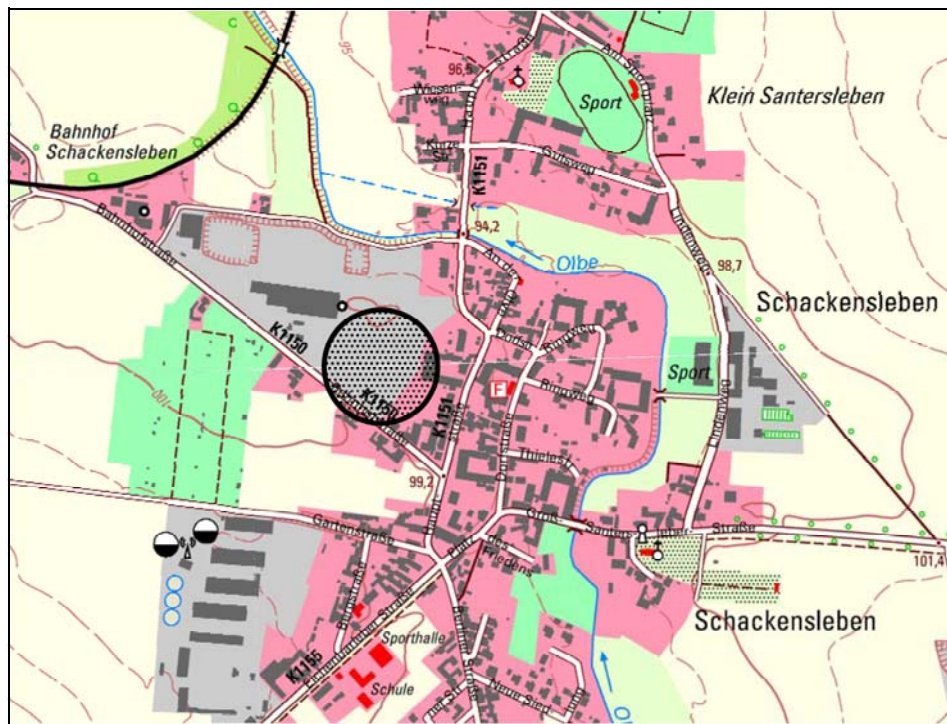




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

**Bebauungsplan Nr.46-8 "Alte Zuckerfabrik - Teil Süd" in der
Ortschaft Schackensleben im Verfahren nach § 13a BauGB**

Entwurf – Mai 2023



[TK10/ 02/2018] © 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 911650**

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	4
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
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.1.1. Mischgebiete	7
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Straßenverkehrsflächen	8
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	8
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	9
6.1.2. Ver- und Entsorgung	9
6.1.3. Brandschutz	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	10
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	11
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	11
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	11
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
9. Flächenbilanz	12

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.46-8 "Alte Zuckerfabrik - Teil Süd" in der Ortschaft Schackensleben 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 1 und 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. Nr.6)
- 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 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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 Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.46-8 "Alte Zuckerfabrik - Teil Süd" befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in Schackensleben auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik. An der Bahnhofstraße wurde im Jahr 2019 eine Einbeziehungssatzung für fünf Baugrundstücke aufgestellt. Die Gebäude wurden bereits errichtet bzw. befinden sich im Bau, so dass an der Bahnhofstraße keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Hohe Börde hat daher geprüft, ob hinterliegende Grundstücke für eine Bebauung geeignet sind. Der westliche Teil der Flurstücke 953 und 956 ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein weiteres Heranrücken an den Lagerhausbetrieb auf dem Flurstück 825 soll vermieden werden. Daher kann nur der östliche Teil durch Nutzungen überplant werden, die auch Wohnnutzungen umfassen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass nördlich des Plangebietes auf dem Flurstück 956 Reste der ehemaligen Zuckerfabrik vorhanden sind, die eine Wohnnutzung ausschließen. Der Bereich soll als gegliedertes Mischgebiet entwickelt werden.

Gemäß § 1a Abs.2 BauGB kommt der Wiedernutzbarmachung von Bauflächen zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden eine besondere Bedeutung zu. Der Grundstückseigentümer hat sein Interesse an der baulichen Entwicklung der Fläche bekundet. Er beabsichtigt das Grundstück für eigene Wohn- und gewerbliche Zwecke zu nutzen. Das Flurstück 953 reicht im Süden bis zur Bahnhofstraße und ist somit erschlossen.

Allgemein dient die Planung der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

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

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Ortschaft Schackensleben. Die geplante Nutzung ist eine Wiedernutzbarmachung baulich genutzter Flächen im Innenbereich. 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.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.717 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. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen sind 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.

