



Landkreis Börde

Der Landrat

Landkreis Börde • Bornsche Straße 2 • 39340 Haldensleben

Verbandsgemeinde Flechtingen
Bauamt
Lindenplatz 11 - 15
39345 Flechtingen

Dezernat 3
Amt für Planung und Umwelt

Ihr Zeichen / Nachricht vom:

Mein Zeichen / Nachricht vom:
2023-00415-hn

Datum:
22.02.2023

Sachbearbeiter/in:
Frau Hein

Haus / Raum:
3 / 315

Telefon / Telefax:
03904/72406242
03904/724056100

E-Mail:
astrid.hein@landkreis-boerde.de

Besucheranschrift:
Triftstraße 9-10
39387 Oschersleben

Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bei den Mühlen - Ost" im Ortsteil Uhrsleben - Gemeinde Erxleben –
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Landkreis Börde wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung im o. a. Bauleitplanverfahren um Stellungnahme gebeten.

Zur Beurteilung lagen vor:

- Begründung des Vorentwurfs des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bei den Mühlen - Ost" im Ortsteil Uhrsleben der Gemeinde Erxleben (B-Plan), Stand Februar 2023
- Planzeichnung zum B-Plan, Stand Februar 2023

Der Landkreis Börde nimmt mit folgenden Anregungen, Bedenken und Hinweisen Stellung.

Von Seiten der unteren Landesentwicklungsbehörde wird betont, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde) festgestellt sind.

Der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) befindet sich zurzeit in Neuaufstellung.

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten.

Postanschrift:
Landkreis Börde
Postfach 100153, 39331 Haldensleben

Telefonzentrale: +49 3904 7240-0

Zentrales Fax: +49 3904 49008

Internet:
www.landkreis-boerde.de

E-Mail:
kreisverwaltung@landkreis-boerde.de

E-Mail-Adressen nur für formlose
Mitteilungen ohne elektronische Sig-
natur

Sprechzeiten:
Di. 9:00 Uhr - 12:00 Uhr
13:00 Uhr - 18:00 Uhr

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE30 8105 5000 3003 0030 02

Kreissparkasse Börde
BIC: NOLADE21HDL
IBAN: DE96 8105 5000 3400 0053 54



Zertifikat seit 2018
audit berufundfamilie

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt, Referat 24), die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der oben genannten Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs. 2 LEntwG LSA.

Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.

Begründung

Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist einzuholen.

Bei o.g. Vorhaben handelt es sich um die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bei den Mühlen - Ost" der Gemeinde Erxleben für den OT Uhrleben. Das Verfahren zur Aufstellung des Bauleitplanes befindet sich in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Hierbei sollen südöstlich der Ortslage Uhrleben derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die mit einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte bebaut und zu großen Teilen versiegelt sind bzw. die Flurstücke 59, 60 und 184, für welche bereits der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lagerhaltenkomplex" in Kraft getreten ist - das Vorhaben jedoch noch nicht umgesetzt wurde - überplant werden. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,64 Hektar.

Es ist beabsichtigt, die Flächen als Gewerbegebiet für die bedarfsgerechte Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes im Logistiksektor festzusetzen. Der vorliegende Bebauungsplan soll hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

Das Gebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche vorgesehen; für den südlichen Teilbereich wurden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellungen werden im Rahmen der bereits im Verfahren befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Flechtingen angepasst. Der vorliegende Bebauungsplan soll nach dem Inkrafttreten der 3. Änderung des Flächennutzungsplans rechtskräftig werden. Die Tatbestände nach Pkt. 3.3 Buchstabe p) des Runderlasses zur Zusammenarbeit der obersten Landesentwicklungsbehörde mit den unteren Landesentwicklungsbehörden im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung nach dem Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (Rd.Erl. des MLV vom 1.11.2018 – 24-20002-01, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 41/2018 vom 10.12.2018) sind nicht erfüllt.

Sollte die oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus Sicht des Bauordnungsamtes/ vorbeugender Brandschutz gegen das o. g. Vorhaben keine Einwände/ Bedenken.

Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft.

Von Seiten des Straßenverkehrsamtes, Sachgebiet Verkehrsorganisation, wird die verkehrsbehördliche Zustimmung erteilt.

Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, hat für die Flurstücke 58, 59, 60, 63, 167, 184 der Flur 11 in der Gemarkung Uhrsleben keinen Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt.

Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller 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.) hinzuweisen.

