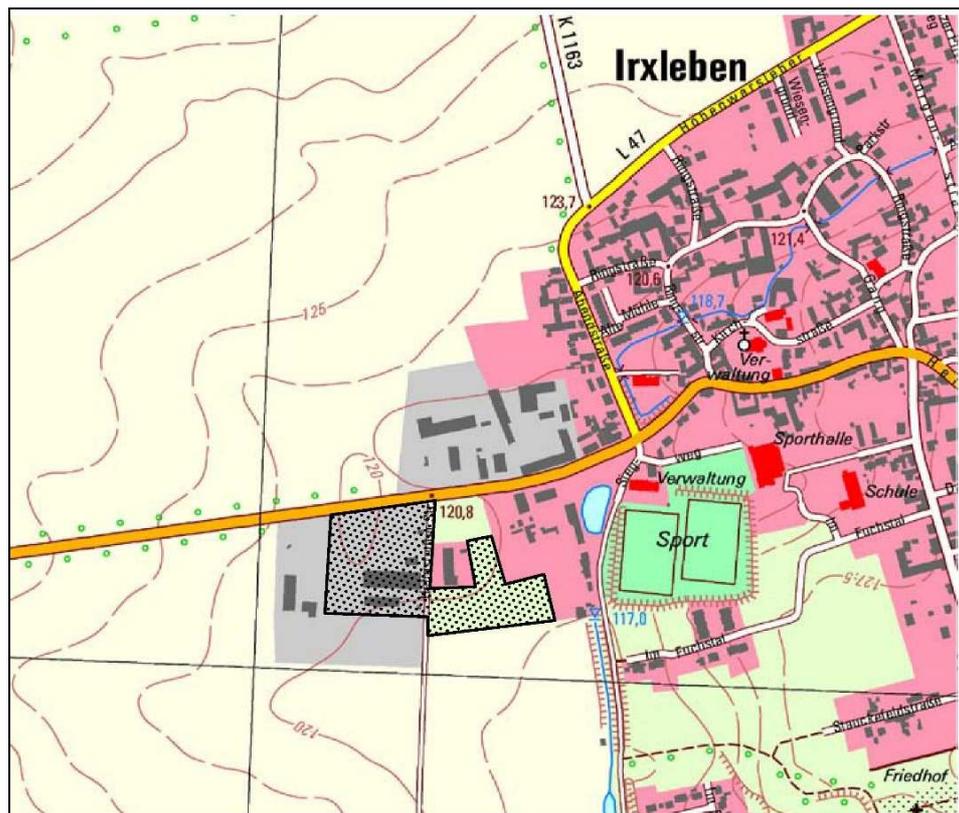




Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr. 14-13 "Helmstedter Straße /
alte Gärtnerei" in der Ortschaft Irxleben
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 02/2012]©LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6007867/2011

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 i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung 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	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
3.3. Entwässerung und Vegetation	9
3.4. Nutzungen	9
3.5. Vorhandene Leitungen im Plangebiet	9
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	10
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	10
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	10
4.1.2. Mischgebiete	10
4.1.3. Maß der baulichen Nutzung	11
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	12
4.5. Private Verkehrsanlagen	12
4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	13
4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
4.8. Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind	13
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	13
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
6.1. Erschließung	14
6.1.1. Verkehrserschließung	14
6.1.2. Ver- und Entsorgung	14
6.1.3. Brandschutz	15
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	16
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	17
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	17
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	17
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	17
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	18
8. Flächenbilanz	18

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14-13 "Helmstedter Straße / alte Gärtnerei" in der Ortschaft Irxleben - 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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288).

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.14-13 der Gemeinde Hohe Börde befindet sich im Westen der Ortschaft Irxleben südlich der Helmstedter Straße. Es wird in Nord-Süd-Richtung durch den Weg nach Wellen (bisher ohne separaten amtlichen Straßennamen) geteilt. Die Flächen östlich des Weges gehören zur ehemaligen Gärtnerei Vollmer, die nach 1900 am westlichen Ortsrand von Irxleben entstand. Sie waren teilweise bis zur Schließung der Gärtnerei in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts mit Gewächshäusern bebaut und wurden intensiv genutzt. Nach der Schließung wurden die Gewächshäuser weitgehend abgebrochen und die Fläche teilweise als Garten nachgenutzt, teilweise lag sie brach. Die Flächen westlich des Weges nach Wellen wurden in den 60er Jahren des 20.Jahrhunderts durch die LPG Hohe Börde mit einem Stallgebäude zur Auslagerung von Tierbeständen aus kleineren Ställen des Ortskerns bebaut. In den 70er Jahren wurde das Betriebsgelände erweitert und nach Einstellung der Tierproduktion in Irxleben als Lager und Bauhof der LPG Pflanzenproduktion genutzt. Anfang der 90er Jahre wurde das Gelände an einen Baubetrieb veräußert, der das Gelände als Betriebshof zur Baustofflagerung und die Gebäude als Betriebsgebäude nutzte. Im südlichen Gebäude entstanden zunächst Betriebswohnungen, die später fremd vermietet wurden. Das nördliche Gebäude dient als Lager. Am Nordrand entlang der Helmstedter Straße wurde in den 90er Jahren ein Lärmschutzwall angelegt. Der Baubetrieb beabsichtigt seine Tätigkeit am Standort aufzugeben und nur das Lagergebäude gewerblich zu nutzen. Das südliche Gebäude soll weiterhin für Wohnzwecke genutzt werden.

