

Aufstellung des Vorentwurfs

# Bebauungsplan

## Gewerbegebiet „Am Bruchgraben“

### Begründung der Festsetzungen



Bebauungsplan  
Gewerbegebiet „Am Bruchgraben II“  
Gemeinde Hötensleben

**Begründung der Festsetzungen**

Stand: Aufstellung des Vorentwurfs  
April 2019

Auftraggeber: Armaturenwerk Hötensleben GmbH  
Schulstraße 5  
39393 Hötensleben  
gem. städtebaulichen Vertrag nach §11 Abs. 1 BauGB

Planung:



Unterdorf Süd 22  
38838 Gemeinde Huy/OT Röderhof

Vermessung: Vermessungsbüro  
Dipl. Ing. Dieter Specht  
Wilhelm-Heine-Straße 20  
39387 Oschersleben

# Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen und Rahmenbedingung	4
1.1    Aufstellungsbeschluss	4
1.2    Rechtsgrundlagen	4
1.3    Kartengrundlage	5
1.4    Beschreibung des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse, Größe des Plangebietes	5
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsanlass, Ziel u. Zweck des Bebauungsplans	7
2.1    Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.2    Planungsanlass	8
2.3    Ziel und Zweck des Bebauungsplans	8
3. Übergeordnete und sonstige Fachplanungen	9
3.1    Landesentwicklungsplan 2010 LSA (LEP-LSA) vom 16.02.2011	9
3.2    Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg (REP)	9
3.3    Flächennutzungsplan der Gemeinde Hötensleben (in Kraft seit 22.10.1992)	9
3.4    Denkmalschutz, Archäologie	9
4. Bestandsaufnahme	10
4.1    Größe des Geltungsbereiches	10
4.2    Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen im Geltungsbereich	10
4.3    Nutzungen im Geltungsbereich	11
4.4    Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich	12
4.5    Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich	12
4.6    Baugrenzen, Bauweise	12
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
5.1    Verkehrerschließung	13
5.2    Oberflächenwasserbewirtschaftung, wasserrechtliche Belange	13
5.3    Ver- und Entsorgung	13
5.4    Brandschutz	14
5.5    Emissionen, Immissionen	14
5.6    Wirtschaftliche Belange	15
5.7.    Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6. Flächenbilanz	15
7. Durchführung der Planung und Kosten	15

## **1. Vorbemerkung und Rahmenbedingungen**

Bereits im Jahr 1859 wurde die Armaturenfabrik und Metall-Gießerei Hötensleben gegründet. Bis 1989 wurden im "Armaturenwerk Hötensleben" Scheibenventile für den gesamten Lebensmittelbereich der DDR und der sozialistischen Länder mit ca. 800 Mitarbeitern gefertigt. Nach der Übernahme der Armaturenwerk Hötensleben GmbH durch die NEUMO-Ehrenberg-Gruppe im Jahr 1992 erfolgt 2001 mit dem ersten Bauabschnitt die Erweiterung des Betriebes, verbunden mit einem Teilumzug in das Gewerbegebiet „Bruchgraben“.

Das kontinuierliche Wachstum der letzten Jahre ließ den Mitarbeiterstamm auf 400 ansteigen und ermöglichte bis dato umfassende Investitionen in Fertigungstechnologien und Werkhallen, die 2013 mit der Errichtung der zweiten Fertigungshalle den Abschluss des vierten Bauabschnitts im Gewerbegebiet bildeten.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des B-Plans GE „Bruchgraben“ sowie der öffentlichen Bekanntmachung der Satzungsergänzung am 11.12.2018 konnte der Bau einer weiteren Betriebshallen mit Bürokomplex und entsprechenden Stellflächen für den ruhenden Verkehr im nordwestlichen Bebauungsbereich durch das Armaturenwerk Hötensleben GmbH (AWH) umgesetzt werden.

Das Armaturenwerk Hötensleben GmbH (AWH) plant nun zur Sicherstellung der notwendigen Produktions- und Lagerkapazitäten den Neubau eines Hochregallagers nebst Verwaltungsgebäude und BHKW mit den entsprechenden PKW-Stellflächen für 60-70 Mitarbeiter auf der gegenüberliegenden Seite der Warslebener Straße. Zusätzlich soll ein LKW-Sammelparkplatz mit einem eigenen Sozialgebäude für die während der Be- und Entladung länger verweilenden Speditionen zur Verfügung gestellt werden, so dass die Fahrer während der Zeit der Abfertigung, die Möglichkeit zum Toilettengang, zum Duschen und zum Ausruhen nutzen können.

Für das Plangebiet „Am Bruchgraben II“ besteht kein verbindlicher Bauleitplan, jedoch ist die Fläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hötensleben bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Um für dieses Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, soll das Baurecht über die Aufstellung eines Bebauungsplans hergestellt werden.

Das angestrebte B-Plan-Verfahren dient der Förderung der Belange der Wirtschaft im Sinne von §1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB.

Die Durchführung des Planverfahrens erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Gemeinde Hötensleben und der Armaturenwerk Hötensleben GmbH.

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Auf Grundlage des § 2 Abs. 1 in Verbindung mit dem § 8 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), hat der Gemeinderat der Gemeinde Hötensleben am 06.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Bruchgraben II“ beschlossen und ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen in den jeweils aktuellen Fassungen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB),  
    Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO),

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

– Planzeichenverordnung (PlanzV),

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057) geändert worden ist.

– Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)

– Rechtsgrundlage sind weiterhin die §§ 1, 4, 5 sowie 8 und 9 des Kommunalverfassungsgesetzes (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA Nr. 12/2014 S. 288), in Kraft ab 01.07.2014 in der zum jeweiligen Verfahrensstand gültigen Fassung.

### **1.3 Kartengrundlage**

Die Planzeichnung wird auf der vom Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Mitte, Halberstadt, Stand April 2019 im Maßstab 1 : 1.000 zur Verfügung gestellten Kartengrundlage erstellt.

### **1.4 Beschreibung des Plangebietes, Räumlicher Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse, Größe des Plangebietes**

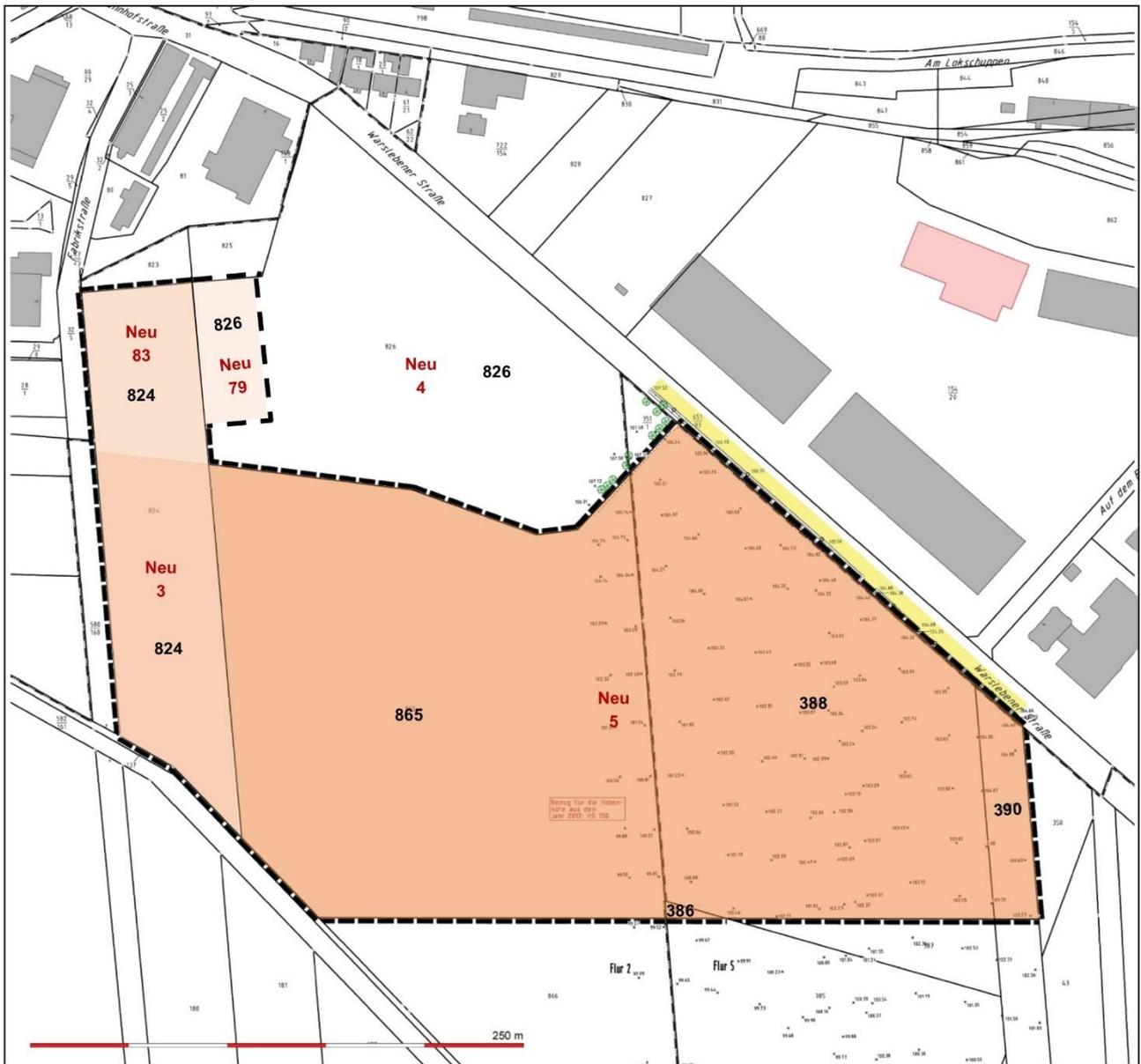
Das Gewerbegebiet „Am Bruchgraben II“ grenzt an den südöstlichen Rand des gewachsenen, zentralen Siedlungsgefüges der Gemeinde Hötensleben und soll über die Warslebener Straße (Landesstraße L 104) erschlossen werden.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Bruchgraben II“ ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das Plangebiet „Am Bruchgraben II“ umfasst die Flurstücke 824, 865 und einen Teilbereich des Flurstücks 826 in der Flur 2 sowie die Flurstücke 388, 386 und 390 in der Flur 5 in der Gemarkung Hötensleben mit einer Gesamtfläche von 96.730 qm.

