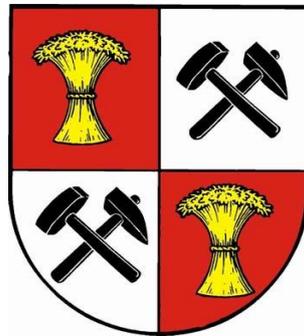


# PLANUNGSUNTERLAGE

## Bebauungsplan Nr. 03 „Wendische Straße“



*Gemeinde Bördeland  
OT Großmühlingen*

### **Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB**

Stand: September 2020

Bundesland

Sachsen-Anhalt

Landkreis

Salzland

Gemeinde

Bördeland

Auftrags-Nr.

120 200 46

### **Begründung zum ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB**

Der Bebauungsplan Nr. 03 „Wendische Straße“ wurde am 02.02.2017 als Satzung beschlossen und ist seit dem 09.02.2017 in Kraft.

Nach einem Normenkontrollverfahren wurde der Bebauungsplan Nr. 03 „Wendische Straße“ vom Oberverwaltungsgericht (OVG) für das Land Sachsen-Anhalt für unwirksam erklärt. Das Gericht stellte fest, dass ein beachtlicher Mangel im Abwägungsvorgang besteht, da sich die Gemeinde nicht umfassend mit den vom Verkehr auf der Wendischen Straße ausgehenden Lärmimmissionen auseinandergesetzt hat. Hier besteht die konkrete Möglichkeit, dass die Planung anders ausgefallen wäre, wenn die Gemeinde ermittelt hätte, welche Geräuschimmissionen auf die Wohnbebauung an der Wendischen Straße durch den LKW-Verkehr auf dieser Straße einwirken.

Die vom Gericht festgestellten Mängel stellen weder die Planung als Ganzes infrage noch berühren sie die Grundzüge der Planung.

Insbesondere sind alle vom Kläger vorgebrachten Aspekte vom Oberverwaltungsgericht abgewiesen worden. Es sind die Voraussetzungen gegeben, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung von Fehlern durchzuführen und den Bebauungsplan anschließend rückwirkend zum 09.02.2017 in Kraft zu setzen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bördeland hat in öffentlicher Sitzung am 27.08.2020 den Beschluss zu Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Die Gemeinde hat in Vorbereitung der erneuten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eine Verkehrszählung auf der Wendischen Straße veranlasst.

Auf Grundlage dieser Verkehrszählung hat die Gemeinde eine erneute fachgutachterliche Stellungnahme als Ergänzung zum Schalltechnischen Gutachten vom 24.05.2016 (Bestandteil des B-Planes, Stand Dezember 2016) eingeholt.

Entsprechend der nunmehr vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme vom 31.08.2020 ist die Genehmigungsfähigkeit des ansässigen Fuhrunternehmens aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht gegeben. Des Weiteren wurde gutachterlich bestätigt, dass eine Unzumutbarkeit der Geräuschimmissionen durch den öffentlichen Straßenverkehr, die dem Bebauungsplan entgegenstehen würde, somit nicht vorliegen kann.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Stellungnahme die Angaben zum maximalen Fahrverkehr des Fuhrunternehmens entsprechend dem Gutachten vom 23.05.2016 zur besseren Verständlichkeit ergänzt (siehe hierzu auch Begründung Seite 18).

Mit dem vorliegenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB werden die Begründung sowie die textliche Festsetzung, Pkt. 4.2 um die schalltechnische Stellungnahme vom 31.08.2020 zum Schalltechnischen Gutachten vom 24.05.2016, ergänzt.

Die Planzeichnung bleibt unverändert, es werden nur die entsprechenden Verfahrensvermerke ergänzt. Die Anlagen zur Begründung bleiben ebenfalls unverändert.

Bis auf die o.g. Ergänzungen wird der Ursprungsplan bzw. seine Begründung in der Fassung vom Dezember 2016 (Satzungsfassung) nicht geändert bzw. keine weiteren Ergänzungen vorgenommen.

**Die Ergänzungen gegenüber der Satzungsfassung Dezember 2016 wurden rot markiert.**

## **Inhalt**

<b>I</b>	<b>Planzeichnung</b> B-Plan M 1:500	<b>Teil 1</b>
<b>II</b>	<b>Begründung</b>	<b>Teil 2</b>

**Auftraggeber:** **Gemeinde Bördeland**  
Magdeburger Str. 3  
39221 Bördeland, OT Biere  
Telefon: 039297/ 260  
Fax: 039297/ 26113

**Planverfasser:** **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und  
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**  
Calbische Str. 17  
39122 Magdeburg  
Telefon: 0391/ 4060362  
E-Mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

## II Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 03 „Wendische Straße“, Teil A in der Gemeinde  
Bördeland Ortsteil Großmühlingen