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

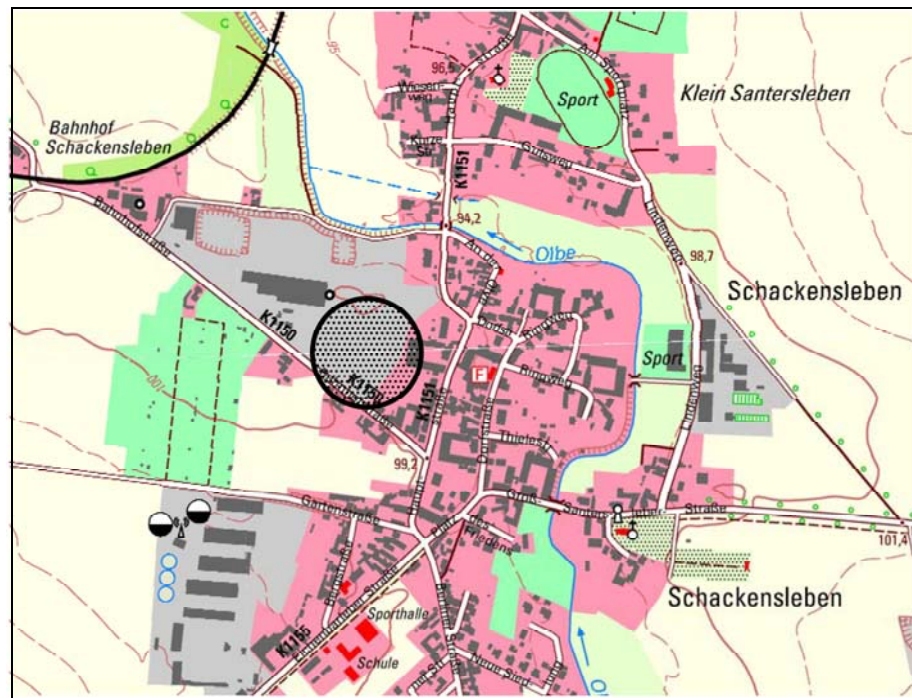
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Süden von der Südgrenze der Bahnhofstraße, der Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 952, der Nordgrenze der Flurstücke 951 und 950
 - im Westen von einer Senkrechten zur Südgrenze im Abstand von 50 Meter westlich der Ostgrenze des Flurstücks 952
 - im Norden von einer Parallelen zur Südgrenze im Abstand von 72 Meter
 - im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 47/138, 790 und 47/149
- (alle vorgenannten Flurstücke Flur 2, Gemarkung Schackensleben)

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

Lage in der Gemeinde



[TK10/ 02/2018] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A 18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an. Die Flurstücke 948, 949, 950, 951, 952 und der Südteil des Flurstücks 953 ab der geraden Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 952 befinden sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung Bahnhofstraße. Nördlich im Abstand von ca. 50 Meter befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.46-7 "Alte Zuckerfabrik – Teil Nord". Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest.

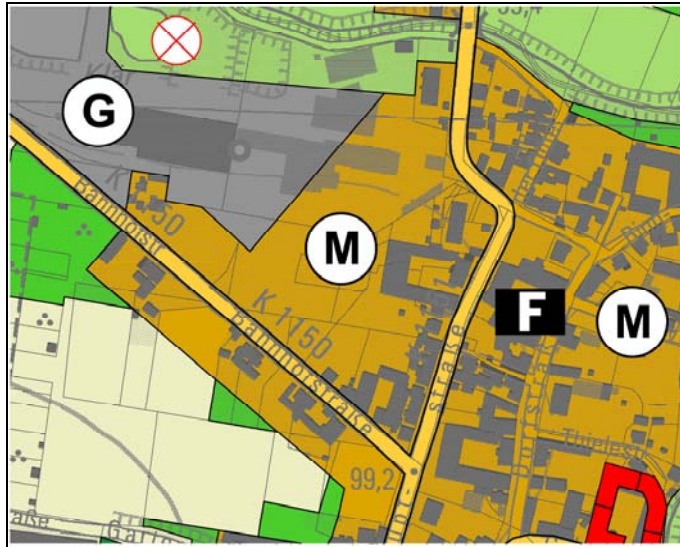
Im Bestand grenzen im Süden Einfamilienhäuser und im Westen Hofanlagen einer gemischten Bebauung an. Nördlich und westlich befinden sich im Abstand gewerbliche Nutzungen. Die Prägung der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet.

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 Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächen-
nutzungsplan der Gemeinde Hohe
Börde (Ortschaft Schackensleben)



[ALK/TK10/ 02/2018] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/
A 18/1-6007867/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

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 Schackensleben. Die Verdichtung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes im Außenbereich. Das Plangebiet ist im Bestand großflächig als Lagerplatz versiegelt.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.292 m². Die Flurstücke 953 und 956 befinden sich in Privatbesitz. Die einbezogenen Straßenverkehrsflächen gehören zur Kreisstraße K1150.

