

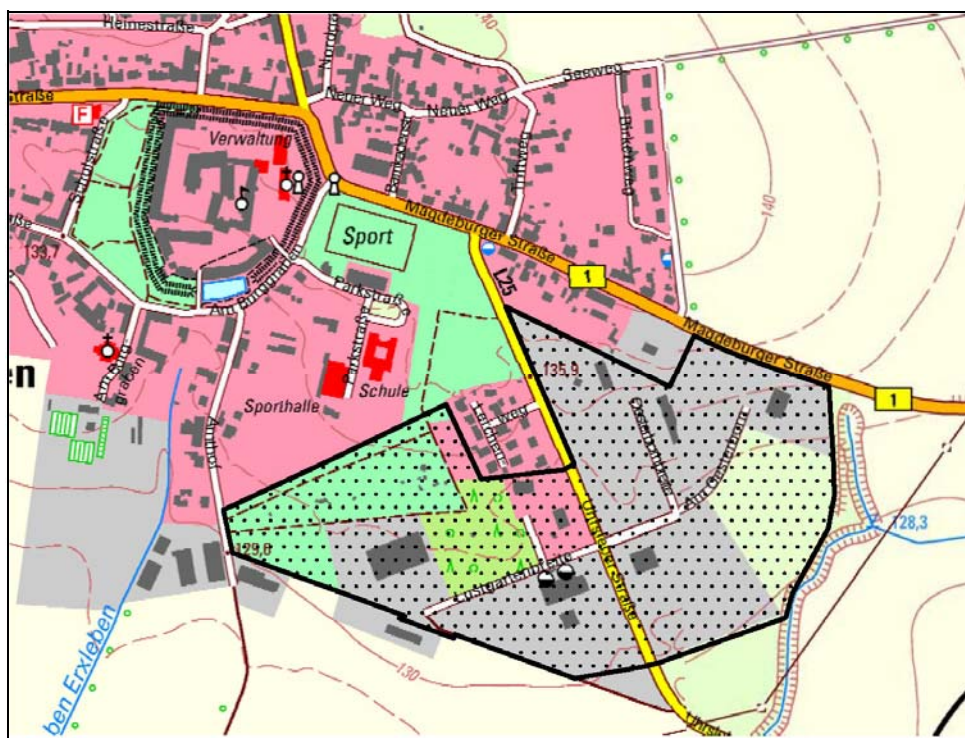


Bauleitplanung der Gemeinde Erxleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan Gewerbegebiet Erxleben 1.Änderung

Vorentwurf – Juni 2025



Lage in der Gemeinde [TK10/2023] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18-17108/2010

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung, Abendstr.14a, 39167 Irxleben

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

	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 der Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Änderungsbereiches, Abgrenzung des räumlichen Geltungs- bereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse	8
4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	12
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.2. Wirtschaftliche Belange	13
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.4. Belange der Landwirtschaft	15
6.5. Belange der Bildung, soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	16
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9. Flächenbilanz	16
Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes	17

Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Erxleben - Gemeinde Erxleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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 Gewerbegebiet Erxleben wurde in den Jahren 1990 / 1991 aufgestellt. Ein Ausfertigungsfehler wurde durch Neuausfertigung vom 06.02.2017 geheilt und der Plan danach erneut bekanntgemacht. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Das Plangebiet umfasste zum Zeitpunkt der Aufstellung landwirtschaftlich genutzte Flächen und am Nordrand eine Gartenanlage, die noch bis zum Jahr 2000 intensiv genutzt wurde. Der Bebauungsplan setzte zur Erschließung eine Straßenverbindung zwischen der Uhrsleber Straße und der Straße Amthof fest, die über die Gartenanlage führen sollte. Zum Zeitpunkt der Plan-aufstellung erwies sich dies als nicht umsetzbar. Die Straße Lustgartenbreite wurde daher abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in gerader Führung ohne einen Anschluss an die Straße Amthof hergestellt. Eine Planänderung wurde nicht durchgeführt. Für die Bebauung auf dem Grundstück Lustgartenbreite Nr.6 wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt, obwohl das Flurstück durch die festgesetzte Straße geteilt wird.

Durch den DRK Kreisvorstand Börde ist im Plangebiet die Errichtung einer Rettungswache und durch die Verbandsgemeinde Flechtingen die Erweiterung der Außenanlagen der Grundschule im Gebiet geplant. Die DRK Rettungswache soll auf dem Flurstück 8/28 neben dem Grundstück Lustgartenbreite Nr.6 errichtet werden. Die Fläche wird ebenfalls durch die im Bebauungsplan noch festgesetzte aber nicht hergestellte Straße gequert. Die Grundschule betrifft eine Fläche am Nordrand des Plangebietes, auf der Pflanzgebote festgesetzt sind.

Durch die abweichend von den Festsetzungen hergestellte Erschließung besteht ein städtebau-liches Erfordernis zur Planänderung. Weiterhin wurde der Bebauungsplan auf einer unzureichen- den Kartengrundlage erstellt. Die Bebauungsplanänderung dient der geordneten Erschließung

des Plangebietes und der Schaffung nutzbarer, bebaubarer Bauflächen auf Grundlage der abweichend vom ursprünglichen Plan hergestellten Erschließung.

Bei dem Standort handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, dessen Größe nicht geändert wird. Die gewerblichen Bauflächen dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde Erxleben.

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend bebaut. Neben dem für die DRK Rettungswache vorgesehenen Flurstück 8/28 sind die Flurstücke 8/29, 20/14, 20/15 und 20/16 noch nicht bebaut. Die Gartenanlage auf dem Flurstück 8/27 ist nur noch in geringem Umfang in Nutzung.

Gemäß dem beschlossenen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg ist Erxleben kein Grundzentrum mehr. Als Standort einer Grund- und einer Sekundarschule und der vorhandenen Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen erfüllt Erxleben unverändert grundzentrale Aufgaben für den Südtteil der Verbandsgemeinde Flechtingen.

Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbebestandes in Erxleben ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbebestandes entsprechend dem Bedarf der in Erxleben ansässigen Betriebe (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB)
- Sicherung der Entwicklung von Einrichtungen des Gemeinbedarfes im Plangebiet
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB), bei vollständiger Ausnutzung der Flächen könnten weitere ca. 50 Arbeitsplätze entstehen

Die Gemeinde Erxleben führt die Planänderung auf eigene Kosten durch.