---

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Allgemeine Erläuterungen</b>	
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	5
<b>2. Planungsgrundlagen</b>	
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	6
2.2. Gesetze, Verordnungen und Pläne	6
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	7
2.4. Planungsvorgaben	7
<b>3. Plananlass / Zielsetzung</b>	
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	11
3.2. Zielsetzung des B-Planes	12
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	12
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	14
3.5. Nutzungen im Bestand	14
<b>4. Planinhalt und Auswirkungen</b>	
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	15
4.2. Auswirkung auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	23
4.4. Auswirkung auf den kommunalen Haushalt	25
<b>5. Flächenbilanz</b>	<b>25</b>
<b>6. Hinweise von Behörden im Rahmen der Abwägung</b>	<b>26</b>

### Anlage 1 - Schalltechnisches Gutachten

Schalltechnisches Gutachten der Firma ECO Akustik vom 23.05.2016 Nr. ECO 16039 (Seite 1 bis 46) als Anlage 1 a), einschließlich Ergänzung vom 17.10.2016 (Seite 1 bis 3) als Anlage 1 b) sowie der Ergänzung im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme vom 31.08.2020 (Seite 1 bis 6) als Anlage 1 c).

## **1.1. Planungsträger**

Gemeinde Bördeland  
Magdeburger Str. 3  
39221 Bördeland OT Biere

Großmühlingen gehört zur Einheitsgemeinde Bördeland, welche zum 29.12.2007 gegründet wurde. Mit Stand vom 01.01.2014 hatte die Gemeinde 7.740 Einwohner (Angabe Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Im Ortsteil Großmühlingen betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt ca. 920 Einwohner. Zur Einheitsgemeinde Bördeland gehören außer Großmühlingen folgende Ortsteile:

- Biere, Eggersdorf, Eickendorf, Kleinmühlingen, Welsleben und Zens

## **1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben**

Standort:

- Landkreis Salzland
- Gemeinde Bördeland, OT Großmühlingen
- Gemarkung Großmühlingen, Flur 1, Flurstück 486/402; 487/402; 403/1 10030 und 10033 teilweise
- Südlicher Ortsrand der bebauten Ortslage

Bestand:

- Das Plangebiet ist bebaut, mit baulichen Anlagen eines ansässigen Fuhrunternehmens (Werkstatt, Waschanlage, Verkehrsflächen u. Nebenanlagen) sowie einer Wohnbebauung (Wohnhaus und Nebenanlagen).
- Das gesamte Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,18 ha.
- Das bereits bebaute Plangebiet ist verkehrstechnisch an die Wendische Straße angeschlossen.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Bestandssicherung des ansässigen Fuhrunternehmens, sowie zur Lärmkonfliktbewältigung der angrenzenden Wohnbebauung.
- Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung**

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 03 „Wendische Straße“ in der Gemeinde Bördeland wird durchgeführt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S.1722)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.1748) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I. S.1548)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I. S.1509)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288).

### **2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne**

#### ***Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)***

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanzV 90)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundesberggesetz (BbergG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)

#### ***Landesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)***

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

### **Weitere Pläne**

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) in Kraft seit 18.06.2006. (Der REP wurde inzwischen durch das Oberverwaltungsgericht für den Teil „Steuerung der Nutzung der Windenergie“ als unwirksam erklärt.)

### **Bauleitpläne**

- Flächennutzungsplan (F-Plan) des Ortsteils Großmühlingen (der ehemals selbstständigen Gemeinde Großmühlingen) in der rechtswirksamen Fassung der Änderung, wirksam seit 16.05.1995 bis 21.12.2016
- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Einheitsgemeinde Bördeland, rechtswirksam seit 22.12.2016

## **2.3. Quellen und Kartengrundlagen**

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Flur 1, Flurstück 486/402; 487/402; 403/1; 10030 und 10033 teilweise, M 1: 500 mit Stand Februar 2016 in Verbindung mit dem Vermessungsplan des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.– Ing. Jörg Herrmann in 39218 Schönebeck.
- Die Gemeinde Bördeland hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen (Aktenzeichen A18-8003167-12).

## **2.4. Planungsvorgaben**

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg dokumentiert.

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Für die Gemeinde Bördeland gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Rahmenbedingungen:

**(a) Landesentwicklungsplan** 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 verkündet 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).

**(b) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.

**Für den Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung ausgewiesen:**

**a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)**

Im Landesentwicklungsplan 2010 ist die Gemeinde Bördeland nicht als zentraler Ort festgelegt. Gemäß dem Ziel Z 26 ist dementsprechend die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten.

Der Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich seiner Bereitstellung an Bauflächen am gemeindlichen Eigenbedarf. Der Bebauungsplan mit seiner Fläche von 1,18 ha dient ausschließlich der Bestandssicherung des am Standort ansässigen Gewerbebetriebes, sowie der Wohnbebauung Wendische Straße 11.

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz G 13, der wie folgt lautet:

**„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (hier: Baulandreserven und Brachflächen) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“**

Das geplante Vorhaben entspricht diesem Grundsatz, mit dem Vorhaben erfolgt eine Verdichtung des Siedlungsgebietes. Eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene Infrastruktur möglich. Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Aufstellung des B-Planes nicht raumbedeutsam. Mit dem B-Planentwurf wurde eine landesplanerische Stellungnahme von der oberen Landesplanungsbehörde eingeholt.

