



Bauleitplanung der Gemeinde Hohe Börde

Landkreis Börde

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12-3 "Industriegebiet Am Knühl - Südteil" in der Ortschaft Hermsdorf im Verfahren nach § 13 BauGB

Abschrift der Urschrift



Lage: [TK10 / 10/2012] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) 18/1-6007867/2011

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

Begründung der Festsetzungen
1.Änderung des Bebauungsplanes Hermsdorf Nr.12-3
"Industriegebiet Am Knühl - Südteil"
in der Ortschaft Hermsdorf - Gemeinde Hohe Börde

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Boden	6
4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes	8
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	11
6.1. Erschließung	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66).

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

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Hermsdorf Nr.3 wurde im Jahr 1990 auf Grundlage der BauZVO vom 03.07.1990 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 10.10.1990 trat der Bebauungsplan in Kraft. Änderungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Planungsanlass für die Bebauungsplanaufstellung im Jahr 1990 war die Absicht der Coca Cola Deutschland GmbH der Errichtung eines Produktions- und Abfüllbetriebes für nichtalkoholische Getränke. Das Plangebiet wurde erschlossen. Aufgrund einer veränderten Vertriebsstrategie errichtete Coca Cola jedoch nur ein Zentrallager zum Vertrieb von an anderen Standorten hergestellten Getränken. Hierfür wurde nur eine Teilfläche des Plangebietes in Anspruch genommen. Aufgrund weiterer betrieblicher Umstrukturierungen wurde der Standort zum 01.07.2016 vollständig geschlossen. Das bestehende Betriebs- und Lagergrundstück wurde im Oktober 2017 an die Hövelmann Immobilien GmbH & Co.KG veräußert, die am Standort derzeit das bestehende Logistik- und Lagergebäude erheblich erweitert hat und neue Lagerkapazitäten auf mehr als der doppelten Fläche errichtet. Das Unternehmen hat neben dem ehemaligen Betriebsstandort von Coca Cola mit einer Fläche von ca. 10 Hektar weitere 10 Hektar hinzu erworben, auf denen das Betriebsgelände durch Lagerhallen erweitert werden soll. Diese Fläche und die nördlich angrenzenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch eine DN 900 Ferngasleitung der ONTRAS Gastransport GmbH gequert. Aufgrund der Abstandserfordernisse zu der nach TGL Normen errichteten Leitung ist derzeit ein Streifen von 40 Metern Breite nicht bebaubar. Die ONTRAS Gastransport GmbH beabsichtigt in Abstimmung mit den betroffenen Unternehmen die Ferngasleitung auf eine Leitungsführung westlich des Plangebietes zu verlegen, so dass das Plangebiet von der Leitung nur noch im Süden parallel zur Bundesautobahn A 2 berührt wird. Der bisherige Freihaltebereich zur Leitung kann nach der Umverlegung in die überbaubaren Flächen einbezogen werden. Die Hövelmann Immobilien GmbH & Co.KG beabsichtigt im neu erworbenen Plangebiet ausschließlich Hallen anzuordnen. Hierzu ist die bisher festgesetzte Geschossigkeit mit bis zu 3 Vollgeschossen nicht erforderlich. Die zulässige Geschossigkeit soll daher geändert werden.

Als weitere Festsetzung wird eine Ausnahmeregelung für eine zulässige Überschreitung der GRZ aufgenommen, um das Plangebiet effektiv nutzen zu können.

Zusätzlich beabsichtigt die Gemeinde Hohe Börde wie bereits in den anderen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete in Hohenwarsleben und Irxleben 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 vorstehenden Änderungserfordernisse dienen den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und 8c BauGB. Sie erfordern die Änderung des Bebauungsplanes, die aber nicht die Grundzüge des Planinhaltes des Bebauungsplanes berühren. Da der bisher wirksame Bebauungsplan ein übergeleiteter Bebauungsplan ist, der nach BauZVO erarbeitet wurde, wurde der Bebauungsplan insgesamt neu gezeichnet. Die Änderung soll im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Sie ist städtebaulich erforderlich.

