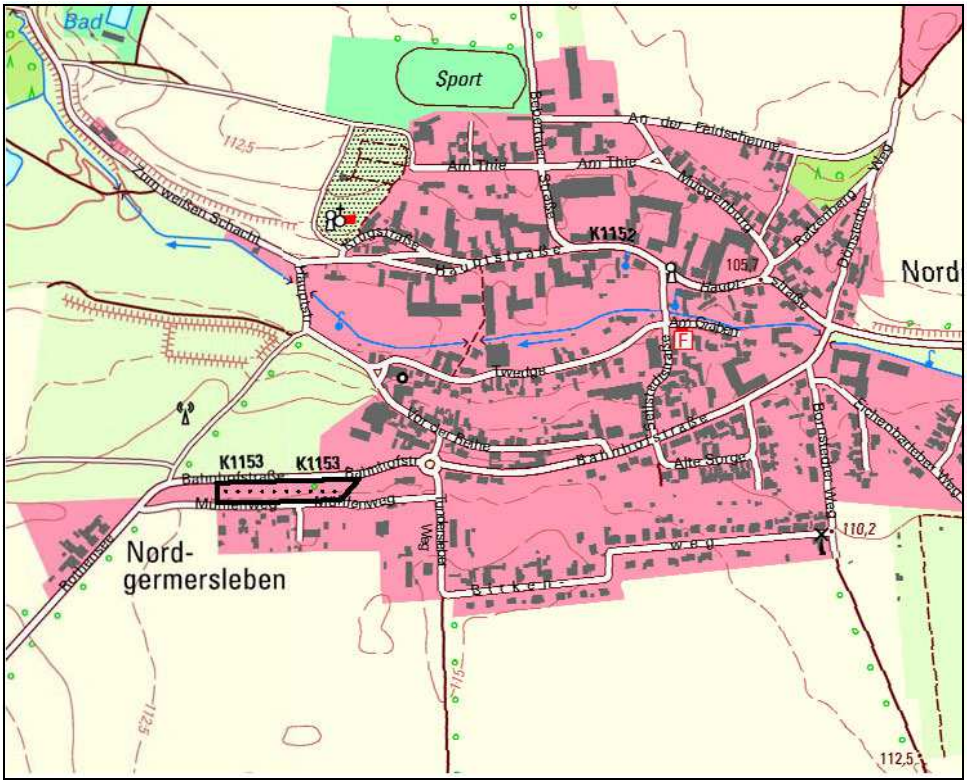
Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 44-9
" Feuerwehrgebäude Nordgermersleben südlich der Bahnhofstraße"
in der Ortschaft Nordgermersleben

im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 10/2023] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung, Abendstr.14a, 39167 Irxleben