Damit stehen große Teile des Geländes für eine Nachnutzung zur Verfügung. Es ist geplant, den Standort überwiegend mit Wohnnutzungen zu verdichten, um dem Wohnflächenbedarf in Irxleben zu decken.

Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei östlich des Weges nach Wellen eignen sich für eine Nachnutzung als Wohnbauflächen. Durch die Inanspruchnahme von Flächen im Siedlungsbereich werden Eingriffe in bisher landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen vermieden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Gesamtgebiet als gemischte Bauflächen dar. Die geplanten Nutzungen allgemeines Wohngebiet für den Ostteil des Gebietes und Mischgebiet westlich des Weges nach Wellen fügen sich in die nähere Umgebung ein, die durch Wohnen östlich angrenzend an das Plangebiet und den Übergang zu gewerblichen Nutzungen im Westen des Gebietes geprägt wird. Das Plangebiet umfasst mit dem Betriebsgelände westlich des Weges nach Wellen eine großflächige bisher überwiegend gewerblich genutzte Fläche, die dem Innenbereich zu zuordnen ist, aus deren vorhandener Prägung sich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen jedoch nicht ableiten lässt. Weiterhin ist eine Erschließung des Bereiches erforderlich.

Die Flächen östlich des Weges nach Wellen gehören insgesamt zum ehemaligen Gärtnereibetrieb und zum Siedlungsbereich, sind aber als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. Nur der Flächenteil östlich des Gebäudes Helmstedter Straße 36 gehört dem Innenbereich an. Eine bauliche Nutzbarkeit des Plangebietes erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Herstellung von Erschließungsanlagen. Das Gebiet befindet sich in südwestlicher Randlage der Ortschaft Irxleben. Es eignet sich vor allem für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern. Im Osten des Plangebietes ist eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe vorgesehen, da die vorhandenen Betriebsgebäude in das Nutzungskonzept eingebunden und als nicht wesentlich störende Gewerbeflächen weiter genutzt werden sollen. Insgesamt ist eine Parzellierung in ca. 20 Einfamilienhausgrundstücke (5 Grundstücke im Wohngebiet und 15 Grundstücke im Mischgebiet) unter Erhaltung der beiden vorhandenen größeren Gebäude vorgesehen.

Der Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken in Irxleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Bedarf des Grundzentrums Irxleben. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

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

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

Die Flächen westlich des Weges werden durch einen Baubetrieb gewerblich und ein Gebäude für Wohnzwecke genutzt. Sie gehören dem Innenbereich an. Die Aufstellung des Bebauungsplanes für diese Flächen kann nach § 13a BauGB erfolgen.

Die Flächen östlich des Weges nutzen ehemals für Gewächshäuser genutzte Flächen nach. Sie sind jedoch überwiegend als Außenbereich einzustufen. Gemäß § 13b BauGB können Flächen für Wohnbebauung mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen. Die vorliegenden Flächen grenzen an die bebaute Ortslage an.

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. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² Grundfläche.
- 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 Nr.14-13 der Gemeinde Hohe Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 9.766 m² und bleibt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Maßgeblich für die Begrenzung der Grundfläche für Bebauungspläne im Verfahren nach § 13b BauGB ist nur die im Außenbereich einbezogene Grundfläche. Diese beträgt 2854 m², sie bleibt damit ebenfalls unter dem Grenzwert von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete fest. Auf den Flächen, die bisher dem Außenbereich angehören, wird aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet nur Wohnnutzung zugelassen. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

