

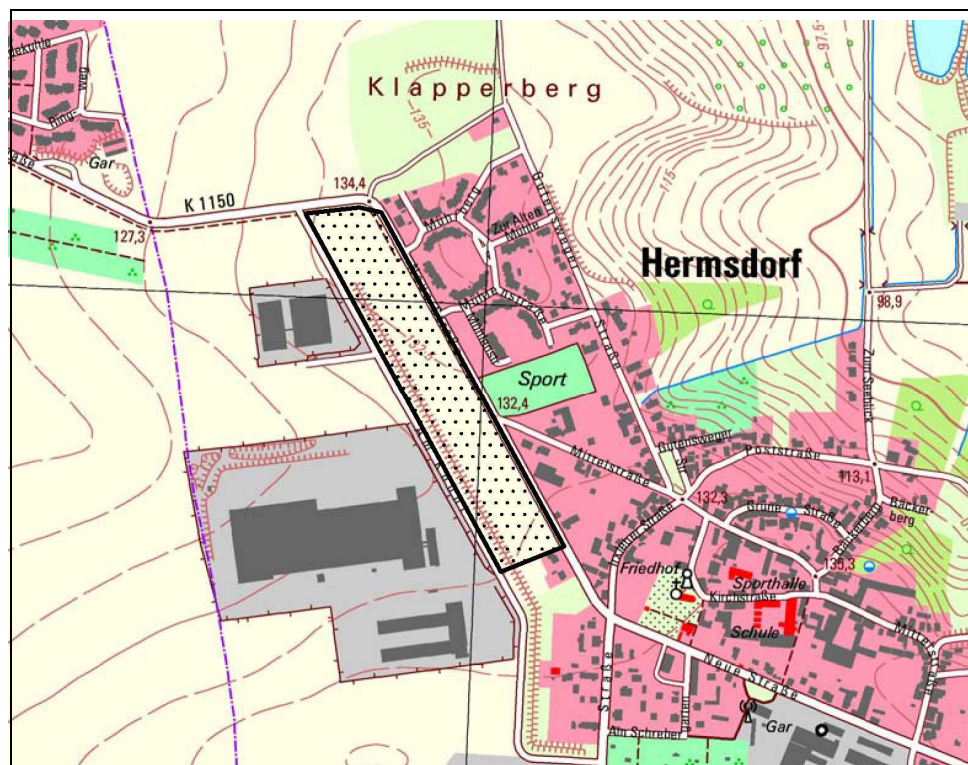


Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.12-12 "Neue Straße - West" in der Ortschaft Hermsdorf im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK10 / 10/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-6007867/2011

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

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes | |
| 1. Rechtsgrundlagen | 3 |
| 2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes | 3 |
| 2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes | 4 |
| 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches | 5 |
| 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 6 |
| 3. Bestandsaufnahme | 7 |
| 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand | 7 |
| 3.2. Boden | 7 |
| 3.3. Leitungen und Kanäle | 8 |
| 4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes | 11 |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung | 11 |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 4.2.1. Grundflächenzahl | 12 |
| 4.2.2. Zahl der Vollgeschosse | 12 |
| 4.2.3. Höhe baulicher Anlagen | 12 |
| 4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise | 13 |
| 4.4. Straßenverkehrsflächen | 13 |
| 4.5. Öffentliche Grünflächen | 13 |
| 4.6. Flächen für die Abwasserentsorgung | 14 |
| 4.7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes | 14 |
| 4.8. Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, Führung unterirdischer Versorgungsleitungen | 14 |
| 4.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 15 |
| 5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten | 15 |
| 6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 15 |
| 6.1. Erschließung | 15 |
| 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 17 |
| 6.3. Belange der Landwirtschaft | 19 |
| 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange | 19 |
| 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 20 |
| 9. Flächenbilanz | 20 |

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.12-12 "Neue Straße - West" in der Ortschaft Hermsdorf - Gemeinde Hohe Börde

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

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

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Jahr 1990 wurde auf Grundlage der BauZVO vom 03.07.1990 der Bebauungsplan Nr.4 der Gemeinde Hermsdorf aufgestellt. Mit Genehmigung und öffentlicher Bekanntmachung vom 17.10.1990 trat der Bebauungsplan in Kraft. Zum Bebauungsplan wurde im Jahr 2003 ein erstes Änderungsverfahren durchgeführt. Die Änderung trat am 19.09.2003 durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan derzeit rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt auf der Ostseite der Straße Am Knühl einen Lärmschutzwall und östlich davon angrenzend zwischen der Neuen Straße und dem Lärmschutzwall ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,5, ein bis zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Der Bebauungsplan wurde bisher in diesem Teil nicht umgesetzt, da die Fläche diagonal durch eine Ferngasleitung der ONTRAS Gastransport GmbH gequert wurde und entlang der Neuen Straße mehrere Leitungen und Kanäle verlaufen. Auf der Ostseite der Neuen Straße entstand das Wohngebiet "Alte Mühle". Im Jahr 2022 wurde die Ferngasleitung auf einen Leitungsverlauf westlich des Gewerbe- und Industriegebietes Hermsdorf umverlegt. Hierdurch entstanden baulich nutzbare Flächen im Plangebiet. Aufgrund des direkten Angrenzens an das Wohngebiet Alte Mühle wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde im Jahr 2014 festgestellt, dass die ursprünglich beabsichtigte Entwicklung eines Gewerbegebietes nicht mehr umsetzbar ist. Der Flächennutzungsplan stellt daher gemischte Bauflächen im Plangebiet dar und bilanziert innerhalb der gemischten Baufläche 16 Wohnbaugrundstücke. Die Gemeinde Hohe Börde beabsichtigt eine Entwicklung als urbanes Gebiet und plant eine Nutzung für Kleingewerbe und Handwerk verbunden mit Wohnen und Wohnbaugrundstücken. Die Festsetzung urbanes Gebiet ermöglicht eine teilweise Wohnnutzung auch in der Nähe des Industriegebietes Am Knühl durch eine Abschirmung mit einem Lärmschutzwall.

