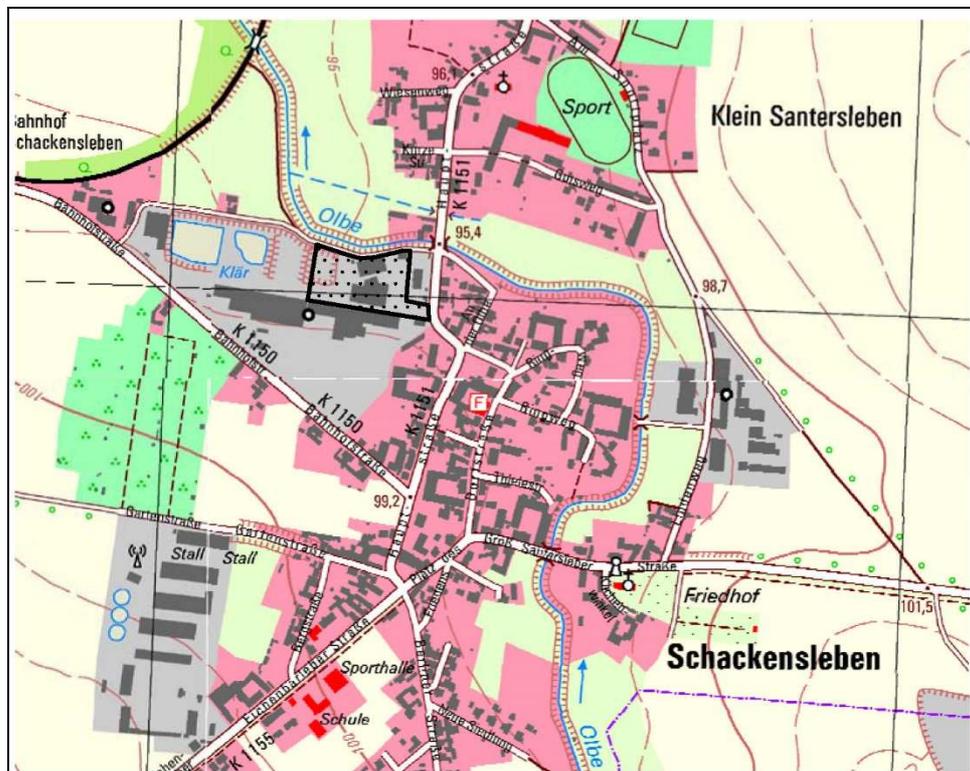




## Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde Landkreis Börde

### Bebauungsplanes Nr.46-7 "Alte Zuckerfabrik - Teil Nord" Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Schackensleben

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK10 / 10/2012] © L VermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) 18/1-6007867/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

## Inhaltsverzeichnis

<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit 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	7
3.	Bestandsaufnahme	7
3.1.	Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2.	Bodenverhältnisse	8
4.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1.	Art der baulichen Nutzung	9
4.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.1.	Grundflächenzahl	10
4.2.2.	Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl	10
4.2.3.	Höhe baulicher Anlagen	11
4.3.	Überbaubare Flächen, Bauweise	11
4.4.	Verkehrsflächen	11
4.5.	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
5.	Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	12
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1.	Erschließung	12
6.1.1.	Verkehrerschließung	12
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	12
6.2.	Wirtschaftliche Belange	13
6.3.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.3.1.	Belange von Natur und Landschaft	14
6.3.2.	Belange des Gewässerschutzes	14
6.3.3.	Belange der Abfallbeseitigung	15
6.3.4.	Belange der Luftreinhaltung	15
6.3.5.	Belange der Lärmbekämpfung	15
7.	Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9.	Flächenbilanz	16

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.46-7 "Alte Zuckerfabrik - Teil Nord" Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Schackensleben**

