

**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr.12-8
"Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes"
in der Ortschaft Hermsdorf - Gemeinde Hohe Börde**

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	2
4. Belange von Natur und Umwelt	7
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	8

1. Ziel der Planaufstellung

Im Jahr 1990 wurde auf Grundlage der BauZVO vom 03.07.1990 der Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Hermsdorf aufgestellt. Mit Genehmigung und öffentlicher Bekanntmachung vom 10.10.1990 trat der Bebauungsplan in Kraft. Zum Bebauungsplan wurde im Jahr 2002 ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Nach der Ausfertigung der Planänderung vom 26.03.2002 trat die Änderung am 27.08.2004 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan derzeit rechtsverbindlich.

In der Folge wurden die Flächen im Norden des Plangebietes nordwestlich des Elbeparkes erschlossen und weitgehend bebaut. Für die Flächen westlich des Elbeparkes lag dem Bebauungsplan ein konkretes Bauvorhaben zu Grunde. Die Festsetzungen wurden hier sehr differenziert auf dieses Vorhaben bezogen getroffen. Die Erschließung und Umsetzung erfolgten nicht, die landwirtschaftliche Nutzung erfolgte weiter. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Aktuell liegt die Absicht zur Ansiedlung eines Unternehmens vor, dass in einem Teilbereich einen Verpackungsbetrieb für Lebensmittel errichten und den verbleibenden Bereich für Logistikbetriebe bereitstellen will. Die Gemeinde Hohe Börde hat diese Ansiedlungsabsichten geprüft. Sie entsprechen den gemeindlichen Planungszielen. Im ersten Abschnitt der Planumsetzung sollen ca. 100 Arbeitsplätze entstehen.

Die Umsetzung der Planungsziele erfordert die Änderung des Bebauungsplanes oder die Neuaufstellung. Da der bisherige Plan nach der BauZVO aufgestellt wurde und nicht in vollem Umfang der Planzeichenverordnung entspricht, hat sich die Gemeinde entschieden, für die Teilflächen des Vorhabens einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der neue Bebauungsplan überlagert den bisher wirksamen Bebauungsplan, der im überlagerten Bereich mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.12-8 außer Kraft tritt.

Zusätzlich beabsichtigt die Gemeinde Hohe Börde wie bereits in den anderen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete in Hohenwarsleben und Irlleben den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Sicherung der Nutzung der Flächen für gewerbliche Zwecke, die die Belange der Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8c BauGB fördern. Dies ist aufgrund der Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen geboten.

Die Neufassung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und 8c BauGB.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 und Abs.2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Abwägungsrelevante Anregungen wurden vom Landkreis Börde vorgebracht.

Anregungen	Stellungnahme der Gemeinde
- Kreisplanung/ Raumordnung: Nach Prüfung der Unterlagen zum Vorhaben wird durch die untere Landesentwicklungsbehörde auf der Grundlage des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren	- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die nebenstehende Auffassung wird nicht geteilt. Vorliegend besteht ein Bebauungsplan für das Plangebiet, dessen Art der baulichen Nutzung beibehalten wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.12-8
 "Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf - Gemeinde Hohe Börde