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 zwischen der Straße Am Knühl und der Neuen Straße einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Der neue Bebauungsplan überlagert den bisher wirksamen Bebauungsplan, der im überlagerten Bereich mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr.12-12 außer Kraft tritt.

Zusätzlich beabsichtigt die Gemeinde Hohe Börde wie bereits in den anderen Bebauungsplänen, in denen Gewerbe allgemein zulässig ist, den Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Sicherung der Nutzung der Flächen für Gewerbe- und Wohnnutzungen, die die Belange der Wohnbedürfnisse oder der Schaffung von Arbeitsplätzen fördern. Dies ist aufgrund der Inanspruchnahme der hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen geboten.

Die Neufassung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.1 und 2, der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und 8c BauGB.

Die Gemeinde Hohe Börde hat einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Vorhabenträger geschlossen, der die Übernahme der im Zusammenhang mit der Planaufstellung entstehenden Kosten beinhaltet.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß § 13a BauGB können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.4 auf einer siedlungsintegrierten Fläche. Die beplante Fläche stellt einen Außenbereich im Innenbereich dar, der dem Siedlungsbereich des Ortes angehört und allseits durch bebaute Gebiete oder Straßen vom offenen Außenbereich abgetrennt ist, so dass die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB gegeben sind. Die Planung dient der Innenentwicklung im Siedlungsbereich.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgebiete (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 Nr.12-12 umfasst eine Baugebietsfläche von 34.808 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,4. Die zulässige Grundfläche beträgt 13.924 m². Dies bleibt unterhalb der Schwelle von 20.000 m². Hinzuweisen ist darauf, dass derzeit eine Bebauung mit einer GRZ von 0,5 zulässig ist.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt urbane Gebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in urbanen Gebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben sind 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.6 Nr. 7b BauGB.

zu Punkt 4)

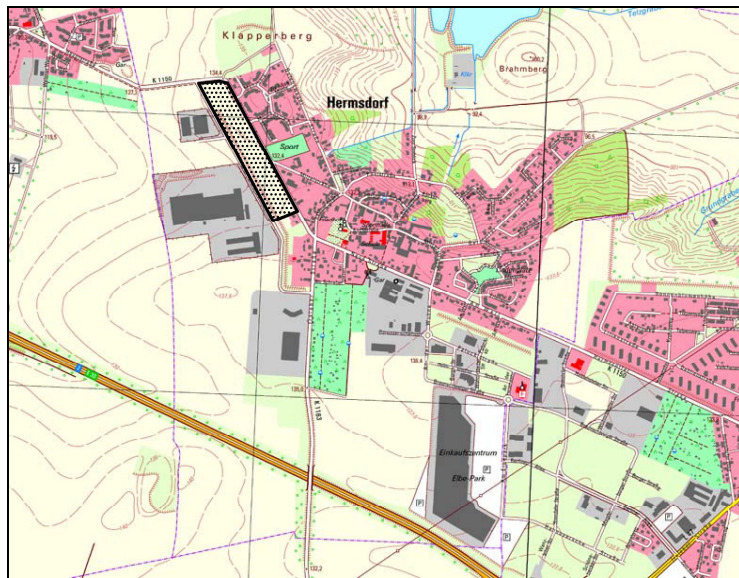
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Gemäß Beschluss des Gemeinderates Hohe Börde soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den Nordostteil des Bebauungsplanes Nr.4 zwischen den Straßen Am Knühl und der Neuen Straße.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



[TK10/ 02/2016] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6007867/2011

Das Plangebiet wird begrenzt:

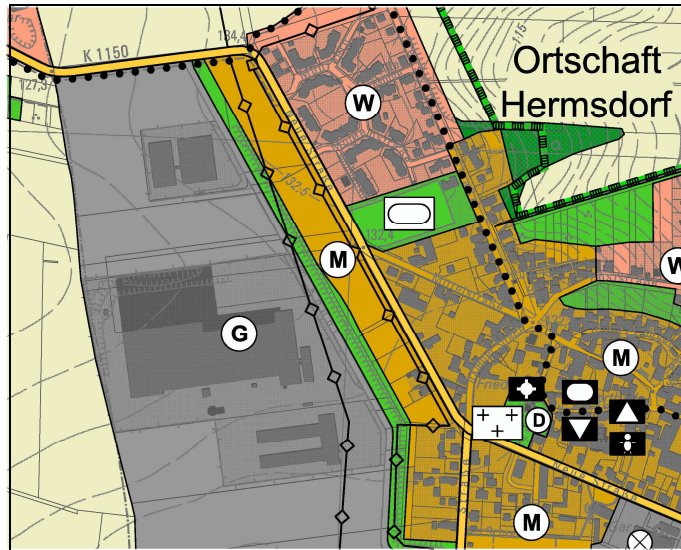
- im Norden von der Südgrenze der Kreisstraße K1150, Flurstück 124/1
- im Osten von der Straßenmitte der Neuen Straße
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 614, 615, 166/9 und deren gerader Fortsetzung bis zur Straße Am Knühl
- im Westen von der Ostgrenze der Straße Am Knühl, Flurstücke 166/44, 166/40, 166/36, 166/32, 166/28, 165/6 und 165/2

(alle Flurstücke Flur 4, Gemarkung Hermsdorf)

An das Plangebiet grenzen im Westen die Flächen des Bebauungsplanes Nr.4 Hermsdorf in der Fassung der 1.Änderung an. Der Bebauungsplan setzt angrenzend Gewerbe- und Industriegebiete fest. Konflikte mit den festgesetzten Nutzungen wurden im schalltechnischen Gutachten geprüft. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch den festgesetzten Lärmschutzwall vermieden.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächen-
nutzungsplan der Gemeinde Hohe
Börde (Ortschaft Hermsdorf)



[ALK/TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6007867/2011

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Die Aufstellung ist gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Des Weiteren hat die Regionalversammlung am 28.06.2023 den 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der Entwurf enthält in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Das Kapitel 4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 28.06.2023 wurde der sachliche Teilplan beschlossen.

Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung. Das Plangebiet ist Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und somit von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ausgenommen.

Die Ortschaft Hermsdorf ist als nicht zentraler Ort gemäß dem Ziel 26 des Landesentwicklungsplanes auf den Eigenbedarf beschränkt. Der Nachweis des Eigenbedarfes wurde im Verfahren der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geführt. Der Bebauungsplan dient der Deckung des im Flächennutzungsplan der Gemeinde nachgewiesenen Bedarfs an Wohn- und Gewerbeflächen. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden 16 Baugrundstücke für

Wohnen und ein gewerblicher Anteil bilanziert. Dies entspricht der im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erwarteten Entwicklung des Gebietes.

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 5,21 Hektar. Davon nimmt das geplante urbane Gebiet einen Anteil von 3,48 Hektar ein. Die Flächen werden im Bestand überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Auf einer Teilfläche werden Erdstoffe gelagert, die für den Einbau in den Lärmschutzwall vorgesehen sind.

3.2. Boden

Nach den derzeitigen Erkenntnissen bestehen bezüglich einer Bebaubarkeit keine Bedenken. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es keine besonderen Hinweise. Das Gebiet ist nach erster Einschätzung für die Versickerung des Niederschlagswassers überwiegend nur eingeschränkt geeignet, da die Verbreitung von Löss und Löss über Geschiebemergel, neben Bereichen mit Löss über Sand und Kies, bekannt sind. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Löss nimmt aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Für Versickerungsanlagen gilt, dass durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwasser im Bereich von baulichen Anlagen Schäden verursacht werden können. Untergrundversickerungen von Wasser sollten daher in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft werden.

Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) eingeholt werden.

Archäologie

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei den Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens wurden bei neuen Baumaßnahmen zahlreiche neue archäologische Fundplätze aufgedeckt, die die intensive Besiedlung dieser Region seit der Jungsteinzeit bis ins Mittelalter belegt. Fruchtbare Böden der Börde, Gewässernähe (Telzgraben, Dorfgraben) und Hanglage deuten darauf hin, dass auch im Vorhabengebiet archäologische Funde und Befunde vorhanden sind. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und

nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, bedürfen diese der denkmalrechtlichen Genehmigung. Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1.Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden. Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann, voraussichtlich unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorisch Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherr und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA abzustimmen.

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.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

Kampfmittel

Für die Flurstücke 165/3, 165/4, 165/7, 165/8, 166/8, 166/9, 166/25, 166/29, 166/33, 166/34, 166/37, 166/41, 166/45, 637, 651, 652, 653, 654, 655, 657, 658, 678, 679, 680, 681 der Flur 4, Gemarkung Hermsdorf wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein können, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

3.3. Leitungen und Kanäle

Im Plangebiet verlaufen mehrere Leitungen und Kanäle. Die das Plangebiet querende DN1000 Ferngasleitung der ONTRAS Gastransport GmbH wurde im Jahr 2022 umverlegt. Sie quert das Gebiet nicht mehr.

Im Plangebiet verlaufen folgende Leitungen:

- Gastransportleitung GTL 0002025 Hochdruck DN300 der Avacon Netz GmbH
Die Leitung verläuft im Abstand von ca. 10 Meter parallel zur Neuen Straße und quert diese im Norden. Die Leitung wird durch zwei Fernmeldekabel begleitet. Die Leitung ist durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Avacon Netz GmbH weist auf folgende zu beachtende Einschränkungen hin:

Es dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches ohne vorherige Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Abgrabungen parallel neben der Gashochdruckleitung dürfen entsprechend der Gefahr des Ausbrechens der Gashochdruckleitung nur nach statischer Überprüfung erfolgen. Erdarbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch Mitarbeiter der Avacon Netz GmbH ausgeführt werden. Das Überfahren der Gashochdruckleitung mit Schwerlastverkehr bzw. Baumaschinen während der Bauphase ist erst nach Überprüfung der Rohrstatik bzw. an gesicherten Stellen gestattet. Die Sicherung erfolgt entweder durch Baggermatratzen, Stahlplatten oder Mineralgemisch-Rampen. Boden- (Kies-) Einbau nur "vor Kopf", d.h. nicht über ungesicherte Leitungen zum Abkippen fahren. Verdichtungsarbeiten innerhalb des Leitungsschutzstreifens bzw. unmittelbar über dem Rohrscheitel nur mit Rüttelplatten z.B. AT2000 o.ä., nicht mit Vibrationswalzen. Wurde die Gashochdruckleitung freigelegt, dürfen die Baugruben erst nach Begutachtung der Leitung bzw. Kontrolle der Umhüllung durch fachverantwortlichen Mitarbeiter der Avacon Netz GmbH verfüllt werden. Oberirdische Vermarkungen / Signalisierungen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung entfernt bzw. umgesetzt werden. Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o.ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich innerhalb des Leitungsschutzbereiches der Gashochdruckleitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen. Bei der späteren Gestaltung des Planungsgebietes innerhalb des Leitungsschutzstreifens weist die Avacon Netz GmbH auf das Merkblatt DVGW GW125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW125-B1 hin. Der Leitungsschutzstreifen ist grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mindestens 6 Meter links und rechts von der oben genannten Gashochdruckleitung entfernt bleiben.