### **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 des Bebauungsplanes**

Das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik Schackensleben wurde seit der Schließung der Zuckerfabrik im Jahr 1965 gewerblich durch verschiedene Betriebe nachgenutzt. Das Gelände diente dem VEB Getreidewirtschaft als Lager- und Betriebsfläche. Im Westen des Geländes wurde ein neues Lagerhaus errichtet, das derzeit durch die R.Thomsen EG Tiefkühl- und Lagerhaus GmbH Schackensleben genutzt wird. Seit 1992 stand der Ostteil des Geländes weitgehend leer. Zwischen 2000 und 2006 wurden die Gebäude der alten Zuckerfabrik bis auf den Schornstein und das noch betriebene Lagerhaus abgebrochen. Sekundärnutzungen erfolgten als Bau- und Recyclingstofflager. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde im Jahr 2014 wurde für Schackensleben kein wesentliches gewerbliches Entwicklungspotential aufgrund der Lage erkannt. Ein unmittelbarer Autobahnanschluss besteht zum Beispiel nicht.

Der örtliche Tischlereibetrieb Marc Gendera, der seinen Sitz nördlich des Plangebietes am Standort Hauptstraße 22 hat, hat in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung vollzogen, die die Festsetzung von gewerblichen Bauflächen für die Eigenentwicklung erfordert. Der Tischlereibetrieb beabsichtigt die Errichtung eines neuen Betriebs- und Werkstattgebäudes. Angrenzend an das derzeitige Betriebsgrundstück erstrecken sich Acker- und Grünlandflächen entlang der Olbe, so dass für die Erweiterung die südlich der Olbe gelegenen Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik genutzt werden sollen. Die Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik eignen sich für eine gewerbliche Nachnutzung. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von gewerblichen Bauflächen im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB und dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Der Flächennutzungsplan sieht die nördlichen Randflächen als Grünflächen vor. Diese Zielsetzung basiert auf dem zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplaners nicht erkennbaren örtlichen Bedarf. Die Inanspruchnahme der Flächen am Nordrand der ehemaligen Zuckerfabrik ist für die geplante Entwicklung erforderlich, da sich der vorhandene Betrieb nördlich der Olbe befindet und über eine Brücke von der zwischen dem Plangebiet und der Olbe befindlichen Straße erschlossen wird. Zwischen den Betriebsteilen ist eine direkte Verbindung erforderlich. Diese kann nur hergestellt werden, wenn der Standort der ehemaligen Zuckerfabrik bis an seine Nordgrenze genutzt wird.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Hauptstraße durch einen direkten Anschluss. Die im Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Flächen der Zuckerfabrik enthaltenen Flächen südlich des vorliegenden Plangebietes wurden vorerst aus der Planung ausgenommen, da für weitere gewerbliche Flächen derzeit kein Bedarf besteht. Eine für Wohnbebauung geeignete gemischte Baufläche unmittelbar an der Bahnhofstraße soll durch eine Einbeziehungssatzung beplant werden.

Der Tischlereibetrieb hat für die Errichtung der neuen Werkhalle eine Bauvoranfrage gestellt. Gemäß der Einschätzung des Landkreises Börde ist die Fläche seit dem Abriss der Gebäude der Zuckerfabrik nicht mehr als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage einzustufen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für gewerbliche Nutzungen ist nicht gegeben. Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan dient den Belangen der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB sowie den Belangen der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB. Ein städtebauliches Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gegeben. Zur Finanzierung der Planaufstellung hat die Gemeinde Hohe Börde einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Bauherrn geschlossen, der die Übernahme der Planungskosten regelt, so dass für die Gemeinde Hohe Börde mit der Planaufstellung keine Kosten verbunden sind.

## **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 Innenbereich dienen. Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung einer Fläche der ehemaligen Zuckerfabrik. Die Fläche war bis nach dem Jahr 2000 bebaut. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche aus baulicher Nutzung im Sinne des § 13a BauGB.

