

Begründung der Festsetzungen

5. Änderung des Bebauungsplanes Hohenwarsleben Gewerbepark I Magdeburger Kreuz - Gemeinde Hohe Börde, Ortschaft Hohenwarsleben

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 § 13a 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 | 5 |
| 3. Bestandsaufnahme | 6 |
| 3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand | 6 |
| 4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes | 6 |
| 5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten | 6 |
| 6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange | 7 |
| 6.1. Erschließung | 7 |
| 6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 7 |
| 7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange | 9 |
| 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange | 9 |
| 9. Flächenbilanz | 9 |

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).

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 Hohenwarsleben Gewerbepark I Magdeburger Kreuz wurde in den Jahren 1991/1992 aufgestellt. Nach Genehmigung durch die Bezirksregierung Magdeburg vom 29.04.1992 wurde der Bebauungsplan mit öffentlicher Bekanntmachung vom 12.06.1992 rechtsverbindlich. Bisher wurden drei Änderungsverfahren, die 2., die 3. und die 4. Änderung abgeschlossen.

Der Bebauungsplan umfasste im Jahr 1991 neu vorgesehene Baugebietsentwicklungen und bestehende, bebaute Flächen im Bereich der Irxleber Straße in Hohenwarsleben. Die Erschließung des Gebietes wurde hergestellt. Die Flächen wurden jedoch nur teilweise bebaut.

Der Bebauungsplan in der bisher wirksamen Fassung sieht eine Eingrünung des Gebietes gegenüber der Irxleber Straße in einer Breite von 10 Metern vor. Diese wurde bisher an keiner Stelle umgesetzt. An der Irxleber Straße entwickelte sich ein Nahversorgungsbereich mit zwei Nahversorgungsmärkten und ergänzenden, nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Ortschaft Hohenwarsleben. Die ursprüngliche Planungsabsicht das Gewerbegebiet gegenüber der Ortschaft Hohenwarsleben durch einen 10 Meter breiten Streifen für Anpflanzungen abzugrenzen, hat durch die Lage des Nahversorgungsbereiches seine Funktion verloren, da für die Nahversorgungseinrichtungen eine Integration in die Ortslage städtebaulich sinnvoll ist. Auf eine Teilfläche des für eine Anpflanzung vorgesehenen Streifens, auf dem ein Nahversorgungsmarkt vorhanden ist, soll verzichtet werden. Die Änderung dient der Verbesserung der Integration der Nahversorgungseinrichtungen in den Ortskern und somit der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB. Sie ist städtebaulich erforderlich. Konkreter Planungsanlass ist die Absicht, den bestehenden Nahversorgungsmarkt auf den Flurstücken 820 und 822 der Flur 1, Gemarkung Hohenwarsleben nach Osten zur Irxleber Straße zu erweitern. Die Planänderung sieht daher eine Erweiterung der überbaubaren Fläche vor.

Im Rahmen der Prüfung des Planerfordernisses hat die Gemeinde geprüft, inwieweit eine Ausweitung des Änderungsbereiches auf die gesamte Pflanzfläche entlang der Irxleber Straße sinnvoll ist. Dies wurde verworfen. Für die südlich angrenzende Nutzung wurde für Außenanlagen eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. Diese Anlagen sind abschließend errichtet. Die nördlich angrenzenden, gewerblichen Nutzungen erfolgen weitgehend in den ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Bei einer Neubebauung dieser Flächen ist in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung gegebenenfalls die durch die Pflanzfläche städtebaulich gewünschte

Abschirmung vom Ortskern erforderlich. Insofern soll sie auf den benachbarten Flächen beibehalten werden.

Planungsanlass ist die Erweiterung des bestehenden Nahversorgungsmarktes auf den Flurstücken 820 und 822. 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. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches von Hohenwarsleben und ist allseits von Bebauung umschlossen. Das Grundstück war bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 1991 bebaut. Die geplante Nutzung ist eine Nachverdichtung des Innenbereiches. Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinde.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

zu Punkt 1)

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt 1.039 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Der Bebauungsplan lässt eine Grundflächenzahl von 0,6 bei einer Grundstücksgröße von 1.039 m² zu. Die zulässige Grundfläche ist hierdurch auf 625 m² begrenzt.

zu Punkt 2)

Das Vorhaben beinhaltet die Erweiterung eines Nahversorgungsmarktes. Diese Nutzungen sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