Bei der Errichtung von Grünanlagen ist ein Begehungsstreifen von 2 Meter links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern zu halten. Falls die Gashochdruckleitung durch die Maßnahme gesichert oder umgelegt werden muss (nur in lastschwachen Zeiten möglich), ist zu berücksichtigen, dass die Avacon Netz GmbH eine Vorlaufzeit von ca. 24 Monaten für Planung und Materialbeschaffung benötigt. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen.

Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzstreifens der Gashochdruckleitung unterliegen einer vorherigen örtlichen Einweisung durch einen fachverantwortlichen Mitarbeiter der Avacon Netz GmbH. Dazu ist sich mindestens drei Wochen vor dem gewünschten Termin mit dem fachverantwortlichen Mitarbeiter in Verbindung zu setzen.

- Telekommunikationskabel der Avacon Netz GmbH
Sie verlaufen parallel zur Gastransportleitung sowie überwiegend innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen am Nordrand des Gebietes und im Straßenraum der Neuen Straße. Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3 Meter, d.h. 1,5 Meter zu jeder Seite der jeweiligen Leitungsschutzbereich benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1 Meter benötigt. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens von Fernmeldeleitungen dürfen ohne vorherige Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Maßnahmen, die den Bestand oder den Betrieb von Fernmeldeleitungen beeinträchtigen oder gefährden könnten, sind innerhalb des Leitungsschutzstreifens nicht gestattet. Die Versorgungssicherheit bzw. die Funktion von bestehenden Fernmeldeleitungen haben höchste Bedeutung und müssen deshalb auch zukünftig konsequent und ohne Einschränkungen in ihrem Bestand und Betrieb gewährleistet werden. Sollte es durch die Maßnahme zu Leitungskreuzungen mit Fernmeldeleitungen der Avacon Netz GmbH kommen, so sind gegenseitige Beeinträchtigungen auszuschließen. Hierfür ist ein Gutachten auf Kosten des Verursachers zu erstellen das nachweisen muss, dass gegenseitige Beeinträchtigungen

ausgeschlossen sind. Leitungskreuzungen sind 1 Meter unter betroffenen Fernmeldeleitungen vorzunehmen. Bauarbeiten im Bereich von Leitungskreuzungen sind nur im Beisein eines fachverantwortlichen Mitarbeiters der Avacon Netz GmbH durchzuführen. Nach Abschluss der Bauarbeiten im Kreuzungsbereich mit Fernmeldeleitungen ist der Avacon Netz GmbH ein Bohrprotokoll / Lageplan der Leitungskreuzung auszuhändigen. Ferner dürfen innerhalb von Leitungsschutzbereichen betroffener Fernmeldeleitungen keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Für den Fall, dass Fernmeldeleitungen durch die Maßnahme gesichert oder umgelegt werden müssen, ist zu berücksichtigen, dass die Kosten hierfür durch den Verursacher zu tragen sind. Erdarbeiten innerhalb von Leitungsschutzbereichen dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung durch einen Mitarbeiter der Avacon Netz GmbH ausgeführt werden. Hierfür ist sich mindestens drei Wochen vor Beginn der geplanten Maßnahme mit der Avacon Netz GmbH in Verbindung zu setzen. Für die tatsächliche Lage der betroffenen Fernmeldeleitungen innerhalb des Planwerkes kann keine Gewähr übernommen werden. Der Unternehmer hat sich durch eine geeignete Anzahl von Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.

- zwei Mittelspannungskabel 20 kV der Avacon Netz GmbH
Die Mittelspannungskabel verlaufen teilweise im Straßenraum der Neuen Straße, teilweise am Rand innerhalb des Baugebietes. Ein weiteres Mittelspannungskabel verläuft parallel zur Straße Am Knühl im Wallfuß des Lärmschutzwalles.
- Trinkwasserhauptleitung Dehmburg - Groß Santerleben DN250 AZ der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
Die Trinkwasserhauptleitung verläuft parallel zur Neuen Straße und ist durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Der gemäß DVGW-Regelwerk W 400-1 von Überbauung freizuhaltende Leitungsschutzstreifen von 6m (3m beidseitig der Rohrachse) wurde im Bebauungsplan als Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist die Herstellung von Zufahrten zum Plangebiet von der Neuen Straße aus geplant. Die Sicherung von Versorgungsleitungen im Bereich von Leitungsquerungen durch Zufahrten ist in dem Zusammenhang als erforderliche Maßnahme mit aufgeführt. Weitere Ergänzungen sind durch die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH nicht erforderlich. Im Rahmen der Verkehrs- bzw. Erschließungsplanung sind der TWM vom Planungsbüro die entsprechenden Unterlagen zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Hier ist zu prüfen, welche Sicherungsmaßnahmen für die Rohrleitung im Querungsbereich durch Zufahrten festzulegen sind.
- Schmutzwasserkanal des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes
Der Kanal verläuft von der Straße Am Knühl zur Neuen Straße auf einem Grundstück, das sich bisher im Besitz der Gemeinde Hohe Börde befand. Der Kanal wurde in die öffentliche Grünfläche eingeordnet.
- Niederschlagswasserkanal der Gemeinde Hohe Börde
Der Kanal verläuft von der Straße Am Knühl zur Neuen Straße auf einem Grundstück, das sich bisher im Besitz der Gemeinde Hohe Börde befand. Der Kanal wurde in die öffentliche Grünfläche eingeordnet.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung urbanes Gebiet wurde mit der Änderung des Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 13.05.2017 neu in die BauNVO aufgenommen. Grundlegendes Ziel der Gebietsfestsetzung ist die Stärkung innerörtlicher Standorte, auch wenn diese höheren Immissionen ausgesetzt sind als dies in Wohngebieten hinnehmbar wäre, bei gleichzeitiger Stärkung der Mischung mit anderen Nutzungen, wobei abweichend von Mischgebieten hier keine Gleichgewichtung der Nutzungen Voraussetzung ist.