Das Amt für Planung und Umwelt nimmt wie folgt Stellung:

Sachgebiet Kreisplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen werden teilweise die betroffenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zuge des Parallelverfahrens zur Aufstellung des B-Plans wird die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert in gewerbliche Baufläche, so dass der B-Plan künftig, nach Rechtskraft der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Flechtingen, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Im B-Plan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Hinsichtlich der innerhalb der Flächen für Aufschüttungen zulässigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollten aus städtebaulicher Sicht Festsetzungen zur möglichen Höhe der baulichen Anlagen auf den maximal 6m hohen Aufschüttungen in Betracht gezogen und auf der Planzeichnung angebracht werden.

Aus den Planunterlagen soll nach § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung die Geländehöhe im Plangebiet hervorgehen. Im vorliegenden Fall ist sie auf Grund des bewegten Geländes, wie in der Begründung beschrieben, erforderlich. Der obere und untere Bezugspunkt muss eindeutig und hinreichend bestimmt festgesetzt werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den nach der Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen ist. Welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, ist ebenfalls bekannt zu machen. Nach Urteil Bundesverwaltungsgericht vom 18.07.2013, Az: 4 CN 3/12 wird die Gemeinde verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren.

Sind diese Hinweise in der öffentlichen Bekanntmachung der Auslegung nicht enthalten, so handelt es sich um einen beachtlichen Fehler. Dieser beachtliche Fehler führt zur Versagung des Planes.

Sachgebiet Abfallüberwachung

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der geltenden Fassung, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden. Im Erläuterungsbericht ist daher darzulegen, wo sich im Plangebiet Altlasten befinden und ob die im Bebauungsplan dargestellte Nutzung damit vereinbar ist.

Die Flurstücke 59, 167 und 184 sowie teilweise die Flurstücke 60 und 63 jeweils der Flur 11, Gemarkung Uhrleben sind im Altlastenkataster des Landkreises Börde unter der Bezeichnung "Stallanlagen" als archivierter Altstandort registriert. Detaillierte Angaben zu dem Standort sind nicht vorhanden.

Bei dem im Plangebiet vorhandenen Altstandort kann nicht mit hinreichender Sicherheit gesagt werden, ob es sich um einen Bereich handelt, bei dem der Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und ob die Nutzung mit dem Grad der Belastung zu vereinbaren ist. Dies ist erst nach orientierenden Untersuchungen i. S. v. § 3 (3) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), in der geltenden Fassung, möglich.

Die Darstellung bzw. die nachrichtliche Erwähnung, auch der Flächen, deren Böden nicht nachweislich mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist erforderlich, um auch zukünftig keine Nutzungen zuzulassen, welche den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse widersprechen.

Folgende Fläche ist im Bebauungsplan zumindest nachrichtlich zu erwähnen:

15083205	0	48102	Stallanlagen
----------	---	-------	--------------

Werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Planung und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Sachgebiet Naturschutz und Forsten

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung dieses B-Plans.

Die Umlagerung großer Mengen von Boden und dessen Folgenutzung für Fotovoltaik sowie die Teilflächen des Betriebsgeländes für Regenwasserversickerung und Pflegegrünflächen wird in der Eingriffsbilanz wesentlich zu hoch bewertet. Es ist nicht nachvollziehbar und nicht zu rechtfertigen, dass die auf diesen Teilflächen entstehenden Biotope mit diesen hohen Biotopwerten eingestuft werden.

Im Einzelnen betrifft das:

- Die Fläche für Niederschlagswasserversickerung wird als anthropogenes nährstoffarmes Stillgewässer eingestuft. (SOY, 20 WP/m²) Dies ist unrealistisch. Das Gewässer wird aufgrund des Eintrags von Nährstoffen und vor allem auch durch den Eintrag von Mikroplastik aus den Hofflächen und Fahrwegen nährstoffreich und chemisch belastet sein. Die Biotopeinstufung ist maximal mit 14 Wertpunkten je m² (SEY, sonstiges nährstoffreiches anthropogenes Gewässer) vertretbar.

- Die zukünftige Erdstoffdeponie, die auch gewerblich nachgenutzt werden soll für die Errichtung von Freiflächenfotovoltaik, kann nicht mit 6 Wertpunkten je m² bewertet werden. Eine Bewertung mit 3 WP je m² ist gerade noch vertretbar.

- Das Pflegegrün in unmittelbarer Nachbarschaft von intensiv durch LKW befahrenen Flächen kann nicht mit 6 WP/m² bewertet werden, sondern nur mit 4 WP/m² wie für Sport-, Spiel-, Erholungsanlagen (Code PS.).

Der Planzustand der Gesamtfläche kann daher nur mit einem Flächenwert von 73.342 Wertpunkten angenommen werden. Das extern auszugleichende Defizit beträgt demzufolge 143.914 Wertpunkte.