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 "Alte Zuckerfabrik - Teil Nord" in der Ortschaft Schackensleben beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 5.665 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Er dient der Erweiterung eines bestehenden Tischlereibetriebes. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

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

zu Punkt 4)

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

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschlusses des Gemeinderates vom 21.05.2019 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

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

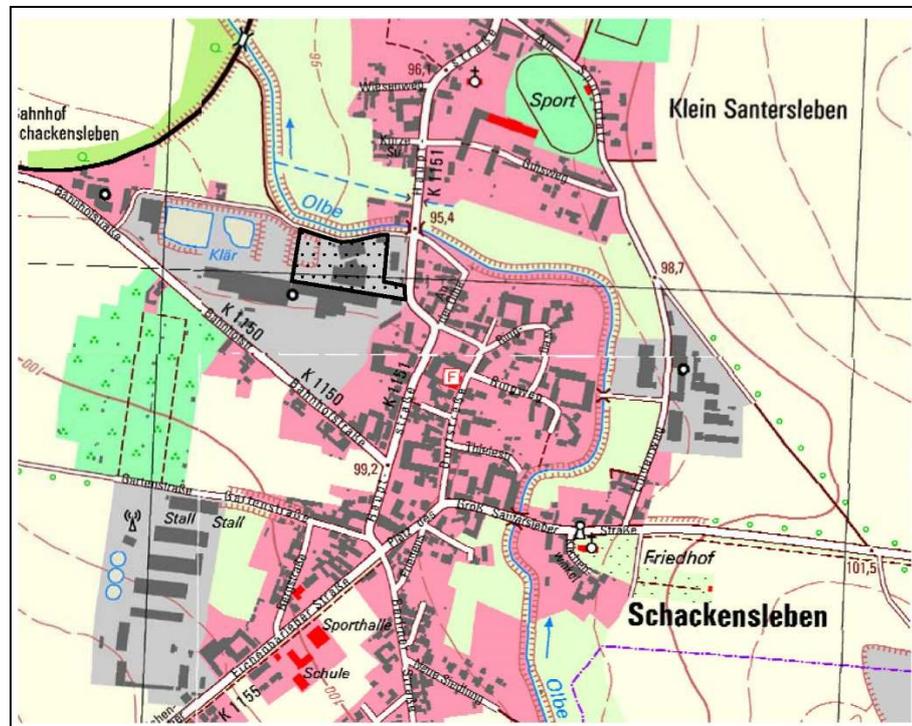
Das Plangebiet für die vorgesehene Gewerbeentwicklung befindet sich im Westen der bebauten Ortslage Schackensleben angrenzend an die Hauptstraße.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 9/2 (Straßenverkehrsfläche An der Olve)
  - im Osten durch die West- und Südgrenze des Flurstücks 46/18 und die Westgrenze der Hauptstraße Flurstück 62/1
  - im Süden durch eine neu zu bildende Grenze vom nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks 547/43 ausgehend zu einem neuen Grenzpunkt an der Westgrenze des Flurstücks 826 in einer Entfernung von 67 Metern südlich des nordwestlichen Grenzpunktes des Flurstücks 826
  - im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 825
- (alle Flurstücksangaben Gemarkung Schackensleben, Flur 2)

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

#### Lage in der Gemeinde



[TK10 11/2015] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A 18/1-6007867/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes grenzt direkt südlich an das Flurbereinungsverfahren Schackensleben-Olbe an. Mit Beschluss vom 06.06.2014 ordnete das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte das Flurbereinungsverfahren an. Das Flurbereinungsverfahren wird vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Außenstelle Wanzleben als Flurbereinigungsbehörde durchgeführt. Im Zuge der Verfahrensbearbeitung ist derzeit der Wege- und Gewässerplan aufgestellt und wird zur Genehmigung vorbereitet. Erhebliche Auswirkungen auf das Verfahren sind nicht zu erkennen.

