

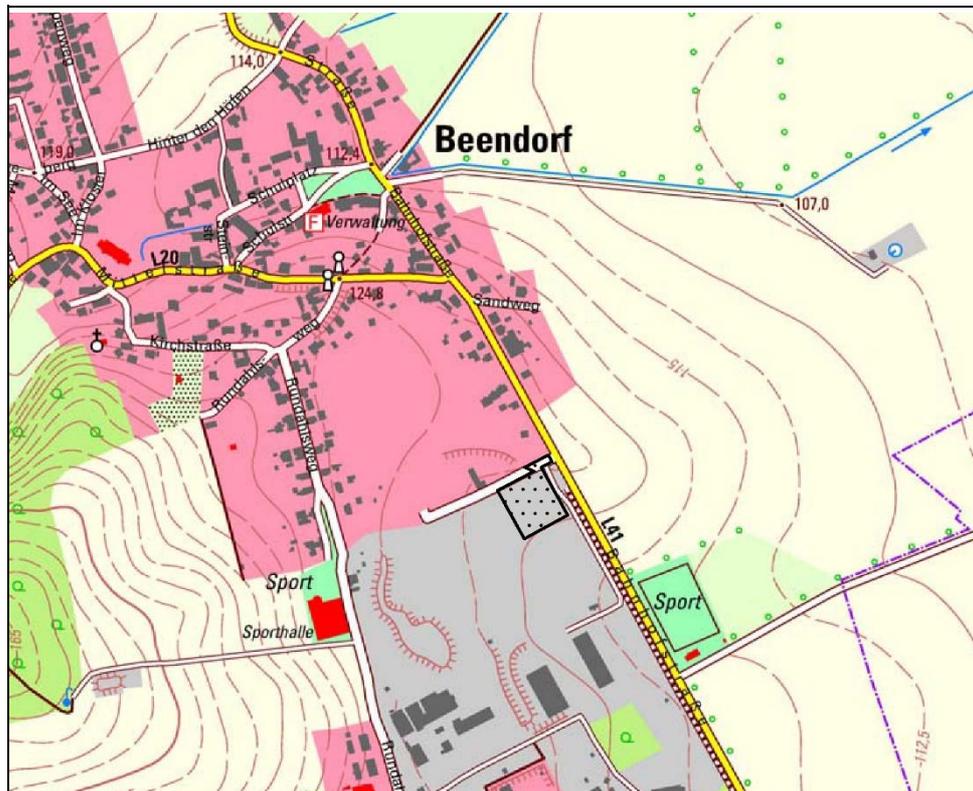


Bauleitplanung der Gemeinde Beendorf

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Schacht Marie - Bahnhofstraße Teil 1" im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – Oktober 2021



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

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

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	9
4.2.1.	Grundflächenzahl	10
4.2.2.	Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl	10
4.2.3.	Höhe baulicher Anlagen	10
4.3.	Überbaubare Flächen, Bauweise	10
4.4.	Verkehrsflächen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	11
5.	Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	11
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1.	Erschließung	11
6.1.1.	Verkehrerschließung	11
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	12
6.2.	Wirtschaftliche Belange	12
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	13
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	14
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9.	Flächenbilanz	15

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Schacht Marie - Bahnhofstraße Teil 1" – 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 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Jahr 1897 begann mit der Abteufung des Schachtes Marie durch die Gewerkschaft Burbach die gewerbliche Entwicklung in Beendorf zwischen der Bahnhofstraße und dem Rundahlsweg. 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 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. Vorhanden sind noch die Schachthalle, das Fördergerüst und der Fördermaschinenhaus, einige Lagerhallen und das Verwaltungsgebäude westlich des Rundahlsweges. 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. Lediglich im Norden des Grundstücks in der ehemaligen Bahnschleife entstand der Betriebshof des Kraftverkehrs, der bis 2002 umgebaut wurde und der Börde Bus Verkehrsgesellschaft mbH als Busdepot dient. Wesentliche neue Betriebsansiedlungen gelangen auch seit 1990 nicht, so dass große Teile des ehemaligen Betriebsgeländes brach liegen.

2019 wurde das Beendorfer Brauhaus aus einer bisher nur nebenberuflich betriebenen Brautätigkeit gegründet. Das Unternehmen wird als Mikrobrauerei im kleinen Rahmen in ehemaligen Garagen betrieben. Aufgrund des erfolgreichen Absatzes des Biers planen die Unternehmer eine Entwicklung zu einer regionalen Brauerei, die es ermöglicht, das Bier auch im Einzelhandel und in der Gastronomie zu vermarkten. Hierfür ist ein Betriebsgelände erforderlich, das auf den Flächen des ehemaligen Fabrikgrundstückes der Verarbeitungsanlagen des Schachtes Marie im Norden eingeordnet werden soll.

