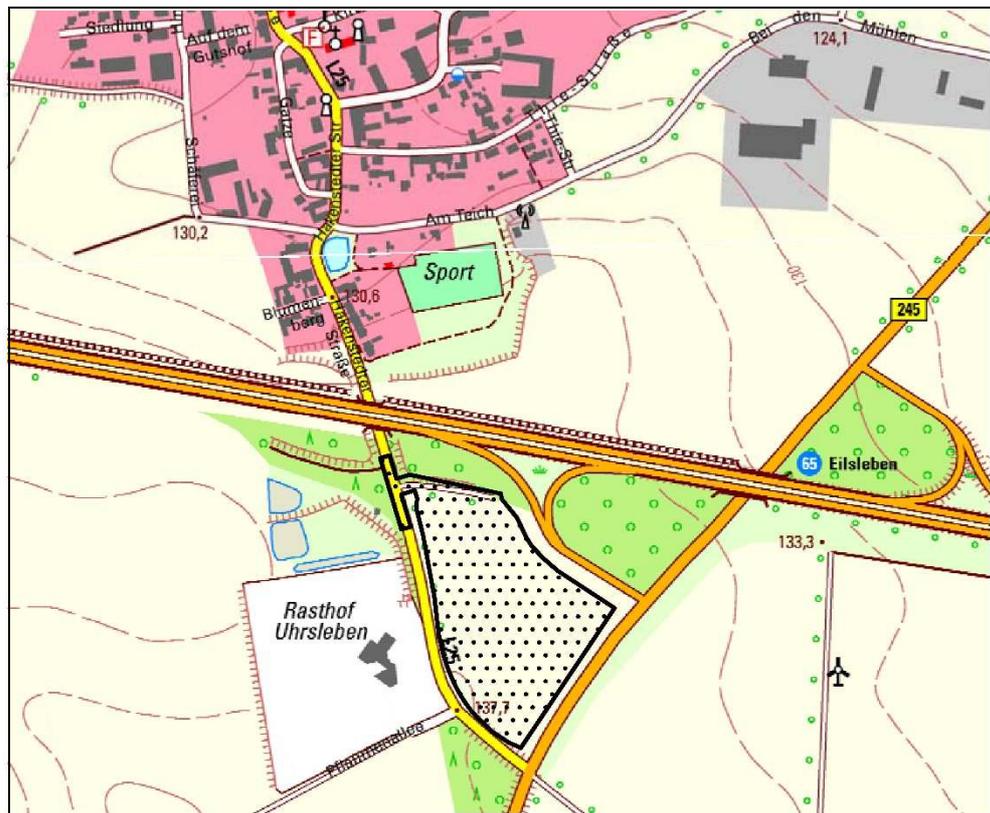




**Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Rasthof"
im Ortsteil Uhrsleben**

Vorentwurf – August 2024



Lage in der Gemeinde [TK10/08/2014]©LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)/A18-17108/2010

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse	7
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Gewerbegebiete	8
4.2. Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1. Grundflächenzahl	11
4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl	11
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	11
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	12
4.4. Straßenverkehrsflächen	12
4.5. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich	12
4.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten	14
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
6.1. Erschließung	14
6.1.1. Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	14
6.1.2. Ver- und Entsorgung	15
6.2. Wirtschaftliche Belange	15
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.4. Belange der Landwirtschaft	19
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	19
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	19
9. Flächenbilanz	20
Umweltbericht zum Bebauungsplan	21