Es überdeckt die im Westen auf dem Flurstück 824 (Flur 2) liegende Fläche des B-Plan-Gebietes GE „Alte Zuckerfabrik“. sowie im Süden Teilbereiche der Flurstücke 865 (Flur 2) sowie 388 und 386 (Flur 5) des B-Plans „Umgehungsstraße“.

Die vom B-Plan-Verfahren Gewerbegebiet „Am Bruchgraben II“ betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Armaturenwerke Hötensleben GmbH (AWH).

Nach Abschluss des Flurneuordnungsverfahrens durch das ALFF wird das Flurstück 824 aufgeteilt in die Flurstücke 3 und 83. Der Teilbereich aus dem Flurstück 826 erhält die neue Flurstücksnummer 79. Die Flurstücke 865, 386, 388 und 390 werden zum Flurstück 5 zusammengefasst. Alle Flurstücke befinden sich zukünftig in der Flur 24.



Geltungsbereich B-Plan

Die Flure 2 und 5 werden zukünftig zu Flur 24

824

Derzeit noch gültige Flurstücksnummern

Neu  
3

Neue Flurstücksnummern nach Abschluss des  
Flurneuordnungsverfahrens durch das ALFF

Übersicht Flurstücke vor und nach dem Flurneuordnungsverfahren durch das ALFF, Mitte

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden Lebensmittelgeschäfte und eine Obstbauplantage (schützenswerte Nutzung)
- im Nordosten gegenüber der Landesstraße L 104 das Gewerbegebiet Bruchgraben
- im Westen ein Gewerbebetrieb, Lebensmittelgeschäfte und landwirtschaftliche Flächen
- im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen

Im Abstand von ca. 170 Metern nordwestlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude. Erhebliche Auswirkungen auf die Wohnnutzung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans bzw. die Realisierung des Bauvorhabens nicht zu erwarten, da sich dazwischenliegend bereits Gewerbe angesiedelt hat.

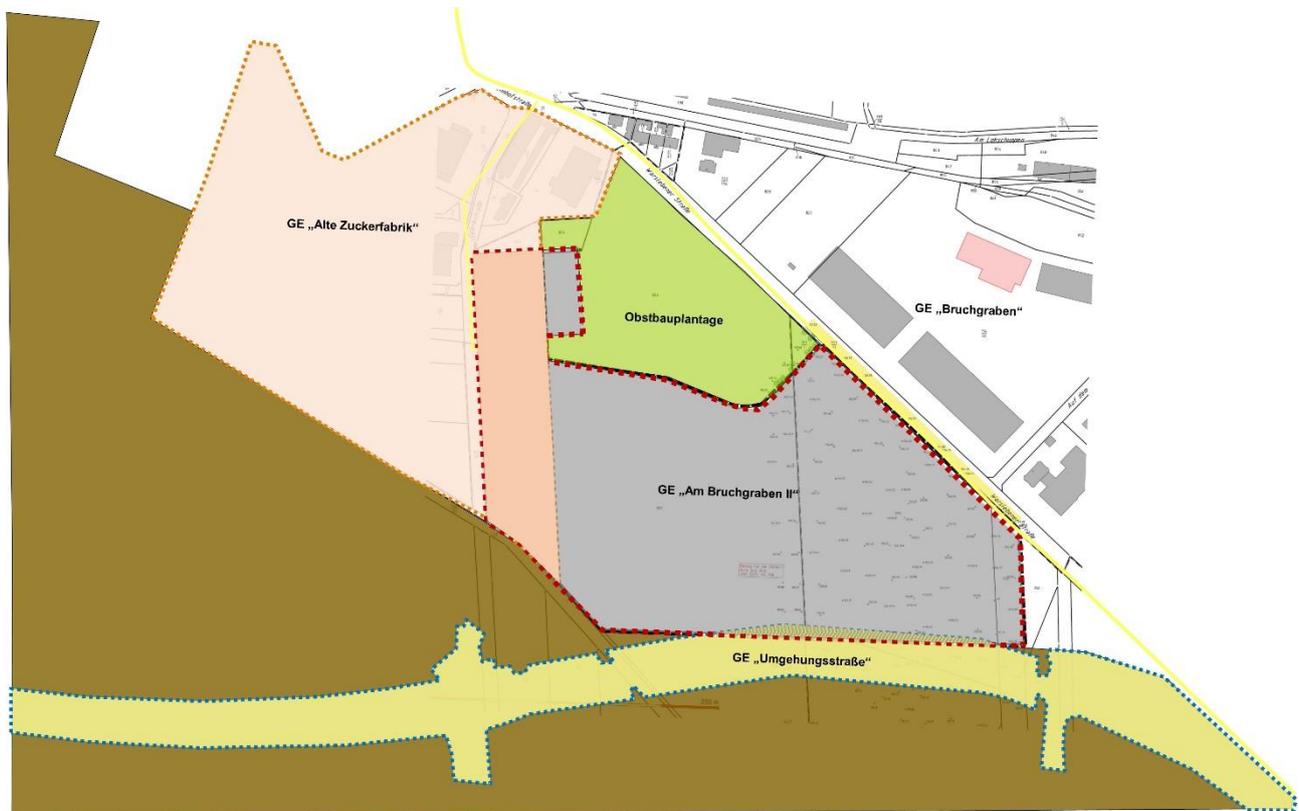
## 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation, Planungsanlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