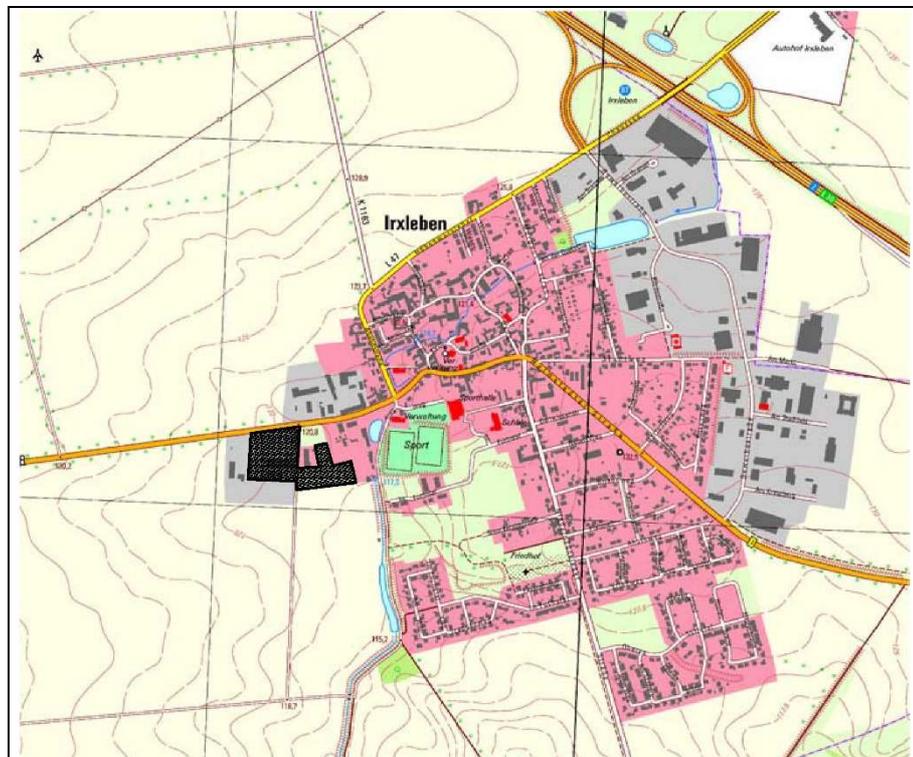
zu Punkt 3)

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

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Gemäß dem Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 27.02.2018 soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

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

Lage in der
Ortschaft
Irxleben



[TK10/ 02/2012] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6007867/2011

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Helmstedter Straße (Bundesstraße B 1), Flurstück 785, im Einmündungsbereich des Weges werden die für die Einmündung erforderlichen Flächen einbezogen
 - im Osten von Norden beginnend durch die Westgrenze des Flurstücks 862, die West-, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 23/3, die Südgrenze des Flurstücks 862, die West- und Südgrenze des Flurstücks 22/1, die Südgrenze des Flurstücks 581/22 und die Westgrenze der Flurstücke 577/21 und 21/6
 - im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 176/38, die Nordgrenze des Flurstücks 43/3 und deren Verlängerung nach Osten bis an den Weg nach Wellen (Flurstück 25)
 - im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 46/1
- (alle vorgenannten Flurstücke Flur 1, Gemarkung Irxleben).

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

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

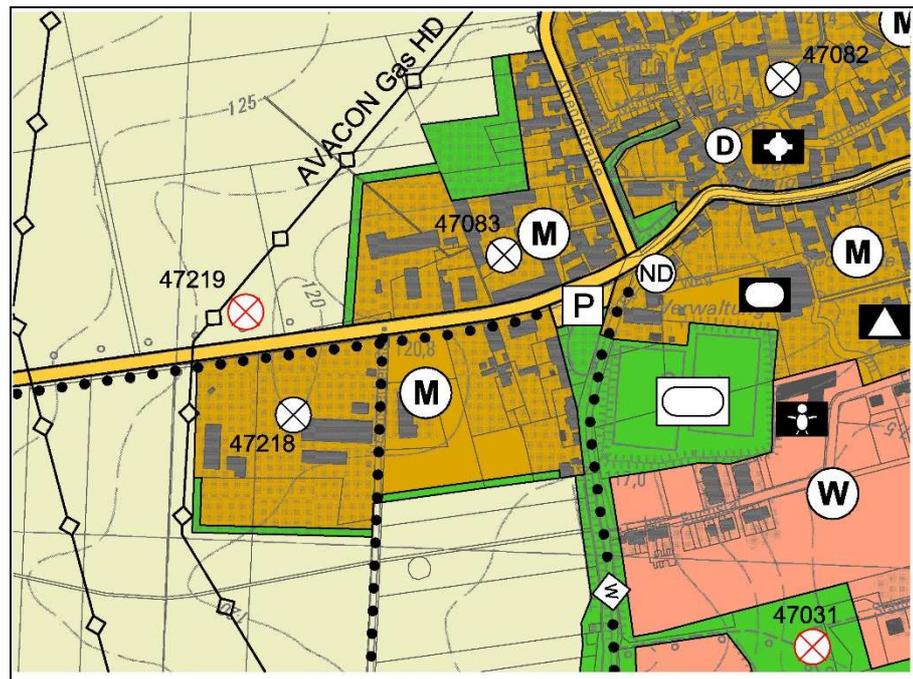
- im Norden die Bundesstraße B 1, nördlich davon eine landwirtschaftliche Betriebsstätte,
- im Osten angrenzend an den Weg nach Wellen ein Einfamilienhaus auf dem Flurstück 862 und ein Wohngebäude auf dem Flurstück 23/3, weitere Wohngebäude und Gärten östlich des Plangebietes,
- im Süden südlich des Ostteiles des Plangebietes Ackerflächen, südlich des Westteiles des Plangebietes ein extensiv genutztes Baustofflager,
- im Westen das Betriebsgelände eines Elektrofachbetriebes mit Spezialisierung auf Straßenbeleuchtung.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Von der südlich des Westteiles befindlichen Lagerfläche gehen keine erkennbaren Lärmemissionen aus. Der westlich des Plangebietes befindliche Betrieb verursacht betriebstypische Emissionen durch den Fahrzeugverkehr und durch Ladevorgänge von Betriebsmitteln. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt den Bereich als gemischte Baufläche dar. Die festgesetzten Mischgebiete werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Östlich des Weges nach Wellen weicht die festgesetzte Art der baulichen Nutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Dies ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB für Bebauungspläne nach § 13a BauGB zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist gesichert. An den Ostteil des Plangebietes grenzen im Norden und Osten Wohnnutzungen und südlich Ackerflächen an, wodurch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort geordnet erfolgen kann. Die Darstellung als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan erfolgte unter der Prämisse der vorhandenen Gemengelage mit dem Baubetrieb westlich des Weges nach Wellen. Da dieser im Zuge der Planung teilweise mit Wohnnutzung verdichtet wird, besteht die Möglichkeit, die Flächen östlich des Weges zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Ausschnitt aus
dem Flächen-
nutzungsplan
der Gemeinde
Hohe Börde (Ort-
schaft Irxleben)