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

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

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist das Verfahren nach § 13 BauGB geeignet. Werden durch die Änderung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, wenn:

- 1) die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird,
- 2) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- 3) keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Art und das allgemeine Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert. Die Reduktion der zulässigen Geschossigkeit auf einer Teilfläche berührt bei Industriegebieten nicht die Grundzüge der Planung. Die Einbeziehung einer bisher für eine Leitungsführung freizuhaltenden Fläche in die überbaubaren Flächen gehört nicht zu den Grundzügen der Planung, wenn der erforderliche Grund der Freihaltung, die Leitungstrasse, entfallen soll. Ausnahmsweise Regelungen berühren grundsätzlich nicht die Grundzüge des Planes.

zu Punkt 1)

Im Plangebiet ist nicht auszuschließen, dass Vorhaben umgesetzt werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Deren Zulässigkeit wird jedoch durch das vorliegende Änderungsverfahren nicht begründet. Die Zulässigkeit resultiert aus dem bereits bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan. An den bestehenden Zulässigkeiten wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nichts verändert.

zu Punkt 2)

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

zu Punkt 3)

Die Änderung des Bebauungsplanes ist nicht mit der Begründung der Zulässigkeit von Betrieben verbunden, durch die Auswirkungen durch schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes entstehen können. Hierauf trifft der unter Punkt 1) genannte Sachverhalt ebenso zu. Im Umfeld des Gebietes sind keine Bereiche vorhanden, die unter die Störfall-Verordnung fallen.

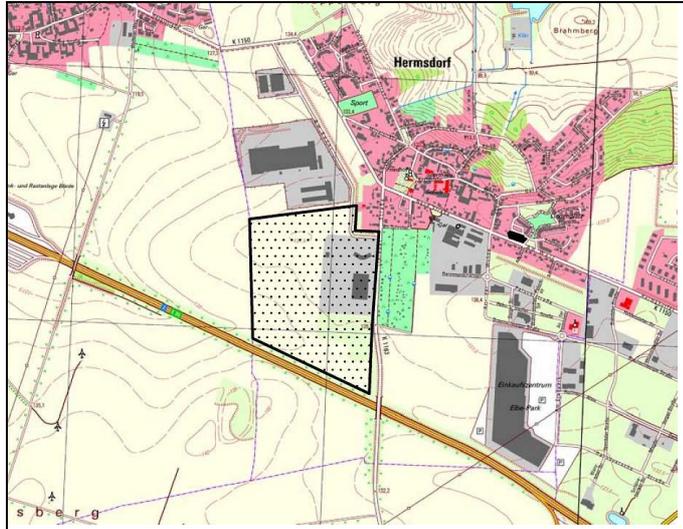
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13 BauGB sind somit gegeben.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der 1.Änderung des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Da der Bebauungsplan im Jahr 1990 auf einer zum damaligen Zeitpunkt erstellten Kartengrundlage basiert, wurde er neu gezeichnet.



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

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 166/60, 166/57 und 166/58
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 1/14, die Südgrenze der Flurstücke 1/9 und 1/8, die Westgrenze des Flurstücks 215 (Kreisstraße K 1163 Irxleber Straße) und des Flurstücks 214 (alte Führung der Kreisstraße K 1163)
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 210, 207, 204, 201, 198, 195, 192, 189, 186 (Flurstücke der Bundesautobahn A 2)
- im Westen durch die Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Groß Santerleben

An das Plangebiet grenzen im Osten der Bebauungsplan Nr.1 Hermsdorf und im Norden der Bebauungsplan Nr.4 Hermsdorf an. Die Bebauungspläne setzen angrenzend Gewerbe- und Industriegebiete fest. Konflikte mit den festgesetzten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

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 gewerbliche 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 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Die vorgenommenen und unter Punkt 4 der Begründung erläuterten Änderungen des Planinhaltes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung. Die Planänderung fällt aufgrund der Einstufung als Planänderung unter die Regelungen des Runderlasses des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist damit durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 28,8 Hektar. Die Fläche wird industriell genutzt. Zur Zeit sind weitere Hallen in Bau, die in der Plangrundlage noch nicht verzeichnet sind. Für die Flurstücke 1/11 und 345 wird ein Bauantrag durch ein weiteres Logistikunternehmen erwartet.