### 2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### Bebauungspläne GE „Alte Zuckerfabrik“ und „Neubau der Ortsumgebung Hötensleben“:

Im Norden und Westen wird das Plangebiet vom B-Plangebiet GE „Alte Zuckerfabrik“ begrenzt, wobei dieses Gewerbegebiet den Geltungsbereich des hier vorliegenden B-Plans „Am Bruchgraben II“ mit dem Flurstück 824 mit einer Fläche von 14.332 qm überdeckt.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Alte Zuckerfabrik“ wurde vom Regierungspräsidium Magdeburg am 18.12.1997 genehmigt, allerdings ist bis heute das Flurstück 824 nicht bebaut worden. Dadurch war es möglich, dieses Flurstück an das AWH zu veräußern und in Abstimmung mit der Gemeinde Hötensleben dem Plangebiet „Am Bruchgraben II“ zuzuordnen. Die Festsetzungen, die auf dieser Teilfläche noch gültig sind, werden mit der Überplanung aufgehoben und in den Umweltbelangen mit der neuen Planung kompensiert (siehe Umweltbericht Pkt. 2.3.1.10)



Übersicht über die angrenzenden bzw. sich überlagernden B-Pläne

Der B-Plan „Neubau der Ortsumgebung Hötensleben“ wurde am 30.09.1997 genehmigt und ist am 21.10.1997 in Kraft getreten.

Der B-Plan „Am Bruchgraben II“ wird weder vom Fahrbahnverlauf noch von festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen aus dem B-Plan „Neubau der Ortsumgehung Hötensleben“ tangiert. Der südlich in den Geltungsbereich des hier vorliegenden B-Plans hineinreichende Teil des B-Plans „Neubau der Ortsumgehung Hötensleben“ wäre Grabenfläche. Da mit Schreiben vom 12.12.2012 seitens der Landesstraßenbaubehörde des Landes Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Mitte bestätigt wurde, dass die Ortsumgehung Hötensleben nicht mehr Bestandteil des Landesverkehrswegeplans ist, spricht nichts gegen die Erweiterung des Geltungsbereiches in der hier vorliegenden Fläche.

Im Rahmen beider B-Plan-Verfahren 1997 wurde keine Umweltprüfung durchgeführt und kein Umweltbericht verfasst.

#### Aufstellung des Bebauungsplanes GE „Am Bruchgraben II“:

Mit dem hier vorliegenden Planverfahren zum Bebauungsplan GE „Am Bruchgraben II“ wird erstmals ein Umweltbericht erstellt. Die artenschutzrechtliche Betrachtung und der landschaftspflegerische Begleitplan orientieren sich jedoch an der tatsächlich vorgefundenen, nicht bebauten Situation vor Ort. Die Bewertung und Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt beinhaltet die Kompensation der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehenen Pflanzstreifen des B-Plans „Alte Zuckerfabrik“ auf dem Flurstück 824. (siehe Anlagen 1 a bis c zum Umweltbericht).

## **2.2 Planungsanlass**

Das Armaturenwerk Hötensleben GmbH (AWH) plant zur Sicherstellung der notwendigen Produktions- und Lagerkapazitäten den Neubau eines Hochregallagers nebst Verwaltungsgebäude und BHKW mit den entsprechenden PKW-Stellflächen für 60 - 70 Mitarbeiter. Zusätzlich soll ein LKW-Sammelparkplatz mit einem eigenen Sozialgebäude für die während der Be- und Entladung länger verweilenden Speditionen zur Verfügung gestellt werden, so dass die Fahrer während der Zeit der Abfertigung, Möglichkeiten zum Toilettengang, zum Duschen und zum Ausruhen erhalten.

## **2.3 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Zwecks Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Hochregallagers, des Verwaltungsgebäudes und befestigter Freiflächen sowie den Bau des LKW-Sammelparkplatzes mit Sozialgebäude ist die Einleitung eines Bauleitverfahrens entsprechend § 2 Abs. 1 i.V.m. § 8 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Das Verfahren wird als zweistufiges Verfahren entsprechend §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Herstellung des Baurechts über eine verbindliche Bauleitplanung auf Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplans für die Erweiterung des Armaturenwerkes Hötensleben.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der o.g. Gebäude und befestigter Freiflächen (Stellflächen für den ruhenden Verkehr, Rangier- und Abstellflächen)

Für die Standortwahl für sprechen folgende Gründe:

- Das Plangebiet grenzt direkt an das öffentliche Straßennetz und kann ohne großen Aufwand an das öffentliche Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen werden.
- Somit gilt das Plangebiet als erschlossen.
- Im FNP der Gemeinde Hötensleben ist diese Planfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans GE „Am Bruchgraben II“ dient der Förderung der Belange der Wirtschaft im Sinne von §1 Abs. 6, Nr. 8a und c BauGB.

### **3. Übergeordnete und sonstige Fachplanungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsplan 2010 LSA (LEP-LSA) vom 16.02.2011**

Aus dem LEP-LSA ergibt sich die Lage des Planungsgebietes im ländlichen Raum, außerhalb der Verdichtungsräume. Die Entwicklung solcher Räume muss sich an den jeweiligen Bedingungen am Ort orientieren. Das Plangebiet ist im LEP-LSA 2010 dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft zugeordnet. Da das Plangebiet sowohl im rechtskräftigen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg als Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung als auch im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hötensleben als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, stehen die Festlegungen im LEP-LSA 2010 dem baulichen Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen. Die Aufstellung des B-Plans ist eine nicht raumbedeutsame Planung.