[TK10/ 02/2012] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sach-
sen-anhalt.de)/A18/1-
6007867/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Der Bebauungsplan ist raumbedeutsam.

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. Der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 ist als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten. Irxleben ist im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als Grundzentrum festgelegt. Der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sieht diese Funktion weiterhin für Irxleben vor. In den zentralen Orten sind bedarfsgerecht Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet dient der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes des Grundzentrums. Gemäß der Stellungnahme der Obersten Landesentwicklungsbehörde wurde der Bedarfsnachweis hinreichend auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erbracht.

Die Gemarkung Irxleben ist im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan 2006 (REP) als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Das Plangebiet umfasst keine landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren Flächen. Der Vorbehalt wird nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.14-13 beträgt ca. 2,9 ha. Die Flurstücke 43/2, 863 und 580/22 befinden sich in Privatbesitz. Das Flurstück 25 und die Bundesstraße B 1 (Helmstedter Straße) befinden sich in öffentlichem Besitz.

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 Lößböden an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse stark verändert.

Das Plangebiet selbst war bereits 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.

Bodenbelastungen

Das Gelände des Baubetriebes ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde unter Kennziffer 1508329847218 mit der Bezeichnung LPG Ortsausgang B1 Irxleben Richtung Eichenbarleben enthalten.

Aus diesem Grund fand am 15.02.2018 eine Beprobung des Untergrundes nach TR LAGA M 20 durch die Firma baulab Ingenieure statt. Es wurden 3 Einzel- und eine Mischprobe entnommen. Der Prüfbericht datiert vom 10.03.2018. Insgesamt wurde festgestellt, dass alle ermittelten Werte unterhalb der Belastungsgrenze Z0 liegen und der Boden uneingeschränkt somit wieder eingebaut werden kann.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde ist diese Untersuchung nicht ausreichend, um auf eine Kennzeichnung des Bereiches als Altlastenverdachtsfläche zu verzichten. Es wird darauf hingewiesen, dass außerhalb der untersuchten Bereiche das Auftreten schädlicher Bodenveränderungen nicht auszuschließen ist. Da die Fläche als Mischgebiet festgesetzt wurde, besteht die Möglichkeit gegebenenfalls betroffene Bereiche gewerblich nachzunutzen.

archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie deuten zahlreiche bekannte bedeutende archäologische Fundstellen in der unmittelbaren Nachbarschaft und in der Umgebung darauf hin, dass auch im projektierten Areal archäologische Befunde vorhanden sind. Die Ausdehnung der Fundstelle (über Lesefunde und über Archivalien bekannte mittelalterliche Siedlung) ist bislang unbekannt. Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Alt-siedelland. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind. Vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Aus diesem Grund und um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, zum Beispiel in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2 L154/10 vom 26.07.2012). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig im Vorfeld der Maßnahme mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen. Die Kosten sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.

Kampfmittel

Für die Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können allerdings nie ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie auszuschließen ist, 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.

3.3. Entwässerung und Vegetation

Wasser

Das Plangebiet entwässert derzeit teilweise in die örtliche Kanalisation, teilweise versickert das Niederschlagswasser. Aufgrund der schwer durchlässigen Bodenoberschichten sind die Bedingungen zur Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig.