3.2. Boden

Bezüglich des Vorhabens gibt es nach den derzeitigen Erkenntnissen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen aus hydrogeologischer Sicht 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 Versickerung überwiegend nicht geeignet, da die Verbreitung von Löss und Löss über Geschiebemergel, neben Bereichen mit Löss über Sand und Kies, bekannt sind. 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.

Kampfmittel

Auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten konnten bisher keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz 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.

Archäologie

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Vorhaben im Bereich einer hochrangigen archäologischen Siedlungslandschaft. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich eine bekannte archäologische Fundstelle (Hermsdorf Fundplatz 1: Friedhof Bronzezeit). Zudem befindet sich das Vorhaben im so genannten Altsiedelland. Aufgrund der günstigen Lage und der hervorragenden Böden wurde die Region seit der frühen Jungsteinzeit (ca. 5500 v.Chr.) durchgehend besiedelt. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale im Vorhabenbereich. Zahlreiche Beobachtungen in den letzten Jahren haben gezeigt, dass aus Begehungen, Luftbildbefunden etc. nicht alle archäologischen Denkmale bekannt sind, vielmehr kommen diese oft erst bei Tiefbaumaßnahmen zum Vorschein. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Baus in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation muss nach aktuellen wissenschaftlichen und technischen Methoden unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt werden. Art, Dauer und Umfang ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen. Um Verzögerungen und Baubehinderungen im Bauablauf durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, sollte aus facharchäologischer Sicht der Baumaßnahme ein geeignetes Untersuchungsverfahren, z.B. in Form eines repräsentativen Rasters, vorgeschaltet werden (vgl. OVG MD 2L154/10). Erst danach können genaue Angaben über den Umfang der notwendigen archäologischen Untersuchungen getroffen werden.

bestehende Leitungen

Gashochdruckleitung der Avacon Netz GmbH

Am Ostrand des Plangebietes verläuft parallel zur Irxleber Straße innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die Gashochdruckleitung Schleibnitz- Gutenswegen, GTL0002025 (PN16 / DN300) der Avacon Netz GmbH. Dinglich gesicherte Leitungsrechte fehlen bisher für die Leitung. Der Leitungseigentümer fordert eine Schutzstreifenbreite für die Gashochdruckleitung GTL0002025 von 6 Meter, das heißt, 3 Meter vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen, innerhalb dieses Schutzstreifens seien Maßnahmen jeglicher Art, die den Bestand oder den Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen oder gefährden könnten, zu unterlassen. Gemäß den Forderungen des Leitungseigentümers dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Gashochdruckleitungen dürfen nicht überbaut werden. Bei der späteren Gestaltung des Planungsgebietes innerhalb des Schutzstreifens weist die Avacon auf das Merkblatt DVGW GW125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) und Beiblatt GW125-B1 hin. Der Schutzstreifen soll auch grundsätzlich von Baumanpflanzungen freigehalten werden. Tiefwurzelnde Bäume sollen mindestens 6 Meter links und rechts von der oben genannten Gashochdruckleitung entfernt bleiben. Bei Errichtung von Grünanlagen soll ein Begehungsstreifen von 2 Meter links und rechts über dem Leitungsscheitel frei von Sträuchern gehalten werden. Parallel zu der Leitung verläuft ein Fernmeldekabel der Avacon Netz GmbH.

Die vorstehende Forderungen der Avacon Netz GmbH sind derzeit nicht gesichert, da die Fläche rechtsverbindlich als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist. Da mit einem Verzicht auf die festgesetzten Anpflanzungen ein kompensationspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft entsteht und die Gemeinde keinen Anlass erkennen kann, Kompensationsverpflichtungen hierfür zu übernehmen, wird diese Festsetzung durch die Gemeinde nicht geändert. Eine Änderung des Zustandes liegt in der Verantwortung der Avacon Netz GmbH.