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Rasthof" im Ortsteil Uhrleben - Gemeinde Erxleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung 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 15.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Aufgrund von Lieferkettenproblemen während der Corona-Pandemie wurde deutlich, dass der Umfang der Lagerhaltung für Waren und Zwischenprodukte in Deutschland wesentlich erhöht werden muss, um eine reibungslose Produktion und einen kontinuierlichen Warenabsatz zu sichern. Zahlreiche Logistikunternehmen suchen daher geeignete Standorte in der Nähe der Autobahnen an verkehrlich zentral gelegenen Standorten für logistische Zwecke. Die Region Magdeburg bietet mit dem Magdeburger Kreuz mit den Anbindungen in Richtung Berlin, Hannover und Leipzig, Dresden gute Voraussetzung für die Ansiedlung von Logistikbetrieben. Mit Fertigstellung der Autobahn A14 nach Norden wird sich die Anbindung weiter verbessern. Südlich der Autobahnanschlussstelle Eilsleben der Bundesautobahn A2 befindet sich der Rasthof Uhrleben. Östlich davon ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen eine gewerbliche Entwicklungsfläche vorgesehen. Die Contrail-Transport GmbH & Co.KG mit Standorten in Bremerhaven, Hamburg, Sehnde, Visbek, Rieste und Osnabrück beabsichtigt aufgrund von Transportaufträgen im Bereich Erxleben auf der Fläche einen Betriebsstandort zu errichten. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen als gewerbliche Entwicklungsfläche für die Gemeinde Erxleben vorgesehen.

Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbebestandes in Uhrleben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbebestandes entsprechend dem Bedarf (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB)
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB), bei vollständiger Ausnutzung der Flächen könnten ca. 40 Arbeitsplätze entstehen

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Die Flächen des Plangebietes befinden sich bereits überwiegend im Besitz des Unternehmens. Die verbleibenden Flächen sind Eigentum der Gemeinde. Sie werden an das Unternehmen veräußert.

Zur Finanzierung der Planaufstellung wird das Unternehmen mit der Gemeinde Erxleben einen städtebaulichen Vertrag abschließen, der die Übernahme der Planungskosten regelt, so dass für die Gemeinde Erxleben mit der Planaufstellung keine Kosten verbunden sind.

2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmenseetzungen vorgibt, ohne das konkrete Vorhaben verbindlich festzusetzen.

Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen können somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren sein. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlicher Umweltverträglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbebetriebe entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen maßgebend, die allein auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung von Gewerbegebieten möglich sind (bodenrechtlicher Bezug) und keiner weiteren Untersuchung in einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

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

Das Plangebiet befindet sich östlich des Rasthofes Uhrleben südlich der Bundesautobahn A2, auf einer Fläche, die durch die Bundesautobahn A2, die Bundesstraße B245 und die Landesstraße L25 begrenzt wird.

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 48 und 38 (Kompensationsmaßnahmen an der Bundesautobahn A2)
- im Osten durch die Westgrenze des Flurstücks 38
- im Süden und Westen durch die Nordostgrenze des Flurstücks 37 (Landesstraße L25)

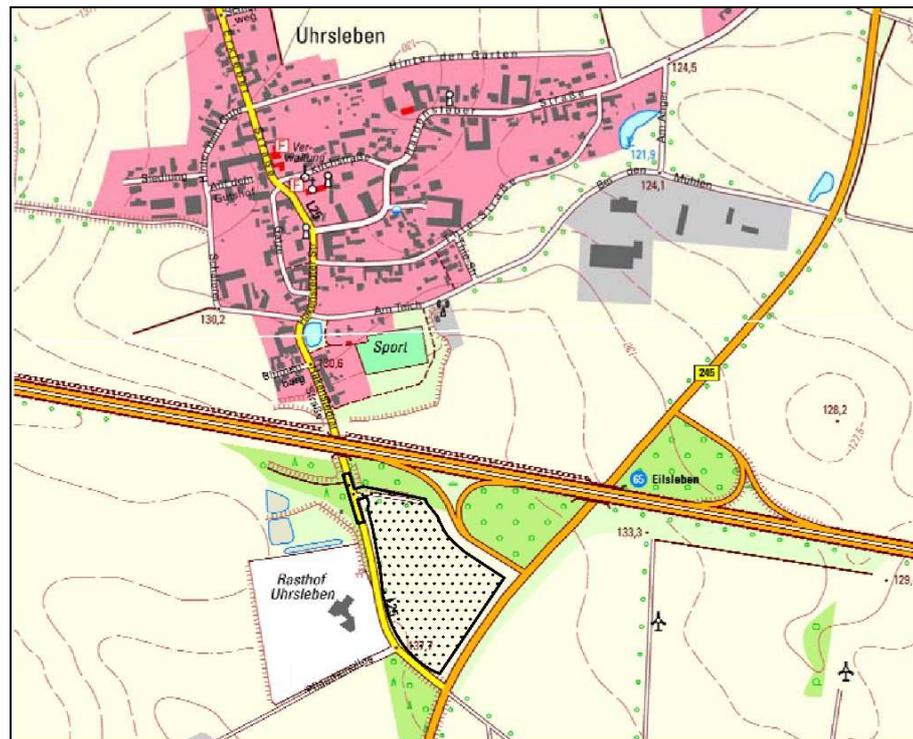
(alle Flurstücksangaben Flur 10, Gemarkung Uhrleben)