Entsprechend Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.09.2016 ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.

**b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006**

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz G 4.11, welcher unter anderem lautet: *„Bei der weiteren Siedlungsentwicklung hat die städtebauliche Innenentwicklung Vorrang vor Neuweisung von Flächen im Außenbereich.“*

Durch das geplante Vorhaben wird ein bereits bebauter Standort im Innenbereich für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb langfristig gesichert, ohne dass hierzu eine Betriebsverlagerung auf bisher unbebaute Flächen im Außenbereich erforderlich wird. Die vorhandenen Gebäude des Fuhrunternehmens können weiterhin genutzt werden, ohne dass ein Leerstand droht.

**c) Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Bördeland, OT Großmühlingen**

Großmühlingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (F-Plan), welcher am 24.07.1992 genehmigt wurde und seit dem 16.05.1995 wirksam ist. Der Flächennutzungsplan der ehemaligen selbstständigen Gemeinde Großmühlingen galt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB auch im Gebiet der Einheitsgemeinde Bördeland bis zum 21.12.2016 fort.

Das Plangebiet wurde in diesem F-Plan als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO sowie eine kleine Teilfläche im östlichen Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

Der Flächennutzungsplan Großmühlingen bedurfte somit einer geänderten Darstellung entweder als Baugebiet, hier als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO oder als Baufläche, hier als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs.1 Nr. 2 BauNVO.

Die Gemeinde Bördeland verfügt nunmehr seit dem 22.12.2016 über einen neuen wirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 05.12.2016 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt.

Das Plangebiet wurde im neuen F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland entwickelt, aufgestellt.

Das Verfahren des vorliegenden B-Planes wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB geführt. Grundsätzlich bedarf die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a keiner Genehmigung, auch wenn von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen wird.

Da der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland nunmehr seit dem 22.12.2016 rechtswirksam ist, entfällt damit die Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes Großmühlingen.

Der B-Plan entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Den Aussagen zum F-Plan wird entsprechend der Stellungnahme des Salzlandkreises vom 26.09.2016 gefolgt.



### **3. Plananlass/ Zielsetzung**

#### **3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung**

Mit der vorliegenden Planung sollen zum einem das am Standort vorhandene Fuhrunternehmen städtebaurechtlich gesichert und zugleich die in der Umgebung wohnende Bevölkerung vor möglichen schädlichen Lärmauswirkungen geschützt werden.

#### **Ausgangssituation für die Sicherung des Mischgebietes als Standort für das Fuhrunternehmen unter Immissionsschutzaspekten**

- a) Das Betriebsgelände des Fuhrunternehmens Nendza wird seit langen Jahren als Reparatur- und Technikstützpunkt sowie zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt, z. T. länger als die umgebende Wohnbebauung. Bereits zu DDR-Zeiten wurde der Standort als Technikstützpunkt der LPG genutzt. Auf dem Gelände wurde die Landmaschinenteknik repariert und abgestellt. Von 1991 bis 1998 wurde das Gelände vom Kieswerk ebenfalls als Reparatur- und Technikstützpunkt genutzt. Seit 1999 befindet sich der Fuhrbetrieb an diesem Standort. Der Betrieb hat 20 Beschäftigte und einen Geschäftsführer. Das Bürogebäude befindet sich in der Schlossstraße 11 in Großmühlingen. Mit 20 Mitarbeitern zählt die Firma zu den größeren Arbeitgebern in der Ortschaft Großmühlingen. Auf dem Firmengelände im Plangebiet selber sind nur 2 Mitarbeiter beschäftigt.
- b) Seit der Übernahme des Firmenstandortes durch das Fuhrunternehmen wurden im Plangebiet umfangreiche Investitionen getätigt, so beispielsweise in die Sanierung der vorhandenen Werkstatt, in ein neues Reifenlager, in einen Rollenprüfstand, in einen Hochdruckreiniger, in einen Ölabscheider und eine Befestigung der Hoffläche. Des Weiteren wurde eine neue private Zufahrt für die Lastkraftwagen (LKW) errichtet, mit der eine Verbesserung der Lärm- bzw. Verkehrssituation erreicht werden konnte.
- c) Durch die räumliche Nähe des Standortes des Fuhrunternehmens zu der umgebenden Wohnbebauung ergeben sich städtebauliche Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung durch das Fuhrunternehmen und den angrenzenden Wohnnutzungen, insbesondere auch im Hinblick auf Geräusche. Im Bebauungsplan ist daher insbesondere eine städtebaurechtliche Bewältigung der Geräuschimmissionssituation im Plangebiet und seiner Umgebung zu leisten.

### **Erfordernis der Planung**

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Unternehmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in städtebaurechtlich angezeigter Art und Weise die Bestandssicherung für die Zukunft bei angemessener Wahrung der Belange der Wohnbevölkerung zu eröffnen.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Bördeland am 28.05.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03 „Wendische Straße“ gefasst. Die städtebauliche Planung und Erschließung erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB.