Vegetation

Der Teil des Plangebietes westlich des Weges nach Wellen wird als Lagerfläche durch den Baubetrieb genutzt. Eine Gebüschvegetation hat sich auf dem nördlichen Wall angesiedelt. Weiterhin sind Einzelbäume und Büsche im Gebiet vorhanden. Auf den Flächen östlich des Weges nach Wellen befinden sich Einzelgehölze am Süd- und Westrand sowie im Norden östlich des Flurstücks 23/3. Auf den Flächen befindet sich eine Ruderalvegetation.

Die Gehölzbestände behindern die geplante Entwicklung nicht und sollten in die zukünftige Bebauung einbezogen werden.

3.4. Nutzungen

Wie unter Punkt 2.1. der Begründung erläutert, werden die Flächen westlich des Weges nach Wellen durch einen Baubetrieb als Lager genutzt. Im südlichen Gebäude sind Wohnnutzungen vorhanden. Die Flächen östlich des Weges werden derzeit nicht genutzt (Nutzungsbrache).

3.5. Vorhandene Leitungen im Plangebiet

Die im Plangebiet vorgesehenen Bauflächen werden durch eine Trinkwasserversorgungsleitung des WWAZ und ein Niederspannungskabel der Avacon Netz GmbH gequert, die zum benachbarten Grundstück Helmstedter Straße 37d führen. Das Kabel der Avacon Netz GmbH muss in den öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden. Für die Wasserversorgungsleitung des WWAZ wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten ist. Weiterhin verlaufen am Rand zu den privaten Bauflächen Telekommunikationskabel, die zu erhalten sind. Soweit sie Privatgrundstücke berühren, sollten sie in den öffentlichen Raum verlegt werden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung östlich des Weges nach Wellen Wohnnutzungen einzuordnen. In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Da das Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB für diese Flächen zur Anwendung kommen soll, wurde geprüft, ob reine Wohngebiete für den Bereich in Betracht kommen. Dies wurde verworfen, da bodenrechtliche Spannungen mit den westlich angrenzenden Mischgebieten nicht ausgeschlossen werden können. Die Zulässigkeit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete im Verfahren nach § 13b BauGB wird durch die einschlägige Kommentierung (Battis / Mittschang / Reidt NVwZ 2017, 817/819) bestätigt. Sie bedarf der Beurteilung im baulichen Umfeld, das hier durch das Angrenzen von Mischgebieten geprägt und für reine Wohngebiete im vorliegenden Fall ungeeignet ist.

Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht mit den durch § 13b BauGB verfolgten Zielstellungen vereinbar. Sie wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Mischgebiete

Für die Flächen westlich des Weges nach Wellen wurde im Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist die bestehende, nicht wesentlich störende Nutzung, wie die vorhandene Lagerhalle zu erhalten und die freien Flächen, die bisher als Baustofflager genutzt wurden, für Wohnnutzungen zu entwickeln. In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB, in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund des Angrenzens an Wohnnutzungen und der Ortseingangssituation nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Mit dem Ausschluss von Tankstellen im Mischgebiet soll vermieden werden, dass diese Nutzungen den Ortseingang prägen. Tankstellen vermitteln mit ihrem Umfang

versiegelter Flächen und ihrer Lichtwerbung einen gewerbegebietstypischen Eindruck, der aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht ist.

Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten vorzunehmen. Aufgrund des hohen Anteils von Wohnnutzung ist das Plangebiet kein geeigneter Standort für Vergnügungsstätten.

4.1.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies wurde aufgrund der Ortsrandlage nicht in Anspruch genommen. Für die geplante Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken ist eine Grundflächenzahl von 0,3 ausreichend. Hierdurch ist ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von 45% möglich.

In den Mischgebieten ist eine differenziertere Festsetzung vorgesehen. Für die Bereiche des Mischgebietes, die stärker auf eine Wohnnutzung orientiert werden sollen, orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 am Wert für allgemeine Wohngebiete. In dem Teil, der stärker für gewerbliche Nutzungen vorgesehen ist, orientiert sich die GRZ mit 0,6 an der Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der in der Umgebung vorhandenen Prägung und ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Für die teilweise gewerblich geprägte Bebauung im Mischgebiet soll ebenso eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein mit 10 Meter. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht, da die Erschließungsfunktion der privaten Wohnwege nicht für eine stärkere Verdichtung ausreicht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 m soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 m erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 16 Grad.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Mischgebiet im Westen des Plangebietes wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser und Hausgruppen nicht aus. Im Bereich des vorhandenen, großen Lagergebäudes wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da dieses eine Länge von 72 Metern aufweist und in der offenen Bauweise nicht mehr zulässig ist. Abweichend davon sollen in den allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen werden. Für diesen Teil wird eine lockere Bebauung auf großen Grundstücken von ca. 1000 m² entsprechend der hierfür bestehenden Nachfrage angestrebt.

