



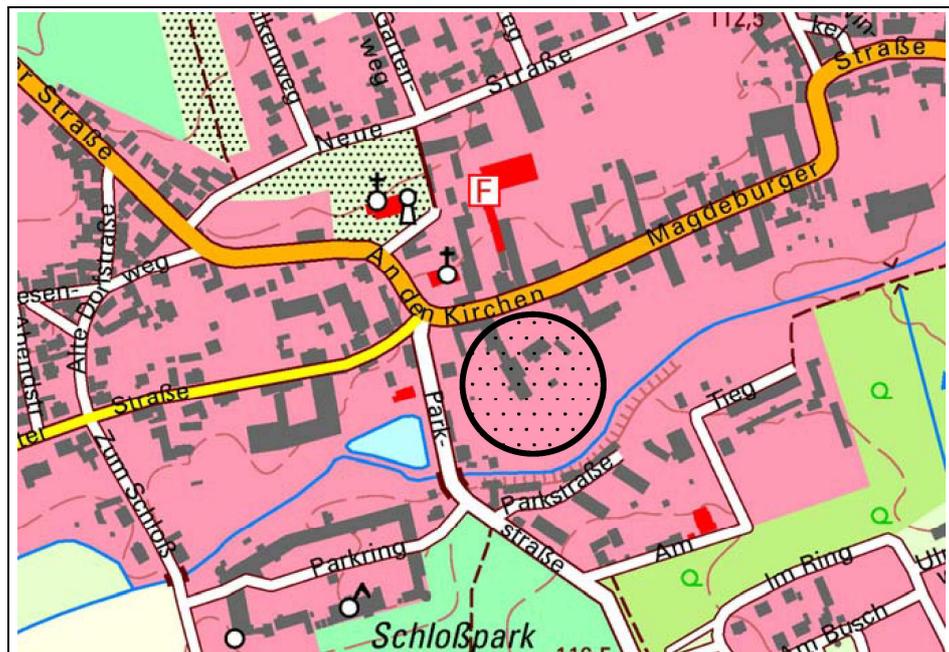
Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.06-4 "Magdeburger Straße 37" in der Ortschaft Eichenbarleben

im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 02/2018] © LVermGeoLSA (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	8
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	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
8. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.06-4 "Magdeburger Straße 37" in der Ortschaft Eichenbarleben - 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), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

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.06-4 "Magdeburger Straße 37" befindet sich in städtebaulich integrierter Lage in Eichenbarleben nördlich der Olbe. Das Grundstück Magdeburger Straße 37 umfasst eine alte Hofstelle mit Toranlage, die seit Jahrhunderten bebaut ist. Die ursprünglich im Süden den Dreiseitenhof abschließende Scheune wurde im vergangenen Jahrhundert baufällig und abgebrochen, so dass die Hofanlage derzeit nur aus dem Wohngebäude und einem seitlichen, ehemaligen Stallgebäude mit Heuboden besteht, dessen Südteil ebenfalls baufällig ist. Eine ortsansässige Familie beabsichtigt im Bereich des ehemaligen Scheunengebäudes ein Einfamilienhaus zu errichten. Eine Bauvoranfrage wurde durch den Landkreis Börde am 20.08.2018 negativ beschieden, da das Flurstück 34/7 nach Süden zur Olbe die sich aus der Prägung der näheren Umgebung ergebende Bautiefe, von der Magdeburger Straße gemessen, überschreitet und der Bebauungszusammenhang mit dem letzten Gebäude der Hauptnutzung - dem Wohngebäude - endet. Die Gemeinde Hohe Börde hat den Sachverhalt geprüft. Das Grundstück Magdeburger Straße 37 gehört als bebauter Dreiseitenhof zur historisch gewachsenen Siedlungsstruktur der Ortslage. Es soll gemäß den städtebaulichen Zielen der Gemeinde auch weiterhin in dem ehemals vorhandenen Umfang baulicher Anlagen bebaubar sein. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Durch die Gemeinde wurde das Erfordernis der Einbeziehung weiterer Flächen in den Geltungsbereich geprüft. Die örtliche Situation, dass die Hofanlage deutlich weiter nach Süden reicht als die im Zusammenhang bebaute Ortslage südlich der Magdeburger Straße trifft jedoch nur auf das Grundstück Magdeburger Straße 37 zu. Insofern ist für eine Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches auf Nachbargrundstücke kein städtebauliches Erfordernis erkennbar.

