

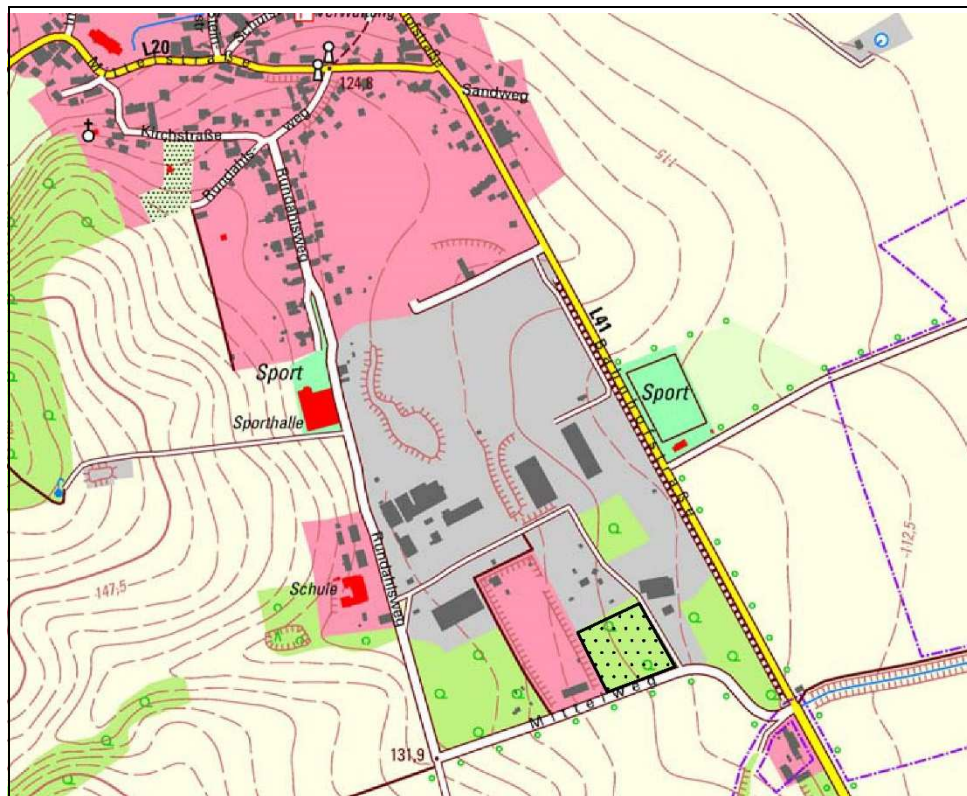


Bauleitplanung der Gemeinde Beendorf

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Schacht Marie - Teilbereich am Mittelweg" im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – Oktober 2023



Lage: [TK10 11/2016] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18-17108/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes		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	7
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.	Bestandsaufnahme	8
3.1.	Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
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	
5.	Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	11
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	13
6.3.1.	Belange von Natur und Landschaft	13
6.3.2.	Belange des Gewässerschutzes	14
6.3.3.	Belange der Abfallbeseitigung	14
6.3.4.	Belange der Luftreinhaltung	14
6.3.5.	Belange der Lärmbekämpfung	14
7.	Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	15
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9.	Flächenbilanz	15

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Schacht Marie - Teilbereich am Mittelweg" – Gemeinde Beendorf

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 28.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- 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 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Jahr 1897 begann mit der Abteufung des Schachtes Marie durch die Gewerkschaft Burbach die gewerbliche Entwicklung in Beendorf zwischen der Bahnhofstraße, dem Rundahlsweg und dem Mittelweg. 1899 wurde die Zweigbahn Marienborn – Beendorf in Betrieb genommen. Das Werksgelände in Beendorf wurde an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Neben der Schachtanlage entstand bis 1902 ein Kaliwerk zur Aufbereitung der Rohsalze. Bis 1910 wurde die Fläche zwischen der Bahnhofstraße, dem Rundahlsweg und dem Mittelweg vollständig mit Salzmühlen, Verladeeinrichtungen und einer ausgedehnten Fabrik zur Herstellung von Chlorkalium, schwefelsaurem Kali, schwefelsaurer Kalimagnesia, Kieserit und Brom bebaut.