Die überbaubaren Flächen werden in den Mischgebieten und den Wohngebieten durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 20 bis 25 Metern je nach Tiefe der Grundstücke festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch Winkelbungalows errichten können. Abweichend davon wurde auf den Baugrundstücken am Nordrand des Plangebietes nur eine Bautiefe von 15 Metern festgesetzt, da im Norden der Bauverbotsbereich nach § 9 des Bundes-Fernstraßengesetzes (FStrG) anschließt, die von Hochbauten freizuhalten ist.

Die überbaubaren Flächen halten in der Regel zu den Verkehrsflächen einen Abstand von 3 Metern. Aufgrund des vorhandenen Gebäudes im Südwesten des Plangebietes, dass nur einen Abstand von 1,25 Metern einhält, wurde die Baugrenze hier im Abstand von 1,00 Meter zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde im allgemeinen Wohngebiet die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Einfamilienhausgebiet. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten für diese Teilflächen ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet wird im Bestand über den Weg nach Wellen (bisher ohne eigenen Straßennamen) an die Helmstedter Straße (Bundesstraße B 1) angeschlossen. Derzeit ist der Weg als landwirtschaftlicher Weg einzustufen. Eine Widmung als öffentliche Straße ist bisher nicht erfolgt. Der Weg soll ortsüblich ausgebaut und als öffentliche Straße gewidmet werden, soweit dies zum Anschluss der Baugebiete erforderlich ist. Die Ortsdurchfahrt Irxleben der Bundesstraße B 1 endet östlich der vorhandenen Einmündung. Sie muss auf die Westseite der Einmündung verlegt werden, um diese dem Ortsdurchfahrtsbereich zu zuordnen.

Der nördliche Abschnitt des Weges nach Wellen ist für den Erschließungsbedarf für ca. 20 Einfamilienhäuser ausreichend ausgebaut. Der Ausbaubereich muss verlängert und durch einen Wendehammer abgeschlossen werden, um ein Wenden des dreiachsigen Müllfahrzeugs zu gewährleisten. Dieser Wendehammer wurde am Ende des vorgesehenen Ausbaubereiches eingeordnet. Eine weitere Erschließung des Plangebietes ist privatrechtlich vorgesehen.

4.5. Private Verkehrsanlagen

Eine öffentliche Widmung ist nur für die Haupteerschließung vorgesehen. Die weitere Erschließung des Plangebietes soll privatrechtlich erfolgen. Die hierfür vorgesehenen Verkehrswege umfassen einen Erschließungsring für den Westteil des Plangebietes mit einer Breite des Straßenverkehrsraumes von 5,5 Metern und einer Ausbaubreite der Straße von 4,8 Metern. Die Breite von 4,8 Metern ist erforderlich, um den Begegnungsfall Pkw / Pkw mit reduzierter Geschwindigkeit zu gewährleisten, wie dies bei mehr als fünf Wohngrundstücken erforderlich ist.

Ob der Erschließungsring durch die Müllabfuhr angefahren wird, ist durch den Bauträger abzustimmen. Auch für das allgemeine Wohngebiet ist eine privatrechtliche Erschließung ausreichend. Der hier geplante Stichweg endet in einer Wendeanlage für Pkw. Ein Anfahren des Stichweges durch die Müllabfuhr ist nicht vorgesehen. Eine geordnete Zufahrt für die Feuerwehr ist gewährleistet. Für alle Privatstraßen gilt, dass sie mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten sind.

4.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Entlang der Bundesstraße B 1 ist im Norden des Plangebietes örtlich ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 2,5 Metern vorhanden, der erhalten bleiben soll. Er schirmt wirksam die Außenwohnbereiche der Erdgeschosses vom Lärm der Bundesstraße B 1 ab. Für die Obergeschosse ist der Wall jedoch nicht wirksam. Auf Grundlage der Lärmkartierung an Bundesstraßen sind hier Beurteilungspegel von Tags bis zu 65 dB(A) und Nachts bis zu 55 dB(A) zu erwarten. Hierfür wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die gewährleisten, dass ein für das Wohnen erforderlicher Innenpegel von maximal 30 dB(A) gewährleistet wird.

4.7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das allgemeine Wohngebiet grenzt im Süden an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zur Eingrünung der Ortschaft wurde eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die eine Eingrünung gewährleisten soll. Die vorhandenen Gehölze sollen in die Eingrünung eingebunden werden. Empfohlen wird die Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen, die für die Avifauna eine Eignung als Bruthabitat haben.

