

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr.13-5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben Gemeinde Hohe Börde

Nach § 10a Abs. 1 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. Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	3
4. Belange von Natur und Umwelt	6
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	6
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	6
7. Satzungsbeschluss	7

1. Ziel der Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde sieht als wesentliches Entwicklungspotential für die Eigenentwicklung der Ortschaft Hohenwarsleben eine Fläche südlich der Umgehungsstraße östlich angrenzend an den Mühlenweg vor. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, da das Gebiet dem Gewerbelärm des östlich angrenzenden Betriebes und dem Lärm der Bundesautobahn A2 ausgesetzt ist. Auf der Fläche beabsichtigt die Bauland Projektentwicklung GmbH aus Magdeburg die Entwicklung eines urbanen Gebietes aus Wohnen und Kleingewerbe.

Für die Flächen südlich der Umgehungsstraße zwischen dem Mühlenweg und dem Rasthofweg werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde insgesamt 36 Bauplätze bilanziert. Die Planung für die Fläche am Rasthofweg, die 11 Bauplätze vorsieht, ist bereits rechtsverbindlich. Für das vorliegende Plangebiet verbleiben gemäß der Bilanzierung ca. 25 Bauplätze. Bei einer Plangebietsgröße des Bebauungsplanes für die Erweiterungsflächen einschließlich deren Erschließung von ca. 25.922 m² ist eine überwiegende Entwicklung durch Wohnen im urbanen Gebiet möglich.

Das Plangebiet gehört bisher dem Außenbereich an. Es wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Für die Baugebietsnutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem Recht der Europäischen Union muss der Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltpflege und der Anwendung der Eingriffsregelung aufgestellt werden. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Hohenwarsleben.

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 Aufstellung 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.

2. Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr.13-5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben - Gemeinde Hohe Börde erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 22.01.2024 bis einschließlich zum 23.02.2024 in der Zentrale des Dienstgebäudes der Gemeinde Hohe Börde OT Irxleben, Bördestraße 8 in 39167 Hohe Börde und durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Hohe Börde unter www.hoheboerde.de unter dem Menüpunkt Wirtschaft, Bauen, Verkehr – Öffentlichkeitsbeteiligungen. Es wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

Beteiligung der Öffentlichkeit – Veröffentlichung des Entwurfes

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr.13-5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben - Gemeinde Hohe Börde erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht, Gutachten und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen vom 06.05.2024 bis einschließlich zum 10.06.2024 in der Zentrale des Dienstgebäudes der Gemeinde Hohe Börde OT Irxleben, Bördestraße 8 in 39167 Hohe Börde und durch Veröffentlichung im Internet auf der

Homepage der Gemeinde Hohe Börde unter www.hoheboerde.de unter dem Menüpunkt Wirtschaft, Bauen, Verkehr – Öffentlichkeitsbeteiligungen. Es wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

In seiner Sitzung am 25.02.2025 hat der Gemeinderat Hohe Börde einen zweiten Entwurf des Bebauungsplanes zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr.13-5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben - Gemeinde Hohe Börde erfolgte durch eine Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht, Gutachten und den vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen vom 07.04.2025 bis einschließlich 12.05.2025 im Internet auf der Homepage der Gemeinde Hohe Börde unter www.hoheboerde.de unter dem Menüpunkt Wirtschaft, Bauen, Verkehr – Öffentlichkeitsbeteiligungen. Zusätzlich lagen die Unterlagen in der Zentrale des Dienstgebäudes der Gemeinde Hohe Börde OT Irxleben, Bördestraße 8 in 39167 Hohe Börde öffentlich aus.

Es wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen.

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 vorgebracht vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte, der Industrie- und Handelskammer und vom Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband.

Inhalt der Stellungnahme Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte	Abwägung der Gemeinde Hohe Börde
<ul style="list-style-type: none">- Am 16.04.2024 hat der Gemeinderat Hohe Börde den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.13-5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben - Gemeinde Hohe Börde beschlossen. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 3,0 Hektar. Davon sind 0,26 Hektar im Bestand überbaut. Das geplante urbane Gebiet nimmt einen Anteil von 2,42 Hektar ein. Die Flächen östlich des Mühlenweges werden landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zum Entzug von ca. 2,39 Hektar landwirtschaftlicher Nutzfläche, die im Bestand als Ackerfläche genutzt wird. Die Fläche befindet sich im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Da der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzte Flächen belegt und deren Gebietsausprägung durch die Planungsziele in Richtung eines Gebietes "Wohnen mit Handwerk und Kleingewerbe" verändert werden wird, wird zum Vorhaben hinsichtlich der zu vertretenden öffentlichen Belange Landwirtschaft, Agrarstruktur und Forsten wie folgt Stellung genommen:- Gemäß § 1a Abs.2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde (insbesondere Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung) zu nutzen. Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden. Hierbei ist folgendes zu berücksichtigen: Die Belange der Land-	<ul style="list-style-type: none">- Die Inanspruchnahme der Ackerfläche für die bauliche Entwicklung der Ortschaft Hohenwarsleben wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde im Jahr 2013 mit dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte abgestimmt, dass mit Schreiben vom 04.09.2013 mitgeteilt hat, dass hierzu aus Sicht der Abteilung Agrarstruktur und der Fachstelle Landwirtschaft keine Bedenken bestehen.- Der Sachverhalt wurde umfassend im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. Er bedarf daher im vorliegenden Planverfahren keiner Behandlung. In der Begründung ist angeführt, dass die Entwicklung die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt. In der Gesamtabwägung aller Belange wurde dem Erfordernis einer geordneten Entwicklung der Ortschaft Hohenwarsleben der Vorrang eingeräumt.