<p>Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 1.11.2018 -24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr.41/2018 vom 10.12.2018) Folgendes festgestellt. Nach Punkt 3.3. Buchstabe p des Rd.Erl. handelt es sich bei dem Vorhaben um kein raumbedeutsames im Sinne von raumbeanspruchendes oder raumbeeinflussendes Vorhaben. Nach Punkt 3.3 des Rd.Erl. ist das Vorhaben von der Vorlage nach § 13 Abs.1 Landesentwicklungsgesetz Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S.203) bei der obersten Behörde ausgenommen. Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs.1 Nr.6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs.4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung: Mit den Unterlagen soll Planungsrecht zur Ansiedelung eines Unternehmens mit ca. 100 Arbeitsplätzen geschaffen werden. Das Vorhabengebiet umfasst eine Fläche von 17,1ha. Das Plangebiet liegt gemäß REP MD in, bzw. grenzt an folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete: Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft "Magdeburger Börde" (5.7.1, 5.7.1.2, Z2). Derzeit befindet sich der 2.Entwurf des REP MD von 2020 in Aufstellung. Die Öffentlichkeitsbeteiligung endete am 05.03.2021. Somit ist dieser 2.Entwurf als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu beachten. In ihm liegt das Vorhabengebiet im Vorranggebiet für Landwirtschaft "Teile der Magdeburger Börde" (6.2, 6.2.1, Z105). Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände. - Bauleitplanung: Gemäß § 1 Abs.3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, dabei hat sich die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen (Abs.4). Die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt mit dem Bebauungsplan eine Teilfläche des Bebauungsplan Nr.1 "Gewerbegebiet" neu zu überplanen. Dies wird seitens der Kreisplanung positiv aufgenommen, da der Originalplan Nr.1 nicht als ausgefertigte Planunterlage vorliegt und die Rechtskraft damit anzuzweifeln ist. Der Gebietscharakter wird nun vollständig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dadurch hat auch eine Änderung der Bezeichnung des Bebauungsplanes zu erfolgen. Der Bebauungsplan lautet nun Nr.12-8 "Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf. Dieser Titel ist bereits auf der Begründung vermerkt. Auf der Planzeichnung befindet sich noch die ursprüngliche Bezeichnung. In der textlichen Festsetzung § 1 Nr.4 wird sich auf ein Industriegebiet bezogen. Diese Punkte sind zu korrigieren bzw. anzupassen. - Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken. - Bauordnung/ Bauaufsicht: Dem Bebauungsplan der Gemeinde Hohe Börde stehen keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegen. - Vorbeugender Brandschutz: Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes gegen das Vorhaben keine Einwände/ Bedenken, wenn die nachstehend aufgeführten 	<p>Änderungsverfahren nach Punkt 3.3 n des Rd.Erl. des MLV vom 1.11.2018 -24-20002-01, sondern um ein Neuaufstellungsverfahren, dass nach Punkt 3.3 p des vorgenannten Erlasses zu beurteilen ist. Insofern wurde die oberste Landesentwicklungsbehörde beteiligt, die die Raumbedeutsamkeit festgestellt hat. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat dargelegt, dass der Plan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Plangebiete rechtsverbindlicher Bebauungspläne sind gemäß Ziffer 4 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010) Seite 66 von Vorrang- und Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen. Da der bisher wirksame Bebauungsplan vor dem LEP 2010 aufgestellt wurde und der Regionale Entwicklungsplan 2006 sowie der 2.Entwurf erst später in Kraft traten bzw. nur als Entwurf vorliegen, sind Vorrang- und Vorbehaltsfestsetzungen auf den Flächen des Plangebietes nicht wirksam. Der Sachverhalt bedarf daher keiner Behandlung im vorliegenden Verfahren. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Bezeichnung war im ausgelegten Exemplar in Originalgröße bereits geändert. Die fehlerhafte Bezeichnung betrifft nur die Verkleinerung auf A3. Die Bezeichnung in § 1 Abs.4 der textlichen Festsetzungen wurde redaktionell korrigiert. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Nebenbestimmungen sind in Bebauungsplänen nicht zulässig.
---	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.12-8
"Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf - Gemeinde Hohe Börde