4.8. Flächen die mit Leitungsrechten zu belasten sind

Am Westrand des Plangebietes verläuft derzeit eine Wasserversorgungsleitung, die in den Straßenraum verlegt werden soll. Da diese Leitung auch den westlich angrenzenden Gewerbebetrieb mit versorgt, ist ein Anschluss dieses Betriebes an die Straßenverkehrsflächen über eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, erforderlich. Weiterhin ist zur geordneten Abführung des Niederschlagswassers eine Verbindung von der privaten Wendeanlage zur offenen Landschaft südlich des Plangebietes erforderlich, um eine Entwässerung in den Siegräben zu ermöglichen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- den Ausbau des Wegeabschnittes des Weges nach Wellen einschließlich der Wendeanlage
- den Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung mit dem Landesstraßenbaubetrieb einschließlich des normgerechten Ausbaus der Einmündung
- den Abschluss von Vereinbarungen zu den erforderlichen archäologischen Untersuchungen

- die Durchführung weiterer Untersuchungen zum Ausschluss von Bodenbelastungen auf den für Wohnnutzungen vorgesehenen Teilen des Mischgebietes
- die Herstellung eines Anschlusses an die Schmutzwasserkanalisation einschließlich der erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen mit dem WWAZ
- bei Erfordernis die Herstellung eines Anschlusses an die Niederschlagswasserableitung
- den Anschluss an die Versorgungsleitungen Wasser, Elektroenergie und Gas sowie die Telekommunikationsanlagen
- die privatrechtliche Erschließung der Bauflächen

Die Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert. Sie werden durch die jeweilig begünstigten Grundeigentümer als Erschließungsträger über einen städtebaulichen Vertrag gesichert übernommen. 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. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter den Punkten 4.4. und 4.5. der Begründung dargelegt. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden. Es wird auf das Erfordernis der Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgränze an der Bundesstraße B 1 und den Abschluss einer Kreuzungsvereinbarung mit dem Landesstraßenbaubetrieb hingewiesen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist entlang

der neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der neuen Erschließungsstraßen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden. Die Telekom beabsichtigt die mögliche Erschließung des Wohngebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH –Technologie (Glasfasernetz) vorzunehmen. Die notwendigen Netzinvestitionen gehen zu Lasten der Telekom. Nach dem möglichen Ausbau stehen in dem bezeichneten Gebiet Breitband-Anschlüsse mit bis zu 1000 MBit/s im Download und bis zu 500 MBit/s im Upload zur Verfügung. In den Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 Meter für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Die MDDSL, eine mitteldeutsche Telekommunikationsgesellschaft würde sich gerne am Bauvorhaben "Helmstedter Straße / alte Gärtnerei" in Irxleben beteiligen. Im Rahmen des DSL- Ausbaus verlegt die MDDSL Telekommunikationsleitungen in Sachsen-Anhalt und betreibt ein eigenes Netz. In der Gemeinde Hohe Börde, Ortsteil Irxleben wurden bereits Leitungen der MDDSL GmbH verlegt.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Entsorgung erfolgt über die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Straße. An den Abfuhrtagen sind die Abfallbehälter am Straßenrand bereit zu stellen. Ob der private Erschließungsring im Westteil des Plangebietes angefahren werden kann, ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation erfordert den Neubau von Hauptanschlussleitungen, die nach derzeitigen Planungen des Erschließungsträgers über die südlich an das Plangebiet angrenzende Ackerfläche zum zentralen Sammler im Siegweg vorgesehen ist. Dies ist gemäß der Stellungnahme des WWAZ derzeit noch nicht gesichert. Die Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde Hohe Börde. Für die Entwässerung des Plangebietes ist eine planerische Untersuchung über Art und Umfang der Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Die Versickerungsbedingungen für das Niederschlagswasser sind ungünstig.

Der WWAZ weist allgemein zur Wasserversorgung und zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung darauf hin, dass zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ eine vertragliche Vereinbarung abzuschließen ist, in der fachliche Probleme der äußeren und inneren Erschließung für Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser und deren Finanzierung geregelt werden. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Grundsätzlich besteht zur trink- und abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes erheblicher Abstimmungsbedarf zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ. Daher sollte der Erschließungsträger rechtzeitig mit dem WWAZ Kontakt aufnehmen.

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 ist über das Trinkwasserversorgungsnetz und ggf. erforderliche Löschwasserbrunnen gesichert.

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 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.14-13 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 von Brachflächengrundstücken die teilweise durch einen Baubetrieb und teilweise durch eine Gärtnerei genutzt wurden und sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Irxleben befindet, und durch eine maßvolle Verdichtung wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigter Bereich wieder einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, 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. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen.