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 von der Bahnhofstraße über die Zufahrt zum Betriebshof der Börde Bus Verkehrsgesellschaft mbH. Die Grundstücke der Zufahrt stehen teilweise im Eigentum der Börde Bus Verkehrsgesellschaft mbH und teilweise der Gemeinde Beendorf. Für die Teilfläche der Börde Bus Verkehrsgesellschaft mbH ist es erforderlich, die Zufahrt durch eine Dienstbarkeit zu sichern.

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.

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 - Bahnhofstraße Teil 1" in der Gemeinde Beendorf beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 4.022 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest. Er dient der Ansiedlung einer Brauerei mit geringer Größe. 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 die Bahnhofstraße.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 149 und 161 sowie eine Parallele 10 Meter nördlich der Südgrenze des Flurstücks 130
- im Osten im Bereich der Zufahrt durch die Westgrenze der Bahnhofstraße (Flurstück 10) und südlich davon durch eine Parallele im Abstand von 16 Meter von der Westgrenze der Bahnhofstraße
- im Süden durch eine Parallele im Abstand von 73 Meter südlich der Südgrenze des Flurstücks 149
- im Westen von einer Parallelen im Abstand von 65 Meter von der Ostgrenze des Plangebietes (alle Flurstücksangaben Gemarkung Beendorf, Flur 6)

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 130, 133 und 137 der Flur 6.

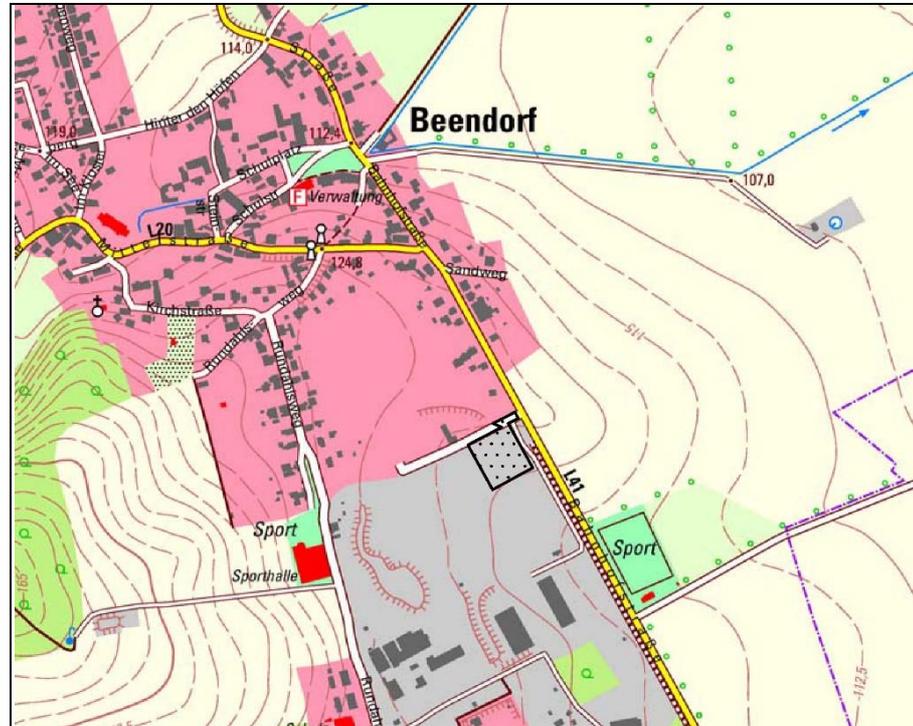
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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 westlich des Plangebietes 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 Beendorfer Brauhauses an einer Ansiedlung. Die Gemeinde wird daher eine abschnittsweise Planung für die Gesamtfläche vornehmen. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ca. 5.000 m² außerhalb belasteter Bereiche zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Brauerei.