<p>Nebenbestimmungen Bestandteil der Baugenehmigung werden. Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft.</p> <ul style="list-style-type: none">- Nebenbestimmungen: Die Gemeinden haben gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) § 2 Abs.2 Nr.1 für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den festgelegten bzw. ausgewiesenen Gebieten und Nutzungsflächen anhand der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W405 Nr.4.4 Tabelle sicherzustellen bzw. zu bevorraten. Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt (Hydranten), kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen (Löschwasserteiche, -brunnen, -zisternen) abgesichert werden. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von 300m befinden und jederzeit frostfrei bleiben. Der Nachweis ist zu erbringen.- Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht/ Gefahrenabwehr: Kampfmittel wurden ausreichend und sachlich richtig berücksichtigt. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht notwendig.- Natur und Umwelt/ Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Entwurf des Bebauungsplanes nichts entgegen. Werden im Plangebiet 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.- Immissionsschutz: Grundsätzliche immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen ein Gewerbegebiet bestehen nicht, jedoch wurden die immissionsschutzrechtlichen Belange nicht geprüft. Zitat Begründung: "Aktuell liegt die Absicht zur Ansiedlung eines Unternehmens vor, dass in einem Teilbereich einen Verpackungsbetrieb für Lebensmittel errichten und den verbleibenden Bereich für Logistikbetriebe bereitstellen will. Die Gemeinde Hohe Börde hat diese Ansiedlungsabsichten geprüft. Sie entsprechen den gemeindlichen Planungszielen. Im ersten Abschnitt der Planumsetzung sollen ca. 100 Arbeitsplätze entstehen." Im ersten Entwurf wurde deswegen ein GI geplant, da es um 3-Schicht-Betrieb mit nächtlichem Zu- und Abgangsverkehr ging. Es sollten Emissionskontingente festgesetzt und ein schalltechnisches Gutachten vorgelegt werden. Das Plangebiet grenzt direkt an eine Kleingartenanlage. Nun ist nur ein GE geplant. Zitat Begründung: "Belange des Immissionsschutzes - Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird. / Mensch - Da die Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet nicht geändert wird, sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten."- Es handelt sich um eine Überplanung und Außerkraftsetzung des Planes von 1990 mit Änderung von 2002. Damit wird der alte Plan nicht mehr angewendet und insofern ist der Immissionsschutz als Belang bei der Neuplanung zu beachten. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erscheint es nicht plausibel, dass das GI nicht geplant wird, weil die Vorbelastung bereits nachts die Orientierungswerte überschreitet, obwohl sich an der Art der	<ul style="list-style-type: none">- Die Sachverhalte betreffen die Erschließung des Plangebietes. In diesem Zusammenhang ist die Bereitstellung des Grundschutzes an Löschwasser zu prüfen. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Sachverhalte sind verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung. - Die Sachverhalte sind bekannt und wurden berücksichtigt. Die Festsetzung von Industriegebieten setzt voraus, dass diese städtebaulich geordnet umsetzbar sind. Gemäß § 9 Abs.1 BauNVO dienen Industriegebiete vorwiegend der Unterbringung von Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Die Rechtsprechung geht daher davon aus, dass Industriegebiete nur ausgewiesen werden können, wenn die in ihnen durch Emissionskontingente festgesetzten Zulässigkeiten nicht auch in Gewerbegebieten zulässig wären. Dies bedeutet, dass bei einer Einschränkung von Industriegebieten auf ein Niveau von Gewerbegebieten die allgemeine Zweckbestimmung eines Industriegebietes nicht mehr gewahrt ist. Da vorliegend am Immissionsort Lindenplatz die Nachwerte für reine Wohngebiete bereits durch die Windenergieanlagen zwischen Hermsdorf, Groß Santerleben und Irxleben ausgeschöpft werden, sind im Plangebiet Emissionskontingente oberhalb der in Gewerbegebieten zulässigen Emissionen nicht zu erreichen. Die gesamten gewerblichen Bauflächen südlich von Hermsdorf sind nicht kontingentiert. Eine Kontingentierung ist nur bei flächenhafter Anwendung sinnvoll. - Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ist im Rahmen der Bebauungsplanung der Vergleich zwischen der Aufstellung und der Nichtaufstellung des Bebauungsplanes heranzuziehen. Im Fall der Nichtaufstellung des Bebauungsplanes bleibt der alte Bebauungsplan wirksam. Insofern tritt eine untersuchungsrelevante Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht ein.
---	--

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.12-8
 "Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf - Gemeinde Hohe Börde