GasLINE GmbH & Co. KG

Im Plangebiet befindet sich die Kabelschutzrohranlage (KSR) mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln Hannover- Berlin BF, (SOLO), WP33, DN 6x50 (Gemeinschaftstrasse 3KSR GasLINE und 3KSR i-21/interoute, i-21/interoute, Frankfurt a.M. hat die GasLINE mit der technischen Verwaltung der Anlagen beauftragt). Die Schutzstreifenbreite beträgt 2 Meter, die Anlage liegt in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen. Der Schutzstreifen ist im Bebauungsplan als Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt.

Bei der Planung/ Bauausführung im Anlagenbereich sind die zutreffenden Auflagen und Hinweise der Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE GmbH & Co. KG zu beachten. Aufgrabungen im Bereich der KSR-Anlagen dürfen nur nach vorheriger Abstimmung oder unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten der GasLINE durchgeführt werden. Eventuell freigelegte KSR-Anlagen sind in Abstimmung mit der GasLINE in geeigneter Weise abzufangen und vor mechanischen Beschädigungen zu schützen. Niveauänderungen im Bereich der KSR-Anlagen sind nur nach vorheriger Absprache mit dem örtlichen Beauftragten der GasLINE statthaft. Ohne besondere Sicherungsmaßnahmen dürfen unzureichend befestigte Anlagenbereiche nicht mit schweren Baumaschinen und anderen Baufahrzeugen befahren werden. Erforderliche Überfahrten sind in Abstimmung mit der GasLINE festzulegen und durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Ein Einsatz von Maschinen im Nahbereich der KSR-Anlagen ist nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht des örtlichen Beauftragten der GasLINE erlaubt. Weitergehende Anpassungs- und / oder Sicherungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behält sich die GasLINE vor. Zur Abstimmung der Planung, Bauausführung und gegebenenfalls der Koordinierung mit eigenen Maßnahmen sowie zur örtlichen Einweisung ist Rücksprache mit dem Technischen Verwalter der GasLINE in Essen zu nehmen.

ONTRAS Gastransport GmbH

Im angefragten Bereich befindet sich die Ferngasleitung (FGL) Anlagenkennzeichen 103, DN900. Die Schutzstreifenbreite beträgt 10 Meter. Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen. Zuständig ist die ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Schönebeck. Die Gasleitung quert das Plangebiet von Nord nach Süd. Sie ist durch eine Grunddienstbarkeit, die nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz eingetragen wurde, gesichert. Wesentlicher Planungsanlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Verlegung dieser Leitung. Die Leitung ist daher nicht mehr Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aufgrund der bestehenden Sicherung durch Grunddienstbarkeit hat die Leitung jedoch bis zur Verlegung Bestandsschutz

Geplant ist die Ferngasleitung (FGL) Anlagenkennzeichen 103, DN900 Neuführung westlich des Plangebietes und am Südrand nördlich der Bundesautobahn A 2, zuzüglich Mantelrohr mit KSR, Schutzstreifenbreite gesamt 10 Meter (5 Meter beidseitiger technischer Mindestabstand). Für die geplante Leitung wurde eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, in einer Breite von 10 Meter im Bebauungsplan festgesetzt.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

- 1) den Entfall bzw. die Verlegung der mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ferngasleitung DN 900 der ONTRAS Gastransport GmbH zu belastenden Fläche von einer zentralen Querung des Gebietes von Nord nach Süd an die Südgrenze mit einer Breite des Leitungsschutzstreifens von 10 Metern und die Festsetzung der ehemaligen Leitungstrasse als überbaubare Fläche
- 2) die Reduktion der zulässigen Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen auf 1 Vollgeschoss für eine Teilfläche des Industriegebietes im Südwesten des Plangebietes einschließlich der Zufahrt bis zur Straße Am Knühl

- 3) die Festsetzung einer ausnahmsweise zusätzlichen Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,75 bis 0,8 durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bei zusätzlicher Kompensation
- 4) den Ausschluss der allgemeinen Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen und deren Begrenzung auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit, wenn sie einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen und überwiegend der Versorgung der Betriebe dienen

Begründung:

zu 1)