Foto des Geländes aus dem Jahr 1910



Bereits wenig später begann eine zunehmende Verlagerung der Abbautätigkeit in Richtung Morsleben, dessen Schacht im Jahr 1912 fertiggestellt wurde. Die Kali und Steinsalze wurden weiterhin in der Fabrik in Beendorf aufbereitet. Nach zwischenzeitlichen Produktionsunterbrechungen

und teilweiser Nutzung des Schachtes zur Waffenproduktion im zweiten Weltkrieg und zur Hühnerhaltung nach 1945 wurde im Jahre 1969 die Salzgewinnung eingestellt und die Kali- und Steinsalzwerke stillgelegt. Die baulichen Anlagen wurden teilweise abgebrochen und teilweise als Lagergebäude nachgenutzt. Der Bauschutt verblieb auf dem Gelände und bildet teilweise eine mehrere Meter starke Aufschüttung. Ab 1974 begann der Umbau als Atommüllendlager, der vom Schacht Morsleben aus betrieben wird. Das Betriebsgelände fiel weitgehend brach und wurde aufgrund der Nähe zur innerdeutschen Grenze bis 1990 kaum durch andere Betriebe nachgenutzt. Nach 1990 erwarb das Baustoffunternehmen Rosnerski das Betriebsgelände im Süden des Gewerbebestandes am Mittelweg auf den Flurstücken 19/13, 19/22 und 19/26 und errichtete einen Betrieb für Baustoffe und zoologischen Bedarf. Der Betrieb wurde stetig erweitert. Im Jahr 2022 konnte für die Entwicklung des Betriebes das benachbarte Grundstück (Flurstück 19/12) erworben werden, auf dem das Unternehmen die Errichtung einer Halle und einer zweiten Zufahrt plant. Diese Fläche umfasst den vorliegend beplanten Geltungsbereich. Das Flurstück 19/12 ist Bestandteil der Fläche der ehemaligen Steinsalzwerke Beendorf am Schacht Marie. Die Bodenoberfläche besteht aus einer ca. 1,5 bis 2,0 Meter hohen Aufschüttungsschicht aus Bauschutt der ehemaligen baulichen Anlagen. Auf dieser Schicht hatte sich seit dem Unterlassen der Pflege eine Ruderalflur und später ein Gehölzbestand aus überwiegend Hybridpappeln und vereinzelt Birken entwickelt. Aufgrund der nicht ausreichend verdichteten Aufschüttung sind die Gehölze stark windbruchgefährdet. Sie wurden daher teilweise im Rahmen der Gefahrenabwehr bereits beseitigt.

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 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Dies entspricht dem Ziel das Gebiet gewerblich nachzunutzen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt vom Mittelweg. Es ist beabsichtigt, im Plangebiet eine zweite Betriebszufahrt zu errichten, um die bestehende Zufahrt vom Rundahlsweg für Lastkraftwagen zu sperren.

Gemäß der Einschätzung des Landkreises Börde ist die Fläche seit dem Abriss der Fabrikgebäude nicht mehr als Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage einzustufen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für gewerbliche Nutzungen ist somit 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 hierdurch gegeben.

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 Fabrik zur Verarbeitung der Rohsalze. Die Fläche war bis 1970 bebaut. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche aus baulicher Nutzung im Sinne des § 13a BauGB auch wenn sich inzwischen ein Gehölzbestand entwickelt hatte.

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 "Gewerbegebiet am Schacht Marie - Teilbereich am Mittelweg" in der Gemeinde Beendorf beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 6.578 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest. Er dient der Erweiterung eines Baustoffunternehmens. 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 befindet sich das Endlager für radioaktive Abfälle Morsleben (ERAM). Durch die Planung erfolgt kein untersuchungsrelevantes Heranrücken an den Betrieb. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind somit nicht zu beachten.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

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

Das Plangebiet für die vorgesehene Gewerbeentwicklung befindet sich im Süden der bebauten Ortslage Beendorf angrenzend an den Mittelweg.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 19/22 und deren geradlinige Verlängerung bis Ostgrenze des Flurstücks 19/10 im Westen und bis zur vorhandenen Ausfahrt im Osten
- im Osten durch die Westgrenze der vorhandenen Ausfahrt des Betriebes
- im Süden durch Nordgrenze des Mittelweges (Flurstück 19/4)
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 19/10 und deren geradliniger Verlängerung bis zum Mittelweg

(alle Flurstücksangaben Gemarkung Beendorf, Flur 2)

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 19/12 und Teilflächen der Flurstücke 19/21, 19/13 und 19/26 der Flur 2.

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

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Die Abgrenzung des Plangebietes umfasst nur eine Teilfläche der gesamten Gewerbebrache. Dies ist sinnvoll, da für Teilflächen im Norden des Gesamtgebietes ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen besteht. Hierfür wäre ein umfassendes Untersuchungserfordernis vor einer Überplanung notwendig. Die hiermit verbundenen Kosten sind nur gerechtfertigt, wenn eine konkrete Innutzungnahme geplant ist. Aktuell besteht nur das Interesse des Baustoffbetriebes an

einer Erweiterung. Die Gemeinde wird daher eine abschnittsweise Planung für die Gesamtfläche vornehmen. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ca. 8.223 m² außerhalb belasteter Bereiche zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Erweiterung.

Lage in der Gemeinde



[TK10 11/2016] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) /
A 18-17108/2010

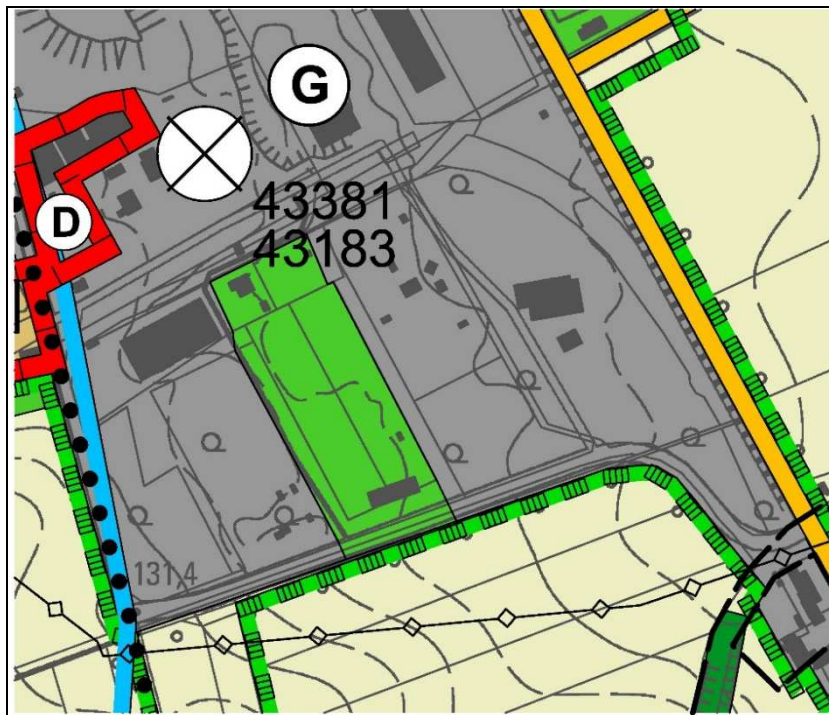
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden und Osten der bestehende Betrieb für Baustoffe und zoologischen Bedarf
- im Westen ein Wohngebäude auf dem ehemaligen Betriebsgelände, das als Betriebswohngebäude des ehemaligen Salzwertes errichtet wurde und inzwischen dem allgemeinen Wohnen dient
- im Süden der Mittelweg und südlich Ackerflächen

Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Westen des Plangebietes. Im Bestand ist von einer Gemengelage auszugehen.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungsplan
der Verbandsgemeinde
Flechtingen



[TK10 11/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) /
A 18-17108/2010

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde im Aufstellungsverfahren.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg, in Kraft getreten am 30.06.2006, dokumentiert. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Desweiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen.

Die Gemeinde Beendorf 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 legen für das Plangebiet keine standortkonkreten Ziele der Raumordnung fest.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 8.224 m². Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Besitz des Unternehmens. Das Grundstück stellt sich als Brachfläche im Zustand fortschreitender Ruderalisierung dar. Im Gebiet sind Bauschutt aufschüttungen und die Fundamentreste der ehemaligen Bebauung zu erwarten.

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 Osten leicht geneigten Fläche. Die Böden sind anthropogen stark überprägt. Der oberflächennahe Untergrund wird aus anthropogener Aufschüttung mit unterschiedlicher Mächtigkeit gebildet. Bei lockerer bis mitteldichter Lagerung der anthropogenen Aufschüttungen können durch Belastungen des Baugrundes ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden, zudem kann es bei einem zusätzlichen Wassereintrag (beispielsweise Versickerung) zu zusätzlichen Setzungen kommen. Deshalb ist eine Untersuchung des Baugrundes (auch in Hinblick auf Versickerung) zu empfehlen. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen. Es wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Bergbau

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen gehört der Schacht Marie als ausziehender Wetterschacht zum Endlager für radioaktive Abfälle Morsleben, das seinen Hauptzugang über den Schacht Bartensleben in der Gemeinde Morsleben hat. Der Schacht Marie dient lediglich der Gewährleistung von Flucht- und Wetterwegen. Eine Veränderung der bergbaulichen Betriebsflächen am Schacht Marie ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch sonstigen umgegangenen Altbergbau liegen nicht vor.

Erdfallgefährdung

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen wird der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Bebauungsplanes auch aus Gesteinen des Zechsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie Erdfälle oder lokale Senkungen, sind im Subrosionskataster des Landesamtes für Geologie und Bergwesen im Vorhabensbereich und der näheren Umgebung bisher nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird.

hydrologische Bedingungen

Bezüglich des Vorhabens gibt es beim gegenwärtigen Kenntnisstand aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken. Die am Standort bekannten Auffüllungen sind nach erster Einschätzung nicht für die Versickerungen mittels Anlagen geeignet. Grundwasser ist nach den vorhandenen Daten bei + 115 m ü.NHN zu erwarten. 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 Vernäsungsprobleme zu vermeiden.