<p>anzusiedelnden Betriebe nichts ändert und das GE dafür nicht geeignet ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Landkreis zitiert aus der Begründung zum ersten Entwurf: "Industriegebiete sind damit auch als Standort für erheblich belästigende Betriebe geeignet, die in Gewerbegebieten nicht zulässig wären. Dies ist erforderlich, da der im Plangebiet vorgesehene Verpackungsbetrieb für Lebensmittel im 3-Schicht-Betrieb arbeitet. Weiterhin ist es erforderlich, dass für die Logistikbetriebe eine Anfahrbarkeit in der Nacht gegeben ist. Hierfür ist es entscheidend, in der Nacht von Sonntag auf Montag zwischen 22.00 Uhr und 23.00 Uhr Ausfahrten zu ermöglichen, da bis 22.00 Uhr am Sonntag das Fahrverbot für Lkw gilt. Ab 22.00 Uhr beginnt die Nachtzeit, in der nach TA Lärm geringere zulässige Lärmimmissionspegel gelten. Damit ist im Plangebiet auch nachts Zufahrtsverkehr mit Lkw möglich, der in Gewerbegebieten aufgrund der niedrigen zulässigen Immissionen in der Regel problematisch ist." <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sollte hier dringend geprüft werden, ob die in Rede stehenden Betriebe für das GE geeignet sind und nach schalltechnischer Untersuchung der auf die Kleingartenanlage und die maßgebliche Wohnbebauung einwirkenden Lärmimmissionen wirksame Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Naturschutz und Forsten/ Naturschutz: Die zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in Kapitel 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen sind rechtzeitig vor Beginn einer Erschließung/ Bebauung des Gebiets zu realisieren. Die untere Naturschutzbehörde ist in die Vorbereitung und Durchführung dieser Maßnahmen im Rahmen der gesetzlichen und untergesetzlichen Vorgaben einzubeziehen. - Wasserwirtschaft / Abwasser: Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen. Der zentrale Schmutzwasseranschluss ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des WWAZ vorzunehmen. In der Ebdorfer Straße liegt laut Abwasserbeseitigungskonzept des WWAZ eine Druckleitung. Die Erschließung bzw. Anbindung ist mit dem WWAZ abzuklären. Einleitungsbedingungen werden durch den WWAZ festgelegt. - Niederschlagswasser: Der Grad der Versiegelung von Flächen im Plangebiet sollte so gering wie möglich gehalten werden. Nach den Vorschriften des § 55 WHG soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnah 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Art der anzusiedelnden Betriebe hat sich nicht geändert. Der Bauherr wurde über die zu berücksichtigenden Einschränkungen informiert. Eine Nachtanlieferung soll demnach nicht mehr stattfinden. Ein nächtlicher Zufahrtsverkehr von Lkw ist nicht vorgesehen. <p>Der 3-Schicht-Betrieb findet innerhalb geschlossener Hallen statt, so dass davon ausgegangen werden kann, dass durch geeignete Maßnahmen am Gebäude und die Ausrichtung von Öffnungen von zur lärmabgewandten Seite hierfür eine Zulässigkeit in Gewerbegebieten gegeben ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planungen der Betriebe, auch wenn sie eingeschränkt sind, im Gewerbegebiet umsetzbar sind. An die Kleingartenanlage grenzen im Bestand im Westen industrielle Nutzungen an. Es kann im Bestand von der Situation einer Gemengelage ausgegangen werden, in der die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 für Kleingartenanlagen von 55 dB(A) tags nicht eingehalten werden. Die Gemeinde Hohe Börde erachtet aufgrund der Situation auch Tagwerte bis zu 60 dB(A), die in Mischgebieten allgemein zu lässig sind, noch für die Kleingartenanlage als zumutbar. Durch das Hinzukommen gewerblicher Nutzungen, die in Hallen produzieren, ist derzeit nicht erkennbar, ob ein aktiver Lärmschutz durch einen Lärmschutzwall erforderlich wird. Dies hängt vom Abstand emittierender Nutzungen und der Ausrichtung der Hallen ab. Da das gesamte Plangebiet an einen Vorhabenträger veräußert werden soll, ist ein Regelungsbedarf hierfür auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht gegeben. Vielmehr kann im Einzelgenehmigungsverfahren bei Erfordernis geprüft werden, ob ein Lärmschutz erforderlich ist oder der Betrieb auf andere Weise bewirken kann, dass die 60 dB(A) tags an der Kleingartenanlage eingehalten werden. - Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wird in die Begründung und den Umweltbericht aufgenommen. - Ein Schmutzwasseranschluss ist gemäß der Stellungnahme des WWAZ am Knotenpunkt Braunschweiger Straße / An der Wuhne möglich. - Die Sachverhalte betreffen die Planung der Entwässerungsanlagen im Plangebiet. Eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nur erforderlich, wenn eine zentrale Beseitigung des </p>
--	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.12-8
"Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf - Gemeinde Hohe Börde

