



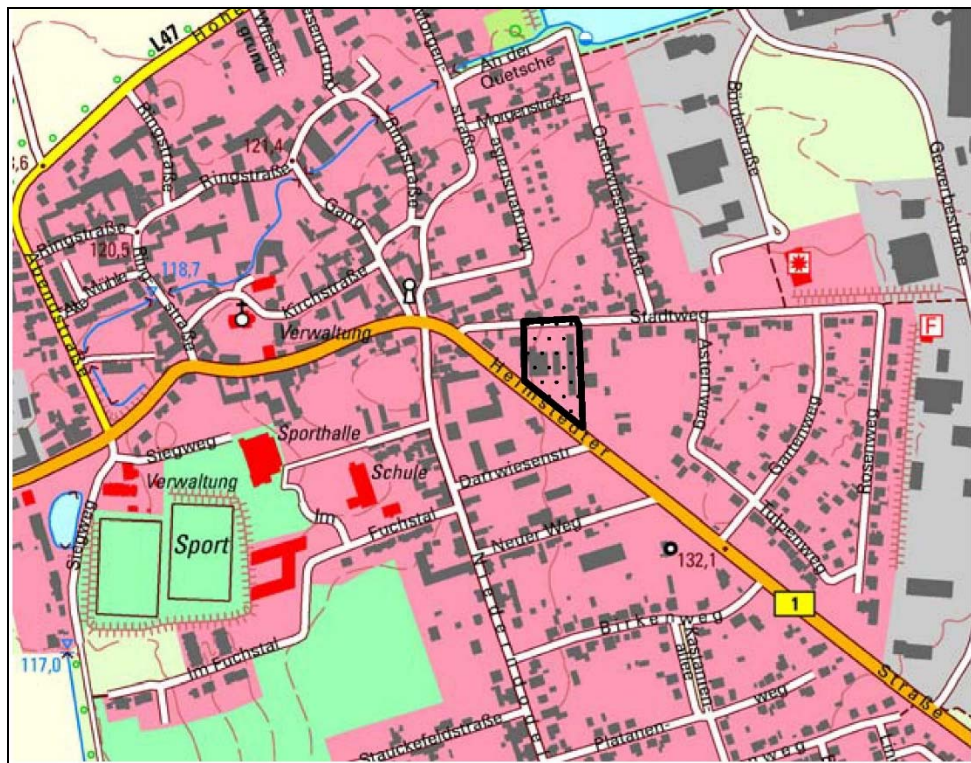
**Gemeinde Hohe Börde**

**Landkreis Börde**

**Bebauungsplan Nr.14-14 "Pflegezentrum Helmstedter  
Straße / Stadtweg" in der Ortschaft Irxleben**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Entwurf – März 2022**



Lage: [TK10 / 10/2017] © LVerGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) 18/1-6007867/2011

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

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                      | Seite |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1.      Rechtsgrundlagen                                                                             | 3     |
| 2.      Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes                                      | 3     |
| 2.1.   Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes           | 3     |
| 2.2.   Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Bebauungsplan | 4     |
| 2.3.   Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches                                                   | 4     |
| 2.4.   Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                                                       | 5     |
| 2.5.   Ziele der Raumordnung und Landesplanung                                                       | 5     |
| 3.      Bestandsaufnahme                                                                             | 6     |
| 3.1.   Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand                                             | 6     |
| 3.2.   Bodenverhältnisse                                                                             | 6     |
| 4.      Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes                                             | 7     |
| 4.1.   Art und Maß der baulichen Nutzung                                                             | 7     |
| 4.2.   Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Flächen                  | 8     |
| 4.3.   Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Anschluss an die Straßenverkehrsflächen                   | 8     |
| 5.      Umsetzung des Bebauungsplanes<br>Maßnahmen-Kosten                                            | 8     |
| 6.      Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange                                     | 8     |
| 6.1.   Erschließung                                                                                  | 8     |
| 6.2.   Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege                       | 9     |
| 7.      Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange                                         | 11    |
| 8.      Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange                                   | 11    |
| 9.      Flächenbilanz                                                                                | 12    |