Das Aufstellungsverfahren wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

## **3.2. Zielsetzung des B-Planes**

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich des Plangebiets sichergestellt werden, indem zum einen ein Ausgleich der Belange der Wirtschaft im Hinblick auf eine langfristige Sicherung des vorhandenen Fuhrunternehmens (gewerblicher Betrieb) auf der einen und den Belangen der angrenzenden Wohnbebauung auf der anderen Seite erreicht werden soll. Dabei sind die Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) und c) des Baugesetzbuches (BauGB) mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in Einklang zu bringen. Das Vorhaben entspricht des Weiteren dem Ziel der Gemeinde Bördeland, ortsansässige Firmen zur Sicherung von Arbeitsplätzen an die Ortschaft Großmühlingen zu binden.

## **3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

Der B-Plan Nr. 03 „Wendische Straße“ bildet die Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der vorliegenden B-Planung.

Das Plangebiet der vorliegenden B-Planung hat eine Fläche von 1,18 ha.

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar (Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007, Mustererlass Punkt 2.1.2.1).

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4

BauGB).

In Betracht kommen, wie hier vorhanden, im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung oder „anderer Maßnahmen“ im Innenbereich dienen.

Zu diesen „anderen Maßnahmen“ zählt, wie im vorliegenden Fall, die Anpassung und Erhaltung eines vorhandenen Baugebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes, im Siedlungsbereich der Ortschaft Großmühlingen, dient der Innenentwicklung 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 BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das Plangebiet beträgt insgesamt 1,18 ha (11.800 m<sup>2</sup>). Es liegt damit unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist.

Der Bebauungsplan dient keinem umweltverträglichkeits-prüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Bördeland zu dem Ergebnis gekommen, der Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das heißt, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB kommt zur Anwendung. Die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, entfällt damit auch hier.

Darüber hinaus gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht mehr erforderlich.

Mit dem Wegfall der Umweltprüfung sind trotzdem die abwägungsrelevanten Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens entbindet nicht von der Pflicht zur Ermittlung und Bewertung der abwägungsrelevanten Informationen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel durchgeführt.

### **3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur**

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf die Flurstücke 486/402; 487/402; 403/1; 10030 sowie teilweise auf das Flurstück 10033 der Flur 1 in der Gemarkung Großmühlingen.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt ca. 1,18 ha.

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden: durch Wohnbebauung und Gartenland,
- im Osten: durch das Flurstück 405 (Entwässerungsgraben) mit anschließendem Ackerland,
- im Westen: durch die kommunale Straße mit der Bezeichnung „Wendische Straße“,
- im Süden: durch Ackerland.

Alle Flurstücke im Plangebiet, befinden sich in Privatbesitz.

### **3.5. Nutzungen im Bestand**

Das Plangebiet im Geltungsbereich des B-Planes ist bebaut und zu 100% ausgelastet. Freie Kapazitäten, die es ermöglichen weitere Gewerbebetriebe oder Wohnhäuser dort zu errichten, bestehen nicht und sind auch nicht geplant. Das Gelände ist bereits zu 80% (einschließlich Stellplätze und befestigte Wege) versiegelt. Im Bereich der Wohnbebauung befindet sich ein Hausgarten. Das Plangebiet ist über drei Zufahrten verkehrstechnisch an die Wendische Straße angeschlossen.

## **4. Planinhalt und Auswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan soll auf planungsrechtlicher Grundlage der Bestand des ortsansässigen Gewerbebetriebes gesichert und zugleich die im Plangebiet bzw. in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung vor möglichen schädlichen Lärmauswirkungen geschützt werden.

Die Sicherung des vorhandenen Fuhrbetriebes schließt dabei auch ein, dass durch die Planung eine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung in der Zukunft gewährleistet wird.

### **4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes**

#### **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Mit dem Ziel, die vorhandene Nutzungsmischung bestehend aus Arbeiten und Wohnen langfristig zu sichern, wird das Plangebiet als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht den vorhandenen Nutzungen im Bestandsgebiet.

Im Mischgebiet werden ausgeschlossen, Tankstellen (§ 6 Abs. 2, Nr. 7 BauGB) wegen ihrer Lärm- und Geruchsemissionen durch Ziel- und Quellverkehr und Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2, Nr. 8 und § 6 Abs. 3) wegen der Nähe zu Wohnnutzungen zu deren Schutz.

#### Klarstellung:

*Mit dem vorliegenden B-Plan wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet gemäß § 6 BaunVO festgesetzt. Ein Mischgebiet dient der Wohn- und Gewerbenutzung. Beide Nutzungen kommen im Plangebiet vor und sollen auch künftig als Planungsziel erhalten bleiben.*

*Es ist richtig, würde aus dem vorhandenen Wohnhaus eine Betriebswohnung des Fuhrunternehmens, würde sich das Plangebiet zu einem Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BaunVO entwickeln. Planungsziel des vorliegenden B-Planes, hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, ist kein Gewerbegebiet sondern ein Mischgebiet. Die Aussage im Schallgutachten zum möglichen Erwerb des Wohnhauses (die ohnehin nur hypothetisch ist) wird hiermit wie folgt richtig gestellt:*

*Anstelle von: „Der Auftraggeber beabsichtigt den Erwerb dieses Grundstücks für den Eigenbedarf.“*

*Wird ersetzt durch:*

*„Familie Nendza (Privatperson) beabsichtigt den Erwerb dieses Grundstückes zur weiteren Nutzung als separates Wohngrundstück für Familienangehörige. Das Wohngrundstück wird nicht Bestandteil des Betriebsgeländes des Fuhrunternehmens.“*

### **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und der max. zulässigen Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 entspricht dem Maximalwert gemäß § 17 BauNVO. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung und entspricht dem Bestand der kleinteiligen Bebauung.