Die Art der baulichen Nutzung ist somit für die sich in Gemengelage befindenden Flächen besonders geeignet.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten zulässig sind und
- Tankstellen.

Die allgemeine Zulässigkeit entspricht den Zielstellungen der Gemeinde Hohe Börde für die Flächen. Für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eignet sich das Plangebiet nicht. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen und einem hohen Störgrad verbunden. Sie sollen in den Gewerbe- und Industriegebieten angeordnet werden. Von den in § 6a Abs.4 BauNVO in urbanen Gebieten möglichen geschossweisen oder flächenanteiligen Regelungen wurde kein Gebrauch gemacht.

Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Hermsdorf. Planungsziel ist die Nutzung des Gebietes durch eine Kombination von Handwerks- und Gewerbebetrieben und Wohnen. Hierfür werden hochwertige landwirtschaftliche Böden in Anspruch genommen. Dies ist nur gerechtfertigt, wenn die Planungsziele der Befriedigung des Wohnbedarfes und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung oder die Schaffung von Arbeitsplätzen hiermit verbunden sind. Für Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen hat die Gemeinde Hohe Börde eine Konzeption mit der Ausweisung geeigneter Standorte erarbeitet. Das Plangebiet gehört nicht zu diesen Standorten. Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden daher allgemein ausgeschlossen. Um eine betriebliche Nutzung regenerativer Energiequellen zu ermöglichen, wurden Ausnahmen formuliert, die den Regelungen in den gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet entsprechen. Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Anlagen auf Dächern von Gebäuden bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Kleinflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll,

da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden für die urbanen Gebiete die Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem erforderlichen Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die urbanen Gebiete mit 0,4 festgesetzt. Dies bleibt unter der bisher im Bebauungsplan Nr.4 festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 versiegelt werden.

Die Verringerung der Grundflächenzahl dient der Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Gemäß § 17 BauNVO kann in urbanen Gebieten eine Grundflächenzahl bis 0,8 zugelassen werden. Diese ist für den Standort nicht erwünscht, da östlich Wohngebiete angrenzen und das Plangebiet zwischen den verdichteten Industrie- und Gewerbegebieten Am Knühl und der Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl von ca. 0,3 vermitteln soll.

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Neben der Grundflächenzahl wird die Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Dem Planungsziel der Gemeinde zur Einordnung von Nutzungen, die ein Wohnen mit dem Arbeiten verbinden, entspricht in der Regel eine Zweigeschossigkeit. Wobei abweichend von der üblichen Anordnung hier zu empfehlen ist, die Wohnnutzung im Erdgeschoss und den gewerblichen Nutzungsteil im Obergeschoss anzuordnen. Aufgrund der in der Höhe beschränkten Schirmwirkung des Lärmschutzwalles sollen weitere Geschossebenen oberhalb eines zweiten Geschosses grundsätzlich nicht zugelassen werden. Sie wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Entsprechend der zulässigen Zweigeschossigkeit wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das urbane Gebiet erforderlich, da über Geschossigkeiten für gewerbliche Anlagen meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ziel der Gemeinde Hohe Börde ist es, dass sich der gewerblich genutzte Teil in die durch Wohngebäude geprägte Umgebung einfügt. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde daher einheitlich auf maximal 10 Meter begrenzt. Dies entspricht den Höhen benachbarter baulicher Anlagen. Durch die Festsetzung wird auch vermieden, dass großräumig wirksame Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen.

4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten.

Für die Begrenzung der überbaubaren Flächen waren folgende Gründe maßgebend. Als Regelabstand von den Außengrenzen werden 3 Meter festgesetzt. Dieser Abstand orientiert sich an den bauordnungsrechtlichen Abstandsforderungen. Gegenüber dem Leitungsbestand sind die durch Grunddienstbarkeiten gesicherten Mindestabstände von 3 Meter einzuhalten.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den urbanen Gebieten bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Als Bauweise wurde eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 50 Meter. Größere Baukörper werden als nicht vereinbar mit dem Ziel eingeschätzt, zwischen den Gewerbe- und Industrieflächen und den Wohngebieten baulich zu vermitteln.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Neue Straße (Kreisstraße K1150) erschlossen und an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die Tiefe der Baugrundstücke beträgt 65 Meter. Dies ist für Handwerks- und kleine Gewerbebetriebe gut nutzbar. Für kleinere Grundstücke muss bei Erfordernis eine privatrechtliche Zuwegung für Hinterliegergrundstücke geschaffen werden. Im Abschnitt zwischen der Einmündung des Mühlberges und der Mittelstraße ist auf der Seite des Plangebietes kein Gehweg vorhanden. Dieser kann überwiegend im öffentlichen Straßenraum der Neuen Straße hergestellt werden. Im Bereich der Bushaltestelle wird eine zusätzliche Fläche für den Ausbau des Gehweges benötigt.

An der Nordgrenze des Plangebietes befindet sich der bestehende Fuß- und Radweg teilweise auf den Grundstücken. Hier verlaufen auch Kabel- und Versorgungsleitungen. Eine Teilfläche der Flurstücke 165/4 und 165/8 an der Nordgrenze wurde daher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.5. Öffentliche Grünflächen

Gegenüber der Straße Am Knühl, die die angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen erschließt, ist die Einordnung eines Lärmschutzwalles erforderlich, der zum großen Teil örtlich bereits vorhanden ist. Der Wall wurde als öffentliche Grünfläche mit der Überlagerung durch Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Im Bereich des Angrenzens der Grünfläche für den Spielplatz soll gegebenenfalls eine Schleuse eingeordnet werden, um eine direkte Fußwegverbindung von der Bushaltestelle an der Neuen Straße zu den Arbeitsplätzen im Gewerbe- und Industriegebiet zu schaffen.