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.14-14 "Pflegezentrum Helmstedter Straße / Stadtweg" in der Ortschaft Irxleben, Gemeinde Hohe Börde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 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 vom 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 vom 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 das 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 der Ergänzung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung der Bebauungsplan**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.14-14 befindet sich im Ortskern des Grundzentrums Irxleben zwischen der Helmstedter Straße und dem Stadtweg. Es wird um Bestand durch einen Baustoffhandel gewerblich genutzt und ist fast vollständig versiegelt. Der Baustoffhandel beabsichtigt seinen Betrieb am Standort zu schließen und hat Nachnutzungsmöglichkeiten für das Grundstück geprüft. Die derzeitige gewerbliche Nutzung erfolgt in einem weitgehend durch Wohnen geprägtem Umfeld. Es eignet sich daher für eine durch Wohnen geprägte Nachnutzung. Aufgrund der zentralen Lage in Irxleben bietet sich die Wohnform eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes an. Am geplanten Standort ist ein ortsintegriertes Wohnen in unmittelbarer Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie möglich. Aufgrund der geringen Mobilität von pflegebedürftigen Senioren ist das Lagekriterium für die Standortwahl von erheblicher Bedeutung. Für die Umsetzung der Planung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes besteht das Interesse eines Unternehmens, dass eine Einrichtung mit ca. 95 Betten errichten will. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Aufgrund der Länge des geplanten Baukörpers leitet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nicht aus der Prägung der näheren Umgebung ab, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die ursprünglich durch den Vorhabenträger favorisierte Variante eines 2 1/2 bis 3 geschossigen Neubaus wurde durch den Ortsrat verworfen und eine stärkere Anpassung an die nähere Umgebung gefordert. Diese Forderung wurde berücksichtigt und die Bebauung auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind keine weiteren Aufenthaltsräume zulässig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere den Bedürfnissen der alten und behinderten Menschen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 und 3 BauGB. Die vorhandene Erschließung durch den Helmstedter Straße kann hierfür genutzt werden.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Bebauungsplan**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen.

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Helmstedter Straße und dem Stadtweg auf einer siedlungsintegrierten Fläche, die durch den im Bestand vorhandenen Baustoffhandel fast vollständig versiegelt ist. Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung der Fläche im Innenbereich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann grundsätzlich zur Anwendung kommen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

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

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.147 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

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

zu Punkt 4)

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

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde vom 22.02.2021 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

## **2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan befindet sich im Zentrum der Ortschaft Irxleben zwischen der Helmstedter Straße (Bundesstraße B1) und dem Stadtweg.

Das Plangebiet in der Gemarkung Irxleben wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 372/69, 71 und 961 der Flur 2
- im Osten von der Westgrenze der Flurstücke 20/70 und 285/29 der Flur 3
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 430/3 (Helmstedter Straße) der Flur 2
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 428/1 der Flur 2

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen im Westen, Norden und Osten Wohnnutzungen an. Südlich befinden sich die Bundesstraße B1 (Helmstedter Straße) und daran angrenzend eine Hofstelle und ein Wohngebäude.