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. Das Gebiet ist teilweise als Rübenlagerplatz großflächig versiegelt.

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 Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen" sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Mischgebiete

Als Art der baulichen Nutzung wurde Mischgebiet festgesetzt, wie sich dies aus der Prägung der näheren Umgebung und aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergibt. 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

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 die Umgebung des Plangebietes überwiegend dem Wohnen dient und diese Nutzung hiermit nicht vereinbar ist.

Das Plangebiet wird von Süden von der Bahnhofstraße aus erschlossen. Der Bereich westlich der Zufahrt des Plangebietes soll den gewerblichen Nutzungsanteil des Mischgebietes sichern. Der Ausschluss von Wohngebäuden für diesen Bereich wird durch eine Gliederung des Gebietes nach § 1 Abs.4 BauNVO erreicht.

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.

Für Mischgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist für die geplanten Bebauung nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Gebäuden in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. 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.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 3 Metern zur Grundstücksgrenze ein. Nebenanlagen, Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen gemäß § 6 Abs.9 BauO LSA zulässig sind, sind von dieser Einschränkung nicht betroffen. Sie sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.3. **Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet wird im Süden über die Bahnhofstraße erschlossen. Die Straßenverkehrsfläche wurde in den Geltungsbereich einbezogen, da für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs.1 BauGB die Festsetzung der örtlichen Verkehrsflächen erforderlich ist. Die einbezogenen Verkehrsflächen der Kreisstraße K1150 sind im Bestand gewidmet. Die Einbeziehung hat daher nur einen klarstellenden Charakter.

5. **Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. 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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen der Bahnhofstraße gesichert. Für eine Bebauung ist eine Zufahrt erforderlich, die den Bestimmungen des § 5 BauO LSA für Feuerwehrezufahrten genügt, da die Entfernung der Gebäude zur öffentlich gewidmeten Bahnhofstraße mehr als 50 Meter beträgt. Die Breite des an die Bahnhofstraße anschließenden Grundstücksteiles beträgt ca. 8 Meter. Sie ermöglicht die Herstellung einer Zufahrt nach den Bestimmungen des § 5 BauO LSA für Feuerwehrfahrzeuge. Den Anforderungen der Feuersicherheit wird hierdurch Rechnung getragen. Die Zufahrt zum Baugrundstück wird privatrechtlich gesichert.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Die Trinkwasserversorgung für das Gebiet kann von der Bahnhofstraße sichergestellt werden. Der Anschluss an die Trinkwasserleitung muss bei der Heidewasser GmbH beantragt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung an der Bahnhofstraße angeschlossen werden. Der Bauherr hat einen Antrag auf Hausanschluss zu stellen.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung an der Bahnhofstraße angeschlossen werden. Ob ein Anschluss gewünscht wird, ist durch den Bauherrn zu entscheiden.

Träger des Telekommunikationsnetzes: Die Deutsche Telekom Technik GmbH, die MDDSL und die Deutsche Glasfaser betreiben in Schackensleben Telekommunikationsnetze. Der Antrag zur Herstellung von Anschlüssen an die Telekommunikationslinien sind bei der Errichtung zusätzlicher Gebäude an die Netzbetreiber zu richten.

Träger der Abfallentsorgung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Bahnhofstraße bereit zu stellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Das Plangebiet umfasst ein vorgesehene Baugrundstück. Die Herstellung des Anschlusses an die zentrale Schmutzwasseranlage ist über das erforderliche Antragsverfahren beim Abwasserzweckverband Aller-Ohre durch den Bauherren zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Ist dies nicht möglich, sind geeignete (genehmigungspflichtige) Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung zu errichten.

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. Die Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist gemäß der Risikoanalyse und Brandschutzbedarf der Gemeinde Hohe Börde im Plangebiet gesichert.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.46-8 "Alte Zuckerfabrik - Teil Süd" in der Ortschaft Schackensleben der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in 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 Schackensleben 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. Eine Beseitigung der Gehölze im Plangebiet sollte nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.

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 und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

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

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Entsorgungsträger nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. 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. Die von den gewerblichen Nutzungen der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen führen nicht erkennbar zu einer Überschreitung von Orientierungswerten der Mischgebiete. Nach Norden wird das Plangebiet durch eine Aufschüttung von den Lärmemissionen des Gewerbegebietes abgeschirmt. In Bezug auf die Lagerhalle rückt die Nutzung nicht näher an das Gebäude der Lagerhalle heran als bestehende schützenswerte Nutzungen. Eine Nutzungseinschränkung ist durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.

7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

- 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.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46-8 "Alte Zuckerfabrik - Teil Süd" in der Ortschaft Schackensleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	4.292 m ²
• Mischgebiete	4.203 m ²
• Straßenverkehrsflächen	89 m ²

Gemeinde Hohe Börde, Mai 2023