2.2. Beurteilungsrahmen der Änderung des Bebauungsplanes

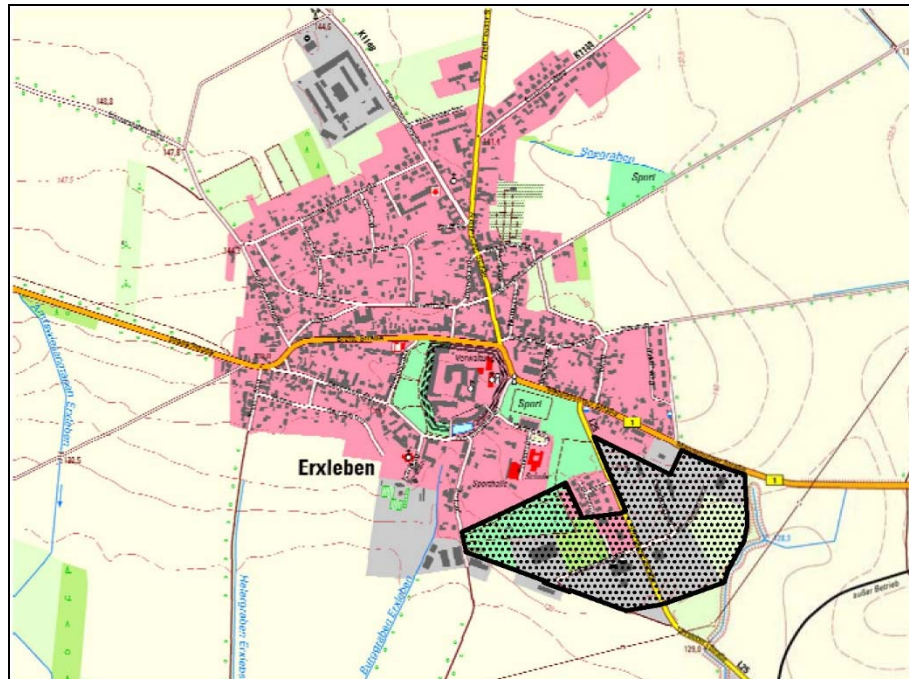
Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet beinhaltet die Änderung des gesamten Gebietes rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan tritt mit der Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden Planänderung außer Kraft. Zulässigkeiten, die bereits durch den rechtsverbindlichen Plan bestehen, sind nicht Gegenstand der Beurteilung im Rahmen der vorliegenden Begründung. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB sind bisher zulässige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmensetzungen vorgibt, ohne einen konkreten Vorhabensbezug aufzuweisen. Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen sind somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlicher werdender Umweltverträglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbebetriebe entstehen können.

2.3. Lage des Änderungsbereiches, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage Erxleben an der Uhrleber Straße. Es umfasst die Straßen Lustgartenbreite, Am Oesterborn und Oesterbornbreite.

Lage in der Gemeinde



[TK10 /2023] ©
LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) /
A18-17108/2010

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden mit der Südwestgrenze der Flurstücke 8/15, 668, 831 und 832, der Westgrenze der Flurstücke 309, 317, 321, 322, 311, der Südgrenze der Flurstücke 311, 316, 288, 242/21, 244/21, der Ostgrenze des Flurstücks 272 (Uhrleber Straße), der Südgrenze der Flurstücke 281, 283, 20/7, 20/8, 20/9, 20/10 und deren gerade Fortsetzung bis zur Nordwestgrenze des Flurstücks 20/14, der Südostgrenze des Flurstücks 249/20 und der Südgrenze des Flurstücks 276 (Bundesstraße B1 Magdeburger Straße)
 - im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 22/1
 - im Süden von Osten beginnend mit der Nordgrenze des Flurstücks 20/19, dies im Randbereich in den Geltungsbereich mit einbeziehend, auf gerader Linie die Flurstücke bis zum Weg auf dem Flurstück 8/36 querend, entlang der Nordostgrenze des Flurstücks 8/36, der Nordostgrenze der Flurstücke 267 und 266, der Nordostgrenze des Flurstücks 256/3
 - im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 27 (Straße Amthof)
- (alle Flurstücksangaben Flur 7, Gemarkung Erxleben)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 8/24, 8/26, 8/27, 8/28, 8/29, 8/30, 8/31, 259/8, 263, 8/34, 8/32, 8/33, 8/20, 8/19, 8/18, 250/8, 251/8, 252/8, 272 (teilweise), 20/11 (teilweise), 20/13, 20/14, 20/15, 20/16, 20/17, 254/20, 20/19 (teilweise), 20/20, 20/21, 20/22, 20/23, 293 (teilweise).

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

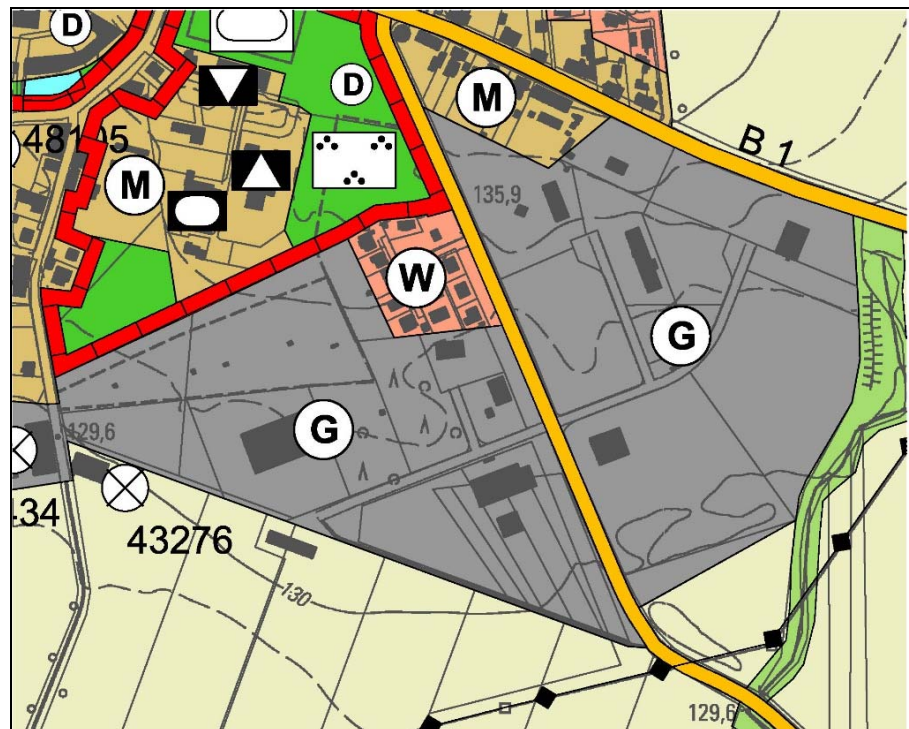
- im Nordosten eine Gärtnerei
- im Norden die Grundschule, das Schulgelände der Sekundarschule und die Reste des Schlossparks Erxleben, unmittelbar nördlich ein durch eine Einfamilienhausbebauung geprägtes Wohngebiet in Gemengelage, an der Magdeburger Straße befinden sich angrenzend