Die das Plangebiet querende Ferngasleitung FGL103 schränkt die bauliche Entwicklung des Industriegebietes Hermsdorf wesentlich ein. Die industriellen Bauflächen werden geteilt und sind nicht zusammenhängend bebaubar. Der Freihaltebereich der Leitung von 40 Metern ist nur eingeschränkt nutzbar. Der Leitungseigentümer, die ONTRAS Gastransport GmbH hat ebenso ein Interesse an der Verlegung der Leitung, da die uneingeschränkte Zugänglichkeit der Leitung im Havariefall gegeben sein muss und die derzeit vorhandene Leitung aufgrund der zum Zeitpunkt der Verlegung bestehenden Regelungen der TGL nicht den Sicherheitsstandard aufweist, der heute an Ferngasleitungen zu stellen ist. Es besteht ein allgemeines Interesse an einer Verlegung der Leitung. Entsprechende Planungen wurden durch die ONTRAS Gastransport GmbH beauftragt. Der Planungsstand vom 24.09.2019 liegt der 1.Änderung des Bebauungsplanes zu Grunde. Parallel zur Bundesautobahn A 2 wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Leitungsrechten in einer Breite von 10 Metern zu belasten ist. Die Fläche ist von Gehölzen freizuhalten und zur Unterhaltung der Leitung zugänglich zu machen. Da der Bebauungsplan keine Pflanzdichte festsetzt, ist eine Freihaltung von Bereichen von Gehölzen möglich.

Der Verzicht der Festsetzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, im Bereich der derzeitigen Leitungsführung bedeutet nicht, dass damit die Leitungsrechte entfallen. Diese sind im Grundbuch eingetragen und unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes so lange wirksam, bis die ONTRAS Gastransport GmbH der Löschung der bisherigen Leitungsrechte zustimmt. Der Bebauungsplan bereitet lediglich die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen dafür vor, dass der Leitungsbereich nach Erlöschen der Leitungsrechte und gegebenenfalls dem Rückbau der Leitung überbaut werden darf.

zu 2)

Die Hövelmann Immobilien GmbH & Co.KG hat das Grundstück westlich des jetzigen Betriebsgeländes erworben, um auf diesem Grundstück Logistikhallen zu errichten. Das Verwaltungsgebäude, das sich im dreigeschossigen Bereich befindet, ist für die geplante Nutzung ausreichend. Weitere mehrgeschossige Gebäude sind nicht erforderlich. Der Grundeigentümer hat daher beantragt, die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss für Bereich der Erweiterung zu reduzieren, da eine höhere Geschossigkeit nicht erforderlich ist und eine Abstufung der Geschossigkeit zur offenen Landschaft im Westen des Gebietes städtebaulich sinnvoll ist. Dies wurde berücksichtigt.

zu 3)

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 bleibt deutlich unter der gemäß § 16 BauNVO für Industriegebiete festgelegten Höchstgrenze von 0,8 zurück. Die Begründung für diese Festsetzung sind dem bisher wirksamen Bebauungsplan nicht zu entnehmen. Städtebaulich ist für Industriegebiete eine höhere Verdichtung sinnvoll, da durch eine Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten eine Extensivierung des Flächenbedarfes vermieden oder gemindert werden kann. Mit einer Erhöhung der Grundflächenzahl sind zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten, die ein Kompensationserfordernis auslösen. Die Gemeinde Hohe Börde will daher den Betrieben die Option eröffnen, die Ausnutzung der Grundstücke ausnahmsweise zu erhöhen, wenn für die zusätzliche Inanspruchnahme Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der wesentliche Bedarf der Flächenversiegelung geht bei Logistikbetrieben von den befestigten Flächen für Stellplätze, Lager und Zufahrten aus, die gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO auf die

1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.12-3 "Industriegebiet Am Knühl - Südteil"
in der Ortschaft Hermsdorf - Gemeinde Hohe Börde