#### **3.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg (REP MD) weist für das Plangebiet einen Industrie- und Gewerbestandort mit regionaler Bedeutung im Bestand aus. Es sind für das Plangebiet keine regionalplanerische Ziele eingetragen, die sich restriktiv auf das Plangebiet auswirken würden. Das geplante Ziel der Aufstellung des B-Plans ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, insbesondere der Förderung der Belange der Wirtschaft vereinbar. Dem Vorhaben stehen somit zum derzeitigen Planungsstand aufgrund seiner Lage und Größenordnung keine in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung entgegen.

#### **3.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Hötensleben (in Kraft seit 22.10.1992)**

Die in § 1 BauGB genannte Aufgabe der Bauleitplanung wurde durch die Erstellung eines Flächennutzungsplanes (FNP) erfüllt.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan zur stufenweisen Verwirklichung der planerischen Ordnung und Entwicklung für das Gemeindegebiet aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan/FNP) zu entwickeln. Der Bebauungsplan muss allerdings dem Flächennutzungsplan nicht in allen Einzelheiten entsprechen, d.h. die Planungskonzeption des Flächennutzungsplanes ist fortzuschreiben, darf aber in den Grundentscheidungen nicht verändert werden.

Im Süden wird das Plangebiet von einem Waldstück als Schutzstreifen zur ursprünglich geplanten Umgehungsstraße tangiert. Da die Umgehungsstraße jedoch nicht gebaut wird, ist dieses Waldstück auf der Fläche des Plangebietes nicht realisierbar. Stattdessen erhält das Plangebiet jedoch an dieser Stelle einen 15 m breiten Gehölzstreifen als Abgrenzung zu den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Bruchgraben II“ weicht somit nur geringfügig von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ab und stellt keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB dar. Die Grundzüge des vorbereitenden Bauleitplans bleiben unangetastet.

#### **3.4 Denkmalschutz, Archäologie**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA und keine denkmalgeschützten Objekte im Plangebiet bekannt.

Im Falle des Auffindens archäologischer Funde bzw. Befunde ist die gesetzliche Meldepflicht einzuhalten. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das LfD oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

## **4. Bestandsaufnahme**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans GE „Am Bruchgraben II“ der Gemeinde Hötensleben soll eine bauliche Nutzung im räumlichen Geltungsbereich ermöglicht werden, welche die vorgenannten Zielstellungen verwirklicht. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

### **4.1 Größe des Geltungsbereiches**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 96.730 qm.

### **4.2 Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen im Geltungsbereich**

Im Planungsbereich oder unmittelbar angrenzend ist Altbergbau bzw. stillgelegter Bergbau nicht bekannt. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht berührt.

Der Vorhabensbereich befindet sich innerhalb des Börde-Hügellandes einer geologisch sehr heterogen aufgebauten Landschaftseinheit. Sie umfasst u.a. die flachen Lößlandschaften um Hötensleben. Prinzipiell haben sich flache Plateaureliefs mit Höhenlagen von 100 - 200 m NN und dominant flachen Hangneigungen von 0-7° ausgebildet. (Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt, 2001)

Gemäß den Aussagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB, 18.06.2014) kommen im Vorhabensbereich unter einer 1-2 m mächtigen Mutterboden- und Lößlehmschicht wenige Meter pleistozäne Sande vor. Darunter schließen sich Wechsellagerungen aus Ton, tonigen Feinsanden und Braunkohle des Tertiärs an. Der Vorhabensbereich wird geologisch überwiegend von Löß / Lößlehm / Flotssand aus der Weichsel-Kaltzeit sowie im Bereich des südwestlich gelegenen Grabens von Keuper (ungegliedert) geprägt (Geologische Übersichtskarte, LAGB, 2014). Im Gebiet kommen als Energierohstoffe Braunkohle, Paläozänes bis Mitteleozänes Flöz, vor (Übersichtskarte Energierohstoffe, LAGB, 2014).<sup>1</sup>

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf den geplanten Hallenneubau und die Verwaltungs- bzw. Sozialgebäude relevant. Im Rahmen der Planung der Gebäude werden ein Bodengutachter und ein Statiker hinzugezogen.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung führt zur Störung der Bodengenese und bringt Veränderungen der natürlichen Horizontfolge mit sich. Darüber hinaus ist durch Düngung der Felder von einer Eutrophierung des Bodens auszugehen.<sup>2</sup>

Die entsiegelte Fläche und die Abraumfläche im nördlichen Abschnitt des Flurstücks 824 und dem Teilstück 826 (neu 83 und 79) könnten Altbelastungen aufweisen, die mit der Erstellung des Bodengutachtens bestimmt werden.

Weiterhin bestehen Vorbelastungen des Bodens durch Einträge von Auftausalzen.<sup>3</sup>

Auf der Grundlage der zu dieser Flur und zu diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten konnte keine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon festgestellt werden. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln bzw. deren Resten zu rechnen.