In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 8,00 m (65,50 m über NHN, als mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Die festgesetzte Höhe entspricht den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet und in der näheren Umgebung. Die Festsetzung dient der Berücksichtigung der Belange der städtebaulichen Gestaltung in der Ortschaft Großmühlingen.

### **Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO, in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert.

Die Baugrenzen im Plangebiet orientieren sich an den bestehenden Hauptgebäuden.

#### Klarstellung:

*Das Baufenster wurde so gewählt, dass die östliche Begrenzung des Wohnhauses und die der Werkstatt eine gerade Verbindungslinie bilden. Das Baufenster wurde so gewählt, damit hier eventuell der Anbau eines Sozial- und Sanitärtraktes möglich ist. Eine Expansion des Fuhrunternehmens ist nicht geplant. Art und Umfang der zulässigen Nutzung sind nur im Rahmen des mit dem B-Plan festgesetzten schalltechnischen Gutachtens, Nr. ECO 16039 der Firma ECO Akustik Barleben, zulässig.*

### **Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. § 12 Abs.6 BauGB**

Im B-Plan wurde festgesetzt, dass maximal 8 LKW-Stellplätze auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass die Benutzung der LKW-Stellplätze nur entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten Nr. ECO 16039 der Firma ECO Akustik Barleben vom 23.05.16 u. der Ergänzung vom 17.10.2016 zulässig ist. Das Gutachten ist als Anlage 1 Bestandteil der Begründung. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen, sowie der Schallschutzmaßnahmen unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen Teil A, werden durch den Betrieb des Fuhrunternehmens Nendza, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. (Siehe hierzu die nachfolgenden Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.)

### **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Durch die Firma ECO Akustik Barleben wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dazu wurden die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen im Plangebiet ermittelt und anhand der jeweils einschlägigen Regelwerke bewertet. Die gewerblichen Lärmimmissionen wurden nach Klärung der jeweiligen Betriebstätigkeiten mit dem Fuhrunternehmen im Geltungsbereich des B-Planes anhand eines Schallausbreitungsmodells überprüft.

Ausschlaggebend hierbei sind die auf dem Betriebsgelände des Fuhrunternehmens Nendza durchgeführten Tätigkeiten bzw. Angaben, im Folgenden benannt:

➤ *Park- und Fahrvorgänge*

Es gibt einen LKW-Parkplatz und ein Mitarbeiterparkplatz mit jeweils 6 Stellplätzen, sowie die zugehörigen Fahrwege auf dem Gelände. Ein weiterer LKW-Parkplatz mit 2 Stellplätzen befindet sich auf der Privatstraße des B-Plans.

➤ *Umschlagvorgänge*

Bei Bedarf erfolgt ein Umlagern von Rest-Paletten von einem Lkw auf einen anderen.

➤ *Radlader*

Der Einsatz erfolgt als Zugmaschine für Anhänger und Hilfe bei der Verladung.

➤ *Waschplatz*

Auf dem Waschplatz werden maximal 4 LKW gewaschen. Das Fahrgestell wird mittels Hochdruckreiniger und der Aufbau mittels Waschbürste gereinigt.

➤ *Werkstatt*

Die lärmintensivste Arbeit in der Werkstatt ist die Nutzung des Schlagschraubers für den Radwechsel der LKW und Anhänger. Dabei ist auch das zeitweise Geräusch des Kompressors mit zu berücksichtigen. Gelegentlich kurzzeitige Hammerschläge werden als Maximalpegel berücksichtigt.

➤ *Bremsenprüfstand*

Maximal einmal im Monat erfolgt eine Überprüfung der LKW auf dem Bremsenprüfstand. Die dabei auftretenden Geräusche wurden vor Ort gemessen und als nicht relevant eingeschätzt.

➤ Die Betriebszeiten sind werktags in der Zeit von 7:00 – 20:00 Uhr. Sonntags erfolgt kein Betrieb.

Entsprechend dem vorliegenden Gutachten werden unter Berücksichtigung folgender im B-Plan festgesetzter Schallschutzmaßnahmen (sowie der Festsetzung zu den Lkw-Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. § 12 Abs.6 BauGB, siehe vorherigen Punkt), durch den Betrieb des Fuhrunternehmens die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

- Errichtung einer Lärmschutzwand zur Waschanlage (siehe Zuordnung in der Planzeichnung) wie folgt:  
Errichtung einer mindestens 28,00 m langen Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3,0 m. Die Wand muss vollständig geschlossen sein und eine Mindestmasse von 10 kg/m<sup>2</sup> haben.
- Schallschutzfestsetzungen – die vom bestehenden Fuhrunternehmen einzuhalten sind:  
Umfang und Art der zulässigen Nutzung **nur entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten** Nr. ECO 16039 der Firma ECO Akustik Barleben vom 23.05.16 u. der Ergänzung vom 17.10.2016 sowie **der Ergänzung im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme vom 31.08.2020** zulässig (Bestandteil der Begründung).

