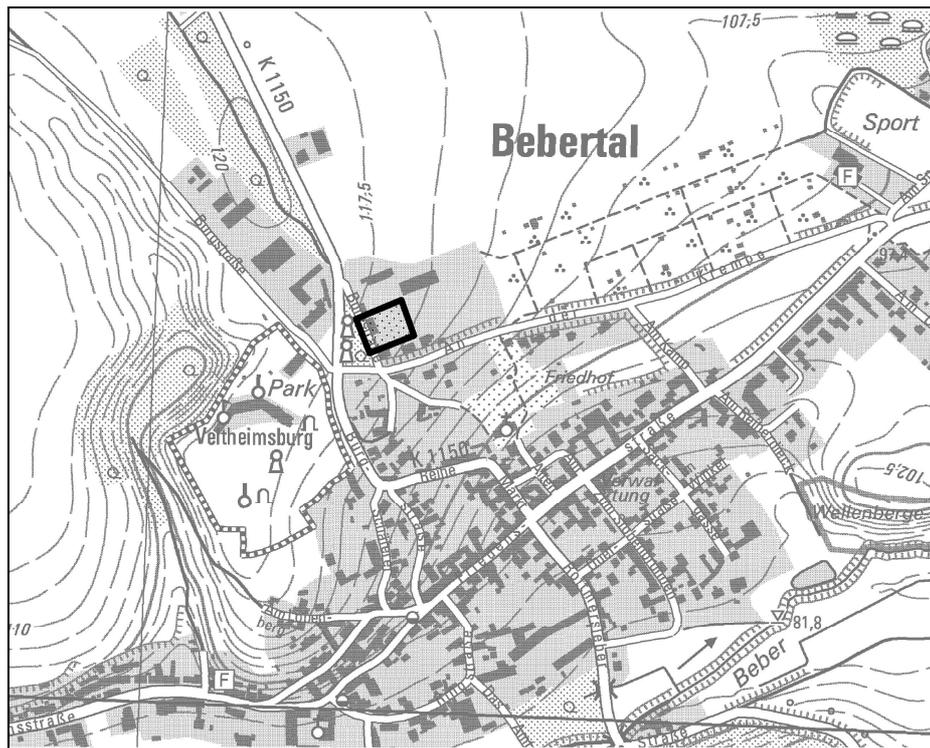




**Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde**  
**Landkreis Börde**

**Bebauungsplan Nr. 42-7 "Burgstraße 21"**  
**in der Ortschaft Bebertal**  
**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Abschrift der Urschrift**



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

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline 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	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, Flurneuordnung	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Derzeitige Nutzung des Grundstücks	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen 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	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	9
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. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
8. Flächenbilanz	12

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42-7 "Burgstraße 21" in der Ortschaft Bebertal - Gemeinde Hohe Börde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728)
- 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) zuletzt geändert durch das 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42-7 "Burgstraße 21" in Bebertal umfasst die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle an der Burgstraße 21 in Bebertal gegenüber der Zufahrt zur Veltheimsburg. An die Fläche grenzen nördlich eine weitere landwirtschaftliche Hofstelle und südlich Wohnbebauungen an. Das Grundstück befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage und ist seit dem Abbruch der Scheune vor mehreren Jahrzehnten nur noch straßenbegleitend bebaut. Der Landkreis Börde hat eingeschätzt, dass die östlichen Teile des Grundstückes Burgstraße 21 nicht am Zusammenhang der bebauten Ortslage teilnehmen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt. Ihre bauliche Nutzung entspricht somit den Planungszielen der Gemeinde Hohe Börde.

Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht des Grundstückseigentümers, neben der Errichtung eines angrenzend an die Burgstraße bereits im Bau befindlichen Wohn- und Gastronomiegebäudes, ein Ferienhaus und eine Garage auf dem östlichen, rückwärtigen Teil des Grundstückes zu errichten. Die Vorhaben ergänzen das Wohn- und Gastronomiegebäude im Sinne eines Gesamtkonzeptes. Ferienhäuser sind seit der Klarstellung der Änderung der Baunutzungsverordnung gemäß § 13a BauNVO in allen Baugebieten zulässig, in denen nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig sind. Es handelt sich hierbei um Beherbergungsbetriebe. Sie erfordern keine gesonderte Festsetzung als Sondergebiet, sondern sind auch in Baugebieten zulässig, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können.

Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtliche Sicherung der Entwicklung des Grundstückes Burgstraße 21 in einer Mischung aus Wohnen, Gastronomie und Beherbergung. Die Planung fördert die Belange der Wirtschaft und der Erholung im Sinne des § 1 Abs.6 BauGB. Sie dient der Eigenentwicklung der Ortslage Bebertal. 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 Bebertal. Die Fläche war ehemals bebaut, so dass es sich um die Nachnutzung baulich genutzter Flächen handelt. Die geplante Nutzung entspricht 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 907 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Dorfgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Dorfgebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der überwiegenden Errichtung von Wohngebäuden, Gastronomie und eines Ferienhauses 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.

zu Punkt 4)

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

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde vom 07.07.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

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

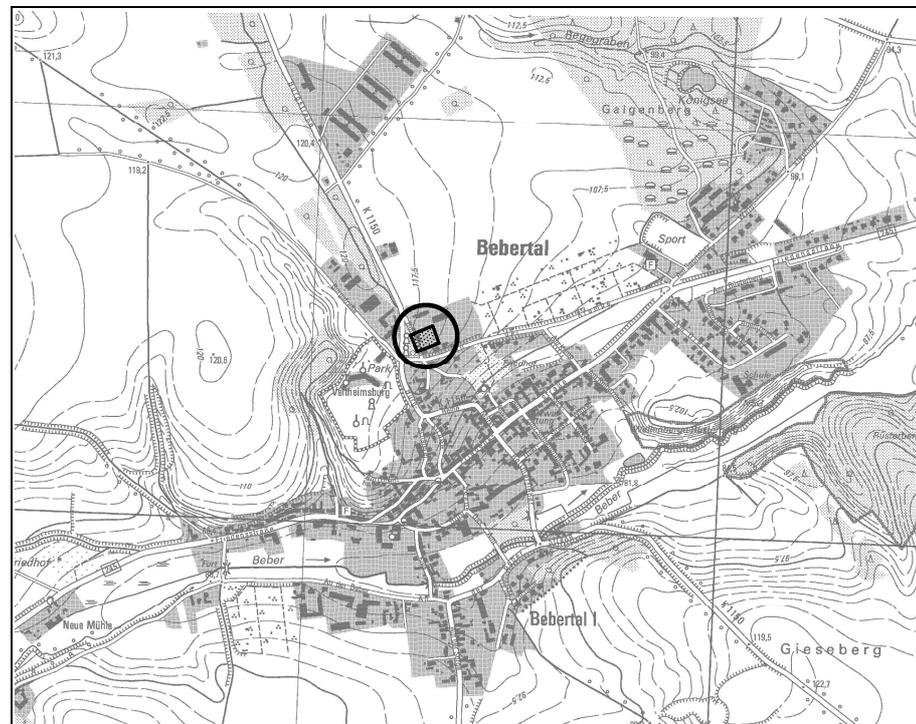
Das Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks 6/4 einschließlich der bereits vorhandenen Gebäude. Die Grenzen des Plangebietes werden gebildet durch

- im Norden die Südgrenze des Flurstücks 1105
- im Osten die Westgrenze des Flurstücks 960 und deren gerade Fortsetzung nach Norden über das Flurstück 6/4 hinweg
- im Süden die Nordgrenze des Flurstücks 6/6
- im Westen die Ostgrenze des Flurstücks 931

(alle vorgenannten Flurstücke Flur 6, Gemarkung Bebertal)

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

#### Lage in der Gemeinde

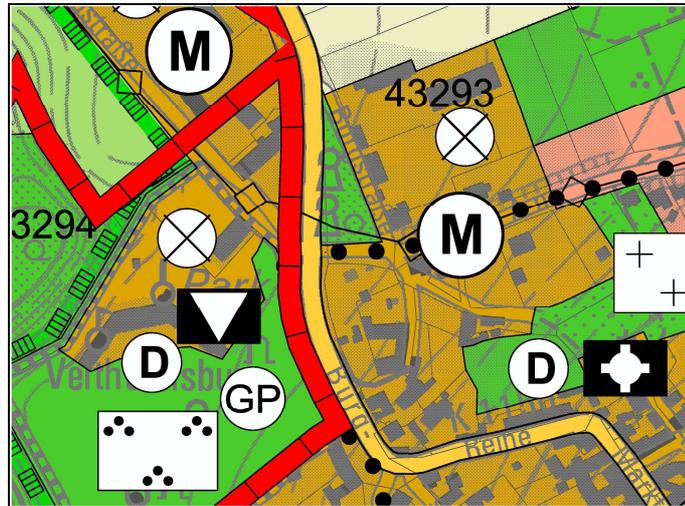


[TK10/ 02/2012] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A 18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Im Norden grenzt eine landwirtschaftliche Betriebsstätte an. Im Osten befinden sich Gärten und im Süden Wohnbebauung.