Im Bereich gegenüber der Einmündung der Mittelstraße wurde eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Über die Fläche verlaufen ein Schmutzwasser- und ein Niederschlagswasserkanal, die weiterhin im öffentlichen Raum verbleiben sollen. Die Herstellung eines Spielplatzes im Westen von Hermsdorf ist erforderlich, da der Spielplatz auf dem Lindenplatz von den Baugebieten im Westen von Hermsdorf nicht innerhalb eines zumutbaren Wegeaufwandes erreichbar ist. Die Entfernung beträgt ca. 1.100 Meter. Die Herstellung eines zweiten Spielplatzes ist somit notwendig.

4.6. Flächen für die Abwasserentsorgung

Der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband als Träger der Schmutzwasserbeseitigung benötigt im Plangebiet einen Standort von 20 Meter x 25 Meter zur Einordnung einer Pumpstation für das Schmutzwasser neben dem vorhandenen Schmutzwasserkanal. Die Fläche wurde mit dieser Zweckbestimmung im Bebauungsplan festgesetzt.

4.7. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes

Aufgrund der im Westen an das Plangebiet angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete wurde entlang der Straße Am Knühl ein Lärmschutzwall festgesetzt. Die Festsetzung wurde aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen. Der Lärmschutzwall ist zum überwiegenden Teil bereits hergestellt. Es wurden hierfür separate Grundstücke gebildet. Der Wall muss im Bereich der ehemaligen Leitungsquerung der ONTRAS Gastransport GmbH und im Norden ergänzt werden. Die für den Schutz der Wohnbebauung erforderliche Höhe des Walles beträgt 138 m ü. NHN. Dies entspricht ca. 5 Meter über dem Gelände im Norden und ca. 7 Meter im Bereich der Ardagh Metal Beverage Germany GmbH. Die Höhe wurde textlich festgesetzt. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten (ECO Akustik, 29.07.2022) ist durch den Lärmschutzwall eine ausreichende Schirmwirkung nur für das Erdgeschoss gegeben. Um die industrielle Nutzung im Gewerbe- und in Industriegebiet Am Knühl nicht stärker als im Bestand einzuschränken, wurde festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses keine Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen zulässig sind, die zum Gewerbe- und Industriegebiet nach Südwesten ausgerichtet sind. Hierdurch wird verhindert, dass neue Immissionsorte an das Gebiet heranrücken. Weiterhin ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenwände von 40 dB zu gewährleisten und Außenwohnbereiche sind oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Somit entstehen mit der neuen Bebauung keine beurteilungsrelevanten Immissionsorte in den Obergeschossen. Weiterhin wird klargestellt, dass diese Anforderungen auch bei Öffnungen nach anderen Seiten zu berücksichtigen sind, einschließlich der Lüftungsanlagen, soweit nicht durch Einzelnachweis festgestellt wird, dass dies nicht erforderlich ist. Hierdurch wird ein ausreichender Schallschutz für die neu hinzukommenden Nutzungen gewährleistet.

4.8. Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, Führung unterirdischer Versorgungsleitungen

Im Plangebiet verlaufen im Bestand mehrere Versorgungsleitungen der Versorgungsträger, die durch Grunddienstbarkeiten gesichert sind. Die Leitungen und Kanäle sind unter Punkt 3.3. der Begründung angeführt. Für die Gastransportleitung und die Trinkwasserhauptversorgungsleitung sind im Grundbuch Grunddienstbarkeiten eingetragen. Die Breite der Schutzstreifen beträgt für beide Leitungen 6 Meter, jeweils 3 Meter beiderseits der Leitungsachse. Weiterhin verlaufen am Rand zwei 20 kV Mittelspannungskabel. Die aufgrund der Leitungsführungen von Überbauung freizuhaltenden Flächen werden als Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind im Bebauungsplan festgesetzt.

4.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet wurde festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig sind. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (zum Beispiel Vlies oder Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit wassergefüllten Gartenteichen zulässig. Stein- oder Schottergärten wirken sich negativ auf die ökologische Vielfalt aus. Sie bieten keinen Lebensraum für Bienen und Insekten. Weiterhin führen die aufgeheizten Steine im Sommer zu zusätzlichen Überwärmungen und wirken sich negativ auf das örtliche Klima aus. Sie werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert folgende Erschließungsmaßnahmen:

- die Herstellung des Gehweges an der Neuen Straße und die Herstellung von Zufahrten zum Plangebiet
- die Vervollständigung des Lärmschutzwalles auf eine Höhe von 138 m ü. NHN
- die Herstellung einer Fußwegequerung von der Neuen Straße zur Straße Am Knühl im Bereich der Grünfläche
- die Herstellung eines Kinderspielplatzes im Bereich der Grünfläche
- die Sicherung der Versorgungsleitungen im Bereich von Leitungsquerungen durch Zufahrten
- die Herstellung von Anschlüssen an die Wasserversorgung, die Elektroenergieversorgung, die Schmutzwasserkanalisation, der Telekommunikationslinien und gegebenenfalls die Gasversorgung

Die Finanzierung der Erschließungs- und Baumaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger des Baugebietes, in dem die Kostenübernahme geregelt wird. Die Erschließungsmaßnahmen, die für das Gebiet selbst erforderlich sind, werden durch den Erschließungsträger kostenseitig übernommen.