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	4
2.3.	Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.	Bestandsaufnahme	7
3.1.	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2.	Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen	7
4.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3.	Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für eine Feuerwehr und ein Begegnungszentrum	9
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1.	Erschließung	9
6.1.1.	Verkehrserschließung	10
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	10
6.1.3.	Brandschutz	11
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1.	Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2.	Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3.	Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4.	Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5.	Belange der Lärmbekämpfung	12
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9.	Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.44-9 "Feuerwehrgebäude Nordgermersleben südlich der Bahnhofstraße" in der Ortschaft Nordgermersleben - Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I. 2025 Nr.348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I. Nr.189)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2025 (GVBl. LSA S.834).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Das Feuerwehrgebäude Nordgermersleben befindet sich derzeit an der Sellstedtstraße Nr.2A im Eckbereich zu Straße Am Graben innerhalb der Ortslage Nordgermersleben. Das Grundstück der Feuerwehr weist aktuell eine Größe von ca. 200 m² auf. Die Feuerwehr kann nicht bedarfsgerecht erweitert werden. Die Schaffung von Parkplätzen für die Mitglieder der Feuerwehr im Alarmfall ist nicht möglich. Die Errichtung eines neuen Feuerwehrgebäudes mit entsprechenden Stellplätzen ist zur Gewährleistung des Brandschutzes erforderlich. Dies erfordert die Wahl eines neuen Standortes. Als Ersatzstandort wurde das ehemalige Bahnverladegelände der Zuckerfabrik Nordgermersleben auf dem Flurstück 411 der Flur 18 vorgesehen. Die Fläche wurde baulich genutzt und ist dem Siedlungsbereich der Ortschaft Nordgermersleben zu zuordnen. Sie befindet sich ortsintegriert und kann unmittelbar an die Kreisstraße K1153 (Bahnhofstraße) angeschlossen werden.
Zur Einschätzung der Bebaubarkeit wurde eine Bauvoranfrage beim Landkreis Börde gestellt. Dieser hat eingeschätzt, dass durch die Bahnanlagen der bauliche Zusammenhang der Ortslage unterbrochen wird und das Vorhaben nach § 35 BauGB als bauplanungsrechtlich unzulässig zu beurteilen ist. Eine Bebaubarkeit kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes herbeigeführt werden. Aufgrund des ehemals hier vorhandenen Güterbahnhofes und der Lage zwischen der Bahnhofstraße und dem Mühlenweg ist die Fläche Bestandteil des Siedlungsbereiches, der hierdurch nicht ausgedehnt wird. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Nordgermersleben. Allgemein dient er dem Brandschutz und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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 Nordgermersleben. Es wurde bisher als Bahnanlage genutzt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, die sich im Siedlungsbereich befinden, aufgrund der derzeitigen Prägung aber nicht bebaubar sind. Diese sind gemäß der einschlägigen Kommentierung von Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn 27 zu § 13a grundsätzlich einer Überplanung nach § 13a BauGB zugänglich.

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 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)
Der Bebauungsplan Nr.44-9 der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.442 m². Dies bleibt deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)
Der Bebauungsplan setzt eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr und eine Begegnungsstätte fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung der Feuerwehr ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

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.

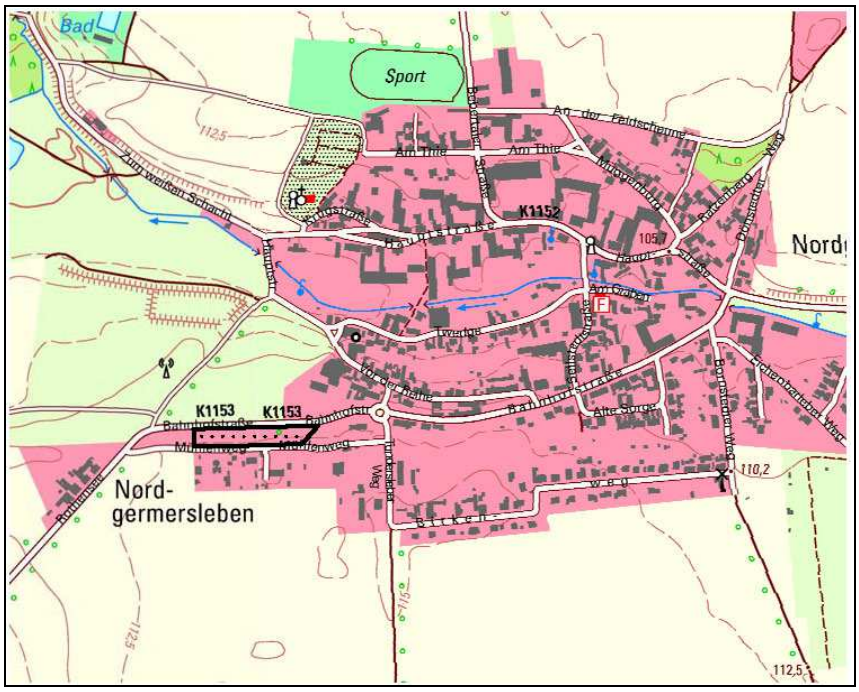
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks 411 der Flur 18, Gemarkung Nordgermersleben. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen südlich des Mühlenweges Wohnnutzungen und nördlich die Bahnhofstraße (Kreisstraße K1153) an. Nördlich der Bahnhofstraße befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück und ein Wohngebäude sowie die Brachflächen der ehemaligen Zuckerfabrik. Wesentliche Störeinflüsse gehen von den benachbarten Nutzungen nicht aus.