Bodenbelastungen

Die Flächen des Plangebietes wurden baulich durch die Fabrikanlage genutzt. Der Bebauungsplan setzt auf den Flächen Gewerbegebiet fest. Es findet somit durch den Bebauungsplan keine Nutzungssensibilisierung statt, die eine orientierende Bodenuntersuchung erfordern würde.

archäologische Belange

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologisch relevanter Bereich bekannt. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG 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. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

4. Begründung der 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 schützenswerter Nutzungen im Westen des Plangebietes.

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 Bau-masse 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 sind Vergnügungsstätten, die in der Regel mit einem erheblichen Besucherverkehr und Lärmemissionen verbunden sind, auszuschließen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

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

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Wert für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Da es sich um die Nachnutzung eines Alt-standortes mit stark veränderten Böden handelt, ist eine intensive Ausnutzung der Flächen sinn-voll.

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 Bau-grundstück lediglich unterbaut wird) bei einer Grundflächenzahl von 0,8 bis zu 80% versiegelt werden.

4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt im Hinblick auf die Bedürfnisse des Ge-werbebetriebes mit maximal einem Vollgeschoss. Ausnahmsweise kann für eine Teilfläche von maximal 20% eine Zweigeschossigkeit zugelassen werden. Dies ermöglicht neben dem Hallen-bau die Errichtung eines zweigeschossigen Sozialbaus. Die Begrenzung der Anzahl der Vollge-schosse erfolgt, um nicht durch vielgeschossige Bürogebäude eine Nutzungsdichte zu erhalten, die dem ländlichen Standort nicht entspricht. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend mit 0,8 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. 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 123 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 offenhalten. Der Abstand zu den Außengrenzen wurde mit 3 Metern festgesetzt. Dies entspricht 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 den öffentlich gewidmeten Mittelweg im Süden erschlossen. An diesen schließt das Flurstück 19/12 an. Die Erschließung ist im Bestand gesichert. Die Festsetzung von Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Der Erweiterungsbereich ist über das bestehende Grundstück an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über den Mittelweg. Am Mittelweg soll eine neue Einfahrt für den Betriebsstandort geschaffen werden, so dass der Verkehr der Lastkraftwagen nicht mehr von Norden über den Rundahlsweg auf das Betriebsgrundstück einfahren muss.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Beendorf ist die Heidewasser GmbH. Das Betriebsgrundstück ist an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Erweiterung soll über den bestehenden Betriebsanschluss erfolgen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Betriebsgrundstück ist an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Erweiterung soll über den bestehenden Betriebsanschluss erfolgen.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Eine Gasversorgungsleitung verläuft in der Bahnhofstraße. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger zu den Anschlussmöglichkeiten sind im Rahmen der Planung für das Vorhaben zu führen.
- Das Telekommunikationsnetz wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Das Betriebsgrundstück ist an die Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Erweiterung soll über den bestehenden Betriebsanschluss erfolgen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Betriebsgrundstück gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in Beendorf ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Die Schmutzwasserentsorgung soll über den bestehenden Betriebsanschluss erfolgen.

- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für die Grundstücke, die keine öffentlichen Straßen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. Das Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Belange des Brandschutzes

Die Bereitstellung des Grundschutz an Löschwasser von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist aus zwei Unterflurhydranten innerhalb des Umkreises von 300 Metern gewährleistet. Ein Hydrant befindet sich an der Bahnhofstraße. Ein zweiter Hydrant ist am Rundahlsweg westlich des Plangebietes vorhanden.

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.

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 Beendorf wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 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 der Gemeinde Beendorf ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.3.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 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 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. Da das Plangebiet bereits bebaut und versiegelt war und die Böden stark anthropogen verändert sind, ist dies gewährleistet. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

artenschutzrechtliche Belange

Das Plangebiet ist teilweise durch Gehölze bestanden. Die Gehölze bestehen überwiegend aus Hybridpappeln und Birken. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Eine Bedeutung für den faunistischen Artenschutz weist das Gelände 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 befinden sich außerhalb des Plangebietes. 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.

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. Das nächste Wohngebäude in einer Gemengelage befindet sich westlich des Plangebietes. 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. 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 besteht für die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Schacht Marie - Teilbereich am Mittelweg" der Gemeinde Beendorf 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	8.224 m ²
• Gewerbegebiete	8.224 m ²

Gemeinde Beendorf, Oktober 2023