Sachgebiet Immissionsschutz

Es bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Sachgebiet Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Uhrleben ist der Abwasserzweckverband (AZV) „Aller-Ohre“. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist das Grundstück des B-Planes bisher nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen, entweder als Anschluss an die Kanalisation oder als abflusslose Sammelgrube. Der Anschluss ist in jedem Fall mit dem AZV „Aller-Ohre“ abzuklären.

Einleitungsbedingungen werden durch den AZV „Aller-Ohre“ festgelegt.

Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung von Abwasser aus einer Kleinkläranlage kann aufgrund schwieriger gewässerökologischer Verhältnisse nicht erteilt werden.

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bei den Mühlen - Ost" im Ortsteil Uhrleben- Gemeinde Erleben.

Hinweis:

Wenn im Rahmen der Baumaßnahme eine bauzeitliche Grundwasserabsenkung notwendig wird (z. B. für Fundamentbau, Baugruben) ist diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §§ 8 - 10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. Dies gilt auch für offene Wasserhaltungen über Pumpensäumpfe in Baugruben.

Der Antrag ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn zu stellen.

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Bei den Mühlen - Ost" der Gemeinde Erleben, Ortsteil Uhrleben, grundsätzlich keine Bedenken.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz, WHG) und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten (§ 78b WHG). Gewässer erster und zweiter Ordnung sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Diese Stellungnahme ersetzt nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften.

Im Auftrag



Pscheida
Sachgebietsleiterin



SACHSEN-ANHALT

Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt
An der Fliederwegkaserne 13 • 06130 Halle (Saale)

Verbandsgemeinde Flechtingen
Bauamt
Lindenplatz 11 - 15
39345 Flechtingen

**Neue
Kontakt-
daten!**

Landesamt für
Geologie und Bergwesen

Vorentwurf - BP für den Bereich "Gewerbegebiet Bei den Mühlen - Ost" im Ortsteil Uhrsleben - Gemeinde Erxleben

Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 03.02.2023 haben Sie das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) bezüglich des Vorentwurfs des oben genannten Bebauungsplans um eine Stellungnahme.

Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zu Ihrer Anfrage, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen Folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen dem o.g. Vorhaben nicht entgegen.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt.

**Sachsen-Anhalt
#moderndenken**

02.03.2023
32-34290-4300/2023

Tim Kirchhoff
Durchwahl +49 0345 13197-438
stellungnahmen.lagb@sachsen-anhalt.de

An der Fliederwegkaserne 13
06130 Halle (Saale)

Telefon (0345) 13197 - 0
Telefax (0345) 13197 - 190

www.lagb.sachsen-anhalt.de
poststelle.lagb@sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
IBAN DE 21 8100 0000 00 8100 1500
BIC MARKDEF1810

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem LAGB für den angegebenen B-Planbereich nicht vor.

Geologie

Ingenieurgeologie

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB am geplanten Standort nicht bekannt.

Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 und nahegelegenen Bohrungen kommt im betreffenden Bereich unter der Geländeoberkante Geschiebemergel vor, welcher von einer ca. 3,30 m mächtigen Lössschicht überlagert wird. Der bei der Bohrung festgestellte Grundwasserspiegel lag bei 4,00 m unter der Geländeoberfläche. Um eine konkrete Aussage zur Tragfähigkeit des Bodens geben zu können, wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Hydrogeologie

Nach den Unterlagen des LAGB steht im Plangebiet oberflächennah Löss an, darunter folgen Geschiebemergel. Für die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird empfohlen im Rahmen der Baugrunduntersuchung – standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 durchzuführen.

Bodenbelange

Durch das Vorhaben betroffen sind Löß-Schwarzerden. Diese Böden sind aufgrund ihrer sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und anderer Bodenfunktionen als Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Es sei hier nochmals ausdrücklich der Aussage im Umweltplan widersprochen, dass aufgrund der intensiven Nutzung der Böden eine derart maßgebliche Beeinträchtigung vorläge, dass man den Böden vor Ort nur noch eine allgemeine Wertigkeit zuordnet. Diese Aussage ist fachlich nicht haltbar. Bei der Bewertung des Eingriffes und deren Kompensation ist bei den Böden vor Ort von Funktionselementen besonderer Bedeutung und einem schwerwiegenden Eingriff in das Schutzgut Boden auszugehen. Eine Bilanzierung des Eingriffes in den Boden nach dem Biotopwertmodell ist fachlich nicht sinnvoll und nach der Richtlinie zur Eingriffsbewertung auch nicht zulässig. Die A/E-Maßnahmen dürfen nicht beliebig gewählt werden, sondern sind entsprechend der Betroffenheit schwerpunktmäßig auf das Schutzgut Boden

Seite 3/3

auszurichten (vgl. hierzu Lütkes/Ewer et al. (2011): Bundesnaturschutzgesetz: BNatSchG. C.H. Beck 2011, S 175, 176).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kirchhoff