Die Untere Naturschutzbehörde legte im Beteiligungsverfahren dar, dass von der Planung auf dem Flurstück 863 eine aufgelassene Streuobstwiese mit einem hohen Verbuschungsgrad im Übergangsstadium zu einem Feldgehölz betroffen sei und dass es sich dabei um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 22 NatSchG LSA handele. Dieses gesetzlich geschützte Biotop nehme nach Auswertung aktueller Luftbilder eine Fläche von ca. 5.300 m² ein. Das gesetzlich geschützte Biotop sei durch Fällung einer großen Zahl der Bäume und Sträucher in erheblichem Maße beeinträchtigt worden. Es handele sich dabei um einen Verstoß gegen das Erhaltungsgebot des § 30 BNatSchG.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme im September 2018 wurden keine Hinweise auf nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope gefunden. Der Gehölzaufwuchs auf der Fläche wurde in den Wintermonaten 2017 / 2018 gerodet. Die Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde, dass auf der Fläche eine verbuschte Streuobstwiese in einer Entwicklung zum Feldgehölz vorhanden gewesen wäre, lässt sich anhand des Landschaftsplanes, des Landschaftsrahmenplanes und der im Jahr 2013 durchgeführten ergänzenden Bestandsaufnahme zum Flächennutzungsplan nicht belegen. Im Landschaftsplan und im Landschaftsrahmenplan wurden die Flächen als aktiver Gärtnereibetrieb eingestuft. Die Gärtnerei Vollmer bestand bis Mitte der 90er Jahre. Im betroffenen Bereich des Plangebietes war, wie im Luftbild aus dem Jahr 1992 erkennbar, eine Reihe

Obstgehölze vorhanden. Die Flächen beiderseits der Baumreihe wurden intensiv als Kulturbeete und zur Ziergehölzaufzucht genutzt. Eine Streuobstwiese war nicht vorhanden. Auf den Luftbildern der Jahre 2000, 2006 und 2010 sind ebenfalls keine Streuobstbestände erkennbar. Mit der Schließung der Gärtnerei unterblieb die Pflege der Flächen. Verbliebene Ziergehölze wuchsen durch. Es entwickelte sich eine Ruderalvegetation mit Holunder. In der Bestandsaufnahme zum Flächennutzungsplan im Jahr 2013 wurde die Fläche als Ruderalfläche kartiert. Die vorhandenen Gehölze bestanden aus Resten der Obstgehölzreihe, Ziergehölzen und Holunder. Eine Schutzwürdigkeit nach § 30 BNatSchG oder § 22 NatSchG LSA wurde aufgrund der Artenzusammensetzung insbesondere der Durchmischung mit Ziergehölzen nicht festgestellt, so dass im Flächennutzungsplan die Darstellung als gemischte Baufläche erfolgte. Im Rahmen der Beteiligung zum Flächennutzungsplan wurde durch die untere Naturschutzbehörde keine Schutzwürdigkeit festgestellt. Dem Eigentümer der Fläche liegt keine Information über die angenommene Eigenschaft als gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 22 Abs.3 NatSchG LSA vor, daher lässt sich die offensichtlich nicht auf einer örtlichen Bestandskartierung basierende Aussage der unteren Naturschutzbehörde nicht belegen. An der vorliegenden Planung wird daher festgehalten.

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 mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet 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 die Kommunalservice Landkreis Börde AöR 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 Wohngebiete 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 selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße B 1. Entlang der Bundesstraße B 1 ist im Norden des Plangebietes örtlich ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von ca. 2,5 Metern vorhanden, der zur Erhaltung festgesetzt wurde. Er schirmt wirksam die Außenwohnbereiche der Erdgeschosse vom Lärm der Bundesstraße B 1 ab. Für die Obergeschosse ist der Wall jedoch nicht wirksam. Auf Grundlage der Lärmkartierung an Bundesstraßen sind hier Beurteilungspegel von Tags bis zu 65 dB(A) und Nachts bis zu 55 dB(A) zu erwarten. Hierfür wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die gewährleisten, dass ein für das Wohnen erforderlicher Innenpegel von maximal 30 dB(A) gewährleistet wird bzw. es wird empfohlen, Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Westlich grenzt an das Mischgebiet ein Elektrofachbetrieb an, der sich vornehmlich auf Straßenbeleuchtung spezialisiert hat. Betriebslärm entsteht durch die Fahr- und Ladevorgänge. Der Störgrad des Handwerksbetriebes ist als nicht wesentlich störend einzustufen, weshalb erhebliche Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung im Mischgebiet nicht zu erwarten sind.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.14-13 "Helmstedter Straße / alte Gärtnerei" in der Ortschaft Irxleben steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung 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.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	29.048 m ²
• allgemeine Wohngebiete	9.533 m ²
• Mischgebiete	16.060 m ²
• Straßenverkehrsfläche	1.469 m ²
• private Verkehrsfläche im Mischgebiet	1.433 m ²
• private Verkehrsfläche im Wohngebiet	553 m ²

Hohe Börde, Mai 2019

gez. Trittel (Siegel)

Trittel

Bürgermeisterin