Der Bedarf an Baugrundstücken in Eichenbarleben wurde im Rahmen der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes ermittelt. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Eichenbarleben. Die Fläche wurde bei der Bilanzierung der innerörtlichen Bauflächenreserven

berücksichtigt. 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 Eichenbarleben. 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 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 899 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 überwiegenden 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 Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

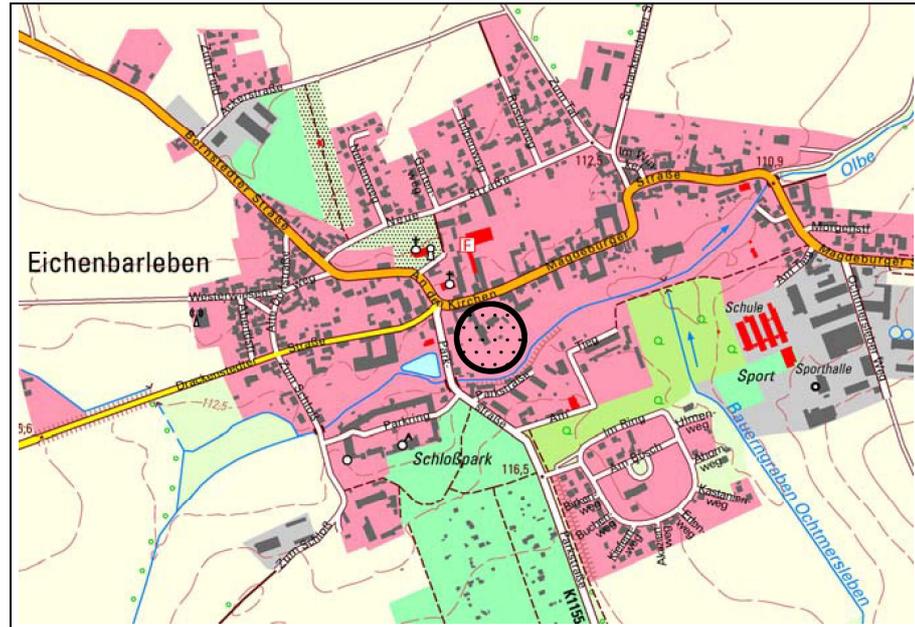
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde 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 das Flurstück 34/7 einschließlich der bereits vorhandenen Gebäude. Im Norden grenzen die Flurstücke 513 (Straßenseitenraum der Magdeburger Straße), 219/8, 34/3 und 34/5, im Nordosten das Flurstück 400/35, im Südosten, Süden und Südwesten das Flurstück 445/35 und im Nordwesten das Flurstück 429/34 an. (alle vorgenannten Flurstücke Flur 5, Gemarkung Eichenbarleben) 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

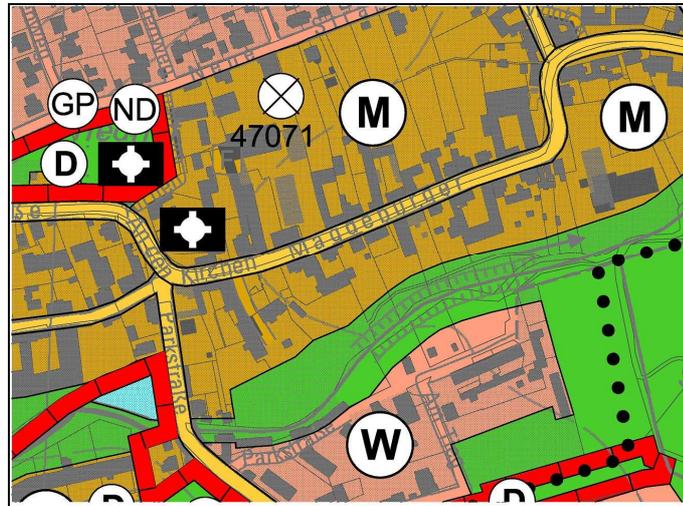
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Im Osten, Norden und Westen grenzt eine dörflich geprägte, gemischte Bebauung an. Die Prägung der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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



[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 erkennbar betroffen. Da der Bebauungsplan eine Fläche über 2.000 m² 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 Eichenbarleben. 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. 2.247 m², die als Mischgebiet festgesetzt wurden. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Der räumliche Geltungsbereich des Planentwurfes befindet sich innerhalb des Verfahrensgebietes der Flurbereinigung Eichenbarleben - Olbe, BK 0013.