Grundfläche anzurechnen sind, die festgesetzte Grundflächenzahl jedoch um 50% überschreiten dürfen. Bei der bisher festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 ist eine Überschreitung somit bis 0,75 möglich. Ausnahmsweise soll mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes eine Überschreitung bis 0,8 zulässig sein, wenn für die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,75 durch versiegelte Flächen eine Kompensation erfolgt. Diese Überschreitung wurde mit 6 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 -42.2-22302/2 pro Quadratmeter berechnet. Zugrunde liegt dieser Berechnung die Bewertung von gewerblichen Freiflächen als Beet / Rabatte (Biotoptyp PYA) oder Garten (Biotoptyp AKB) mit 6 Wertpunkten/m², der in den Biotoptyp befestigter Platz (VPZ) mit 0 Wertpunkten/m² vermindert wird. Der Ausgleich kann durch zusätzliche Anpflanzungen von Gehölzen auf dem Baugrundstück oder durch externe Kompensationsmaßnahmen erbracht werden, sobald von der ausnahmsweisen Regelung Gebrauch gemacht wird.

zu 4)

Wesentliches abwägungsrelevantes Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1990 war die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen. An diesem Planungsziel hat sich seit dieser Zeit nichts geändert. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes spielte die Anlage von Freiflächenphotovoltaikanlagen in Gewerbegebieten noch keine Rolle. Veranlasst durch gehäufte Antragstellungen für Freiflächenphotovoltaikanlagen in den letzten Jahren hat sich die Gemeinde Hohe Börde konzeptionell mit der Frage der Steuerung der Zulässigkeit von Freiflächenphotovoltaikanlagen in den gemeindlichen Gewerbegebieten beschäftigt und folgende Zielstellung entwickelt:

Die vollständig und gut erschlossenen, in unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt der Bundesautobahn A 2 Irxleben gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen sollen von Freiflächenphotovoltaikanlagen freigehalten werden. Die vorhandenen vollständigen Erschließungsanlagen, die für Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht benötigt werden und die teilweise unter Inanspruchnahme von Fördermitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe der Förderung regionaler Infrastruktur hergestellt wurden, erfordern eine bestimmungsgemäße Nutzung für Gewerbe- und Industriebetriebe, die mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden sind (§ 1 Abs. 6 Nr.8c BauGB). Freiflächenphotovoltaikanlagen weisen die Besonderheit eines hohen Flächenbedarfes auf und sind nicht oder nur in sehr geringem Umfang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden. Sie eignen sich daher nicht für die Gebiete, die aufgrund der Nähe zur Autobahnauffahrt und einer umfangreichen Erschließung eine besondere Eignung für intensiv genutzte und mit entsprechendem Zufahrtsverkehr verbundene Gewerbebetriebe aufweisen. Dies sind die Gewerbegebiete:

- | | |
|---|--------------------------|
| - Gewerbegebiet 1 und 2 | Ortschaft Irxleben |
| - Gewerbegebiet 3 | Ortschaft Irxleben |
| - Gewerbepark I Magdeburger Kreuz | Ortschaft Hohenwarsleben |
| - Gewerbepark II Magdeburger Kreuz | Ortschaft Hohenwarsleben |
| - Bebauungsplan Nr.1 (Gewerbegebiet) | Ortschaft Hermsdorf |
|
 | |
| - Bebauungsplan Nr.2 (Elbepark) | Ortschaft Hermsdorf |
| - Bebauungspläne Nr.3 und Nr.4 (Am Knühl) | Ortschaft Hermsdorf |

In diesen Gebieten sind Freiflächenphotovoltaikanlagen auszuschließen.

Ein besonderes Erfordernis, welches ein kurzfristiges Handeln erforderte, war im Gewerbegebiet 1 und 2 der Ortschaft Irxleben und im Gewerbepark I Magdeburger Kreuz der Ortschaft Hohenwarsleben durch Aufnahme von Festsetzungen zum Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen zu erkennen, da in diesen Gebieten noch umfangreiche Flächenanteile bisher nicht baulich genutzt werden. In den anderen Gebieten, die überwiegend bebaut sind, sollte nach Erfordernis eine Planänderung vorgenommen werden.