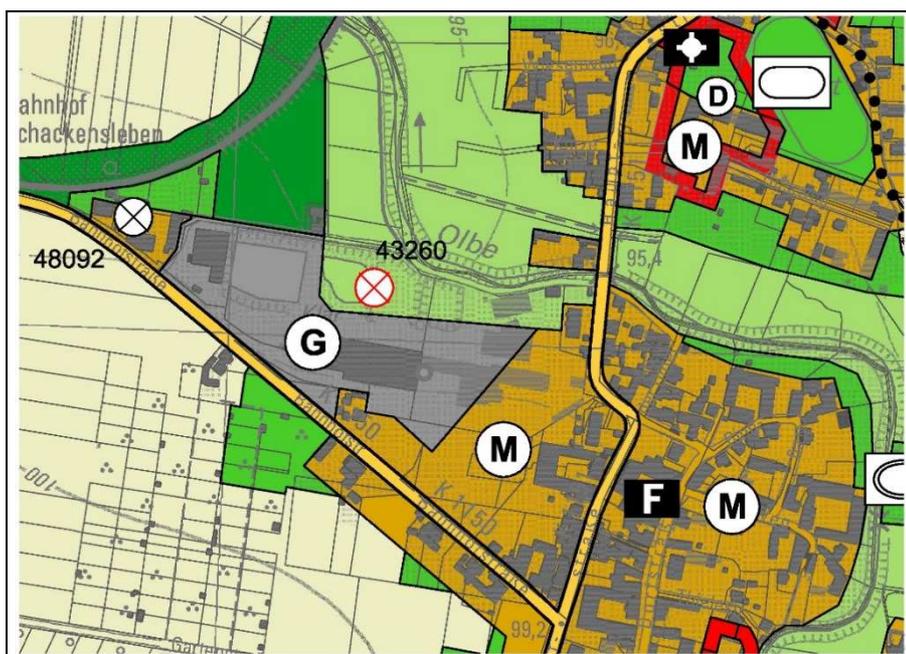
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Straße An der Olve und nördlich die Olbe, daran grenzt im Nordosten der bestehende Tischlereibetrieb an
- im Osten ein Wohngebäude im Dorfgebiet Hauptstraße 20
- im Süden weitere Brachflächen der Zuckerfabrik
- im Westen Gewerbegrundstück der R.Thomsen EG Tiefkühl- und Lagerhaus GmbH

Schützenswerte Nutzungen befinden sich unmittelbar östlich des Plangebietes. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um Wohnnutzungen in einer dörflichen Gemengelage. Zum Schutz der Wohnnutzungen werden Einschränkungen des zulässigen Emissionsniveaus auf den angrenzenden Flächen festgesetzt.

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde



[TK10/ALK 2015] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /  
A 18/1-6007867/2011

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet nur teilweise als gewerbliche Baufläche dar. Im Osten sind gemischte Bauflächen dargestellt. Der Randbereich im Norden zur Olbe ist als Grünland dargestellt. Der Bebauungsplan wird nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ist er gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünland erfolgte vor dem Hintergrund des fehlenden

Bedarfes für gewerbliche Bauflächen in Schackensleben. Wesentliche Potenziale für eine gewerbliche Entwicklung waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes nicht zu erkennen. Erst durch die beabsichtigte Betriebserweiterung des ortsansässigen Tischlereibetriebes ergab sich der Flächenbedarf, der eine Anpassung des Flächennutzungsplanes rechtfertigt.

Die Planung beinhaltet die Verschiebung der Nutzungsartengrenze zwischen gewerblichen und gemischten Bauflächen nach Osten und die Verschiebung der Abgrenzung der Grünlandflächen nach Norden. Dies ist städtebaulich geordnet möglich. Gegenüber der vorhandenen immissionsempfindlichen Nutzung im Osten des Plangebietes wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der Schutzanspruch wird hierdurch gewährleistet. Die im Norden vorgesehene Entwicklung von Grünland ist aufgrund der vorhandenen Versiegelungen nur schwer umsetzbar. Die Fläche wird von der Olbeue durch die Straße An der Olve abgeschnitten. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass das Vorhaben nicht raumbedeutsam ist.

Die Ziele der Raumordnung sind in folgenden Plandokumenten festgelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160), verbindlich seit dem 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP-MD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006 (Amtsblatt für den Ohrekreis 12. Jahrgang, Nummer 37)

Als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind der 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich der zentralen Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) zu beachten.