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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



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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Da der Bebauungsplan eine Fläche über 2.000 m<sup>2</sup> umfasst, entscheidet die Oberste Landesentwicklungsbehörde über die Raumbedeutsamkeit. Sie hat festgestellt, dass der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam ist.

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 Bebertal. Die Nutzung ehemals bebauter, innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes im Außenbereich.

## 3. Bestandsaufnahme

### 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur; Flurneuordnung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 2.650 m<sup>2</sup>, davon wurden 2.268 m<sup>2</sup> als Dorfgebiete festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen sind öffentlich gewidmet. Das Flurstück 6/4 befindet 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 Decklöss- Fahlerden über Festgestein (Porphy) bzw. dessen Verwitterungsprodukte an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch anthropogene Einflüsse

stark verändert. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens wird ein Baugrundgutachten empfohlen.

Der Grundwasserspiegel steht im Plangebiet in einer Tiefe > 5 Meter an. Das Auftreten von Schichtwasser kann im Gebiet nicht ausgeschlossen werden.

Um Vernässungsprobleme 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.

#### Bodenbelastungen

Im Altlastenkataster ist auf der Fläche des Plangebietes die Altlastenverdachtsfläche Bebertal Verzeichnisnummer 43293 eingetragen. Dabei handelt es sich um eine ehemalige LPG Tankstelle am Ortsausgang in Richtung Bodendorf. Die Lage der Tankstelle konnte durch eine historische Recherche verifiziert werden. Es konnten alte Fotos der Tankstelle aufgefunden werden, die belegen, dass sich die Tankstelle auf dem Flurstück 5/29 somit zwei Flurstücke nördlich des Plangebietes befand. Das Plangebiet wurde während der DDR – Zeit als Gärtnerei genutzt. Es gehörte nicht zur LPG, es ist somit auszuschließen, dass sich die Verdachtsfläche im Plangebiet befindet.

#### archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Plangebiet im Bereich mehrerer archäologischer Denkmale (Bebertal Fundplatz 73 Siedlung Bronzezeit/ Eisenzeit, Siedlung Mittelalter, Fundstelle 1006 Siedlung Neolithikum). Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen. Bereits bei dem Vorhaben "Neubau Imbiss mit 3 Wohnungen" wurden archäologische Dokumentationen vorgenommen. Die Erhaltung der archäologischen Befunde ist sehr gut.

#### Kampfmittel

Für das Flurstück 6/4 der Flur 6, Gemarkung Bebertal wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Bedenken, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

### **3.3. Derzeitige Nutzung des Grundstücks**

Das Plangebiet beinhaltet das Wohngebäude des Hofes und die Gartenflächen auf der Fläche der ehemaligen Scheune. Die noch im Plan verzeichneten Nebengebäude an der Südgrenze wurden inzwischen abgebrochen. Das Wohnhaus mit Gastronomie wurde gemäß § 34 BauGB genehmigt und ist derzeit im Bau.

Geschützte Biotoptypen sind auf der Fläche nicht zu erwarten.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Dorfgebiete**

Als Art der baulichen Nutzung wurde Dorfgebiet festgesetzt, wie sich dies aus der Prägung der näheren Umgebung und aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergibt. Das Plangebiet selbst weist keinen eigenen Gebietscharakter auf, sondern integriert sich in die umgebende Bebauung. Diese wird durch die im Norden angrenzende landwirtschaftliche Betriebsstätte und die südlich angrenzende Wohnbebauung als Dorfgebiet geprägt. In diese Umgebung, die durch eine Mischung aus Landwirtschaft und Wohnen geprägt wird, soll sich das Gebiet einfügen.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Diese Zulässigkeiten entsprechen den Planungszielen der Gemeinde Hohe Börde lebendige Dörfer zu erhalten und einseitig auf Wohnnutzungen orientierte Ortsentwicklungen in den historischen Dorfkernen zu vermeiden.

#### **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 geplante Bebauung nicht erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Prägung durch das genehmigte Wohngebäude. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, so dass auch ein Gebäude mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss zulässig ist.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies entspricht der Firsthöhe des vorhandenen Gebäudes und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Plangebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Nach Abbruch des Gebäudes an der Grenze ist nur noch eine offene Bauweise vorhanden, die unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange weiterhin den Maßstab bilden soll.