Lage in der Ortschaft



[TK10/ 10/2023] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6007867/2011

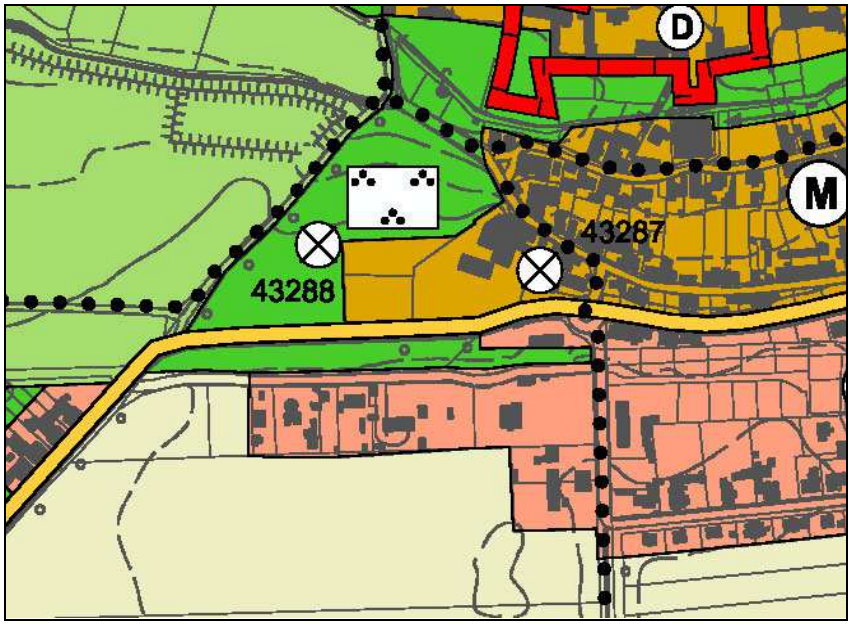
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan setzt Gemeinbedarfsfläche fest. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Die Grünfläche wurde bestandsorientiert dargestellt, da die ehemalige Bahnfläche entwidmet wurde und die Gleise rückgebaut wurden. Entlang der gesamten Bahnlinie ist die Errichtung eines Radweges (Ferkeltaxenweg) vorgesehen. Teilweise ist der Radweg bereits hergestellt. Im betreffenden Abschnitt des Flurstücks 411 der Flur 18, Gemarkung Nordgermersleben kann die Führung des Radweges über den Mühlenweg erfolgen.
Von der Festsetzung einer Feuerwehr gehen keine bodenrechtlichen Spannungen aus, die im gesamtgemeindlichen Rahmen zu beachten sind. Das Gebiet befindet sich im Siedlungsbereich.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde (Ortschaft Nordgermersleben)



[TK10/ 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6007867/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 15.07.2025 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur" vom 16.04.2024 dokumentiert.

Das Plangebiet gehört dem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft an. Da die Planung nicht in landwirtschaftlich genutzte Flächen eingreift und keine Flächen betrifft, die landwirtschaftlich nutzbar sind, werden die Belange des Vorbehaltsgebietes nicht beeinträchtigt. Die Ortschaft Nordgermersleben ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt. Die Feuerwehr dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Nordgermersleben.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.070 m^2, die als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt sind. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Nutzungen

Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorhanden sind.
In Bezug auf vom geologischen Untergrund ausgehende Gefahren ergeben sich aus den aktuellen Datenbeständen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen folgende Hinweise. Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung durch Subrosion vor. Durch den Kontakt mit Wasser kommt es zur Aus- bzw. Ablaugung (Verkarstung, Subrosion) der wasserlöslichen Gesteine (zum Beispiel Gips), wodurch sich darin Hohlräume bilden können, die in Abhängigkeit von den gebirgsmechanischen Eigenschaften der Deckschichten bei ihrem Verbruch an der Erdoberfläche zu Erdfällen oder lokale Senkungen führen. Im Fachinformationssystem Georisiken des Landesamtes für Geologie und Bergwesen gibt es drei bestätigte Erdfälle im Umkreis von 1.000 Meter vom Standort. Diese Erdfälle hatten einen Durchmesser von bis zu 5 Meter und eine Tiefe von bis zu 4 Meter. Das Auftreten der Oberflächenveränderungen kann im Bereich des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden. Sollten sich im Verlauf der Bohr- oder Bauarbeiten Anzeichen für zum Beispiel ältere, verfüllte Bruchstrukturen oder Hinweise auf Hohlräume im Untergrund ergeben, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen umgehend zu benachrichtigen. Bei der Planung von Versickerungsanlagen sollte beachtet werden, dass es zu keiner Beeinflussung der innerhalb des Zechsteins vorhandenen wasserlöslichen Gesteine kommt, da dies zu einer Beschleunigung der Subrosion führt und damit die Erdfallgefährdung erhöht wird.
Gemäß der digitalen geologischen Karte sowie nahegelegenen Bohrungen kann im Bereich des Vorhabens Löss oberflächennah auftreten.
Der Löss nimmt aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. In Zeiten von erheblichen bzw. langandauernden Niederschlägen kann es bei einer gezielten Versickerung des Regenwassers zum Rückstau und zu längeren Sättigungsphasen im Sickerbereich kommen. Inwieweit dadurch Vernässungen im Gründungsbereich verursacht werden können, ist durch entsprechende standortkonkrete Untersuchungen zu klären.
Für den Bau möglicher Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen.
Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Altlasten

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Auf die gesetzliche Meldepflicht bei der Feststellung von Bodenbelastungen wird hingewiesen.

Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Aller". Es wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen eine Erlaubnis gemäß § 7 BbergG (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.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologische Fundstätte bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Für das Flurstück 411, Flur 18, Gemarkung Nordgermersleben wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher 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.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Eine Art der baulichen Nutzung wurde nicht festgesetzt, da die Fläche ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen soll.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt. Gemeinbedarfsflächen entsprechen Sondergebieten für die die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 empfiehlt. Dies ist für die Feuerwehr und das Begegnungszentrum nicht erforderlich. Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 gewählt, die dem Bedarf des Vorhabens entspricht. Die Geschossigkeit wurde allgemein auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dies entspricht den Bedürfnissen der Feuerwehr und von Versammlungsstätten, deren Räume in der Regel ebenerdig angeordnet werden. Diesem Erfordernis entspricht auch die mit maximal 8 Meter festgesetzte Firsthöhe.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wurde keine Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten nicht vorhanden sind. Geregelt wurde ausschließlich der Abstand zu den Außengrenzen, der mit 3 Meter entsprechend den bauordnungsrechtlichen Abstandsforderungen zu berücksichtigen ist.

4.3. Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für eine Feuerwehr und ein Begegnungszentrum

Für das Grundstück des geplanten Feuerwehrgebäudes wurde die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB gewählt. Gemeinbedarfsflächen können sowohl als eigene Flächen festgesetzt, als auch mit Baugebieten gemäß § 1 Abs.2 BauNVO überlagert werden. Vorliegend wurde eine separate Festsetzung der Fläche gewählt, um dauerhaft zu sichern, dass das betroffene Objekt für einen Gemeinbedarfszweck gewidmet wird.
Für Gemeinbedarfsflächen ist grundsätzlich eine Zweckbestimmung erforderlich. Diese erfolgte durch Planeintrag und eine textliche Festsetzung (§ 2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes). Die Zweckbestimmung umfasst Einrichtungen und Anlagen für die Feuerwehr und das Begegnungszentrum einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen. Der Bau der Feuerwehr ist kurzfristig vorgesehen. Aufgrund der Größe des Grundstücks bestehen Flächenreserven, die für ein Begegnungszentrum des Projektes "Weltacker" freigehalten werden sollen.

Die Abgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf wurde so gewählt, dass folgende städtebauliche Zielvorstellungen umgesetzt werden können:

- Errichtung des Feuerwehrgebäudes einschließlich der erforderlichen Freiflächen u.Stellplätze
- Freihaltung einer Teilfläche für die spätere Errichtung eines Begegnungszentrum für das Projekt Weltacker.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert die Errichtung des Feuerwehrgebäudes einschließlich der Stellplätze und Nebenanlagen. Die Kosten hierfür sind Gegenstand gesonderter Beschlussfassungen.
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

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
- die 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
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße. Diese ist im Bestand vorhanden und ausgebaut. Es muss ein neuer Anschluss an die Kreisstraße hergestellt werden. Die Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Beantragung der Zufahrtsgenehmigung zum Grundstück. Eine Zustimmung des Amtes für Straßenbau und -unterhaltung ist für eine Herstellung der Grundstücksanbindungen erforderlich. Alle Belange, die Kreisstraße betreffend, sind rechtzeitig mit dem Amt für Straßenbau und -unterhaltung abzustimmen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Gemäß einer Auskunft der Heidewasser GmbH ist die Erschließung durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser GmbH. Ein Antrag zur Trinkwasserversorgung ist durch den zukünftigen Anschlussnehmer separat bei der Heidewasser GmbH zu stellen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.

Post / Telekom: Die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Deutsche Glasfaser betreiben in Nordgermersleben Telekommunikationsnetze. Der Antrag zur Herstellung von Anschlüssen an die Telekommunikationslinien sind bei der Errichtung zusätzlicher Gebäude an die Netzbetreiber zu richten.
Im anliegenden Abschnitt des Mühlenweges befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Entsorgung erfolgt an der Bahnhofstraße. Gegebenenfalls kann eine Vereinbarung zur Entsorgung auf dem Grundstück geschlossen werden.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Die Abstimmungen mit dem Abwasserzweckverband Aller-Ohre erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserableitung ist die Gemeinde Hohe Börde. Es wird geprüft, ob eine Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück möglich ist.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m^3/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll über eine Wasserentnahme aus Hydranten und Entnahmestellen im Umkreis von 300 Meter gesichert werden. Gemäß der Risikoanalyse und dem Brandschutzbedarf der Gemeinde Hohe Börde ist im betroffenen Bereich von Nordgermersleben eine Unterversorgung vorhanden. Die Bereitstellung von Löschwasser für den erforderlichen Brandschutz ist durch die Gemeinde Hohe Börde im Rahmen der Erschließung des Gebietes zu prüfen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat 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 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.44-9 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 m^2, 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 m^2 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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Die wesentlichen wertgebenden Strukturen stellen die Baureihen im Straßenraum dar. Sie können erhalten bleiben. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist vollständig mit ruderalen Gras- und Staudenfluren bestanden. Offene Vegetationsbereiche, die Voraussetzung für das Vorkommen der Zauneidechse sind, sind nicht mehr vorhanden. Die Fläche ist in die Ortslage integriert und durch die nördlich und südlich angrenzenden Straßen und freilaufende Haustiere der Wohnbebauung am Mühlenweg erheblichen Störeinflüssen ausgesetzt. Das Fehlen von Gehölzen führt dazu, dass das Plangebiet artenschutzrechtlich nur eine sehr geringe Bedeutung hat. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie - geschützte Arten, europäische Vogelarten und durch Rechtsverordnung geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Biotopverbundes.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei gegebenenfalls erforderlichen Beseitigungen von Gehölze im Straßenraum zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als durchschnittlich eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.
Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies wird durch den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

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 der Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis 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. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche sind 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 geht im Bestand kein wesentlicher Lärm aus. Die geplante Nutzung ist nicht immissionsempfindlich. Sie ist mit betriebstypischen Emissionen verbunden.
Zwischen Wohngebieten und Feuerwehrstandorten bestehen keine immissionsschutzrechtlich beachtlichen Konflikte, da Lärm durch den Betrieb der Feuerwehr in Wohngebieten als ortsüblich zu bewerten ist.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes hatten die Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme. Anregungen wurden nicht vorgetragen. Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.44-9 Nordgermersleben "Feuerwehrgebäude Nordgermersleben südlich der Bahnhofstraße" steht die Förderung der Belange des Brandschutzes und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	4.070 m²
• Gemeinbedarfsfläche	4.070 m²

Hohe Börde, September 2026

gez. A.Burger (Siegel)

Burger
Bürgermeister