6. Auswirkungen der Aufstellung 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 ist für das Plangebiet auch nach der Neuaufstellung gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Neue Straße (Kreisstraße K1150). Das Gebiet befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt. Im Rahmen der Erschließung des Gebietes ist die Herstellung eines Gehweges auf der Westseite der Straße erforderlich. Die Baugrundstücke sollen unmittelbar an die Neue Straße angeschlossen werden. In den Ortslagen besteht eine geteilte Baulast. Der Landkreis ist Baulastträger für die Fahrbahn und die Gemeinde ist für die Nebenbereiche zuständig. Eine Zustimmung des Amtes für Straßenbau und -unterhaltung des Landkreises Börde ist für die Herstellung der Grundstücksanbindungen erforderlich. Auf Grund der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sollten möglichst Doppelzufahrten benachbarter Grundstücke angelegt werden. Des Weiteren sind in Kurven, gegenüberliegenden Einfahrten und im Bushaltestellenbereich keine Zufahrten anzuordnen. Für die Erschließung der Hinterliegergrundstücke sollte über eine Erschließungsstraße nachgedacht werden. Die Erschließungsstraßen sind nach der Richtlinie RAST so anzulegen, dass Rettungs- und Entsorgungsaufgaben ohne Probleme erfolgen können. Die Sichtdreiecke sind so anzulegen, dass gefahrlose Ein- und Ausfahrten erfolgen können. Der Straßenbaulastträger der Kreisstraße K1150 weist darauf hin, dass bei Maßnahmen die die Kreisstraßenabschnitte berühren, alle weiteren geplanten verkehrlichen Lösungen mit dem Amt rechtzeitig abzustimmen sind. Am Baugebiet befindet sich eine Bushaltestelle, so dass die Flächen sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen sind.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Im Abschnitt der Neuen Straße entlang des Plangebietes verläuft keine Trinkwasserleitung des WWAZ. An die Trinkwasserleitung der TWM Magdeburg bindet ein Anschluss zum Wohngebiet Alte Mühle an und Trinkwasserhausanschlüsse im südlichen Teilbereich der Neuen Straße. Zur Sicherung der trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. An der Einmündung der Mühlenstraße in die Neue Straße und an der Einmündung der Mittelstraße in die Neue Straße befinden sich zwei Trafostationen. Ob die Versorgung von diesen Trafostationen aus erfolgen kann, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen. Die weiteren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Anschlussplanung für die Vorhaben.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Telekommunikationsnetze werden in Hermsdorf durch die Deutsche Telekom Technik GmbH, die MDDSL und die Deutsche Glasfaser betrieben. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträgern erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.

- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Ein Schmutzwasserkanal ist in der Neuen Straße nur südlich der Einmündung der Mittelstraße vorhanden. Für das Plangebiet ist die Neuverlegung einer Schmutzwasserkanalisation erforderlich. Zur Sicherung der schmutzwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Hermsdorf ist die Gemeinde Hohe Börde. Das Niederschlagswasser ist soweit möglich im Plangebiet durch geeignete Anlagen zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation in der Mittelstraße sollte nur als Notüberlauf vorgesehen werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Gegenstand der Beurteilung ist der Vergleich zwischen der Aufstellung und der Nichtaufstellung des Bebauungsplanes. Bei der Nichtaufstellung ist der Bebauungsplan Nr.4 der Gemeinde Hermsdorf weiterhin rechtsverbindlich. Im Vergleich mit den Festsetzungen eines Gewerbegebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,5 tritt durch die Änderung in ein urbanes Gebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 eine geringfügige Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ein. Die zulässigen Eingriffe werden gemindert.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes "Neue Straße - West" in der Ortschaft Hermsdorf ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der vorliegende Bebauungsplan fällt unter diese Regelung, dies bedeutet jedoch nicht, dass die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Auch bei Anwendung der Eingriffsregelung kann im Bebauungsplan kein Eingriff in den Naturhaushalt ermittelt werden, da im Bestand eine umfangreiche Versiegelung der Grundstücke zulässig ist.

Belange des Artenschutzes

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Es ist Bestandteil einer singulären einheitlich bewirtschafteten Ackerfläche.

Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Aufgrund der singulären Lage des Gebietes und der einheitlichen Bewirtschaftung ist ein Vorkommen nicht wahrscheinlich, da der

Feldhamster beim Anbau von Kulturen, die sich nicht als Nahrungsquelle eignen, nicht auf benachbarte Flächen ausweichen kann. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Solche Flächen sind im Bereich Mammendorf vorhanden. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar. Für die anderen nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie geschützten Arten und für europäische Vogelarten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Der Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet auf einer Fläche fest, auf der angrenzend ein Gewerbe- und Industriegebiet besteht. Die Belange des Immissionsschutzes sind im Planverfahren daher von erheblicher Bedeutung. In urbanen Gebieten sind Wohnnutzungen allgemein zulässig. Ihr Schutzanspruch ist für die Tagzeit auf 63 dB(A) und in der Nacht mit 45 dB(A) festgelegt. Für den Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten (ECO Akustik, 29.07.2022) erarbeitet. Der Gutachter stellt zusammenfassend fest:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die zu erwartende Schallimmissions-Vorbelastung durch Gewerbelärm ermittelt und die Zulässigkeit der geplanten Wohnnutzung bewertet. Dabei wurde der Bestandsschutz der bereits angesiedelten Firmen berücksichtigt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

abstrakter Planfall / Genehmigungslage:

- *Die Emissionen der Gewerbeflächen sind den Lärmkarten zu entnehmen. Der Schutzanspruch der Immissionsorte im Bestand wird als MI berücksichtigt (Gemengelage).*
- *Der vorhandene Wall (Gelände) wurde berücksichtigt.*
- *Berechnungshöhe Erdgeschoss (ca. 3 Meter)*
- *Der Orientierungswert für MI (60 dB(A)) wird tags an der Bestandsbebauung eingehalten.*

Ergebnis:

Im Planvorhaben werden die Orientierungswerte für MU (63 dB(A)) bis zu einer Tiefe von ca. 18 Meter tags überschritten. Der Orientierungswert nachts für MI (45 dB(A)) wird an der Bestandsbebauung östlich der Neuen Straße deutlich überschritten. Im Plangebiet sind nachts Pegel oberhalb der Grenze der Gesundheitsgefährdung (>60 dB(A)) zu erwarten.