<p>wirtschaft sind durch die Entwicklung des Plangebietes (Entzug hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche mit überdurchschnittlichem Ertragswert) erheblich betroffen. Die Landwirtschaft ist eine Schlüsselbranche im Wirtschaftskreislauf. Sie sichert die Ernährung einer immer größer werdenden Zahl von Menschen und liefert wertvolle Agrarrohstoffe für eine energetische und stoffliche Verwertung. Die Landwirtschaft soll die Lebensgrundlage durch einen verantwortungsvollen Umgang mit Boden, Luft, Wasser und Natur nachhaltig erhalten. Für die Landwirtschaft ist der Boden ein unersetzlicher Produktionsfaktor und er spielt für die wirtschaftliche Stabilität und nachhaltige Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe eine zentrale Rolle. Im Gegensatz zu anderen Produktionsfaktoren ist Boden nicht vermehrbar. Laut dem Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) § 1 Vorsorgegrundsätze (1) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft. Die Fachstelle Landwirtschaft des Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte Wanzleben hat sich in der Stellungnahme zum 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg 2022 für die Erhaltung und Erweiterung der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgesprochen. Ein Vorranggebiet ist für eine bestimmte raumbedeutsame Funktion oder Nutzung vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesem Gebiet ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion, Nutzung oder den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Insofern dienen Vorranggebiete entweder der Sicherung standortgebundener Nutzungen oder Funktionen oder deren gezielter Entwicklung in einem bestimmten Gebiet. Diese landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche für die agrarische Produktion von besonderer Bedeutung ist, soll also vor konkurrierenden Nutzungen geschützt werden. Obwohl der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde das Plangebiet als gemischte Baufläche darstellt, kann das Vorhaben aus Sicht der Fachstelle Landwirtschaft nicht begrüßt werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- Sollte dennoch eine Bebauung stattfinden, ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern zu prüfen, um zusätzlichen Flächenverlust durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu vermeiden.- Durch Wohnbebauungen an Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es regelmäßig zu Konflikten. Es ist mit Konfliktpotenzial, ausgelöst durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, zu rechnen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch Landmaschinen bei Bestellungs-, Düng- und Erntearbeit, auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden. Vor dem Hintergrund von Erosionsereignissen ist eine Vorflut einzuplanen.	<ul style="list-style-type: none">- Grundsätzlich schreibt der Gesetzgeber vor, einen Anteil erneuerbarer Energien für die Beheizung von Wohngebäuden zu nutzen, so dass bei Neubauten in der Regel Photovoltaikanlagen auf Dachflächen eingeordnet werden. Eine verbindliche Festschreibung in Bebauungsplänen erachtet die Gemeinde daher nicht als erforderlich.- Die Sachverhalte sind bekannt. In der Begründung wurde ergänzend darauf hingewiesen. Eine Vorflut ist aufgrund der Gefällesituation und einer fehlenden Wasserosionsgefährdung nicht erforderlich.
---	--