---

<sup>1</sup> Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), Planungsbüro KLEINE + KLEINE, Pkt. 2.3 Abiotische Potenziale, S. 9

<sup>2</sup> Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), Planungsbüro KLEINE + KLEINE, Pkt. 2.3 Abiotische Potenziale, S. 10

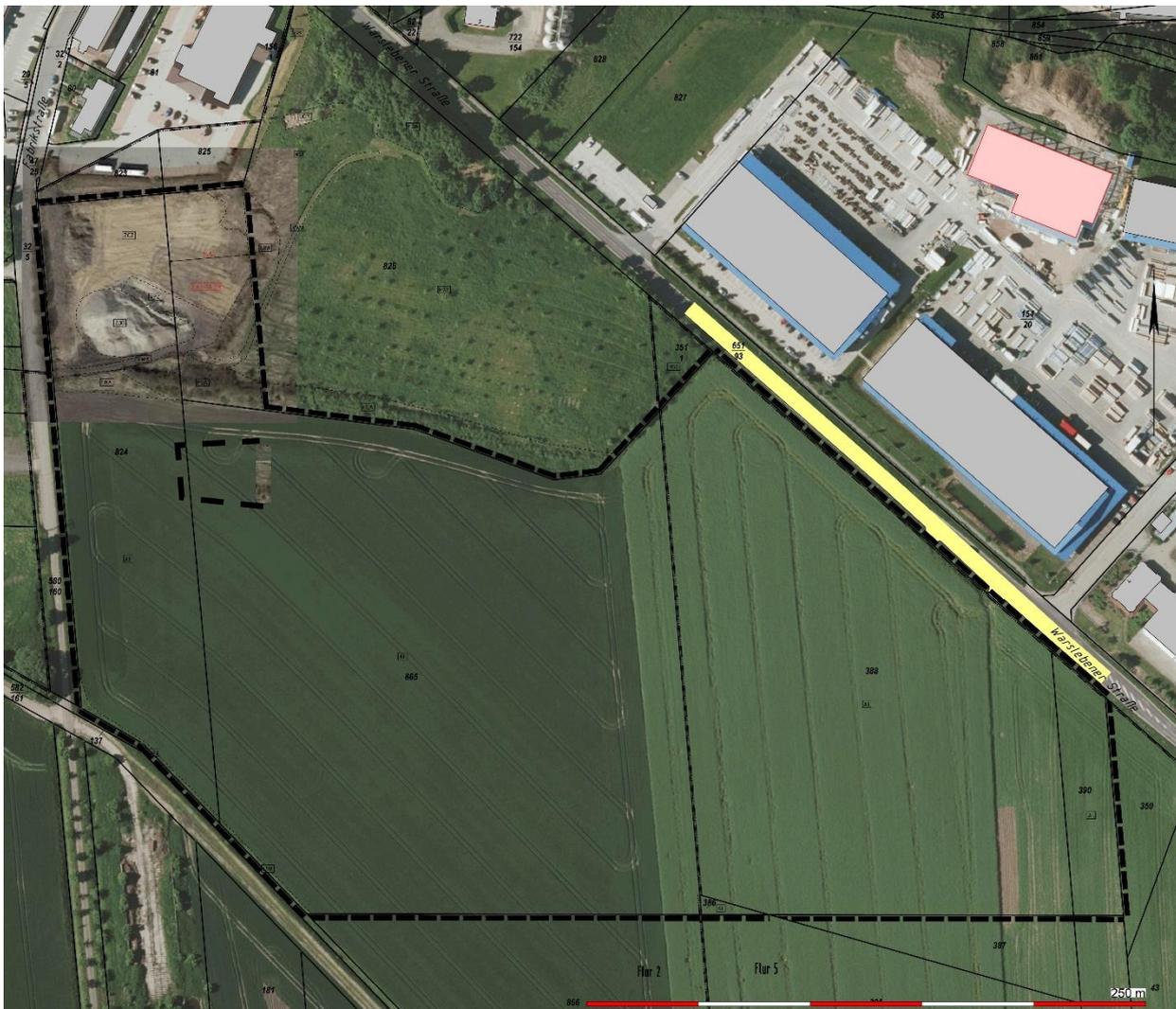
<sup>3</sup> Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP), Planungsbüro KLEINE + KLEINE, Pkt. 2.3 Abiotische Potenziale, S. 10

Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel gefunden werden, so ist die nächste Polizeidienststelle bzw. der Landkreis Börde - Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht - als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.

Werden bei den weiteren Planungen Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

### 4.3 Nutzungen im Geltungsbereich (siehe auch Anlage 1 a-c Umweltbericht)

Das Plangebiet befindet sich zu 92 % auf einer intensiv genutzten Ackerfläche (A-Code<sup>4</sup> AI). Die südwestliche Ackerrandfläche wird von einem schmalen Streifen Grünland (GSB) begrenzt. Neben entsiegelten Flächen (ZOZ), Abraumflächen (ZOG), befestigtem Platz (VPZ) und unbefestigten Wegen (VWA) finden sich im nördlichen Abschnitt des Flurstücks 824 und dem zum Geltungsbereich gehörenden Teilstück aus dem Flurstück 826 folgende weitere Ausgangsbiotope: Ruderalflur mit ausdauernden Arten (URA) sowie Feldgehölze (HGA), die in Richtung Osten (außerhalb des Geltungsbereiches) weiterführend eine natürliche Abgrenzung zwischen der nördlich an das Plangebiet angrenzende Obstbaufläche und dem intensiv genutzten Acker im Plangebiet bilden.