Lage in der Gemeinde



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

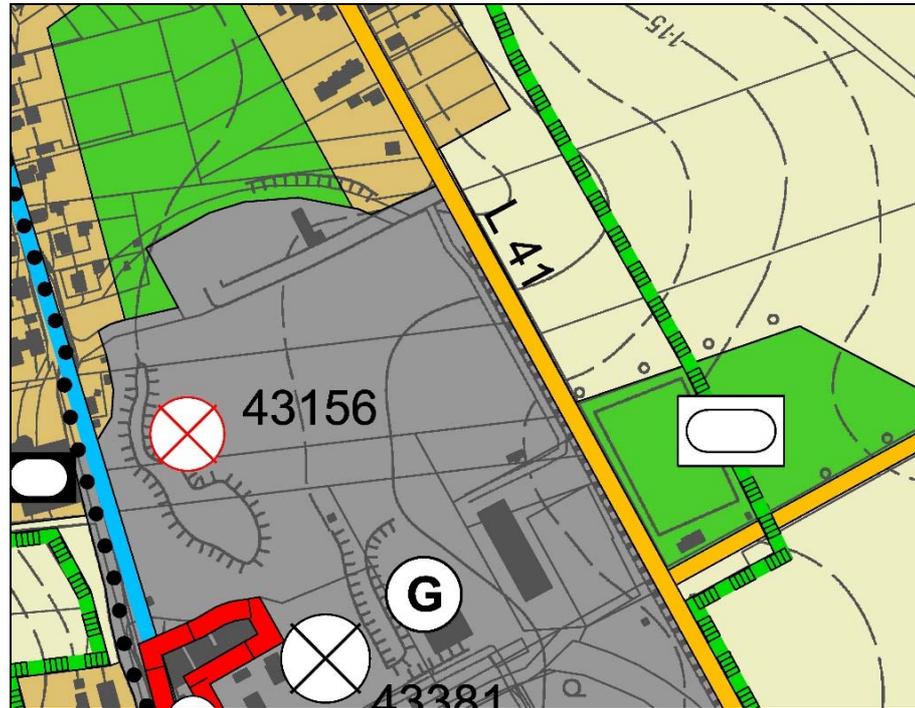
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden auf dem Flurstück 149 der Betriebshof der Börde Bus Verkehrsgesellschaft mbH und an der Bahnhofstraße ein Wohngebäude und Gartennutzung
- im Westen und Süden weitere Brachflächen der ehemaligen Fabrik am Standort des Schachtes Marie
- im Osten die Bahnhofstraße und östlich Ackerflächen

Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Norden an der Bahnhofstraße. Bei den Wohngebäuden handelt es sich um Wohnnutzungen in einer dörflichen Gemengelage.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen



[TK10 11/2016] ©
LVermGeoLSA
(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

Die Belange der Raumordnung sind nach vorläufiger planerischer Einschätzung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde entscheidet im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme über die Raumbedeutsamkeit.

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 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes einschließlich des zentralen Orte Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) zu beachten.

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.

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 5.026 m². Das Plangebiet befindet sich in gemeindlichem Besitz und teilweise im Besitz der Börde Bus Verkehrsgesellschaft mbH. Das Grundstück stellt sich als Brachfläche im Zustand fortschreitender Ruderalisierung dar. Im Gebiet sind 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 Süden leicht geneigten Fläche. Die Böden sind anthropogen stark überprägt.

Im Bereich des Vorhabens ist infolge der Vornutzung mit sehr inhomogenen Untergrundverhältnissen zu rechnen. Dementsprechend werden für Neubaumaßnahmen Baugrunduntersuchungen empfohlen. Ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, kann nicht sicher vorausgesagt werden.

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.

Bodenbelastungen

Die Flurstücke 133 und 137 der Flur 6, Gemarkung Beendorf sind im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit der Salzhalde als Altlastenverdachtsfläche / Altablagerung erfasst. Die Salzhalde befindet sich westlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 130 Meter.

Die Flächen des Plangebietes wurden baulich durch die Fabrikanlage 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.

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 an die Ortslage Beendorf.

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 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 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 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Wert für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Da es sich um die Nachnutzung eines Altstandortes mit stark veränderten Böden handelt, ist eine intensive Ausnutzung der Flächen sinnvoll.

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 0,8 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 Gewerbebetriebes mit maximal einem Vollgeschoss. Ausnahmsweise kann für eine Teilfläche von maximal 20% eine Zweigeschossigkeit zugelassen werden. Dies ermöglicht neben dem Hallenbau die Errichtung eines zweigeschossigen Sozialbaus. 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 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 der Zufahrt zum Plangebiet 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 Außen Grenzen 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, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet ist durch die öffentlich gewidmete Bahnhofstraße im Osten erschlossen. An diese schließt das Flurstück 130 an, dass die Zufahrt zum Betriebshof der Börde Bus Verkehrsgesellschaft mbH sichert. Daran grenzt östlich das im gemeindlichen Besitz befindliche Flurstück 161 an, über das ebenfalls die Zufahrt zum Busdepot erfolgt. Diese Zufahrt soll auch für das Plangebiet genutzt werden. Hierfür ist die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten erforderlich. Dies wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen bis zum Plangebiet

Die vorstehenden Maßnahmen werden soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst erfolgen durch den Begünstigten Betrieb finanziert.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrserschließung

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über die Bahnhofstraße unter Nutzung einer vorhandenen Zufahrt zum Betriebshof der Börde Bus Verkehrsgesellschaft mbH.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Beendorf ist die Heidewasser GmbH. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.
- 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 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 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 Bahnhofstraße 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 Beendorf ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Die Abstimmungen mit dem Träger der Entsorgung erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.
- 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 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.

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 stellt eine innerörtliche Freifläche dar, die im Oktober 2021 beräumt wurde. Nach Gemeinschaftsrecht geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist durch die Mauer des ehemaligen Fabrikgeländes 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.

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 des Dorfkerns befindet sich in einem Abstand von 30 Metern. 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 wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Schacht Marie - Bahnhofstraße Teil 1" 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	5.026 m ²
• Gewerbegebiete	5.026 m ²
darin enthalten Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	306 m ²

Gemeinde Beendorf, Oktober 2021