Entsprechend, dem Schalltechnischen Gutachten Kapitel 12 und der Klarstellung in den Ergänzungen vom 17.10.2016 sowie vom 31.08.2020 im Einzelnen wie folgt:

- *„Der Betrieb des Fuhrunternehmens Nendza erfolgt werktags (Montag bis einschließlich Sonnabend).*
- *Abfahrt nur eines LKW(\*1) in der lautesten Nachtstunde vom Lkw-Parkplatz Süd (das heißt vom östlichen Stellplatz).*
- *Die Zufahrt auf den LKW-Parkplatz Süd erfolgt nur tags.*
- *Einsatz einer elektrisch betriebenen Waschbürste.*
- ***Pro Werktag sind maximal 12 Lkw Fahrbewegungen zulässig, von denen maximal eine in der ungünstigsten Nachtstunde stattfinden darf.“***

Hinweise:

- Die Immissionsrichtwerte der technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beziehen sich auf folgende Zeiten:  
Beurteilungszeitraum Tag: 06.00 - 22.00 Uhr  
Beurteilungszeitraum Nacht: 22.00 - 06.00 Uhr
- Der betreffende eine LKW(\*1) - Nachtstellplatz wurde zusätzlich in der Planzeichnung festgesetzt.

## **Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

### Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet wurde eine private Straßenverkehrsfläche, als Erschließungsstraße, für das ansässige Fuhrunternehmen festgesetzt. Der Lastkraftwagenverkehr aus dem Mischgebiet hat ausschließlich über diese Straßenanbindung zu erfolgen.

Die Straßenanbindung dient der Entlastung der Verkehrssituation im Bereich der „alten Grundstückszufahrt“ zum Betriebsgelände des Fuhrunternehmens.

### Bereich für Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet hat drei Zufahrten zur Anbindung an die Wendische Straße. Zur reibungslosen Abwicklung des LKW-Verkehrs ohne erhebliche Lärmbelastigungen für die angrenzende Wohnbebauung wurde daher ein Bereich für Ein- und Ausfahrt für LKW bzw. PKW festgesetzt.

### Verkehrsgrün

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche, wurde eine kleine Fläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. Diese Fläche soll als Regenwassermulde dienen.

## **Grünflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB**

Im B-Plan wurden private Grünflächen mit und ohne Zweckbestimmung festgesetzt.

➤ Zweckbestimmung als Gewässerrandstreifen gemäß § 50 WG LSA:

Die Flächen der Gewässerrandstreifen sind von jeglicher Oberflächenbefestigung und Bebauung freizuhalten. Ihre Aufgabe ist neben der Sicherung der Unterhaltung der Gewässer die Förderung der Funktion der Gewässer. Mit der Festsetzung der Grünfläche F1 wird dem Wassergesetz LSA entsprochen.

➤ Zweckbestimmung als Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wurde festgesetzt, dass das im Mischgebiet (mit Ausnahme des Flurstückes 487/402) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche F3 zur Rückhaltung und Versickerung bzw. Verdunstung gebracht werden soll. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Betriebsgeländes des Fuhrunternehmens wurde eine Fläche zur Rückhaltung, Versickerung bzw. Verdunstung festgesetzt.

Parallel zur B-Planaufstellung wird für das Betriebsgelände des Fuhrunternehmens ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Für die gezielte Versickerung bzw. Rückhaltung des verschmutzten Niederschlagswassers wird eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragt.

Durch die Festsetzung wird der Oberflächenabfluss des Regenwassers wesentlich reduziert und die Grundwasserneubildung gefördert.

➤ Ohne Zweckbestimmung:

Die festgesetzten privaten Grünflächen F2 ohne Zweckbestimmung dienen der gestalterischen Einbindung der Bebauung.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB**

Einzelbäume sind entsprechend planzeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes, ist als Ersatz ein vergleichbarer, standortgerechter, heimischer Laubbaum nach zu pflanzen.

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind. Zur Berücksichtigung dieses Belanges wurde im B-Plan neben den o. g. privaten Grünflächen ein Pflanzenerhaltungsgebot gemäß § 25b BauGB festgesetzt. Es soll der Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für Flora und Fauna dienen.

<b>4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>
--

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.

**Der B-Plan hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.**

Der B-Plan wird im Verfahren gemäß § 13a 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. Der § 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. Der vorliegende Bebauungsplan wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Mit Errichtung der geplanten Lärmschutzwand und der Umsetzung der textlichen Festsetzungen – Teil A, Punkt 4 (Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) und Punkt 3 (Festsetzungen zu den LKW-Stellplätzen), wird die Umweltsituation im Bestandsgebiet verbessert.