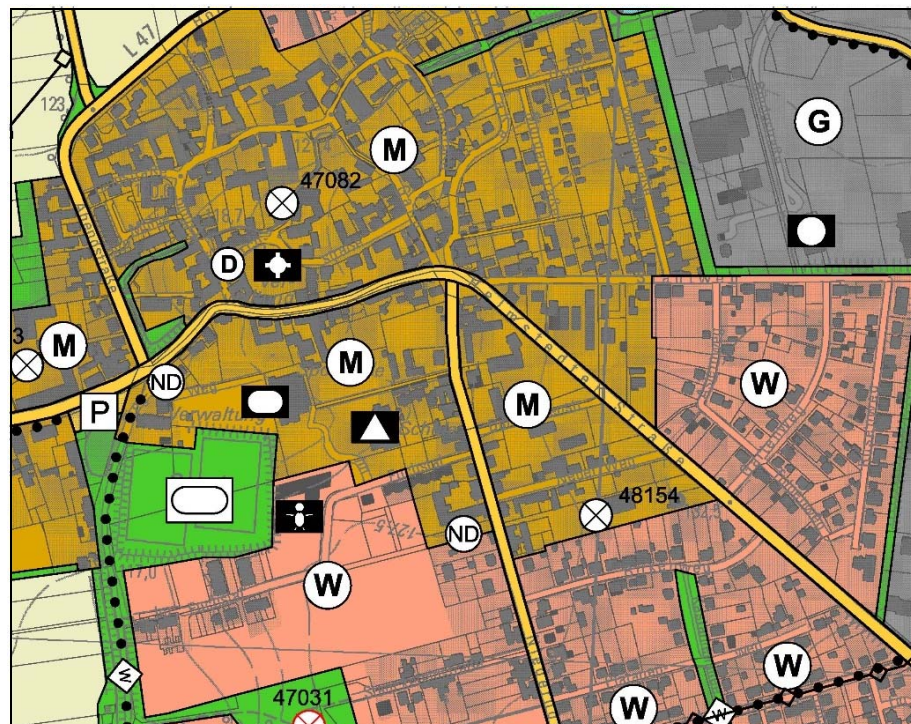
## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Der gewerbliche Nutzungsteil in der gemischten Baufläche wird im Plangebiet bisher ausschließlich durch den Baustoffhandel gebildet. Dieser soll geschlossen werden. Die Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung auf den Flächen zwischen dem Stadtweg und der Helmstedter Straße sind dann nicht mehr gegeben. Das Plangebiet ist ausschließlich von Wohnnutzungen umgeben. Der Flächennutzungsplan bedarf der redaktionellen Anpassung.

Ausschnitt aus  
dem wirksamen  
Flächen-  
nutzungsplan  
der Gemeinde  
Hohe Börde



[TK10/10/2017] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)  
18/1-6007867/2011

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesplanungsbehörde in ihrer landesplanerischen Stellungnahme.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP) vom 28.06.2006 festgelegt. Darüber hinaus ist ein zweiter Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vom 29.09.2020 als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu berücksichtigen.

Gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan und dem 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes ist Irxleben als Grundzentrum festgelegt. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des grundzentralen Standortes und dient der Stärkung der grundzentralen Funktion. Die Nachnutzung der innerörtlichen Fläche entspricht den Zielen des Bodenschutzes. Entgegenstehende raumordnerische Ziele oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nicht erkennbar. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5.691 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird derzeit gewerblich genutzt. Es ist fast vollständig durch Bebauung und Lagerplätze versiegelt. Im Bestand gehen von dem Gebiet aufgrund der Verladetätigkeiten der Baustoffe und der Zufahrten vom Stadtweg und der Helmstedter Straße gebietstypische Störungen der umgebenden Nutzung aus.

#### **3.2. Bodenverhältnisse**

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter ca. 1,5 m Schwarzerde) Mittelsande und Geschiebemergel an. Es wird empfohlen, die erforderliche Gründung von Gebäuden auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen festzulegen. Gegebenenfalls ist mit höheren Aufwendungen für Gründungsarbeiten für Gebäude im Plangebiet zu rechnen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen (teilweise ungünstigen) Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

#### archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet ist bisher nicht als archäologische Fundstätte bekannt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

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

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

#### **4.1.1. Allgemeine Wohngebiete**

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet ein Seniorenwohn- und Pflegeheim einzuordnen. Aufgrund des dauerhaften Aufenthaltes der Bewohner ist die Planung den Wohnnutzungen zu zuordnen, auch wenn die Einrichtung gewerblich betrieben wird. Gemäß § 3 Abs.4 BauNVO gehören Gebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen, zu den Wohngebäuden.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden. Gartenbaubetriebe mit ihrem Flächenbedarf eignen sich nicht für den Standort. Tankstellen sind im Plangebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines Pflegeheimes vereinbar. Diese beiden Nutzungen wurden gemäß § 1 Abs.6 BauNVO aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.

Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung vom 14.06.2021 wurden die Höchstgrenzen der Grundflächenzahlen in Orientierungswerte geändert. Dieser beträgt für allgemeine Wohngebiete 0,4. Aufgrund der vorhandenen großflächigen Versiegelung des Plangebietes und des zentralen Standortes wird eine Grundflächenzahl von 0,41 als angemessen erachtet. Sie ist für eine funktionsorientierte Anordnung des Senioren- und Pflegeheimes erforderlich. Die GRZ soll die tatsächlich durch geschlossene Gebäude belegte Fläche umfassen. Außentreppen, Balkone im Obergeschoss und wasserdurchlässig befestigte Terrassen sind nicht als geschlossenes Bauvolumen wahrnehmbar und daher nicht zu berücksichtigen. Die GRZ von 0,41 wird auch für die Stellplätze benötigt. Um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen auch bei der geringen Grundflächenzahl gewährleisten zu können, wurde festgesetzt, dass wasserdurchlässig befestigte Stellplätze nur mit ihrer mit dem Abflussbeiwert multiplizierten Fläche auf die zulässige Überschreitung der GRZ anzurechnen sind. Dies soll eine wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen zum Beispiel mit Rasengittersteinen fördern, die deutlich weniger zur kleinklimatischen Aufwärmung beiträgt als eine Vollversiegelung.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Weiterhin wurde gemäß der Forderung des Ortsrates ein Staffelgeschoss ausgeschlossen. Es wurde festgesetzt, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Aufenthaltsräume zulässig sind.

Dieser Regelung entspricht auch die festgesetzte Firsthöhe, die auf 7 Meter begrenzt wurde. Hierdurch soll eine Einfügung des Baukörpers in die nähere Umgebung gewährleistet werden. Da die festgesetzte Höhe von 7 Meter für das zweigeschossige Seniorenwohn- und Pflegeheim bis zur Attika benötigt wird, wurde festgesetzt, dass technische Dachaufbauten bis 1,5 Meter Höhe unberücksichtigt bleiben. Dies soll zum Beispiel die Aufbringung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen fördern.

#### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Für das Plangebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese soll die Errichtung eines zusammenhängenden Baukörpers für das Seniorenwohn- und Pflegeheim ermöglichen. Die abweichende Bauweise soll weiter gewährleisten, dass gegenüber den Nachbargrundstücken der erforderliche Bauabstand eingehalten wird.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Gemäß den Forderungen des Ortschaftsrates wurde der Bauabstand nach Osten und Westen auf 5 Meter festgesetzt. Dies überschreitet den bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstand von 3 Meter, wird aber aufgrund der großen Länge des Baukörpers als erforderlich erachtet. Gegenüber dem Stadtweg beträgt der Abstand 3 Meter, da sich daran die öffentliche Straße anschließt. Entlang der Helmstedter Straße sollen die Stellplätze angeordnet und eine Randbegrünung vorgesehen werden. Dies ist planerisch sinnvoll, um erhöhte Lärmbelastungen durch die Bundesstraße B1 durch einen größeren Abstand zur Straße zu mindern. Hier wurde ein Abstand von mindestens 5 Meter festgelegt.

#### **4.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Anschluss an die Straßenverkehrsflächen**

Der Stadtweg wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um die gemäß § 30 Abs.1 BauGB erforderlichen Mindestfestsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan zu gewährleisten. Der Stadtweg ist ortsüblich ausgebaut. Grundstückszufahrten zum Stadtweg wurden ausgeschlossen. Die Zufahrten sollen von der Bundesstraße B1 (Helmstedter Straße) aus erfolgen.

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

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung des Anschlusses an die Bundesstraße B1 (Helmstedter Straße)
- den Anschluss an die Ver- und Entsorgung
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers

Öffentliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Gemeinde Hohe Börde entstehen keine Kosten. 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 für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrserschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Bundesstraße B1. Die derzeitige Planung des Seniorenpflegeheimes sieht eine Verschiebung der vorhandenen Zufahrt um ca. 20 Meter vor. Der Umfang des Zufahrtsverkehrs wird sich gegenüber der betrieblichen Zufahrt des Baustoffhandels nicht erhöhen. Für die Herstellung des neu geplanten Zufahrtbereiches sind Abstimmungen mit der Landesstraßenbaubehörde erforderlich.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Das Grundstück ist im Bestand an die Wasserversorgung angeschlossen. Ob die bestehenden Anschlüsse für die geplante Nutzung ausreichend sind, ist im Antragsverfahren für das konkrete Bauvorhaben zu klären.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet ist im Bestand an die Elektroenergieversorgung angeschlossen.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen.
- Das Telekommunikationsnetz wird bisher überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend. Darum ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Weitere Netzbetreiber von Telekommunikationsleistungen in Irxleben sind die MDDSL und die Deutsche Glasfaser.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Behälter zur Entsorgung sind an den Abfuhrtagen am Stadtweg oder der Helmstedter Straße bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Irxleben ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu belassen und zu versickern. Im Bestand ist das Grundstück an die zentrale Niederschlagswasserableitung angeschlossen. Bei Erfordernis sind private Rückhaltungen, zum Beispiel durch Zisternen vorzusehen.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3