Die Ortschaft Schackensleben ist im Regionalen Entwicklungsplan nicht als zentraler Ort vorgesehen. Gemäß Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes ist die Ortsentwicklung auf den Eigenbedarf zu beschränken. Der Bebauungsplan dient der Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes für den örtlichen Bedarf. Er dient der Nachnutzung ehemals baulich genutzter Flächen. Dies entspricht den Belangen der Raumordnung und des Bodenschutzes. Die konkreten Ziele der Raumordnung sehen im Regionalen Entwicklungsplan 2006 ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz vor. Schackensleben befindet sich jedoch außerhalb von Bereichen für die Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind. Im 1.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind keine das Plangebiet betreffenden zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen worden.

Gemäß der vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

## **3. Bestandsaufnahme**

### **3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 9.442 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz. Zur Zeit erfolgt eine Grundstücksteilung. Die Flächen sind als teilversiegelte und befestigte Brachflächen zu beurteilen. Im Nordosten befindet sich ein bestehendes Betriebsgebäude. Im Nordwesten sind zwei Nebengebäude vorhanden. Der im Westen befindliche Feuerlöschteich soll zur Niederschlagswasserrückhaltung genutzt werden.

Am Feuerlöschteich ist eine Laubgehölzgruppe vorhanden.

Der südlich des Grundstücks vorhandene Schornstein der früheren Zuckerfabrik ist als Baudenkmal nach § 2 Abs.2 Nr.1 DenkmSchG LSA ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen (Erf.-Nr.0945002100000000000).

### **3.2. Bodenverhältnisse**

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Das Plangebiet liegt auf einer nach Norden leicht geneigten Fläche. Der höchste Geländepunkt befindet sich im Süden des Plangebietes mit ca. 97,9 m üNN. Von dort aus fällt das Plangebiet nach Norden ab. Der niedrigste Punkt befindet sich mit 96,1 m üNN an der Nordgrenze. Die Böden sind anthropogen stark überprägt.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist darauf hin, dass im Bereich des Vorhabens infolge der Vornutzung mit sehr inhomogenen Untergrundverhältnissen zu rechnen ist. Das betrifft insbesondere den Westteil des Bebauungsplanes, wo sich ein verfüllter Klärteich der ehemaligen Zuckerfabrik befindet. Dementsprechend werden für Neubaumaßnahmen Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bezüglich des Vorhabens gibt es nach derzeitigen Erkenntnissen aus hydrogeologischer Sicht Bedenken. Das Auftreten von Staunässe ist sehr wahrscheinlich. Es ist mit flurnahem Grundwasser zu rechnen, dies ist bei der Gründung von Bauwerken zu beachten. Im Zuge der bauwerksbezogenen Baugrunduntersuchungen sollte der Wasserstand ermittelt werden. Das Gebiet ist für Versickerung von Regenwasser mittels Anlagen nach erster Einschätzung nicht geeignet. Es wird empfohlen durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DVVA-A138 gegeben sind, um Vernässungsprobleme zu vermeiden.

Im Westen des Plangebietes ist ein ehemaliger Löschwasserteich vorhanden, der zur Rückhaltung oder Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden kann.

#### Bodenbelastungen

Das Flurstück 826 der Flur 2, Gemarkung Schackensleben ist im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit den ehemaligen Klärteichen der ehemaligen Zuckerfabrik als Altlastenverdachtsfläche / Altablagerung erfasst. Die Klärteiche der Zuckerfabrik befinden sich westlich des Plangebietes. Nur der im Westen des Gebietes außerhalb der überbaubaren Fläche vorhandene Löschwasserteich ist Bestandteil der Klärteichanlage. Die anderen Flächen des Plangebietes wurden baulich durch die Zuckerfabrik genutzt. Werden bei dem Vorhaben Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Fläche des Löschwasserteiches wurde bisher als Bestandteil der Zuckerfabrik Schackensleben gewerblich genutzt. Der Altlastenverdacht resultiert aus dieser gewerblichen Nutzung. Der Bebauungsplan setzt auf den Flächen Gewerbegebiet außerhalb überbaubarer Flächen fest. Es findet somit durch den Bebauungsplan keine Nutzungssensibilisierung statt, die eine orientierende Bodenuntersuchung erfordern würde. Die betroffene Fläche wurde im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche nachrichtlich gekennzeichnet.

#### archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie teilt mit, dass nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen" sind. Innerhalb dieses Zeitraumes

wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

#### 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 mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz 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.

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

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

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

#### Gewerbegebiete

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet für die geplanten Bauflächen der § 8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht dem Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Eignung des Standortes aufgrund des Angrenzens an die Ortslage Schackensleben.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Der Zulässigkeitsrahmen ist damit gemäß § 8 BauNVO weit gefasst. Aufgrund der Nähe von Wohnnutzungen im dörflichen Mischgebiet sind Einschränkungen bezüglich des Störgrades von Betrieben notwendig, da im Grenzbereich zur Wohnnutzung auf dem Grundstück Hauptstraße 20 eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung unter Berücksichtigung der Bestimmungen der TA Lärm nicht möglich ist. Ein zwingendes planerisches Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht hierfür nicht, da nur ein Betrieb im Gebiet vorgesehen und dieser an die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen der TA Lärm gebunden ist. Das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet dient der Verdeutlichung der aus den Bestimmungen der TA Lärm resultierenden Einschränkungen, die eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung nicht gestatten. Die Gliederung des Gebietes hat den Vorteil, dass vermieden werden soll, dass in der Nähe des Immissionsortes wesentliche Störungen gegebenenfalls durch informations- oder impulshaltige Geräusche, Gerüche oder Staubbelastungen ausgehen. Da sich das Plangebiet in einheitlicher Eigentümerschaft befindet, ist nicht zu befürchten, dass Einzelvorhaben durch die Auslastung der zulässigen Immissionspegel am maßgeblichen Immissionsort anderen Betrieben die Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Geschossigkeit und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

### **4.2.1. Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die Gewerbegebiete mit 0,6 festgesetzt. Dies bleibt unter dem Höchstwert gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Dies ist jedoch im Allgemeinen ausreichend, da der Gesamtversiegelungsgrad gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO begrenzt ist und Flächen für Stellplätze und Lagerplätze benötigt werden. Im Westen befindet sich der bestehende Feuerlöschteich, der als Niederschlagswasserrückhaltung nutzbar erhalten werden soll und nicht überbaubar ist.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bei einer Grundflächenzahl von 0,6 bis zu 80% versiegelt werden.

### **4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl**

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt im Hinblick auf die Bedürfnisse von Gewerbebetrieben mit maximal zwei Vollgeschossen. Dies ermöglicht neben den Hallenbauten die Errichtung von zweigeschossigen Sozialbauten oder Bürogebäuden. Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt, um nicht durch vielgeschossige Bürogebäude eine Nutzungsdichte zu erhalten, die dem ländlichen Standort nicht entspricht. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend mit 1,2 festgesetzt.

#### 4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die zusätzliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Gewerbegebiet zweckmäßig, da über Geschossigkeiten in Gewerbegebieten meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ein Beispiel hierfür sind Hochregallager mit einer Höhe von über 40 Metern mit einem Vollgeschoss. Die Begrenzung der zulässigen Höhe soll erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verhindern. Die Höhe von 12 Metern entspricht in der Regel den betrieblichen Anforderungen. Sie orientiert sich am westlich des Plangebietes vorhandenen Lagerhaus. Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Gewerbegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (vergleiche Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes) und auf den unteren Bezugspunkt. Dieser wurde entsprechend der mittleren Höhe des Geländes mit 96,5 m ü. NHN festgesetzt.

#### 4.3. **Überbaubare Flächen, Bauweise**

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Der Abstand zu den Flächen mit Erhaltungsbindungen und zu den Außengrenzen wurde mit 3 Metern festgesetzt, um eine ungehinderte Entwicklung der Anpflanzungen nicht durch heranrückende Baukörper zu beeinträchtigen. Die Abstände zu den Außengrenzen entsprechen den bauordnungsrechtlichen Mindestabständen.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an den Erfordernissen von Gewerbebetrieben orientiert. Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten eine Bebauung der Betriebsgrundstücke mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und sinnvoll. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da Betriebs- und Lagerhallen diese Längen in der Regel überschreiten. Als abweichende Bauweise wurde somit die offene Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 Meter festgesetzt.