- eine gemischte Bebauung aus Wohnen und Gewerbe sowie eine Tankstelle
- im Osten und Süden Flächen im Außenbereich, teilweise landwirtschaftliche Flächen, teilweise Gehölze
- im Westen landwirtschaftliche Betriebsstätten

Das Gewerbegebiet grenzt an ein überwiegend mit Einfamilienhäusern bebautes Gebiet an der Uhrleber Straße an, das als maßgeblicher Immissionsort in Gemengelage zu berücksichtigen ist. Die Gärten der Häuser dehnen sich zum Teil in das Plangebiet auf die Flächen aus, die als private Grünflächen festgesetzt wurden.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus
dem Flächen-
nutzungsplan
der Verbandsgemeinde
Flechtingen



[TK10 /2023] ©
LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) /
A18-17108/2010

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan in der geänderten Fassung entwickelt. Geringfügige Abweichungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und der festgesetzten privaten Grünfläche bleiben im Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan.

Gemäß dem BVerwG Urteil vom 30.01.1976 ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrunde liegende Darstellung des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern diese Abweichungen sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Dies ist vorliegend gegeben. Die Abweichungen umfassen 1.586 m² und 2.178 m². Dies sind im gesamtgemeindlichen Maßstab unbedeutende Flächengrößen. Sie werden den angrenzenden Nutzungen zugeordnet, die hierdurch geordnet erweitert werden. Die Abweichungen entsprechen dem Erkenntnisgewinn aus dem Übergang in die Konkretisierung der Planung im Bebauungsplanverfahren und stellen eine zulässige Abweichung dar, die dem Entwicklungsgrundsatz nicht widerspricht.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach planerischer Einschätzung sind die Belange der Raumordnung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Entscheidung über die Raumbedeutsamkeit trifft die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 19.02.2025 einen neuen Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht abschließend beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Der Plan ist noch nicht in Kraft getreten. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuauufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches. Es gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet Erxleben. Die Fläche ist hierdurch von Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen ausgenommen. Sonstige Ziele der Raumordnung, die der Planänderung entgegen stehen, sind nicht erkennbar.

Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Helmstedt – Walle (Vorhaben 10 BBPlG)

Die 50Hertz Transmission GmbH plant im Zuge der Energiewende die Umsetzung des Vorhabens "Helmstedt-Wolmirstedt 3./4. System". Das Vorhaben ist ein Abschnitt der im BBPlG als Teil des Vorhabens 10 (Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Helmstedt – Walle) geführten Einzelmaßnahme "Wolmirstedt – Helmstedt – Landkreise Peine / Braunschweig / Salzgitter / Mehrum Nord". Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung einer neuen 380-kV-Freileitung (voraussichtlich) im bestehenden Trassenraum der 380-kV-Freileitung Helmstedt-Wolmirstedt 491/492.

Mit Erlass des Bundesbedarfsplanes wird für die darin enthaltenen Vorhaben die energiewirtschaftliche Notwendigkeit und der vordringliche Bedarf festgestellt. Die Feststellungen sind für die Übertragungsnetzbetreiber verbindlich (§ 12e Abs.4 EnWG). Gemäß NEP 2035 (2021) soll die neue 380-kV-Leitung möglichst im bestehenden 380-kV-Trassenraum errichtet werden, wobei sich Abweichungen bei der nachgelagerten Planung ergeben können. Das Vorhaben ist nach dem Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) zu genehmigen und befindet sich derzeit in der Bundesfachplanung. Die Unterlagen zum § 8 NABEG wurden am 30.11.2022 bei der BNetzA eingereicht.

Als Ergebnis der Antragsunterlagen für die Bundesfachplanung wurde durch die 50Hertz Transmission GmbH ein Trassenkorridorvorschlag bei der BNetzA eingereicht, der sich im Wesentlichen an der bestehenden Trasse der 380-kV-Freileitung Helmstedt-Wolmirstedt 491/492 orientiert. Da dieser Trassenkorridorvorschlag südlich des Gewerbegebietes verläuft, ist zurzeit von keinem Konflikt mit dem Vorhaben auszugehen.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 18,69 Hektar. Die Flächen sind als Gewerbegebiete festgesetzt. Die südliche Grenze des Bebauungsplanes in der bisherigen Fassung ist nicht eindeutig bestimmbar. Sie wird mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes konkretisiert. Das Gebiet ist überwiegend bebaut und wird gewerblich genutzt. Sechs Grundstücke sind noch frei. Die Flächen sind erschlossen. Der Westteil westlich der Ursleber Straße weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

3.2. Bodenverhältnisse

Die Aussagen zu den Bodenverhältnissen im Rahmen der Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich im Wesentlichen auf die Fragen der Bodenbelastungen und die Tragfähigkeit des Bodens. Für die Bedeutung der Bodenfunktion für Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht verwiesen. Das Plangebiet liegt auf einer nach Süden leicht geneigten Fläche.

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Plangebiet nicht bekannt. Nach den Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen kommen oberflächennah unter dem Mutterboden Geschiebemergel vor. Ab ca. 8 Meter Tiefe folgen Ton- und Kalksteine.