Satz 1 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. Der vorliegende Bebauungsplan Nr.14-14 "Pflegezentrum Helmstedter Straße / Stadtweg" in der Ortschaft Irxleben der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

#### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Gemeinden durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Nachnutzung eines fast vollständig versiegelten Grundstücks werden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vermieden.

#### artenschutzrechtliche Belange

Die Bestimmungen des Artenschutzes nach § 39 BNatSchG sind einzuhalten. Eine Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet. Das Plangebiet ist nicht als Überschwemmungsgebiet / Hochwasserrisikogebiet verzeichnet.

#### 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Entsorgungsträger nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit Beeinträchtigungen durch betriebstypische Emissionen aus. Diese werden sich zukünftig durch eine Beschränkung auf Anliefervorgänge deutlich reduzieren.

Das Plangebiet ist dem Verkehrslärm der Bundesstraße B1 (Helmstedter Straße) ausgesetzt, die im angrenzenden Bereich als innerörtliche Straße auf eine Geschwindigkeit von 50 km/h beschränkt ist. Aufgrund des Abstandes der Baugrenze zur Bundesstraße B1 von 5 Meter sind in den Randbereichen zur Straße Beurteilungspegel von tags zwischen 60 und 65 dB(A) und nachts zwischen 50 und 55 dB(A) zu erwarten. Dies überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete. Der erforderliche Schallschutz kann durch eine Anordnung eines geschützten Aufenthaltsbereiches zum Stadtweg und durch passiven Lärmschutz am Gebäude gewährleistet werden. Dieser Sachverhalt als bauordnungsrechtlicher Belang ist im Bauantragsverfahren zu prüfen. Auf Grundlage des § 15 BauO LSA sind die entsprechenden passiven Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

### 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

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

- 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Für die Nachbargrundstücke wird sich durch die Errichtung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes die Wohnumgebung verändern. Die Störungen und Lärmbelastungen durch die betrieblichen Ladetätigkeiten und den Lkw-Verkehr der gewerblichen Nutzung im Bestand werden entfallen. Die neue Bebauung wird gegenüber der vorhandenen eingeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss nicht höher. Durch die geringe Firsthöhe von 7 Meter werden die Belange der Wohngrundstücke im angemessenen Umfang berücksichtigt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Irxleben Nr.14-14 "Pflegezentrum Helmstedter Straße/ Stadtweg" stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Bauland für ein Seniorenpflegeheim im Vordergrund. Älteren oder pflegebedürftigen Einwohnern von Irxleben soll

die Möglichkeit gegeben werden im gewohnten Umfeld am Ort weiterhin wohnen zu können. Aufgrund der zentralen Lage der Einrichtung besteht für die Bewohner die Möglichkeit am öffentlichen Leben teilzuhaben und die Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Angebote trotz eingeschränkter Mobilität nutzen zu können. Diesem Sachverhalt kommt eine hohe Bedeutung zu.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden nicht beeinträchtigt. Aufgrund der innerörtlichen Lage weist die Fläche eine besondere Eignung für eine bauliche Entwicklung auf. Durch die bauliche Verdichtung sind private Belange angrenzender Grundstücke betroffen. Deren Interessen an der Erhaltung der Wohnlage werden angemessen durch eine Höhenbegrenzung der zulässigen Gebäude berücksichtigt.

## 9. Flächenbilanz

|                                       | <u>Fläche</u>        |
|---------------------------------------|----------------------|
| Gesamtfläche des Bebauungsplanes      | 5.691 m <sup>2</sup> |
| • allgemeine Wohngebiete              | 5.245 m <sup>2</sup> |
| • Straßenverkehrsflächen (öffentlich) | 456 m <sup>2</sup>   |

Hohe Börde, März 2022