#### 4.4. **Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die öffentlich gewidmete Hauptstraße im Osten erschlossen. Die Festsetzung weiterer Verkehrsflächen ist nicht erforderlich, da das Plangebiet in einheitlicher Eigentümerschaft verbleiben soll.

#### 4.5. **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Im Westen des Plangebietes befindet sich am Rand des ehemaligen Feuerlöschteiches eine Gehölzgruppe bestehend aus einer großen Rosskastanie, einer Weide und weiteren Laubgehölzen, die erhalten werden sollen, um Eingriffe in artenschutzrechtlich relevante Bereiche zu vermeiden. Die Gehölzgruppe wurde zur Erhaltung festgesetzt. Abweichend ist eine Beseitigung von Einzelgehölzen zulässig, wenn dies für eine bestimmungsgemäßen Nutzung als Löschteich oder Niederschlagswasserrückhaltung erforderlich ist. Hierbei sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen, das heißt, dass eine Beseitigung nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 28.Februar zulässig ist.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.  
Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht gegeben.

## **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 straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über die Hauptstraße, die örtlich ausgebaut vorhanden ist. Die Belange einer geordneten Erschließung werden somit beachtet.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

- Träger der Trinkwasserversorgung in Schackensleben ist die Heidewasser GmbH. In der Hauptstraße befindet sich eine Trinkwasserversorgungsleitung. Für den Sanitärwasserbedarf des geplanten Tischlereibetriebes kann die Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Jeder weitere gewerbliche Trinkwasserbedarf bedarf einer gesonderten Abstimmung mit der Heidewasser GmbH.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden. Die konkreten Rahmenbedingungen sind im Rahmen der Bauplanung abzustimmen.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Eine Gasversorgungsleitung verläuft in der Hauptstraße. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger zu den Anschlussmöglichkeiten sind im Rahmen der Planung für das Vorhaben zu führen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des

Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) schriftlich der Deutschen Telekom angezeigt werden.

- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über die Hauptstraße gewährleistet werden. Soweit die Entsorgung auf dem Gewerbegrundstück erfolgen soll, sind die Vorgaben der Berufsgenossenschaft BG Verkehr (Abfallentsorgung), welche Ausbaugrößen für Einfahrten, Wendehämmer und Stichstraßen vorgibt als auch die allgemeinen Hinweise zu den vorgeschriebenen Straßenbreiten zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Rückwärtsfahrverbot von Entsorgungsfahrzeugen hingewiesen. Die Vorgaben der Abfallentsorgungssatzung - AES (§ 19 - Standplätze, Transportweg u. sonstige Regelungen) der Kommunalservice Landkreis Börde AöR sind zu beachten.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in Schackensleben ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Der Abwasserzweckverband teilt nach Prüfung mit, dass die Möglichkeit zur schmutzwasserseitigen Erschließung über das erforderliche Antragsverfahren beim Verband geprüft wird. Gemäß Abwasserbeseitigungssatzung ist bei genehmigungspflichtigen Bauvorhaben der entsprechende Antrag zeitgleich mit dem Antrag auf Baugenehmigung und bei anderen Vorhaben zwei Monate vor deren geplanten Beginn einzureichen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Hohe Börde. Ein Anschluss an die zentrale Niederschlagswasserableitung ist nicht möglich. Das unverschmutzte Niederschlagswasser kann über die Niederschlagswasserrückhaltung in die Olbe eingeleitet werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Niederschlagswasser ist vor der Einleitung auf dem Gewerbegrundstück durch eine private Niederschlagswasserrückhaltung bis auf den natürlichen Gebietsabfluss zu drosseln.

#### Belange des Brandschutzes

Die Bereitstellung des Grundschutz an Löschwasser von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden wird im Abstimmungsverfahren zum Bebauungsplan geprüft.