Für das Flurbereinigungsverfahren wurden die Hofräume in Eichenbarleben mit den Eigentümern verhandelt und die zukünftigen Grenzen des Liegenschaftskatasters vor Ort neu festgelegt. Hierbei ist zu beachten, dass die neu festgelegten Grenzen sowie die zugehörigen Grenzmarken noch nicht rechtskräftig sind. Die Rechtskraft als Grenzen des amtlichen Liegenschaftskatasters kann erst nach Bekanntgabe des Flurbereinigungsplanes erlangt werden. Hiermit ist in ca. drei Jahren zu rechnen. Für das Flurstück 34/7 in der Einlage (Altbestand) ist zu beachten, dass die mit dem Eigentümer örtlich verhandelten zukünftigen Grenzen seiner Liegenschaft von der Einlage abweichen. Die Kartengrundlage wurde auf den örtlich festgestellten Altbestand korrigiert.

Hieraus sind mit hinreichender Bestimmtheit die Festsetzungen des Bebauungsplanes lagegenau ableitbar. Aus der Abgrenzung des Bebauungsplanes resultiert nicht das Erfordernis einer neuen Grenzbildung, so dass die Flurneuordnung entsprechend der zwischen Eigentümer und der Vermessungsstelle vereinbarten neuen Grenzbildung abgeschlossen werden kann. Die örtlich gesetzten Grenzmarken, welche derzeit noch keine Rechtskraft besitzen, sind vor Veränderung oder Zerstörung zu schützen. Bei weiteren Fragen wird um Abstimmung mit der beauftragten Vermessungsstelle (Dipl.-Ing. Udo-Heinrich Wenk) gebeten.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation steht bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Schwemmlöss über Geschiebemergel an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens wird ein Baugrundgutachten empfohlen, da oberflächennah mit Löss / Schwemmlöss über dem Geschiebemergel zu rechnen ist. Der Löss ist im trockenen Zustand ein ausreichender Baugrund, bei Durchfeuchtung besitzt er jedoch nur eine geringe Tragfähigkeit.

Der Grundwasserspiegel steht im Plangebiet oberflächennah an. Das Auftreten von Staunässe kann im Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Das Gebiet ist deshalb für die Versickerung von Regenwasser mittels Anlagen nach erster Einschätzung nicht geeignet. Eine Niederschlagswasserrückhaltung kann gegebenenfalls auf den südlich angrenzenden Flächen des Flurstücks 445/35 erfolgen, das sich in gleicher Eigentümerschaft befindet.

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.

Überschwemmungsgebiete

Entlang der Olbe existiert im Abschnitt Eichenbarleben kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, das zu beachten ist. Die Belange des Hochwasserschutzes sind jedoch zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich auf einem Höhenniveau von ca. 111,5 – 112 m ü. NHN. An der Böschung der Olbe beträgt das Höhenniveau ca. 111 m ü. NHN. Es wird empfohlen, die Höhe des Erdgeschossfußbodens deutlich anzuheben. Eine Empfehlung zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens kann seitens der Gemeinde nicht abgegeben werden, da Daten zu möglichen Überschwemmungen an der Olbe nicht vorliegen.

archäologische Belange

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines bekannten archäologischen Denkmals (Siedlung Mittelalter). Es ist möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Da es sich lediglich um eine kleine Fläche im bereits bebauten Bereich handelt, muss hier lediglich eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Kampfmittel