Die überbaubaren Flächen wurden weitgehend offen gelassen. Es sind die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstände zu den Nachbargrundstücken im Norden und Süden einzuhalten. Straßenseitig kann auf die Grenze gebaut werden entsprechend dem Bestand durch das Gebäude Burgstraße 21.

Nebenanlagen, Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die in den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen gemäß § 6 Abs.9 BauO LSA zulässig sind, sind von der Einschränkung auf die überbaubare Fläche nicht betroffen. Sie sind gemäß § 23 Abs.5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **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 (Grundschutz).

Dies ist weitgehend im Bestand gewährleistet.

##### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist durch die bestehenden Verkehrsflächen der Burgstraße gesichert. Die Tiefe des Baugebietes beträgt ca. 48 Meter gemessen von der Burgstraße. Gesonderte Feuerwehzufahrten sind somit nicht erforderlich.

### 6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist die Heidewasser GmbH. Das Grundstück Burgstraße 21 ist an die Wasserversorgung angeschlossen.

Sollten aufgrund der geplanten Bebauung neue Anschlüsse an die zentrale Trinkwasserversorgung erforderlich werden, sind diese über das Antragsverfahren bei der Heidewasser GmbH durch den Eigentümer auf Grundlage der gültigen Satzung zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Grundstück Burgstraße 21 ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen, die bedarfsgerecht für den geplanten Neubau erweitert werden kann.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Das Plangebiet ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Im Bereich der geplanten Baumaßnahme befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Planung / Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden. Eine Veränderung der Lage der Anlagen darf nur mit Zustimmung der Deutschen Telekom erfolgen. Die Deutsche Telekom ist unverzüglich zu informieren, wenn während der Planungs- oder Bauphase festgestellt wird, dass die vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 8 Wochen vor der erforderlichen Umliegung mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für die Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline beantragen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die KommunalService Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist an der Burgstraße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Restabfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Burgstraße bereit zu stellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. Das Grundstück Burgstraße 21 ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Sollten aufgrund der geplanten Bebauung neue Anschlüsse an die zentrale Schmutzwasserentsorgung erforderlich werden, sind diese über das Antragsverfahren beim Abwasserzweckverband Aller-Ohre durch den Eigentümer auf Grundlage der gültigen Satzung des Verbandes zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist die Gemeinde. Inwieweit ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation erforderlich wird, ist im Bauantragsverfahren aufgrund der Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens zu entscheiden.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist der gemeindlicher Grundschutz gemäß den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 Nr.4.4 Tabelle sicherzustellen. Der erforderliche Löschwasserbedarf für die geplanten Gebäude beträgt 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden, so dass insgesamt 96m<sup>3</sup> Löschwasser erforderlich sind. Der Bereich in Bebertal gehört laut der Risikoanalyse zu den unterversorgten Bereichen, in denen nur zwischen 500 und 799 Liter/min Löschwasser zur Verfügung stehen. Dies bedarf generell einer Verbesserung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist kein höherer Löschwasserbedarf verbunden als bisher. Der Sachverhalt bedarf somit keiner weiteren Untersuchung im Bebauungsverfahren.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nur geringfügig nachteilige 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.42-7 "Burgstraße 21" in der Ortschaft Bebertal der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 ehemals bebauten Grundstücks im Siedlungsbereich der Ortschaft Bebertal erfolgt eine Nachnutzung bisher baulich genutzter Flächen, 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 ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

### 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 Dorfgebiet 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 der KommunalService Landkreises Börde AöR 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 Dorfgebiet sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Die benachbarte landwirtschaftliche Hofstelle enthält keine Tierhaltung von der Gerüche ausgehen. Tierhaltungsanlagen befinden sich erst in einer Entfernung von 500 Metern an der Bodendorfer Straße.

### 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 benachbarten landwirtschaftlichen Hofstelle ausgesetzt. Dieser ist gebietstypisch und in Dorfgebieten aufgrund der Priorisierung der Landwirtschaft hinzunehmen.

## 7. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.42-7 "Burgstraße 21" in der Ortschaft Bebertal steht die Förderung der Belange der Entwicklung der Ortsteile als Standort für Wohnen, Gewerbe und Erholung im Vordergrund. Zur Umsetzung eines planerischen Konzeptes bestehend aus wohnen, Gastronomie und Ferienhausvermietung in der unmittelbaren Umgebung der Veltheimsburg ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 8. **Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt	3.650 m <sup>2</sup>
• Dorfgebiete	3.268 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	382 m <sup>2</sup>

Gemeinde Hohe Börde, Juli 2021

gez. Trittel (Siegel)

Trittel  
Bürgermeisterin