Die Feuerwehr weist darauf hin, dass die Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes jederzeit zu gewährleisten und gemäß § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in Verbindung mit der Richtlinie über "Flächen für die Feuerwehr" auszuführen ist. Absperrvorrichtungen sind in Zufahrten bzw. Ausfahrten nur zulässig, wenn sie Verschlüsse haben, die mit dem Überflurhydrantenschlüssel Form A gemäß DIN 3223 oder ein in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr vorgehaltenen Schließung oder Schlüsseldepotsystem geöffnet werden kann. Anpflanzungen sind unter Berücksichtigung der Belange der Feuerwehr auszuführen. Zu beachten sind insbesondere die sich im Zuge des Wachstums vergrößernden Baumkronen. Pflanzungen und andere Gestaltungselemente müssen so eingerichtet werden, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist.

#### **6.2. Wirtschaftliche Belange**

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Hohe Börde wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.46-7 der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

#### **6.3.1. 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> im Innenbereich.

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. Hierzu gehört die Festsetzung zur Erhaltung des Gehölzbestandes im Westen des Plangebietes.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **artenschutzrechtliche Belange**

Das Plangebiet stellt eine innerörtliche Freifläche dar, die im letzten Jahr beräumt wurde. Im Westen des Plangebietes ist eine Gehölzgruppe im Bestand vorhanden. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist durch die Mauer der ehemaligen Zuckerfabrik eingegrenzt und hierdurch von der Umgebung abgegrenzt. Eine Bedeutung für den faunistischen Artenschutz weist das Gelände nur für die Avifauna auf.

Aufgrund der von Bebauung umgebenen Lage sind ausschließlich störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Für nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie -geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten. Die wertgebenden Gehölze wurden zur Erhaltung festgesetzt. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind bei der Beseitigung der Gehölze zu beachten. Die Verbote des § 39 BNatSchG Bäume oder Gebüsche im Zeitraum vom 01.März bis zum 30.September zu beseitigen, sind zu beachten.

#### **6.3.2. 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. Bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Der Abstand der überbaubaren Flächen zur Olbe beträgt ca. 10 Meter. Die geplante Nutzung rückt nicht näher an die Olbe heran als die bestehende gewerbliche Nachnutzung der Zuckerfabrik, die im Norden mit einer Mauer gegenüber dem zwischen Olbe und dem Plangebiet verlaufenden landwirtschaftlichen Weg abschließt.

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

#### 6.3.3. 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 Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.3.4. 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 Gewerbegebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.3.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Das Plangebiet beinhaltet eine gewerbliche Nutzung angrenzend an eine gemischte Nutzung des Dorfkerns. Maßgeblicher Immissionsort ist das östlich angrenzende Gebäude Hauptstraße 20. Es hat den Schutzanspruch eines Dorf- oder Mischgebietes. Das Angrenzen von Gewerbegebieten an Mischgebiete erzeugt in der Regel keine bodenrechtlichen Spannungen. Der Immissionsort im Mischgebiet ist bei der Zulassung baulicher Anlagen im Gewerbegebiet nach TA Lärm zu berücksichtigen. Um die Nutzungsverträglichkeit zu verbessern, wurde auf einer Teilfläche mit einer Tiefe von 30 Metern vom Mischgebiet das Gewerbegebiet eingeschränkt. Erhebliche Nutzungskonflikte können hierdurch vermieden werden.

## **7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange**

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

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen wurden nicht vorgetragen.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.46-7 "Alte Zuckerfabrik - Teil Nord" Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Schackensleben steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung eines bestehenden Betriebes und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Vordergrund.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Durchführung des Planverfahrens.

## 9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		9.442 m <sup>2</sup>
• Baugebiete		9.442 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiete	9.442 m <sup>2</sup>	
darin enthalten Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen	1.898 m <sup>2</sup>	

Gemeinde Hohe Börde, September 2019

gez. Trittel                      (Siegel)

Trittel  
Bürgermeisterin