Für die Flurstücke konnte durch den Landkreis keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden. 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 nie ausgeschlossen werden. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nicht 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 alte Wohngebäude des Hofes und die Toranlage auf der Nordseite, das Seitengebäude (teilweise baufällig) und im Süden einen Schuppen auf der Fläche der bereits im vorigen Jahrhundert abgebrochenen Scheune. Örtlich stellen sich die Freiflächen als ehemals teilweise durch Pflaster befestigte Hofflächen im Zustand fortschreitender Ruderalisierung dar. Im Süden ist ein Teil der Fläche der abgebrochenen Scheune mit Scherrasen begrünt. Geschützte Biotoptypen sind auf der Fläche nicht zu erwarten. Die Toranlage einschließlich des Torbogens unterliegt dem Schutz der Satzung der Gemeinde Hohe Börde über die Erhaltung von Torbögen und Toranlagen vom 09.06.2015. Die im Plangebiet vorhandene Toranlage mit Torbogen ist satzungsgemäß zu erhalten.

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. Das Plangebiet selbst weist keinen eigenen Gebietscharakter auf, sondern integriert sich in die umgebende gemischte Bebauung. Im Plangebiet selbst wird voraussichtlich die Wohnnutzung überwiegen. Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen sollen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Zu den allgemein zulässigen Nutzungen gehören auch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, insbesondere auch Nebenanlagen, die der Versorgung des Grundstücks mit regenerativen Energien dienen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO wären in den Teilen, die überwiegend gewerblich genutzt werden, allgemein und in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen ausnahmsweise zulässig. Sie wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da das Plangebiet überwiegend dem Wohnen dient und diese Nutzung hiermit nicht vereinbar ist.

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 in der Umgebung vorhandenen Prägung. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen, 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 der Gebäude in der Nachbarschaft und fügt sich in die nähere Umgebung ein.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Plangebiet wurde keine Bauweise festgesetzt. Das Plangebiet ist Bestandteil des historischen Ortskerns, der durch eine teilweise offene und teilweise geschlossene Bebauung geprägt ist. Aus der näheren Umgebung leitet sich keine eindeutige Bauweise ab.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass die vorhandene Hofstruktur wieder aufgenommen wird. Die Flächen bilden eine Hoffläche zwischen dem neu geplanten Gebäude auf der ehemaligen Scheunenfläche und dem alten Wohnhaus. Die überbaubaren Flächen wurden entsprechend der historisch vorhandenen Bebauung auf die Grundstücksgrenze gesetzt. Die südlich, südwestlich und südöstlich angrenzenden Flächen befinden sich in gleichem Eigentum. Soweit die Baugrenzen bis an die Grundstücksgrenze ausgenutzt werden sollen, sind dann entsprechend Baulasten einzutragen.

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 Magdeburger Straße gesichert. Soweit Teile baulicher Anlagen einen Abstand von mehr als 50 Meter zur Magdeburger Straße aufweisen, wird auf das Erfordernis einer Feuerwehrezufahrt nach § 5 BauO LSA hingewiesen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Grundstück Magdeburger Straße 37 ist an die Wasserversorgung angeschlossen. Entsprechend der Bestandsunterlagen verläuft der Trinkwasserhausanschluss auch über das Flurstück 34/5 (Eigentümer Gemeinde Hohe Börde).

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

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Grundstück Magdeburger Straße 37 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 Umlegung mit der Deutschen Telekom in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für die Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertrags-

gestaltung) zwingend erforderlich. Die im Baubereich vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom Deutschland GmbH ermöglicht Bandbreiten (DSL-Anschlüsse) mit bis zu 16 Mbit/s über das Produkt Magenta Zuhause. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss 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 Magdeburger Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Restabfallbehälter sind am Abfuhrtag an der Magdeburger Straße bereit zu stellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Grundstück Magdeburger Straße 37 ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Sollten aufgrund der geplanten Bebauung neue Anschlüsse an die zentrale Schmutzwasserentsorgung erforderlich werden, sind diese über das Antragsverfahren beim WWAZ, Abteilung Anschlusswesen durch den Eigentümer auf Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ 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 96m³ Löschwasser erforderlich sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist kein höherer Löschwasserbedarf verbunden als bisher. Der Sachverhalt bedarf somit keiner weiteren Untersuchung im Bebauungsplanverfahren.