Inhalt der Stellungnahme Industrie- und Handelskammer	Abwägung der Gemeinde Hohe Börde
<ul style="list-style-type: none"> - Mit dem Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden. In diesem Zusammenhang werden urbane Gebiete ausgewiesen. In unmittelbarer Nachbarschaft östlich des Geltungsbereiches ist ein Gewerbebetrieb ansässig, dessen Lärmmissionen auf die Wohnbebauung einwirkt. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis dessen sind für die geplante Wohnbebauung im MU 1 Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer Magdeburg muss eine Bestandssicherung und -entwicklung des ansässigen Gewerbebetriebes gewährleistet werden. Es ist daher zu prüfen, ob von der Wohnbebauung im MU 1 abgesehen werden kann. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Eine Erweiterung des Betriebes am bestehenden Standort, der durch eine umgebende Wohnbebauung geprägt ist, ist nicht mit den Zielen der Gemeinde Hohe Börde vereinbar. Es wird nur eine weitere bestandsorientierte Nutzung als verträglich angesehen. Diese wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Lärmschutz gesichert. Der im urbanen Gebiet MU1 vorgesehenen Wohnbauentwicklung wird der Vorrang eingeräumt.
<ul style="list-style-type: none"> - Dem WWAZ liegen die Projektunterlagen zur trink- und schmutzwasserseitigen Erschließung des Plangebietes vor, auf dessen Grundlage bereits Abstimmungen zwischen dem Erschließungssträger und dem WWAZ geführt wurden. Zwischen dem Bebauungsplantentwurf und den Projektunterlagen bestehen teilweise Abweichungen in Bezug auf die Ausweisung der Erschließungsstraße. Der WWAZ nimmt daher anlehnd an die vorliegenden Projektunterlagen und den geführten Abstimmungen zur Trink- und Schmutzwassererschließung des Plangebietes zum Bebauungsplan Stellung. - Trinkwasserversorgung: Der Anschluss des Wohngebietes an die zentrale Trinkwasserversorgung erfolgt im Mühlenweg über eine neu zu verlegende Trinkwasserleitung mit Anbindung an die Trinkwasserleitung im Kreuzungsbereich Irxleber Straße / Mühlenweg. Die im Mühlenweg vorhandene Trinkwasserleitung DN150 AZ wird in diesem Trassenabschnitt außer Betrieb genommen. - Zum Anschluss der Grundstücke Umgehungsstraße 7 und 8 werden zwei neue Trinkwasserhausanschlüsse von der Erschließungsstraße aus über die Parzelle 22 verlegt. Diese Leitungsführung ist im Bebauungsplan mit einer Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten es WWAZ zu belasten ist, aufzunehmen. Zum Betrieb und zur Unterhaltung der Trinkwasserhausanschlüsse ist ein Schutzstreifen von insgesamt 4 Meter Breite erforderlich. - Schmutzwasserbeseitigung: Zum Anschluss der Grundstücke im Mühlenweg an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wird von der Einmündung Irxleber Straße ein Schmutzwasserkanal verlegt. Die weitere schmutzwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist von dem Schmutzwasserkanal DN200 in der Umgehungsstraße geplant. - Brandschutz: Der WWAZ betreibt entsprechend seiner Satzung keine Löschwasserhydranten. Die in unserem System befindlichen Hydranten dienen dem Netzbetrieb, wie Leitungsspülungen und werden als technische Hydranten geführt. Der Nachweis der Löschwasserversorgung ist separat zu führen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Unterlagen der Erschließungsplanung sind nicht Gegenstand der Abstimmung im Bebauungsplanverfahren. - Die Aussagen zur Trinkwasserversorgung werden in die Begründung aufgenommen. - Hierzu wird ein Hinweis aufgenommen. Die Sicherung dieser Leitungen ist kein öffentlich rechtlicher Belang, der im Bebauungsplan festzusetzen ist. Er ist eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen dem Erschließungssträger und dem WWAZ, der beabsichtigt diese Sicherung im Rahmen der Neuverlegung der Anschlüsse vorzunehmen. - Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. - Die Abstimmungen erfolgen mit dem Erschließungssträger im Rahmen der Erschließungsplanung. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Erschließungsplanung sicherzustellen.

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Der Bebauungsplan ermöglicht die Entwicklung eines urbanen Gebietes am Rand von Hohenwarsleben auf einer Gesamtfläche von ca. 3 Hektar. Davon stellen 0,4 Hektar eine Überplanung des Bestandes dar. Die Neuplanung umfasst ca. 2,6 Hektar, von denen ca. 2,42 Hektar als urbane Gebiete festgesetzt werden. Bei Realisierung des Bebauungsplans erfolgt eine zusätzliche Versiegelung durch Bauflächen, die einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen. Ein Eingriff in den Grundwasserhaushalt und den Niederschlagswasserabfluss ist durch die Zunahme der Versiegelung zu erwarten.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Biotope bleibt aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes nur gering.

Das Baugebiet liegt nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die klimatischen Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und in geringer Reichweite auf angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Realisierung der Planung ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Ein Einfügen des Gebietes in das Landschaftsbild soll durch eine Eingrünung durch festgesetzte Gehölzhecken landschaftsgerecht gesichert werden. Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt ist eine planexterne Kompensation vorgesehen. Hierdurch soll der Eingriff in der Summe der Schutzgüter ausgeglichen werden. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Hohe Börde verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an eigentumsorientierten Wohnformen und gewerbliche Flächen für Kleinbetriebe für Hohenwarsleben zu decken. Die Planung dient dem örtlichen Eigenbedarf.

Das Baugebiet ist seit Anfang der 90er Jahre für eine Entwicklung vorgesehen. Im Innenbereich von Hohenwarsleben stehen keine Entwicklungsflächen zur Verfügung. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes erhoben. Die Flächen im Innenbereich sind für die Entwicklung nicht ausreichend. Erweiterungsmöglichkeiten an anderer Stelle verursachen in gleicher Weise Eingriffe in den Naturhaushalt, da an möglichen Standorten im Norden und Osten von Hohenwarsleben ähnliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eintreten würden.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.13-5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben stehen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die der gewerblichen Entwicklung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft und die Belange der Landwirtschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches, den Entzug landwirtschaftlicher Flächen und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Die Eingriffe werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse und der gewerblichen Entwicklung die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr.13-5 "Umgehungsstraße Südwest" in der Ortschaft Hohenwarsleben - Gemeinde Hohe Börde bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde am 24.06.2025 nach § 10 Abs.1 BauGB vom Gemeinderat Hohe Börde als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt und das Abwägungsergebnis beschlossen.

Gemeinde Hohe Börde, Juni 2025

gez. A.Burger (Siegel)

Burger Bürgermeister