### 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 Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> von der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1-4 BauGB freigestellt. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung, bevor eine Entwicklung in den Außenbereichen erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorliegenden Ausführungen. Durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereichs bleiben andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten.

Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Mit dem B-Plan erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung. Die Fläche für die geplante Lärmschutzwand ist bereits versiegelt. Das B-Plangebiet ist bereits voll ausgelastet und bebaut. Die Fläche ist bereits zu ca. 80% versiegelt. Das geplante Vorhaben hat damit keine erheblichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

### **Artenschutzrechtliche Belange:**

Die Fläche des Plangebietes ist wie bereits gesagt zu 80% versiegelt. Es sind keine Gehölz- oder Heckenbeseitigungen sowie Baumfällungen vorgesehen bzw. erforderlich.

Im Plangebiet befindet sich auch kein Gartenteich der beseitigt werden müsste.

Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind unter Berücksichtigung des oben genannten im Bebauungsplangebiet derzeit nicht ersichtlich. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der vorhandenen Nutzung die vorliegende Planung auf die Belange des Artenschutzes nicht auswirken wird und Auswirkungen auf die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:**  
Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
  
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG:**  
Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-

und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:**  
Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten.
  
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:**  
Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Im Plangebiet befindet sich keine registrierte Biotop- bzw. Biotopverbundfläche. Ferner ist es nicht Bestandteil eines gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebietes, weiter gehende Untersuchungen sind daher aus heutiger Sicht nicht erforderlich. Sollten im Rahmen der Objektplanung bauliche Anlagen abgerissen werden, sind die artenschutzrechtlichen Belange erneut abzu prüfen.

#### Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung kein "Vorranggebiet für Wasserversorgung". Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet besteht die Anschlussmöglichkeit an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Wendischen Straße.

#### 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 des Salzlandkreises gewährleistet.

Eine Beeinträchtigung der Abfallbeseitigung ist durch den vorliegenden B-Plan nicht zu erwarten.

#### Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Der vorliegende Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

#### Belange der Lärmbekämpfung

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03 „Wendische Straße“ OT Großmühlingen wurde das Schalltechnische Gutachten Nr. ECO 16039 der Firma ECO Akustik Barleben erstellt (als Anlage 1 Bestandteil der Begründung). Es wurden die Emissionen des im Plangebiet ansässigen Fuhrunternehmens bestimmt und die Geräuschbelastung auf die angrenzende Wohnbebauung innerhalb und außerhalb des Plangebietes ermittelt. Im Ergebnis wurden erforderliche Lärmschutzmaßnahmen bzw. Lärmschutzfestsetzungen im vorliegenden B-Plan festgesetzt.

Bei Berücksichtigung dieser Festsetzungen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der angrenzenden Wohnbebauungen eingehalten.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Sachverhalte hat der Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Lärmbekämpfung.

### **4.3. Auswirkungen auf die Erschließung**

#### ***Die Belange***

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

#### ***erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes***

- eine Verkehrserschließung
- eine Ver- und Entsorgung (Trink- und Schmutzwasser, Energie, Telekommunikation und Abfallentsorgung)
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

#### Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die öffentlich gewidmete Straße „Wendische Straße“.

Von der Wendischen Straße abgehend soll das Plangebiet, hier das Betriebsgelände des Fuhrunternehmens, über eine Privatstraße erschlossen werden. Der LKW Verkehr aus dem Mischgebiet hat ausschließlich über diese Straßenanbindung zu erfolgen. Das Plangebiet hat, außer der o.g. Privatstraße, zwei weitere Zufahrten zur Anbindung an die Wendische Straße.

### Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wasserzeckverband (WZV) im Landkreis Schönebeck, Feldstraße 1a, in 39240 Calbe (Saale).  
Der Trink- bzw. Brauchwasserbedarf im Plangebiet wird derzeit über Brunnen abgedeckt. Im Bereich der Wendischen Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung. Es besteht die Möglichkeit, das Plangebiet an das zentrale Trinkwassernetz anzuschließen. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer und dem Verband erforderlich.
- Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband (AZV) Saalemündung, Breite 9, in 39240 Calbe (Saale).  
Das Plangebiet (hier das Fuhrunternehmen) ist bereits an den Schmutzwasserkanal in der Wendischen Straße angeschlossen. Für weitere Anschlüsse ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümer und dem Verband erforderlich.
- Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet ist an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.
- Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet ist bereits an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.
- Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Salzlandkreis. Zuständig ist hier der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.  
Das Plangebiet ist über die bestehende Straße „Wendische Straße“ durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Ob die private Erschließungsstraße durch die Müllabfuhr angefahren wird, ist durch den Entsorgungsträger zu entscheiden.

### Feuerschutz

Gemäß „Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt“ (BrSchG) ist nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 die Gemeinde für eine ausreichende Löschwasserversorgung verantwortlich. In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung bzw. der überwiegenden Bauart und der Gefahr der Brandausbreitung wird durch die Gemeinde der Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 (Februar 2008) für eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Löszeit von 2 Stunden sichergestellt. Dabei umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.