Zunächst wurden hierfür die Bebauungspläne in Hohenwarsleben und Irxleben geändert. Die vorliegende 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.12-3 eröffnet nun die Möglichkeit, diese städtebauliche Zielsetzung auch in den Bebauungsplan Nr.3 Hermsdorf einzuarbeiten.

Die vorstehende Grundkonzeption beinhaltet eine Gliederung der Baugebiete nach den Betriebs-eigenschaften von Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs.4 BauNVO mit besonderem Bezug auf flächenintensive Freiflächenphotovoltaikanlagen im Verhältnis mehrerer Gewerbegebiete der Gemeinde Hohe Börde untereinander. Keine Einschränkungen diesbezüglich weisen die gewerblichen Bauflächen in Schackensleben, Bebertal und Rottmersleben auf. Sie sind ausdrücklich Bestandteil dieser Gliederung.

Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Freiflächenphotovoltaikanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude 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.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Finanzierung der Planänderung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

6. Auswirkungen der Änderung 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 Änderung gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße für das Industriegebiet Am Knühl.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung nicht betroffen. Bestehende Anlagen der Ver- und Entsorgung sind nicht betroffen.

Die Belange der ONTRAS Gastransport GmbH werden berührt. Die im Plangebiet bestehende Leitung ist durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Erst nach Verlegung der Leitung und Löschung der Grunddienstbarkeit kann der derzeitige Schutzbereich der Ferngasleitung bebaut werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. § 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 Änderung des Bebauungsplanes Nr.12-3 "Industriegebiet Am Knühl - Südteil" in der Ortschaft Hermsdorf der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Die Bebauungsplanänderung bereitet keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor. Der durch die GRZ von 0,5 bestimmte zulässige Versiegelungsgrad der Grundstücke wird nicht verändert. Soweit hiervon eine Ausnahme in Anspruch genommen wird, ist die für diese Ausnahme festgesetzte Kompensation zu erbringen.

Belange des Artenschutzes

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. bis 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Die Beseitigung von Gehölzen hat außerhalb dieser Zeiten zu erfolgen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters gehört. Es besteht ein Tötungsverbot für die Tiere des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Dies erfordert vor Beginn jeglicher erdengreifender Arbeiten eine vorherige Untersuchung auf das Vorkommen von Feldhamstern und gegebenenfalls deren Umsetzung in eine hamstergerecht bewirtschaftete Fläche.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Belange der Abfallbeseitigung

Belange der Abfallbeseitigung sind durch die Änderung nicht betroffen.

Belange der Luftreinhaltung

Belange der Luftreinhaltung sind durch die Änderung nicht betroffen.

Belange des Immissionsschutzes

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Reduktion der Geschossigkeit sind die Belange des Grundeigentümers betroffen. Dieser hat die Herabsetzung der Geschossigkeit bei der Gemeinde Hohe Börde beantragt, so dass eine Beeinträchtigung dieser privaten Belange nicht vorliegt.

Die Änderung des Bebauungsplanes schränkt die Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke im Plangebiet für Freiflächenphotovoltaikanlagen ein. Private Belange werden durch die Einschränkung beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die gewichtigen Belange der Vorhaltung von Flächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen an geeigneten Standorten diese Beeinträchtigung. Eine Grundstücksverwertung für andere zulässige gewerbliche Nutzungen bietet den Grundeigentümern ausreichend Möglichkeiten zur baulichen Nutzung der Grundstücke.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Änderung des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.12-3 "Industriegebiet Am Knühl - Südteil" 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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche in der bisher wirksamen Fassung</u>	<u>Fläche in der Fassung der 1.Änderung</u>
Gesamtfläche	287.996 m ²	287.996 m ²
- Industriegebiete	280.124 m ²	280.124 m ²
darin enthalten:		
Flächen für Anpflanzungen Schutzpflanzung Einzelbäume und Baumgruppen	32.014 m ²	32.014 m ²
	5.506 m ²	5.506 m ²
- Straßenverkehrsfläche	2.636 m ²	2.636 m ²
- öffentliche Grünflächen	5.236 m ²	5.236 m ²

Gemeinde Hohe Börde, April 2020

gez. Trittel (Siegel)
Trittel
Bürgermeisterin