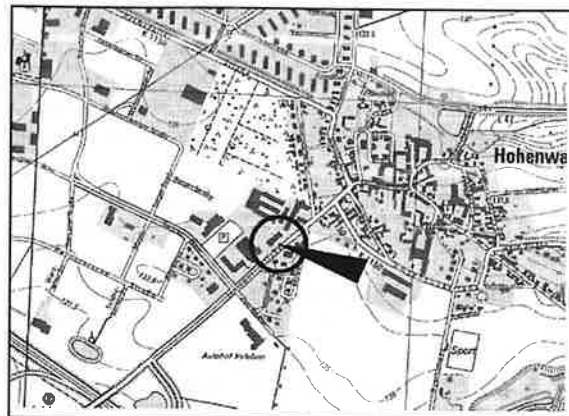
Innerhalb der Gebiete, die durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB.

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

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurstücke 820 und 822 der Flur 1, Gemarkung Hohenwarsleben.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



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

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Dies entspricht den generellen Entwicklungszielen für die Umgebung des Plangebietes. Derzeit ist das Gebiet im wirksamen Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan basiert auf der bisher vollzogenen Entwicklung. Die östlich der Irxleber Straße und südlich der Berliner Allee ursprünglich als Musterhaussiedlung im Gewerbegebiet angelegten Gebäude werden inzwischen nahezu vollständig für Wohnzwecke nachgenutzt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan soll daher geändert werden. Da dieses Änderungsverfahren einen erheblicher Flächenumfang umfasst und einen wesentlich größeren Planungsaufwand erfordert, kann diese Änderung nicht im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens mit bearbeitet werden, sondern bedarf eines separaten Planverfahrens. Die Art der baulichen Nutzung ist daher für den vorliegenden Teilbereich nicht Gegenstand der Änderung. Sie bleibt zunächst weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Hierbei ist auf § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu verweisen. Danach kann ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden, auch wenn der Flächennutzungsplan eine abweichende Entwicklung darstellt. Diese Möglichkeit soll für die vorliegende Planänderung in Anspruch genommen werden. Durch die Abweichung darf die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzung ist gegeben. Die Abweichung betrifft eine Fläche von 0,1 Hektar. Dies berührt im gesamtgemeindlichen Maßstab nicht die Grundzüge des Flächennutzungsplanes.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 5. 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 Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011 dokumentiert. Seitens der Obersten Landesplanungsbehörde wurde als nicht zielkonform eingeschätzt, dass die Bebauungsplanänderung großflächigen Einzelhandel vorbereite. Dies ist jedoch nicht zutreffend.

Zwischen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes und einer Entwicklung des Einzelhandelsbetriebes zur Großflächigkeit kann kein Sachzusammenhang erkannt werden, da der Bebauungsplan nach wie vor Gewerbegebiet festsetzt. In Gewerbegebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO haben, nicht

zulässig. Die Änderung des Bebauungsplanes bewirkt somit nicht die Zulässigkeit einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes über die Regelvermutungsgrenze von 800 m² Verkaufsfläche hinaus. Sie beinhaltet lediglich die Erweiterung der überbaubaren Fläche. Diese kann auch grundsätzlich für eine Erweiterung der Lagerkapazitäten des Einzelhandelsbetriebes genutzt werden. Für eine Erweiterung der Verkaufsfläche bedarf es des Nachweises, dass die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO angeführten Auswirkungen des Einzelhandelsbetriebes auch bei einer Verkaufsfläche von über 800 m² nicht eintreten (atypische Fallgestaltung). Dieser Nachweis ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Er ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu führen und zu prüfen. Gleichwohl hat die Gemeinde Hohe Börde Kenntnis, dass ein solcher Nachweis vorliegt. Schlussfolgernd aus diesem gutachterlichen Nachweis treten die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen bei diesem Vorhaben nicht auf, auch wenn die Verkaufsfläche die Grenze von 800 m² überschreitet. Die Grenze von 800 m² Verkaufsfläche ist eine Regelvermutungsgrenze und keine feste Begrenzung. Sie unterliegt der Prüfung nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO. Kommt diese Prüfung zu dem Ergebnis, dass die in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen auch bei einer größeren Verkaufsfläche nicht gegeben sind, handelt es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne der landesplanerischen Zielbindungen.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielen der Raumordnung. Er setzt keine Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe fest und ermöglicht somit nicht die Einordnung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Die seitens der Obersten Landesplanungsbehörde dargelegten Ziele der Raumordnung bedürfen im Rahmen der vorliegenden Planänderung, die Gewerbegebiete festsetzt, keiner Prüfung oder Behandlung.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 1.039 m². Die Fläche wird aktuell als Freifläche des Nahversorgungsmarktes genutzt.