Luftbild mit Fläche des Plangebietes und Ausgangsbiotopen (Quelle Vermessungsbüro Dipl. Ing. Dieter Specht, Oschersleben)

<sup>4</sup> A-Code = Abkürzung für Code des Ausgangsbiotops

Bei der Bilanzierung fließen jedoch nicht alle tatsächlich vorhandenen Ausgangsbiotope in die Berechnung mit ein, sondern es werden für die Fläche des Flurstücks 824 die Zielbiotope aus dem überlagernden B-Plan „Alte Zuckerfabrik“ angenommen. (Siehe Umweltbericht, Pkt. 2.3.1.10 Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen nach Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)

#### **4.4 Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird entsprechend § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) genutzt. Mit der Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet kann der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hötensleben entwickelt werden. Die Standortwahl fördert die Leistungsfähigkeit des Armaturenwerkes, da sich im gegenüberliegenden Gewerbegebiet „Bruchgraben“ bereits ein Großteil des Betriebes etabliert hat. Ein ausreichend großer Alternativstandort innerhalb der bebauten Ortslage ist nicht vorhanden. Der innerörtliche Betriebsteil ist bereits zu klein und soll auf lange Sicht aufgegeben werden. Da die gesamte Fläche des Plangebietes vom Armaturenwerk Hötensleben zu gewerblichen Zwecken genutzt wird, ist die Ausweisung als Gewerbegebiet notwendig.

#### **4.5 Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich**

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) in Gewerbegebieten 0,8. Um eine betriebswirtschaftlich effektive und gleichzeitig größtmögliche Planungsfreiheit zu erreichen, wird im vorliegenden Plangebiet eine **GRZ von 0,8** festgesetzt. Somit wären von der Gesamtfläche von 96.730 qm maximal 77.384 qm überbaubar bzw. versiegelbar.

Das Plangebiet soll sich mit seiner Bebauung an das vorhandene Erscheinungsbild des gegenüberliegenden Gewerbegebietes anpassen. Deshalb wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 festgesetzt und die Anzahl der Vollgeschosse mit 3 als Höchstmaß festgesetzt.

#### **4.6 Baugrenzen, Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen im Südwesten, im Süden, im Osten (angrenzend an die Ackerfläche) und entlang der Warslebener Straße (L 104) beträgt 20 m. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze im Westen, im Norden und um den Teilbereich des Flurstücks 826 herum beträgt 5 m. Damit ist die maximal bebaubare/versiegelbare Fläche eingegrenzt und kann nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind die Zufahrtbereiche von der Warslebener Straße und von der Fabrikstraße aus. Die anderen außerhalb der Baugrenze befindlichen Flächen werden eingegrünt.

Da das Hochregallager die Länge von 50 m überschreitet wird für den Geltungsbereich als abweichende Bauweise (a) eine offene Bauweise ohne die Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m festgesetzt.

### **5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasser- und Energieversorgung, Versorgung mit Telekommunikationsleistungen

- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Die grundsätzliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandenen Versorgungsmedien in der Fabrikstraße gesichert. Dazu ist eine Erweiterung der öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich.

## 5.1 Verkehrserschließung

### - Verkehrsanbindung

Der Bebauungsplan GE „Am Bruchgraben II“ weist ein Baugebiet aus, welches im Nordosten entlang der Warslebener Straße (L 104) führt und im Westen von der Fabrikstraße begrenzt wird. Die Erschließung des Baugebietes ist über den Ausbau eines Verkehrsknotenpunktes in Höhe der Einfahrt zum Gewerbegebiet „Bruchgraben“ (Auf dem Rathwege) geplant. Die Zufahrt erfolgt somit über das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 651/93, welches als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist.

Eine weitere Zufahrt ist über die Fabrikstraße (Gemeindestraße) in Höhe der bereits bestehenden Zufahrt zur Abraumfläche geplant. Auch diese Zufahrt erfolgt über ein außerhalb des Plangebietes liegendes Flurstück 32/5, welches als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist.

Die Landesstraßenbaubehörde (LSBB) wird am B-Plan-Verfahren beteiligt. Weiterführende Planungen werden mit der LSBB abgestimmt und ggf. in die Planzeichnung eingearbeitet.

## 5.2 Oberflächenwasserbewirtschaftung / Wasserrechtliche Belange

Um Vernässungsprobleme aufgrund einer geringen Wasserdurchlässigkeit oberflächennaher, lehmig-schluffiger Böden zu vermeiden, ist es notwendig, vor Baubeginn standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchzuführen.

Auf Grundlage der Ergebnisse des Bodengutachters muss im Rahmen einer konkreten Bautätigkeit über eine Ableitung in die anliegenden Gräben entschieden werden, welche bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Angestrebt wird eine möglichst schadlose Niederschlagswasserbeseitigung.

Um die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser möglichst gering zu halten, sind für die Befestigung von offenen Stell- und Lagerplätzen und sonstigen Flächen versickerungsfähige Bodenbeläge (Pflasterungen, Schotterrasen) zu verwenden. Grundsätzlich wird eine möglichst große versickerungsfähige Freifläche angestrebt.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Eine Trinkwasserversorgung, an welche das Plangebiet angeschlossen werden kann, ist im Bereich der Fabrikstraße vorhanden.

- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Das Plangebiet soll an die Schmutzwasserkanalisation in der Fabrikstraße angeschlossen werden.

- Die Niederschlagsentwässerung erfolgt durch natürliche Versickerung bzw. durch Einleitung in die angrenzenden Gräben. Die Einleitung kann bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.

- Träger der Energie- und Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG. Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes kann über die vorhandenen, angrenzenden Netzanlagen gesichert werden.
- Im Plangebiet befinden sich keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen, wie z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen oder Ver- und Entsorgungsleitungen und es sind in nächster Zeit auch keine geplant.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz benötigt, ist dies rechtzeitig bei der Telekom anzumelden. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege sicherzustellen. Betroffene Flächen werden entsprechend § 9 Abs, 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht festgesetzt und im zweiten Schritt wird eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn eingetragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden. Für die vorübergehende Aufbewahrung von häuslichen Abfallstoffen sind bewegliche Abfallbehälter aufzustellen. Die erforderlichen Flächen dafür sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

#### **5.4 Brandschutz**

Die Belange des Brandschutzes werden einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Hötensleben entsprechend der Zielstellung für das Plangebiet geregelt.

Eine Einfahrt der Feuerwehr in das Plangebiet ist von der Warslebener Straße aus möglich. Eine Feuerwehrstellfläche kann bei Bedarf auf der Rangier- und Lagerfläche hergestellt werden.

Die Verbandsgemeinde Obere Aller steht dem Bau einer Löschwasserzisterne zur gemeinsamen Nutzung durch das AWH und die benachbarten Lebensmittelgeschäfte positiv gegenüber. Zur Lage und Ausführung der Zisterne gibt es Gespräche mit den Beteiligten.

Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen baulichen Anlagen erfolgt auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

#### **5.5 Emissionen, Immissionen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Anlagen vorhanden, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftig sind.

Im Plangebiet können aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen temporär landwirtschaftliche Emissionen wie Staub, Geruch oder Lärm durch Großmaschinen auftreten. Eine dauerhafte Geruchsbelästigung durch die geplante Bebauung und deren Nutzung ist nicht zu erwarten.

Durch den Lieferverkehr und beim Be- und Entladen der Lieferfahrzeuge kann zeitlich begrenzt erhöhter Verkehrslärm entstehen.

Die Wohnverhältnisse für die Anwohner in der weiter entfernten Nachbarschaft werden aufgrund der ausreichenden Entfernung und der dazwischenliegenden Einkaufsläden nicht wesentlich negativ beeinträchtigt.

## **5.6 Wirtschaftliche Belange**

Wirtschaftliche Belange gemäß §1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung der Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen ist ein wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes GE „Am Bruchgraben II“.

## **5.7 Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Bruchgraben II“ der Gemeinde Hötensleben wird als zweistufiges Verfahren entsprechend §§ 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt und beinhaltet deshalb einen Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung.

Die Belange von Mensch, Natur und Landschaft, Gewässerschutz und Luftreinhaltung werden im Umweltbericht behandelt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Eingang in die Abwägung.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen der Planung grundsätzlich nicht entgegen. Das Vorhaben greift nicht in das europäische ökologische Netz „Natura 2000“ ein, es hat auch keine Auswirkungen auf diese Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (§§ 32- 34 BNatSchG).

Im Plangebiet befinden sich keine Flächen oder Objekte, die nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unter besonderen Schutz gestellt sind.

Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht (insb. § 19 BNatSchG i.V.m. Umweltschadensgesetz vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666 sowie §§ 44 und 45 BNatSchG) werden bei der weiteren Planung beachtet. Schäden, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustands von Arten und natürlichen Lebensräumen im Plangebiet haben, sollen durch eine Minimierung versiegelter Flächen und die Aufwertung der verbleibenden Flächen durch gelenkte Erstaufforstung und Sukzession abgewendet werden.

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft entsprechend § 14 Abs. 1 BNatSchG verbunden, hier insbesondere durch die Versiegelung bisher unbefestigter Flächen bei der Herstellung baulicher Anlagen.

Bei der Ermittlung des Ausgleichsumfanges wird die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt - Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt - (MBI. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004, S. 685, zuletzt geändert durch RdErl. des MLU vom 12.03.2009, MBI. LSA Nr. 13/2009 vom 14.04.2009) berücksichtigt. Die Berechnung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, nebst erläuternden Flächenplänen, findet sich in der Anlage 1 a-c zum Umweltbericht.

## **6. Flächenbilanz**

Die gesamte Fläche des Gewerbegebietes „Bruchgraben“ hat eine Gesamtgröße von 9,6730 ha.

Davon entfallen auf: Bebauungsfläche Gewerbegebiet	7,7384 ha
Fläche mit Pflanzgebot (Gehölze, Grünflächen)	1,9346 ha

## **7. Durchführung der Planung und Kosten**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfordert keine erkennbaren öffentlichen Maßnahmen.

Die Kosten der Durchführung sind abhängig von der Ausführungsart der Erschließungsanlagen und dem Umfang des Erschließungsaufwandes. Deshalb erfolgt die Ermittlung erst nach Abschluss des Verfahrens.

Die Kosten für die Ausarbeitung der Planunterlagen bzw. die Realisierung des B-Plans werden vom Planungsträger sichergestellt. Folgekosten entstehen für die Gemeinde Hötensleben nicht.