Es ist somit festzustellen, dass der abstrakte Planfall bereits durch die vorhandene Wohnbebauung östlich der Neuen Straße unzulässig ist.

Die Einschränkungen durch die vorhandene Wohnbebauung erfordern:

- *Die Emissionen der Gewerbeflächen nachts wurden so gemindert, dass die Orientierungswerte an der Bestandsbebauung eingehalten werden.*
- *Orientierungswert für MI (45dB(A)) nachts werden an der Bestandsbebauung eingehalten*

Ergebnis:

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für MU (45 dB(A)) um bis zu 6 dB überschritten.

Es ist somit festzustellen, dass dies allein nicht ausreicht.

Einschränkung durch vorhandene Wohnbebauung einschließlich Lärminderung

- *Um die Orientierungswertüberschreitungen nachts für das Planvorhaben zu vermeiden, wurde der vorhandene Lärmschutzwall erhöht.*
- *Die Höhe der Oberkante des Walls wurde auf 138 m ü. DHHN festgesetzt, die Geländehöhe in der Umgebung liegt bei 131-133 Meter.*

Ergebnis:

Im Plangebiet werden die Orientierungswerte für MU (63 dB(A)) tags sicher eingehalten. Im Planvorhaben werden die Orientierungswerte für MU (45 dB(A)) nachts überwiegend eingehalten, die verbleibenden Überschreitungen liegen bei <1dB.

Zur Auslegung des passiven Schallschutzes im Plangebiet wurden die zu erwartenden Außenlärmpegel nach DIN 4109-2 berechnet. Im MU Gebiet sind in Bereichen, in denen Wohnhäuser zulässig sind, die folgenden Außenlärmpegel auf Höhe des Erdgeschosses (2,8 Meter): 57 bis 61 dB(A) zu erwarten.

Bei der Auslegung der Schalldämmung der Außenbauteile kann von den vorstehend ermittelten Außenlärmpegeln abgewichen werden, wenn für die konkret vorhandenen Abschirmverhältnisse eine aktuellere Berechnung vorliegt.

Aus schallimmissionschutzrechtlicher Sicht lässt sich nach Realisierung des genannten Lärmschutzwalls eine eingeschossige Wohnbebauung in einem MU realisieren.

Abweichend vom Beurteilungsauftrag des Schallgutachtens, sollen auch schützenswerte Nutzungen in den Obergeschossen zugelassen werden. Hierfür sind die Werte bei freier Schallausbreitung zu berücksichtigen. Sie betragen in den Obergeschossen bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 52 dB(A) nachts. Dies erfordert einen entsprechenden passiven Lärmschutz an den Außenbauteilen der Gebäude und den Ausschluss jeglicher Außenwohnbereiche in den Obergeschossen sowie den Einbau von Lüftungsanlagen. Um die industrielle Nutzung im Gewerbe- und Industriegebiet Am Knühl nicht stärker als im Bestand einzuschränken, wurde festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses keine Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen zulässig sind, die zum Gewerbe- und Industriegebiet nach Südwesten ausgerichtet sind. Hierdurch wird verhindert, dass neue Immissionsorte an das Gebiet heranrücken.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Erhebliche Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft sind nicht zu erwarten. Für das Plangebiet ist bereits im Bestand ein Bebauungsplan rechtsverbindlich, der für die Fläche Gewerbegebiet festsetzt. Der Plan wurde bisher noch nicht umgesetzt. Bei der Aufstellung der Bebauungspläne ist der Vergleich zwischen dem bisher wirksamen Planungsrecht und der Planrealisierung auf Grundlage des Bebauungsplanes abzustellen. Da auf Grundlage des bisher wirksamen Bebauungsplanes der Eingriff in die noch landwirtschaftlich genutzte Fläche zulässig ist, ist der Flächenentzug nicht dem aktuellen Planverfahren anzulasten. Standortvergleiche wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, der das Plangebiet auch weiterhin für eine bauliche Nutzung vorsieht.

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.

Erhebliche Auswirkungen auf private Belange sind derzeit nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit ist im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.12-12 "Neue Straße - West" in der Ortschaft Hermsdorf stehen die Belange einer geordneten, sich in die nähere Umgebung einfügenden 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 unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

| | <u>Fläche in der bisher wirksamen Fassung</u> | <u>Fläche in der Fassung der Neuaufstellung</u> |
|--|---|---|
| Gesamtfläche | 52.052 m ² | 52.052 m ² |
| - Gewerbegebiete | 37.691 m ² | 0 m ² |
| - urbane Gebiete | 0 m ² | 34.808 m ² |
| - Straßenverkehrsfläche | 3.260 m ² | 3.957 m ² |
| - öffentliche Grünflächen - Lärmschutzwall | 11.101 m ² | 11.101 m ² |
| - öffentliche Grünflächen - Spielplatz | 0 m ² | 1.682 m ² |
| - Abwasserpumpwerk | 0 m ² | 504 m ² |

Gemeinde Hohe Börde, Dezember 2023

i.V. Pitschmann (Siegel)

Trittel

Bürgermeisterin