3.2. Kampfmittel

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden konnten, 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.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

- 1) der Entfall der Fläche für Anpflanzungen auf einer Länge von 80 Metern und einer Breite von 10 Metern an der Irxleber Straße in Hohenwarsleben
- 2) die Erweiterung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich bis an die Grundstücksgrenze

Begründung:

zu 1)

Wie unter Punkt 1.1. der Begründung angeführt, ist die ursprüngliche Zielsetzung des Bebauungsplanes entlang der Irxleber Straße das Gewerbegebiet durch eine Fläche für Anpflanzungen einzugrünen, nicht mehr städtebaulich erforderlich, da hier teilweise Nutzungen vorhanden sind, die aufgrund ihres Funktionsbezuges zum Ortskern von Hohenwarsleben keiner Abschirmung bedürfen. Dies trifft auf die zwei vorhandenen Nahversorgungsmärkte zu. Die Festsetzung einer Fläche für Anpflanzungen entlang der Straße hat artenschutzrechtlich nur eine sehr geringe Bedeutung, da sie aufgrund des Angrenzens an die Straße und rückseitig an Gewerbeflächen von erheblich störenden Nutzungen begrenzt wird. Für den Entfall der Fläche für Anpflanzungen ist eine externe Kompensation auf einer gemeindlichen Fläche vorgesehen.

zu 2)

Der Verzicht auf die Fläche für Anpflanzungen ermöglicht eine Erweiterung der überbaubaren Flächen zur Straße. Eine einheitliche Bauflucht ist entlang der Irxleber Straße nicht vorhanden. Die südlich angrenzenden Gebäude halten einen Abstand von 10 Metern zur Straße, nördlich des Änderungsbereiches ist eine Bebauung direkt an der Straßenbegrenzungslinie vorhanden. Auf diese soll Bezug genommen werden. Eine eingrünende Baumreihe ist im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungskosten. Die Finanzierung der Planänderung erfolgt durch den Eigentümer des Grundstückes.

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.

Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung nicht betroffen. Es werden keine zusätzlichen Baugrundstücke vorgesehen, die eines Anschlusses bedürfen. Bestehende Anlagen der Ver- und Entsorgung sind nicht betroffen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 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 Hohenwarsleben Gewerbepark I Magdeburger Kreuz der Gemeinde Hohe Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Eingriffe ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen für die veränderten Bereiche vorzunehmen. Für die bisher festgesetzte Fläche für Anpflanzungen sind keine Vorgaben hinsichtlich der Art und dem Umfang der

Bepflanzung im Bebauungsplan enthalten. Die Grünanlage ist örtlich als Scherrasenfläche hergestellt. Es wird daher der Biotoptyp GSB Scherrasen bewertet. Die vorhandene Baumreihe befindet sich nicht auf dem Grundstück, sondern im öffentlichen Raum.

| | Bestand | Flächengröße | Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell | Flächenwert |
|-----|---------------|---------------------|--|-------------|
| GSB | Scherrasen | 800 m ² | 7 | 5600 |
| BG | Gewerbegebiet | 239 m ² | 0 | 0 |
| | Bestand | 1039 m ² | | 5600 |

| | Planzustand | Flächengröße | Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell | Flächenwert |
|----|----------------------------|---------------------|--|-------------|
| BG | Gewerbegebiet (überbaubar) | 1039 m ² | 0 | 0 |

Ergebnis der Bilanzierung:

Dem ermittelten Ausgangszustand von 5.600 Wertpunkten steht ein Planzustand von 0 Wertpunkten gegenüber. Im Plangebiet verbleibt ein Eingriff in den Naturhaushalt von 5.600 Wertpunkten. Der Eingriff wird extern in einer Sammelausgleichsmaßnahme, gesichert über einen städtebaulichen Vertrag, ausgeglichen.

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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der Änderung des Bebauungsplanes wurden keine Anregungen von Bürgern vorgetragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Hohenwarsleben Gewerbepark I Magdeburger Kreuz stehen die Belange der Wirtschaft, insbesondere der verbrauchernahen Versorgung, im Vordergrund. Die im Plangebiet nicht mehr erforderliche Fläche für Anpflanzungen kann entfallen. Die Fläche kann bebaut werden.

Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden durch eine externe Kompensation des Eingriffes berücksichtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

| | <u>Fläche</u> |
|-------------------------------|----------------------|
| Fläche des Änderungsbereiches | 1.039 m ² |
| • Gewerbegebiete | 1.039 m ² |