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.06-4 "Magdeburger Straße 37" in der Ortschaft Eichenbarleben 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 ehemals bebauten Grundstücks im Siedlungsbereich der Ortschaft Eichenbarleben 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. Gemäß den Hinweisen benachbarter Anlieger sind in dem vorhandenen Seitengebäude möglicherweise Fledermausquartiere vorhanden. Diese unterliegen dem besonderen Artenschutz. Vor Abbruch des Gebäudes sind Untersuchungen auf das Vorkommen von Fledermäusen erforderlich um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

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 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 Mischgebiet sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist aufgrund der von der Magdeburger Straße zurückgesetzten Lage nicht erkennbar wesentlichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.06-4 "Magdeburger Straße 37" in der Ortschaft Eichenbarleben 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.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes nahmen Bürger als benachbarte Anlieger und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Stellung. Die geplante Nutzung für Wohnzwecke und die Bebauung mit einem Einfamilienhaus wird durch die Bürger befürwortet. Die Bürger widersprechen jedoch der Festsetzung als Mischgebiet, sie äußern Bedenken hinsichtlich einer möglichen Nutzung des Plangebietes als Stellplatzanlage für Lkw's mit Werkstattgebäuden, Tankstelle o.ä. und damit einhergehenden Lärm-, Abgas- und Geruchsemissionen. Ebenso wird der Errichtung von Tankstellen und Schank- und Speisewirtschaften sowie Betrieben des Beherbergungswesens explizit widersprochen, da das Plangebiet dem Wohnen dient.

Die Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet basiert nicht auf konkreten Vorhaben im Plangebiet, sondern auf den Darstellungen und Zielen des Flächennutzungsplanes für die gesamten Baugebietsflächen des Dorfkern entlang der Magdeburger Straße, in dem neben Wohnbebauung auch Kleingewerbe und landwirtschaftliche Betriebsstellen vorhanden sind. In Mischgebieten sind nur nicht wesentlich störende Betriebe bauplanungsrechtlich zulässig. Hierzu gehören Speditionsbetriebe in der Regel nicht. Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe sind auch derzeit gemäß der aktuellen Prägung des Gebietes, die sich nicht nur aus den konkreten nachbarschaftlichen Interessen, sondern aus der großflächig im Ortskern vorhandenen Baugebietstypik ergibt, allgemein zulässig. Ihre Einordnung würde grundsätzlich den planerischen Zielen der Gemeinde entsprechen, in den Ortskernen eine Funktionsvielfalt zu entwickeln.

Für die beabsichtigte Festsetzung einer Mischgebietsnutzung fehlt es nach Ansicht der Bürger an der erforderlichen öffentlichen Erschließung. Dies wurde durch die Gemeinde geprüft. Das Flurstück 513, an welches das Plangebiet mit der Toreinfahrt angrenzt, ist eine öffentlich gewidmete Straße im Eigentum der Gemeinde. Es umfasst die Fußwege entlang der Magdeburger Straße und den Vorplatz vor dem Grundstück Magdeburger Straße 37.

Die Bürger regen an, dass sich der Gemeinderat für den Erhalt des sogenannten Seitengebäudes (historisch vorhandene Bebauung und erhaltenswerte Bausubstanz) aufgrund der Lage in historischen Ortskern der Gemeinde einsetzen sollte. Das Gebäude wäre ohnehin Fledermausquartier.

Die Gemeinde Hohe Börde würde eine Erhaltung des Gebäudes grundsätzlich begrüßen. Es unterliegt jedoch nicht dem Denkmalschutz. Der Hinweis auf ein Fledermausquartier wurde in die Begründung aufgenommen. Vor einem eventuell beabsichtigten Abbruch ist eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Aktuell leiden die Anwohner unter der Lärmbelastung durch den Verkehr der Bundesstraße B1. Eine Festsetzung als Mischgebiet würde die Wohnqualität der Anlieger weiter senken. Die Magdeburger Straße ist als bestehende Bundesstraße unabhängig von der Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Flächen bestandsgeschützt. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Wohnqualität der Anlieger ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erkennbar.

Es wird auf die ausführliche Abwägung zur Stellungnahme der Bürger im Rahmen des Abwägungsbeschlusses verwiesen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	2.247 m ²
• Mischgebiete	2.247 m ²

Gemeinde Hohe Börde, April 2020

gez. Trittel (Siegel)

Trittel

Bürgermeisterin