Im Umkreis des Planungsgebietes befinden sich Löschwasserentnahmemöglichkeiten, aus denen die Entnahme von Löschwasser für die vorhandene Bebauung möglich ist.

#### 4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens **Bebauungsplanaufstellungsverfahren und Erschließung** auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger, ergeben sich für die Gemeinde **keine Kosten**, da alle Leistungen von dem Vorhabenträger zu erbringen sind. Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

#### 5. Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,18 ha.

**Die Flächenbilanz stellt sich nach der Planung wie folgt dar:**

Flächenbezeichnung	Fläche (gesamt) in ha
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	0,93
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) als private Straßenverkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	0,07
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	0,18
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>1,18</b>

## **6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung**

Die nachstehenden Hinweise zum B-Plan sind bei der weiteren Planung bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

### ***Hinweise entsprechen Stellungnahme des Salzlandkreises vom Salzlandkreis vom 26.09.2016***

- Die B-Planfläche ist bereits bebaut. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt bauliche Anlagen abgerissen werden, sind die artenschutzrechtlichen Belange erneut zu prüfen.
- Die untere Wasserbehörde teilt mit, dass für die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung entsprechend dem § 55 WHG4 der Grundstückseigentümer verantwortlich ist. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert oder verrieselt oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden. Die Benutzung eines Gewässers (Oberflächen- oder Grundwasser) ist gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtig. Die Benutzung eines Gewässers umfasst unter anderem auch das gezielte Versickern von Niederschlagswasser über technische Anlagen. Sollte eine gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über technische Anlagen (Rigolen, Versickerungsmulden, Versickerungsschächten etc.) geplant werden, ist ein entsprechender Antrag für die Benutzung des Gewässers gemäß § 10 i. V. m. §§ 8 und 9 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Salzlandkreises einzureichen.
- Die untere Immissionsschutzbehörde hat die Planunterlage sowie das schalltechnische Gutachten vom 23.05.2016 der Firma ECO AKUSTIK geprüft. Im Ergebnis dessen konnte festgestellt werden, dass das Plangebiet für die Nutzung des bestehenden Fuhrunternehmens noch geeignet ist. Allerdings muss dem Inhaber des Gewerbes bewusst sein, dass eine uneingeschränkte gewerbliche Entwicklung an diesem Standort auf Grund der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung (allgemeine Wohngebiete) nicht mehr möglich ist. Ziffer 3 und 4 der textlichen Festsetzungen entsprechen den erforderlichen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen. Entsprechende Untersuchungen dazu wurden mit dem zum Bebauungsplan gehörenden Schalltechnischen Gutachten vom 23.05.2016 erbracht. Das im B-Plan-Entwurf unter Ziffer 3.1 b) genannte neue Reifenlager darf ausschließlich der Lagerung von Reifen der Fahrzeuge des ansässigen Unternehmens dienen. Eine Abfalllagerung oder ein Reifenservice für Fremdfahrzeuge ist nicht zulässig und auch nicht Gegenstand der bisherigen Zulässigkeitsprüfung
- Seitens des Fachdienstes Brand- und Katastrophenschutz und Rettungsdienst bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung neuer bzw. Erweiterung bestehender baulicher Anlagen oder bei Nutzungsänderungen der Brandschutz ggf. neu zu betrachten ist.

- Der Fachdienst Gesundheit führt aus, dass der Trink- und Brauchwasserbedarf im Plangebiet derzeit über Brunnen abgedeckt wird. Es ist sicherzustellen, dass das Trinkwasser den Anforderungen der TrinkwV 2001 entspricht. Sofern ein Anschluss an das zentrale Trinkwassernetz erfolgt, ist die Freigabe neu verlegter Leitungen entsprechend §§ 13 und 14 TrinkwV 2001 beim Salzlandkreis spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme zu beantragen.
- Die vorgelegte Planzeichnung wurde anhand der mir vorliegenden Belastungskarte (2014) hinsichtlich eines Kampfmittelverdachts geprüft. Eine Belastung der betroffenen Bereiche ist nicht bekannt. Ich weise jedoch daraufhin, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und ggf. bei späteren Nachfragen von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen können. Grundsätzlich gelten die Vorschriften der KampfM-GAV06.
- Im Bereich des Ortsausgangs grenzt die „Wendische Straße“ an den landwirtschaftlichen Weg, der im ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt mit der Registriernummer 367013\_001 geführt wird. Sollten an diesem Weg bauliche Maßnahmen erforderlich werden, sind diese mit dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, Außenstelle Wanzleben abzustimmen.

## Es folgt:

### Anlage 1 - Schalltechnisches Gutachten

**Schalltechnisches Gutachten der Firma ECO Akustik vom 23.05.2016 Nr. ECO 16039 (Seite 1 bis 46) als Anlage 1 a), einschließlich Ergänzung vom 17.10.2016 (Seite 1 bis 3) als Anlage 1 b) sowie der Ergänzung im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme vom 31.08.2020 (Seite 1 bis 6) als Anlage 1 c).**