Der Grundwasserhorizont ist oberflächenfern > 4 Meter anzutreffen. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.

untertägiger Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Aller". Es wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen eine Erlaubnis gemäß § 7 BbergG (Nr. I-B-c-137/2023) zur Aufsuchung bergfreier Bodenschätze erteilt. Die bergrechtliche Erlaubnis beinhaltet derzeit nur das Recht der Aufsuchung, das heißt der Feststellung von abbauwürdigen Lagerstätten durch den Inhaber der Erlaubnis. Berücksichtigungserfordernisse für die Bauleitplanung resultieren hieraus nicht.

Kulturdenkmale

Das Plangebiet ist in Anlage 2 zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen als archäologischer Relevanzbereich kartiert.

Die Aussagen werden nach Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ergänzt.

Kampfmittel

Die Aussagen werden nach Stellungnahme des Landkreises Börde ergänzt.

4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

- 1) die Anpassung der Straßenverkehrsflächen an die hergestellte Erschließung und die Ergänzung durch eine weitere Erschließungsstraße nach Norden im Westteil des Plangebietes unter Anpassung der überbaubaren Flächen
- 2) die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule für die Erweiterung des Schulhofes am Nordrand des Westteils des Plangebietes einschließlich des Verzichts auf die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3) die textliche Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit einer Kindertagesstätte im Gewerbegebiet
- 4) die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzgeboten östlich der neu festgesetzten Erschließungsstraße zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet
- 5) der Verzicht auf den bisher festgesetzten Ausschluss von Betriebswohnungen und die Festsetzung, dass Betriebswohnungen über einen entsprechenden Lärmschutz verfügen müssen
- 6) den Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme der überwiegenden Eigenversorgung von Betrieben
- 7) die Änderung der Bauweise im Plangebiet von offener Bauweise in abweichende Bauweise
- 8) die Konkretisierung der Verbote innerhalb der Bauverbotszonen der Bundesstraße B1 und der Landesstraße L25 gemäß der Festlegungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und des § 24 des Straßengesetzes Sachsen-Anhalt (StrG LSA)
- 9) die Klarstellung der südlichen Begrenzung des Plangebietes
- 10) die Klarstellung der Abgrenzung des Straßenraumes der Landesstraße L25 (Uhrsleber Straße)

Begründung zu 1)

Wesentliches Planungsziel ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die geändert hergestellte Erschließung im Westteil des Plangebietes westlich der Uhrsleber Straße (Landesstraße L25). Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung sieht eine Verbindungsstraße zwischen der Uhrsleber Straße und der Straße Amthof vor. Diese Verbindungsstraße sollte eine ehemalige Kleingartenanlage queren, die zum Zeitpunkt der Herstellung der Erschließung noch umfangreich genutzt wurde. Daher wurden abweichend die Erschließungsstraße Lustgartenbreite in gerader Führung hergestellt und durch eine Wendeanlage abgeschlossen. Weiterhin wurde nach Norden eine abzweigende Straße mit ca. 50 Meter Länge hergestellt. Dies erfordert eine Anpassung des Bebauungsplanes an die hergestellte Erschließung, die entsprechend ausparzelliert wurde. Die Verbindungsstraße zum Amthof entfällt zu Gunsten der hergestellten Straße. Um die Erschließung des Nordteiles auf der ehemaligen Kleingartenanlage, die im Bestand überwiegend leersteht, zu sichern, wurde eine neue Erschließungsstraße senkrecht abgehend von der Lustgartenbreite festgesetzt. Die Breite des Straßenraumes beträgt 7,5 Meter und ermöglicht einen Ausbau in einer Breite von 6,5 Meter. Die Herstellung eines separaten Gehweges ist nicht vorgesehen. Die Straße endet im Norden in einer Wendeanlage, die für alle nach StVZO zulässigen Kraftfahrzeuge dimensioniert wurde. Dies ist für Gewerbegebiete erforderlich, sobald die Straßenlänge 50 Meter überschreitet. Angrenzend an die Straßen war es notwendig, die überbaubaren Flächen anzupassen. Die Abstände der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes von 4 Meter zur Straßenbegrenzung wurden nicht verändert und an die neu festgesetzte Erschließung angepasst. Aufgrund der Lage des Wendehammers am Ende der Straße Lustgartenbreite muss ein bisher festgesetztes Pflanzgebot entfallen. Es wird auf der festgesetzten privaten Grünfläche kompensiert.

Begründung zu 2)

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet die Grundschule Am Schloss Erxleben an. Die Grundschule wurde in den letzten Jahren neu errichtet. Derzeit ist die Neugestaltung der Außenanlagen des Schulgeländes geplant. Hierzu ist eine Erweiterung des Schulhofes nach Süden erforderlich.

Diese betrifft einen Streifen des Gewerbegebietes in einer Breite von ca. 13 Meter entlang der Flurstücke 668 und 831 Da der Platzbedarf konkret feststeht, wurde die betroffene Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Die Fläche dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Flächen für Bildungseinrichtungen. Mittelfristig ist für die Grundschule die Errichtung einer Turnhalle im Gewerbegebiet südlich angrenzend an die Erweiterung des Schulhofes vorgesehen. Dies kann im Rahmen der Festsetzung als Gewerbegebiet umgesetzt werden. Gemäß § 8 Abs.2 Nr.4 BauNVO sind in Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Eine konkrete Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf ist hierfür nicht erforderlich.

Begründung zu 3)

Die Kindertagesstätte Zwergenland Erxleben befindet sich in einem zweigeschossigen, ehemaligen Wohngebäude. Das Gebäude ist als Kindertagesstätte nicht funktionsgerecht. Für die Kindertagesstätte soll ein Ersatzneubau errichtet werden. Um die Gemeinbedarfseinrichtungen in Erxleben zu zentralisieren, ist ein Standort im Gewerbegebiet angrenzend an die Schule vorgesehen. Der Platzbedarf für eine Kindertagesstätte beträgt in der Regel zwischen 3.000 m² und 5.000 m². Kindertagesstätten sind in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Um eine Zulässigkeit für eine Kindertagesstätte im Plangebiet verbindlich zu sichern, ist es gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB möglich, ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten allgemein zu zulassen, wenn die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Es wurde textlich festgesetzt, dass eine Kindertagesstätte auf einer Teilfläche des Gewerbegebietes bis 5.000 m² allgemein zulässig ist. Durch die Begrenzung auf eine Teilfläche von 5.000 m² bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes mit einer gewerblichen Baufläche von insgesamt 16,65 Hektar gewahrt.