<p>versickert, verrieselt werden. Ist dieses nicht möglich so hat die Ableitung getrennt vom Schmutzwasser zu erfolgen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in diesem verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Dieses sollte dann auch durch die Festsetzung im Bebauungsplan festgeschrieben werden. (nach § 79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt). Bei einer offenen Bebauung ist eine Verregnung auch bei ungünstigen Untergrundverhältnissen möglich. Bei einer breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können. Sinnvoll kann auch die Planung und Errichtung einer oberflächigen Versickerungsanlage sein (z.B. Sickermulde) Diese müssen ausreichend bemessen sein. Sinnvoll ist die die Errichtung einer Versickerungsanlage, möglich wäre es auch vor diese eine Zwischenspeicherung (Pufferung) zu planen. Für die Errichtung und der Betrieb einer Sickeranlage bedarf es nach § 8 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetzes(WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs.1 WHG. Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind zu beachten. Insbesondere gelten hierbei die technischen Merkblätter DWAA138 und DWA-M153 die bei der Planung und Errichtung dieser Anlagen zu beachten sind. Die Einbindung der Niederschlagsentwässerung in das bestehende System der Ortslage ist nur als Notüberlauf zu planen. Im Vorfeld des Anschlusses sollte eine Sickeranlage errichtet werden bzw. eine ausreichend bemessene Rückhaltung für einen gedrosselten Abfluss. Die für das Plangebiet festgesetzte Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes aufzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Trinkwasser/Grundwasser: Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes.- Auflage: Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.- Hinweise: Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o.ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden. Wenn im Plangebiet Brunnen (z.B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche	<p>Niederschlagswassers vorzusehen ist. Die Versicherung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken entspricht den gesetzlichen Regelungen des § 79b des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und bedarf keiner Festsetzung. Die weiteren Hinweise betreffen die Genehmigung und Errichtung von Entwässerungsanlagen. Sie bedürfen keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren.</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.- Eine Versorgung mit Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz ist vorgesehen.- Die Hinweise betreffen Einzelgenehmigungsverfahren. Die Genehmigungspflicht ist gesetzlich geregelt. Sie bedarf im Bebauungsplanverfahren keiner Behandlung.
--	---

<p>Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z.B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. Aufgrund der geringen Geschüttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none">- Wasserbau: Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken. Das Vorhabengebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.- Straßenverkehr: Die Prüfung der Unterlagen ergab keine Einwände bzw. Hinweise zum Vorhaben. Die verkehrsbehördliche Zustimmung wird erteilt.- Eigenbetrieb Straßenbau und -unterhaltung: Die Stellungnahme vom 17.08.2021 behält weiterhin ihre Gültigkeit. Belange des Eigenbetriebes des Landkreises Börde als Straßenbaulasträger für Kreisstraßen sind nicht direkt betroffen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll wie im Punkt 4.4.1 erläutert, über die vorhandenen Gewerbegebietsstraßen (Braunschweiger Straße / An der Wuhne) an das überörtliche Straßennetz erfolgen. Im Westen grenzt das Wegegrundstück 3 -19/2 an die Kreisstraße K1163. Eine Gewerbegebietszufahrt wird aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gestattet.	<ul style="list-style-type: none">- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.- Die Stellungnahme vom 17.08.2021 enthält keine weiteren abwägungsrelevanten Hinweise.
---	---

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Festsetzung von Gewerbegebieten auf einer auch bisher als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche bei Beibehaltung der Grundflächenzahl und die Reduktion des Umfangs der festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit einer geringfügigen Verminderung bisher durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.1 zulässigen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden. Der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet wird um ca. 3.827 m² gemindert. Durch die Neuaufstellung entstehen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen, da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen des Natur- und Umweltschutzes bereits baulich gesicherte Flächen vorrangig einer Nutzung zu zuführen.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes setzt die Gemeinde Hohe Börde die Planungsziele des Flächennutzungsplanes um. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden alternative Standorte geprüft. Eine erneute Prüfung ist daher nicht erforderlich. Das Plangebiet ist drei Seiten von gewerblichen Nutzungen und auf der vierten Seite von der Bundesautobahn A2 umgeben. Es eignet sich für eine gewerbliche Nutzung. Der wirksame Bebauungsplan Nr.1 setzt verbindlich Gewerbegebiete fest. Planungsalternativen, die im Rahmen der Bebauungsplanung zu untersuchen wären, sind die Prüfung des erforderlichen Umfangs der Versiegelung. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wurde bereits ein für Gewerbegebiete sehr geringer Versiegelungsgrad festgesetzt. Eine weitere Reduktion ist nicht sinnvoll, da dies die Notwendigkeit größerer Grundstücksflächen für die Betriebe bewirkt und zu zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen führen würde. Das Plangebiet ist derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.12-8 wird dies nicht geändert.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.12-8 "Gewerbegebiet westlich des Elbeparkes" in der Ortschaft Hermsdorf stehen die Belange einer geordneten verdichteten Nutzung des Plangebietes im Vordergrund. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden nicht beeinträchtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unverträglich erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

Gemeinde Hohe Börde, Dezember 2021

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin