

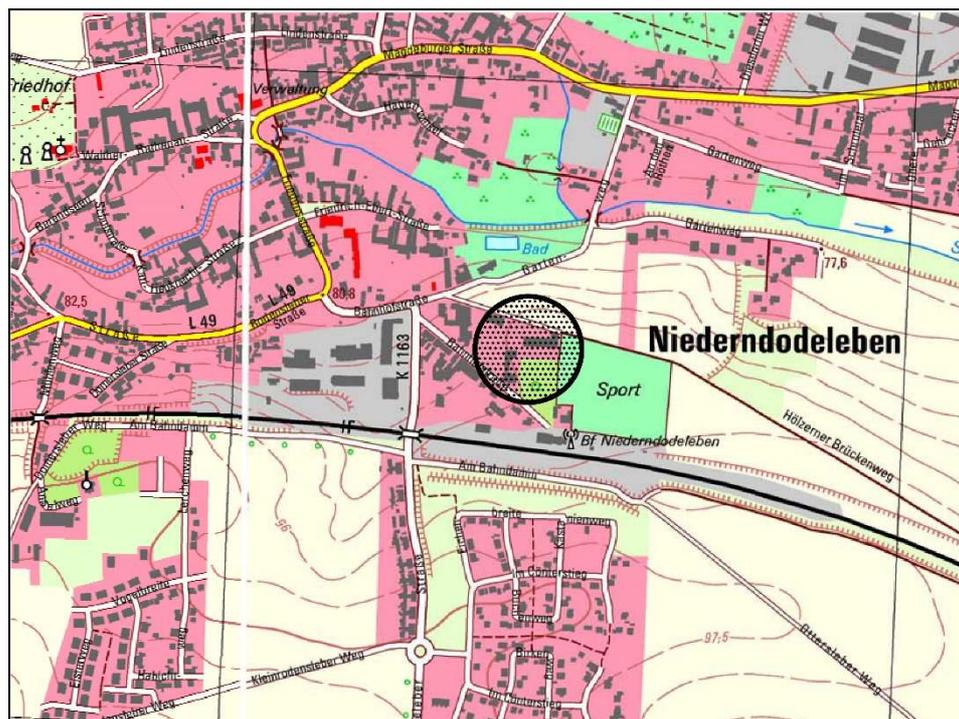


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21-10 "Bahnhofstraße Niederndodeleben" im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – Oktober 2022



[TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 - 6007867 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911670

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 der Ergänzung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3. Nutzungen, Entwässerung	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Ergänzung des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Mischgebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
5. Durchführung der Ergänzung des Bebauungsplanes	9
6. Auswirkungen der Ergänzung 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	10
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	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	12
7. Auswirkungen der Ergänzung des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen der 1.Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.21-10 "Bahnhofstraße Niederndodeleben" - Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Ergänzung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 20.7.2022 (BGBl. S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- 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 Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

Der Bebauungsplan Nr.21-10 "Bahnhofstraße Niederndodeleben" der Gemeinde Hohe Börde wurde im Jahr 2017 aufgestellt. Er wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 05.07.2017 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan setzt auf den Flächen einer ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstätte Mischgebiete fest. Das Baugebiet wurde erschlossen und vollständig bebaut. Aufgrund der erheblichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wurden überwiegend Einfamilienhäuser errichtet, wodurch der Gebietscharakter als Mischgebiet in Frage steht. Der Gebietscharakter soll aufgrund der bestandsgeschützten Störeinflüsse der Umgebung erhalten bleiben. Östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes setzt sich die ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte mit einer Lagerhalle fort, die sich auf den Flurstücken 1369/306 und 760/306 befindet. Die Lagerhalle soll zu einem Betriebsgebäude für die digital gesteuerte Fertigung von Holzprodukten und einen Schulungsbetrieb umgebaut werden.

Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens durch den Landkreis Börde hat ergeben, dass die betroffene Fläche nicht dem Innenbereich zugeordnet wird, sondern als Außenbereich zu bewerten ist. Auf Grundlage des § 34 BauGB ist eine Zulässigkeit daher nicht gegeben.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt die Fläche als gemischte Baufläche dar. Planungsziel der Gemeinde ist die Erhaltung des für Dorfkerne typischen Charakters eines Mischgebietes. Die geplante Nutzung einer digital gesteuerten Fertigung von Holzprodukten in einem für Handwerksbetriebe typischem Umfang fügt sich in diese Nutzung ein.

Als Planverfahren wurde eine Erweiterung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr.21-10 "Bahnhofstraße Niederndodeleben" gewählt, um weiterhin im Plangebiet selbst den Charakter als Mischgebiet zu gewährleisten. Der Erweiterungsbereich sichert den für Mischgebiete erforderlichen Anteil nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzungen. Der bisher rechtsverbindliche

Teil wird weiterhin überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Das Plangebiet ist bebaut und gehört dem Siedlungsbereich von Niederndodeleben an. Die Erweiterung des Bebauungsplanes dient der geordneten Fortentwicklung der Ortschaft Niederndodeleben und den Belangen der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB. Es wird eine bisher baulich genutzte Fläche wieder nutzbar gemacht. Die Ergänzung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Niederndodeleben. Die geplante Nutzung ist eine Nachnutzung baulich genutzter Flächen. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

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 Planungen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet einschließlich der Ergänzung eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 3.924 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Umnutzung einer Lagerhalle für Zwecke der Holzbearbeitung 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 der 12.BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen.

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

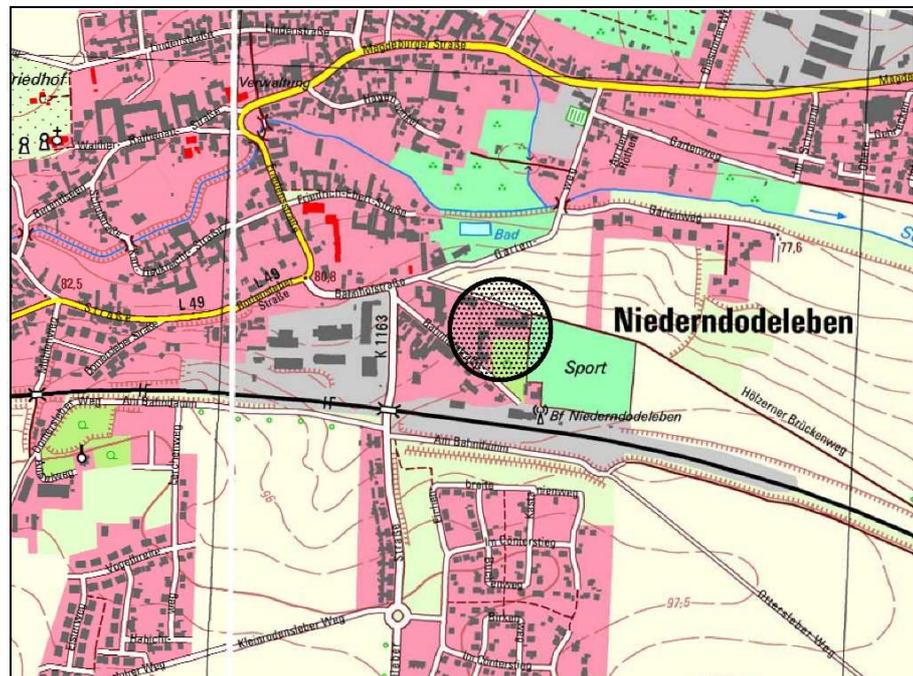
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 304 (Hölzerner Brückenweg)
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 1368/306
- im Süden durch eine Parallele im Abstand von 9 Metern von der Südgrenze der vorhandenen Halle
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 2349, 2350 und 2351
(alle vorgenannten Flurstücke Flur 2, Gemarkung Niederndodeleben)

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

Lage in der Gemeinde



[TK10/ 02/2012] ©
L.VermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A 18/1-6007867/2011

An den Erweiterungsbereich grenzt westlich der bisher rechtsverbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, der ebenfalls Mischgebiete festsetzt. Weitere Bebauungspläne grenzen nicht an das Plangebiet an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen der überwiegend durch Wohngebäude geprägte Teil des Mischgebietes
- im Norden der Hölzerner Brückenweg und nördlich landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Osten der Sportplatz Niederndodeleben
- im Süden ein Wohngebäude auf dem Flurstück 1369/306

Die Prägung der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet.
Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Mischgebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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



[ALK/TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6007867/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Die Ergänzung des Bebauungsplanes auf eine bisher bebaute Fläche mit einer Größe von 3.224 m² fällt unter die Regelungen des Punktes Nr.3.30 o des Rd Erl. des MLV vom 01.11.2018 -24-20002-01. Die Abgabe der landesplanerischen Stellungnahme erfolgt durch die untere Landesentwicklungsbehörde.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Niederndodeleben. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzung des Bebauungsplanes beträgt ca. 3.224 m². Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Geschiebemergel an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

Die Umgebung des Plangebietes ist bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen. Um Vernäsungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab (z.B. im Rahmen der Baugrunduntersuchung) standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

archäologische Bodendenkmale

In der Nähe des Vorhabens befindet sich ein archäologisches Denkmal (Fundplatz 1 Körpergräberfeld Ur- und Frühgeschichte). Es ist daher möglich, dass im Zuge erdeingreifender Maßnahmen in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht ist gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Bodenbelastungen

Schädliche Bodenveränderungen sind im Plangebiet der Ergänzung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

3.3. Nutzungen, Entwässerung

Nutzungen

Im Plangebiet ist mit einer landwirtschaftlichen Lagerhalle bebaut, die derzeit nicht genutzt wird. Das Grundstück stellt im Bestand eine innerörtliche Nutzungsbrache dar.

Wasser

Das Niederschlagswasser versickert derzeit im Plangebiet bzw. wird in die Kanalisation der Bahnhofstraße abgeführt. Aufgrund der nur gering durchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig. Es wird empfohlen, die Versickerungsbedingungen in einem Bodengutachten zu ermitteln.

Gehölze

Aufgrund der Nutzungsunterlassung der letzten Jahrzehnte ist im Plangebiet eine fortschreitende Ruderalisierung festzustellen. Hierbei handelt es sich überwiegend um junge Gehölze am Nordrand.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Ergänzung des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Mischgebiete

Als Art der baulichen Nutzung wurde für den Bereich der Ergänzung Mischgebiet festgesetzt, wie sich dies aus der Prägung der näheren Umgebung und aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergibt. Die Ergänzung des Bebauungsplanes sichert den gewerblichen Nutzungsanteil des Mischgebietes, welches in der bisherigen Abgrenzung überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt wird. Insgesamt ist nach der Umsetzung der Ergänzung ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnanteil und gewerblichem Anteil im Mischgebiet gewährleistet.

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 für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Zulässigkeit von sonstigen Gewerbebetrieben in Mischgebieten ist auf nicht wesentlich störende Betriebe begrenzt. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO wären in den Teilen, die überwiegend gewerblich genutzt werden, allgemein und in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen ausnahmsweise zulässig. Sie wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da das Plangebiet auch durch Wohnen geprägt wird und diese Nutzung hiermit nicht vereinbar ist.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für den Bereich der Ergänzung wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt. Für Mischgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist für den gewerblichen Anteil des Mischgebietes erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 festgesetzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein voll ausgebautes Dachgeschoss entsteht.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde für den Bereich der Ergänzung verzichtet, um Anbauten an die vorhandene Halle zu ermöglichen. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten überwiegend gewerblichen Nutzung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Hierfür ist ein Mindestabstand von 3 Metern zu den Außengrenzen ausreichend, da einheitliche Baufluchten nicht bestehen.

4.3. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.21-10 "Bahnhofstraße Niederndodeleben" wurden auf den Bereich der Planergänzung übertragen. Dies betrifft die höchstzulässige Anzahl von Wohnungen, die mit zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt ist. Dies ist auch für den Bereich der Ergänzung städtebaulich sinnvoll.

Die weiteren Festsetzungen wie der Ausschluss weiterer Zufahrten von der Bahnhofstraße und die Abschirmung von Außenwohnbereichen an der Bahnhofstraße treffen für den Bereich der Ergänzung nicht zu.

5. Durchführung der Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Ergänzung des Bebauungsplanes erfordert keine gesonderten Bau- und Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen der Ergänzung 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. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Ergänzungsbereiches des Bebauungsplanes kann über den Hölzernen Brückenweg erfolgen, von dem im Bestand die Zufahrt erfolgt.

Die Teile der Flurstücke 1369/306 und 760/306 des Ergänzungsbereiches befinden sich in einheitlichen Besitz mit den angrenzenden Flächen der genannten Flurstücke und grenzen an die Bahnhofstraße an, so dass die Anschlüsse an die Medien der Ver- und Entsorgung von der Bahnhofstraße erfolgen können.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Grundstück Bahnhofstraße 9 ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Ob das rückwärtige Gebäude im Ergänzungsbereich separat an die Trinkwasserversorgung angeschlossen werden soll oder über den Hausanschluss Bahnhofstraße 9 mit versorgt werden soll, ist durch den Bauherrn mit dem WWAZ abzustimmen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Bauplanung.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetz in Niederndodeleben wird durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Deutsche Glasfaser und die MDDSL betrieben. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem gewünschten Betreiber so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde. Das Plangebiet ist an der Bahnhofstraße durch die Müllabfuhr erreichbar. Ob das Grundstück vom Hölzernen Brückenweg aus angefahren werden kann, ist mit dem Entsorgungsbetrieb abzustimmen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an den Schmutzwasserkanal in der Bahnhofstraße angeschlossen werden. Die Herstellung der Anschlüsse an die Trink- und Abwasseranlagen sind beim WWAZ, Abt. Anschlusswesen zu beantragen.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an den Niederschlagswasserkanal in der Bahnhofstraße angeschlossen. Es ist zu prüfen, ob eine Beseitigung des Niederschlagswassers auch durch eine Niederschlagswasserversickerung im Gebiet möglich ist.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. In der Risikoanalyse und Brandschutzbedarf der Gemeinde Hohe Börde sind für den Bereich keine Defizite der Löschwasserversorgung verzeichnet.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat geringe 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 Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.21-10 "Bahnhofstraße Niederndodeleben" 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.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. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll 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 Niederndodeleben erfolgt eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

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.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Soweit eine Beseitigung von Gehölzen erforderlich wird, sind die entsprechenden Verbotszeiten nach § 39 BNatSchG 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 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 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 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 dem Lärm der Bahnstrecke Magdeburg - Braunschweig ausgesetzt. Die Entfernung beträgt ca. 115 Meter. Zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude, die den Lärm teilweise abschirmen. Gemäß schalltechnischer Untersuchungen für andere Baugebiete in Niederndodeleben ist bei einem Abstand von 115 Metern mit Beurteilungspegeln zwischen 60 und 65 dB(A) tags und nachts bei ungehinderter Schallausbreitung zu rechnen. Zu berücksichtigen sind die Abschirmungen durch vorgelagerte Gebäude. Auf die Belastung wird hingewiesen. Es wird empfohlen, geeignete Maßnahmen durch die Ausrichtung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite und passiven Lärmschutz nach Erfordernis vorzusehen. Die Ermittlungen des erforderlichen Umfangs der Lärmschutzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 2 BauO LSA im bauordnungsrechtlichen Verfahren vorzunehmen.

Das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet bedingt eine gegenseitige Rücksichtnahme. Eine gewerbliche Nachnutzung der Lagerhalle ist nur zulässig, wenn keine Überschreitung des Störgrades "nicht wesentlich störend" erfolgt. Gegebenenfalls sind Abschirmungen des Gebäudes nach Westen zur Wohnbebauung im Mischgebiet erforderlich.

7. Auswirkungen der Ergänzung 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.

Durch die Ergänzung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Ein bisher brachliegendes Grundstück wird wieder in Nutzung genommen. Hierdurch werden sich die Störeinflüsse auf benachbarte Grundstücke erhöhen. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen hierdurch nicht, da der Störgrad auf

nicht wesentlich störende Betriebe begrenzt wird und die Bebauung aufgrund der Begrenzung der Firsthöhe auf 10 Meter nicht höher wird als vorhandene angrenzende Bebauung.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1.Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 21-10 "Bahnhofstraße Niederndodeleben" steht die geordnete Nachnutzung einer innerörtlichen Brachfläche mit einer leerstehenden Lagerhalle durch einen nicht wesentlich störenden Betrieb im Vordergrund. Hiermit ist eine Erhöhung der Störwirkung auf benachbarte Bereiche gegenüber dem Bestand zu erwarten, die jedoch den Rahmen von in Mischgebieten zulässigen Nutzungen nicht überschreitet. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Flächen der Ergänzung des Bebauungsplanes	3.224 m ²
• Mischgebiete	3.224 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Oktober 2022