Begründung zu 4)

Westlich der neu festgesetzten Erschließungsstraße nach Norden verbleibt zwischen dem Wohngebiet und der Erschließungsstraße eine schmale Fläche, die aufgrund des Angrenzens an die Wohngrundstücke gewerblich kaum nutzbar ist. Die Flächen werden im Bestand überwiegend als Hausgärten der östlich angrenzenden Einfamilienhäuser genutzt. Durch die Festsetzung als private Grünflächen soll ein Puffer zwischen den Wohnnutzungen und dem Gewerbe geschaffen werden. Die Flächen können weiterhin als Gärten genutzt und gegebenenfalls an die anliegenden Grundstückseigentümer veräußert werden.

Begründung zu 5)

Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung schließt Betriebswohnungen aus. Dieser Ausschluss stößt auf rechtliche Bedenken, da Wohnungen für Betriebsinhaber und für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen dem allgemeinen Bedarf von Gewerbegebieten insbesondere im Hinblick auf die Betriebssicherheit dienen. Betriebswohnungen können im Gewerbegebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das würde gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO Kommentar § 8, Rd. 23). Es würde auch den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe widersprechen.

Wohnungen sind schutzbedürftige Nutzungen. In Gewerbegebieten sind sie ohne gesonderte Festsetzung ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig. Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, § 8, Rd. 4). Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Gemeinde teilweise vermeiden,

- indem Außenwohnbereiche ausgeschlossen werden
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen eine Lärmschalldämmung vorgeschrieben wird, die den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet.

Dies wurde textlich festgesetzt.

Begründung zu 6)

Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen - Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung von Gewerbeflächen. Ziel der Gemeinde ist es die vollständig und gut erschlossenen Gewerbeflächen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten. Die besondere Lagegunst der Fläche erfordert eine bestimmungsgemäße Nutzung für Gewerbebetriebe, 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 als Zielsetzung die Schaffung von Arbeitsplätzen verfolgen. Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurden daher allgemein ausgeschlossen.

Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Es wird ausdrücklich befürwortet, die Dachflächen zur Erzeugung regenerativer Energien zu nutzen. Kleinflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen 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 Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

Begründung zu 7)

Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung setzt für das Gebiet eine offene Bauweise fest. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies entspricht der Zielsetzung für das Plangebiet. Die offene Bauweise enthält jedoch auch die Regelung, dass die Baulänge der Gebäude auf 50 Meter begrenzt ist. Dies entspricht nicht den Bedürfnissen für ein Gewerbegebiet. Im Bestand überschreiten die Gebäude Lustgartenbreite Nr.1 und Nr.6 und Oesterbornbreite Nr.3 die Länge von 50 Meter. Die Errichtung wurde über eine Befreiung von der Festsetzung ermöglicht. Allgemein soll die Bauweise daher angepasst werden. Die festgesetzte abweichende Bauweise behält die Regelung eines seitlichen Grenzabstandes der offenen Bauweise bei, verzichtet aber auf die Längenbegrenzung der Gebäude von 50 Meter. Sie entspricht den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe. Auch für die geplante Turnhalle ist diese Festsetzung erforderlich.

Begründung zu 8)

Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung nimmt die Bauverbotszonen nach § 9 FStrG und § 24 StrG LSA aus den überbaubaren Flächen aus. Die gesetzlichen Regelungen erfordern die Freihaltung von Hochbauten aller Art, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Diese Regelungen wurden textlich ergänzt.

Begründung zu 9)

Die südliche Begrenzung des Plangebietes ist aufgrund einer fehlenden Bemaßung und einer unzureichenden Kartengrundlage nicht eindeutig bestimmbar. Sie wurde durch Übertragung auf die aktuelle Liegenschaftskarte konkretisiert.

Begründung zu 10)

Die festgesetzten Gewerbegebiete reichen bisher bis an die Verkehrsfläche der Landesstraße L25 heran. Die westlich angrenzenden Randflächen befinden sich in gemeindlichem Besitz. Auf diesen Flächen wurde ein 4 Meter breiter Streifen in die Straßenverkehrsfläche einbezogen, um Flächen für einen Radweg entlang der Landesstraße L25 vorzuhalten. Südlich von Erxleben befindet sich die Radwegeverbindung auf der ehemaligen Zuckerbahn, die entlang der Landesstraße L25 an die Ortslage Erxleben angebunden werden kann.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der neu festgesetzten Straße einschließlich der erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung
- die Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Entfall der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Kosten werden in der Erschließungsplanung ermittelt.

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht gegeben.

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 kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs

Die äußere Erschließung des Plangebietes durch Straßen wird nicht geändert. Die zusätzlich festgesetzte, noch nicht hergestellte Erschließungsstraße bindet an die Lustgartenbreite als Gemeindestraße an. Die zusätzliche Straße erschließt die Bauflächen im Norden des Plangebietes. Im Nordwesten soll ein direkter Anschluss von Gewerbeflächen an die Straße Amthof offen gehalten werden, von der aus das westliche Gewerbegrundstück, das im Bestand noch nicht genutzt wird, erschlossen werden kann.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Erxleben ist die Heidewasser GmbH. Das Gewerbegebiet ist an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Soweit eine Erweiterung des Trinkwassernetzes erforderlich wird, sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit der Heidewasser GmbH zu treffen.

- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ob für die zusätzliche Straße eine Verlegung von Leitung erforderlich ist, ist im Rahmen der Bauplanung mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Für die Umsetzung der Planung sind Leitungsauskünfte vom Versorgungsträger einzuholen. Die bestehenden Leitungsführungen sind zu berücksichtigen.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ob ein Gasanschluss vorgesehen wird, ist im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Telekommunikationsnetze in Erxleben werden durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS:NET betrieben. Die bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet sind an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Im Baugebiet befinden sich Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über die vorhandene Erschließung gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde Erxleben ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz im Ortsteil Behnsdorf der Gemeinde Flechtingen. Das Gewerbegebiet Erxleben ist durch Schmutzwasserkanäle an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen. Ob für die zusätzliche Straße eine Netzerweiterung erforderlich ist, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für die Grundstücke, die keine öffentlichen Straßen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. Im Plangebiet befinden sich in den vorhandenen Straßen Niederschlagswasserkanäle. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu beseitigen. Soweit dies nicht möglich ist, ist eine gedrosselte Einleitung in die Niederschlagswasserkanalisation vorzusehen.

Grundschutz an Löschwasser

Im Rahmen der Erschließung ist der Grundschutz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschutz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Umfang der für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwasserversorgung.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Gewerbe und Industrie ist grundsätzliche Ziel des Bebauungsplanes. Dies wird durch eine geordnete Erschließung des Plangebietes gesichert. Seitens der Gemeinde Erxleben wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes (Teil B) geprüft und daher an dieser Stelle nur summarisch betrachtet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aus dem Vergleich der bisher

rechtsverbindlichen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eingriffe die aus der Aufstellung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes resultieren, sind im vorliegenden Verfahren nicht zu behandeln.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Änderung des Bebauungsplanes 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 wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. 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.

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes sind umweltrelevant:

- der Entfall der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des bereits hergestellten Wendehammers der Straße Lustgartenbreite
- der Entfall der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Nordgrenze des Bebauungsplanes für die Erweiterung des Schulhofes
- der Ersatz des bisher festgesetzten Gewerbegebietes durch eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten östlich der neuen Erschließungsstraße

Die Veränderung der Erschließung, der Bauweise, der Art der baulichen Nutzung für kleinere Teilflächen und die weiteren Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Änderungen im Plangebiet			Flächen- größe	Wert/m ² gemäß Be- wertungs- modell	Flächen- wert
1. Wendehammer der Straße Lustgartenbreite					
Bestand	HHB	Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Gehölzen (nicht hergestellt)	300 m ²	16	4.800
Planung	VPZ	Platz versiegelt	300 m ²	0	0
verbleibender Eingriff					4.800
2. Gemeinbedarfsfläche Schule, Schulhof					
Bestand	HHB	Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Gehölzen (nicht hergestellt)	745 m ²	16	11.920
Planung	VPZ	Platz versiegelt	126 m ²	0	
Planung	PS	Sport-, Spiel- und Erholungsanlage	619 m ²	4	2.476
verbleibender Eingriff					9.444
3. private Grünfläche					
Bestand	BG	Gewerbegebiet überbaubare Fläche und versiegelbare Fläche (2.178 m ² x 0,8)	1.742 m ²	0	0
Bestand	PYA	nicht versiegelbare Fläche	326 m ²	6	1.956
Bestand	HHB	Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Gehölzen (nicht hergestellt)	110 m ²	16	1.760
Planung	HHB	Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Gehölzen	545 m ²	16	8.720
Planung	AKC	Garten	1.633 m ²	6	9.798
Kompensation					14.802

Ergebnis der Bilanzierung

Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt durch die Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff in den Naturhaushalt. Der wesentliche Eingriff findet in das Schutzgut Arten und Biotope statt.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu. Von erhöhter Bedeutung ist das Schutzgut Boden, da es sich um Böden mit überdurchschnittlicher Bodenfruchtbarkeit handelt. Das Schutzgut Boden ist von dem Eingriff nicht explizit betroffen, da es sich um Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope handelt.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind im vorliegenden Planverfahren nicht betroffen. Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird nicht geändert.

6.4. Belange der Landwirtschaft

Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht betroffen. Das Plangebiet ist ein bestehendes Gewerbegebiet.

6.5. Belange der Bildung, soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für die Erweiterung des Schulhofes und die Gewährleistung einer allgemeinen Zulässigkeit für eine Kindertagesstätte dienen den Belangen der Bildung und den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung. Diese werden durch die Planänderung gefördert.

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. Sie umfassen

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

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet der Gemeinde Erxleben stehen die geordnete Erschließung des Gebietes, die Ermöglichung der Erweiterung des Schulhofes und gegebenenfalls die Errichtung einer Kindertagesstätte im Vordergrund. Die Änderung des Planes dient der Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Betriebe und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene geordnete Erschließung des Plangebietes rechtfertigt die Planung.

9. Flächenbilanz

	<u>in der rechtsver-</u> <u>bindlichen Fassung</u>	<u>in der Fassung der</u> <u>1.Änderung</u>
Fläche des Plangebietes gesamt	186.873 m ²	186.873 m ²
• Gewerbegebiete	172.226 m ²	166.449 m ²
darin enthalten:		
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7.372 m ²	6.327 m ²
• private Grünflächen	0 m ²	2.178 m ²
• Flächen für den Gemeinbedarf	0 m ²	3.765 m ²
• Straßenverkehrsflächen	14.647 m ²	14.481 m ²

Umweltbericht zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Erxleben - Gemeinde Erxleben

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	18
1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	18
1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	18
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	18
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes	19
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	22
2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	22
2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	22
2.2.1. Schutzgut Mensch	22
2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope	23
2.2.3. Schutzgut Tiere	23
2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche	23
2.2.5. Schutzgut Wasser	23
2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	24
2.2.7. Schutzgut Klima, Luft	24
2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	24
2.3. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	25
2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	25
2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	25
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3. Ergänzende Angaben	27
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	27
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	28
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	28

1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

- Anpassung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließung an die hergestellte Erschließung zur Gewährleistung nachfragegerechter Baugrundstücke
- Erweiterung des Schulgeländes
- Sicherung der Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet

1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Festsetzungen:

- 1) die Anpassung der Straßenverkehrsflächen an die hergestellte Erschließung und die Ergänzung durch eine weitere Erschließungsstraße nach Norden im Westteil des Plangebietes unter Anpassung der überbaubaren Flächen
- 2) die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule für die Erweiterung des Schulhofes am Nordrand des Westteils des Plangebietes einschließlich des Verzichtes auf die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3) die textliche Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit einer Kindertagesstätte im Gewerbegebiet
- 4) die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzgeboten östlich der neu festgesetzten Erschließungsstraße zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet
- 5) der Verzicht auf den bisher festgesetzten Ausschluss von Betriebswohnungen und die Festsetzung, dass Betriebswohnungen über einen entsprechenden Lärmschutz verfügen müssen
- 6) den Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme der überwiegenden Eigenversorgung von Betrieben
- 7) die Änderung der Bauweise im Plangebiet von offener Bauweise in abweichende Bauweise
- 8) die Konkretisierung der Verbote innerhalb der Bauverbotszonen der Bundesstraße B1 und der Landesstraße L25 gemäß der Festlegungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und des § 24 des Straßengesetzes Sachsen-Anhalt (StrG LSA)
- 9) die Klarstellung der südlichen Begrenzung des Plangebietes
- 10) die Klarstellung der Abgrenzung des Straßenraumes der Landesstraße L25 (Uhrsleber Straße)

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

	<u>in der rechtsver-</u> <u>bindlichen Fassung</u>	<u>in der Fassung der</u> <u>1.Änderung</u>
Fläche des Plangebietes gesamt	186.873 m ²	186.873 m ²
• Gewerbegebiete	172.226 m ²	166.449 m ²
darin enthalten:		
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7.372 m ²	6.327 m ²
• private Grünflächen	0 m ²	2.178 m ²
• Flächen für den Gemeinbedarf	0 m ²	3.765 m ²
• Straßenverkehrsflächen	14.647 m ²	14.481 m ²

Die im Umweltbericht zu untersuchenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft gehen von der Verringerung der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus.

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen in benachbarten Gebieten durch Gewerbelärm sowie durch den Verkehr auf den Erschließungsstraßen, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe

Art der Berücksichtigung:

Die Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet wird nicht wesentlich verändert. Für den Sachverhalt besteht kein Untersuchungsbedarf im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes.

- Schutzgut Arten und Biotop
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996

Ziel des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotop mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Aussagen der planerischen Grundlagen:

Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Maßnahmen im Plangebiet. Aufgrund der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes ist das Plangebiet von Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen ausgenommen.

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Plangebiet im Vergleich der bisher festgesetzten Nutzungen gegenüber dem Planinhalt

- Schutzgut Boden / Fläche

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch(BauGB), Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995/1996, Altlastenkataster des Landkreises Börde

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag, Sanierung erheblicher durch Schadstoffe belasteter Böden nach Erfordernis

Art der Berücksichtigung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Der zulässige Versiegelungsgrad wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht erhöht.

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Art der Berücksichtigung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Der zulässige Versiegelungsgrad wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht erhöht.

- Schutzgut Luft / Klima

gesetzliche Grundlagen:

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996

Ziel des Umweltschutzes:

Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas

Art der Berücksichtigung:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Der zulässige Versiegelungsgrad wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht erhöht.

- Schutzgut Landschaftsbild

gesetzliche Grundlagen:

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder

Aussagen der planerischen Grundlagen: keine

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Eingrünungen gegenüber dem Außenbereich werden nicht geändert.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege durch Beachtung der gesetzlichen Regelungen beim Auffinden von Funden und Befunden mit Merkmalen eines Kulturdenkmals. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.
- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt.
In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit "Magdeburger Börde". Der geologische Untergrund gehört zur Formation der Trias. Da die Triasfolge von tertiären und pleistozänen Sedimenten überlagert wurde, treten die Gesteine nicht landschaftsprägend hervor. Der in der Magdeburger Börde oberflächlich vorhandene Löß ist im Plangebiet aufgrund der Lage auf einer Kuppe der Ortschaft Erxleben nur gering ausgebildet. Gemäß der geologischen Karte von Preußen und benachbarten Bundesstaaten (1920) wirkten im Plangebiet die geologischen Formationen der Weichselkaltzeit landschaftsprägend. Als Sedimente stehen schwach toniger Feinsand mit tonig-kalkigem Feinsand oder Sand oberflächennah an. Der Löß(-lehm) wird von Sand, Geschiebemergel, unteroligozänem Sand oder Ton unterlagert. Darunter liegen die Gesteinsformationen der Trias (Keuper, Muschelkalk, Buntsandstein).

2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.2.1. Schutzgut Mensch

Lärm: Das Plangebiet befindet sich angrenzend an ein Wohngebiet. Diese Konfliktsituation ist im Bestand vorhanden. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf diesen Konflikt.

Das Plangebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung.

2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist der planungsrechtlich gesicherte Bestand die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Dieser umfasst ein flächenhaft festgesetztes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Gebiet sind am Rand zum Außenbereich und nach Nordwesten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Textlich wurde bestimmt, dass auf den Flächen eine Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen ist. Die Hecke ist als Biotoptyp HHB mit 16 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt einzustufen. Von den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Biotoptypen haben nur die Hecken eine wesentliche Bedeutung für Natur und Landschaft.

2.2.3. Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden im Bereich der Eingriffsflächen keine separaten faunistischen Untersuchungen durchgeführt, da das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt ist und die Bebauungsplanänderung hieran nichts ändert. Durch die fortschreitende Ruderalisierung der bisher nicht genutzten gewerblichen Bauflächen hat sich eine Gehölzvegetation entwickelt, bei deren Beseitigung die Belange des Artenschutzes in Bezug auf europäische Vogelarten zu berücksichtigen sind. Dies erfolgt in der Regel durch eine Beachtung der nach § 39 BNatSchG festgelegten Verbotszeiten für die Beseitigung von Gehölzen.

2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Der Bodenatlas Sachsen-Anhalt ordnet das von Natur aus anstehende Bodensubstrat dem Bodentyp Tschernosem (Schwarzerde) zu. Ausgangssubstrat der Bodenbildung ist periglazialer Schluff (Löß).

Vorbelastungen

Das Plangebiet ist im Bestand als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine Versiegelung von bis zu 80% der Flächen. Sie sind aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als geringwertig einzustufen.

2.2.5. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind von der Planänderung nicht betroffen.

Bestand Grundwasser

Der Grundwasserleiter ist oberflächenfern bei ca. 4 Meter unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Das Grundwasser lagert ungespannt im Lockergestein. Das Pufferungsvermögen der Bodenoberschichten ist hoch. Aufgrund des Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Eine Nutzung des Grundwasserleiters zur Trinkwassergewinnung findet nicht statt.

Vorbelastung

Das Plangebiet ist im Bestand als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine Versiegelung von bis zu 80% der Flächen. Sie sind aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als geringwertig einzustufen.

Bewertung

Aufgrund der Mächtigkeit der Deckschichten besteht aufgrund des hohen Puffervermögens der Bodenoberschichten eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen als eingeschränkt zu bewerten. Gestört ist die Grundwasserneubildung im Bereich der bebauten Flächen.

2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Erxleben. Das Landschaftsbild um Erxleben ist durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung mit wenig gliedernden Elementen geprägt. Durch das vorhandene Gewerbegebiet ist das Landschaftsbild technisch überprägt. Eine Eignung für die Erholungsnutzung liegt nicht vor. Ein wesentliches Gliederungselement im Landschaftsbild stellen die südlich vorhandenen Baumreihen dar, die das Plangebiet nach Süden von der offenen Landschaft abschirmen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzen das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung insgesamt einen geringen landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür ist die bestehende gewerbliche Bebauung. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Hinzufügen weiterer gewerblicher Bauten ist als gering einzustufen.

2.2.7. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West.

Der Landschaftsraum um Erxleben weist nur eine geringe Siedlungsdichte auf, weshalb großflächige Überwärmungsbereiche mit ausgeprägtem Siedlungsklima nicht vorhanden sind. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Situation hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung als Klimaausgleichsfläche.

Der bereits baulich genutzte Teil des Plangebietes ist großflächig versiegelt. Er ist dem Klimabereich des Siedlungsklimas zuzuordnen.

Bewertung

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima / Luft wird als vorbelastet bewertet. Das Gebiet ist bisher thermisch durch Versiegelung und lufthygienisch durch Gewerbe belastet. Vorbelastungen bestehen durch die bestehenden Baurechte im Plangebiet.

2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet ist in Anlage 2 zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen als archäologischer Relevanzbereich kartiert. Es bestehen aus topographischen Gründen Anhaltspunkte, dass auch außerhalb der untersuchten Flächen archäologische Denkmale vorhanden sein könnten. Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

2.3. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Aus den Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf die Umwelt, die im Folgenden entsprechend ihrer Intensität beschrieben werden. Vor allem die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als irreversibel und dauerhaft prognostiziert. Die baubedingten Wirkungen sind zeitlich befristet und zumeist reversibel.

Die Planänderung lässt folgende dauerhaften und irreversiblen, anlagebedingten Auswirkungen erwarten:

- Entfall der bisher festgesetzten Heckenanpflanzungen an der Nordwestgrenze des Plangebietes
- Entfall der bisher festgesetzten Heckenanpflanzungen auf einer Teilfläche im Südwesten, auf der ein Wendehammer hergestellt wurde

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planänderung ändern sich gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Zustand nicht wesentlich.

2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

- Schutzgut Mensch

Lärm

In Gewerbegebieten entsteht Lärm durch Anlagen und Betriebsgeräusche sowie durch Verkehrslärm des Zufahrtsverkehrs zum Plangebiet. Angrenzend befindet sich ein Wohngebiet. Dieses ist zum erheblichen Teil (zweite und dritte Reihe) nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet entstanden. Das Wohngebiet hat daher die planmäßigen Störungen durch das Gewerbegebiet hinzunehmen. Diese werden durch die vorliegende Änderung nicht verschärft. Insgesamt ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind.

- Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung die bereits im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist nur relevant, insoweit der Bebauungsplan bisher festgesetzte Kompensationsmaßnahmen überplant. Dies ist in zwei Teilbereichen der Fall, an der Nordgrenze für die Erweiterung des Schulhofes und an der Westgrenze im Bereich des hergestellten Wendehammers. Da die angrenzenden gewerblichen Nutzungen noch nicht umgesetzt sind, sind die Pflanzungen bisher nicht hergestellt. Sie werden derzeit durch devastiertes Grünland, anthropogen vegetationsfreie Flächen und Ruderalfluren gebildet.

Der Eingriff in das Schutzgut ist mit dem Verlust der betroffenen Biotoptypen verbunden. Der Eingriff wird im Plangebiet durch die Einordnung einer privaten Grünfläche und ein zusätzliches Pflanzgebot kompensiert.

- Schutzgut Tiere

Das Schutzgut Tiere ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

- Schutzgut Boden / Fläche

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche.

- Schutzgut Wasser

Grundwasser: Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Oberflächenwasser: Eine erhebliche Auswirkung der Planung auf Oberflächengewässer ist nicht erkennbar.

- Schutzgut Klima/Luft

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Schutzgut Landschaftsbild

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

Naherholung

Da das Plangebiet selbst nicht für Zwecke der Naherholung genutzt wird, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Naherholung nicht erkennbar.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmalen und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Soweit Funde und Befunde mit Merkmalen archäologischer Kulturdenkmale festgestellt werden, ist gemäß § 14 Abs.9 DenkSchG LSA zu gewährleisten, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen

nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb

- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird im Plangebiet durch die Einordnung einer privaten Grünfläche und ein zusätzliches Pflanzgebot kompensiert.

2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planverfahren dient der Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das im Bestand überwiegend bebaute Gewerbegebiet. Standortalternativen sind daher nicht zu untersuchen.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen natur-schutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. 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, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG bzw. § 18 NatSchG LSA relevant sind.

Im Anschluss daran wurden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenefalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Prüfung der Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen im Baugenehmigungsverfahren

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Gemeinde Erxleben ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Änderung des bestehenden, überwiegend bebauten Gewerbegebietes im Südosten der Ortslage Erxleben.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch den Entfall bisher festgesetzter Heckenanpflanzungen verursacht. Der Eingriff kann im Plangebiet durch die Einordnung einer privaten Grünfläche und ein zusätzliches Pflanzgebot kompensiert werden.

Die Funktion des Plangebietes für die Tierwelt ist bisher gering. Eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf das Schutzgut Fauna ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die Schutzgüter Boden / Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Landschaftsbild, Klima / Luft und Kulturgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da der Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet kompensiert wird.

Erxleben, Juni 2025