Im Bereich der geplanten Zufahrt zum Plangebiet wurde die Landesstraße L25 (Flurstück 37) in den Geltungsbereich einbezogen, da hier eine Spuraufweitung erforderlich wird.

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

An das Plangebiet grenzen unmittelbar keine Bebauungspläne an. Westlich der Landesstraße L25 befindet sich der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Autohof Eilsleben in der Gemeinde Uhrleben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan trat am 08.07.1993 in Kraft. Ein Ausfertigungsfehler wurde durch rückwirkende Inkraftsetzung am 02.09.2021 geheilt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst den Rasthof Uhrleben.

Lage des Plan-
gebietes



[TK10/08/2014]©
LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18-17108/2010

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden und Nordosten Kompensationsmaßnahmen durch Gehölzanzpflanzungen (Diese wurden im Zuge des Ausbaus der Bundesautobahn A2 festgesetzt.) Angrenzend an diese befinden sich die Bundesautobahn A2 und die Anschlussstelle Eilsleben.
- im Südosten Kompensationsmaßnahmen durch Gehölzanzpflanzungen auf dem Flurstück 38 und daran angrenzend die Bundesstraße B245
- im Südwesten und Westen die Landesstraße L25 und westlich der Rasthof Uhrleben

Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes im Abstand von ca. 160 Meter nördlich an der Hakenstedter Straße 15 in Uhrleben. Der Bereich wird durch die zwischenliegende in Dammlage verlaufende und mit einer Schallschutzwand ausgerüstete Bundesautobahn A2 abgeschirmt.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bauungsplan wird gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächen-nutzungsplanes der Verbands-gemeinde Flechtingen



[TK10/08/2014]©
LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de)/
A18-17108/2010

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist der Bebauungsplan raumbedeutsam. Die Feststellung der Raumbedeutsamkeit erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Aufstellungsverfahren.

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 13.03.2024 den 4. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung 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 Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze

zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein Planentwurf hierfür liegt noch nicht vor.

Folgende standortkonkrete Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind für die vorliegende Bauleitplanung relevant: das Plangebiet ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr.2 Magdeburger Börde.

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorranggebieten.

Gemäß Ziel 55 des Landesentwicklungsplanes 2010 sind an allen Wirtschaftsstandorten infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln.

Die Gemeinde Erxleben hat im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen den Standort in Uhrleben gegenüber einer weiteren Entwicklung des Gewerbegebietes in Erxleben favorisiert, da dieser von der Bundesautobahn A2 ohne ein Durchfahren von Ortschaften erreichbar ist.

Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umfasst großflächig die Flächen entlang der Bundesautobahn A2 in der Gemeinde Erxleben. Die Entwicklung eines Gewerbestandortes auf hierfür geeigneten Flächen greift unabhängig von der Standortwahl in Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ein. Der bedarfsgerechten Entwicklung des Gewerbestandortes wird der Vorrang gegenüber dem Vorbehalt für die Landwirtschaft eingeräumt. Hierzu wird ergänzend auf die bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes getroffene Abwägung verwiesen. Die Planung wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes raumordnerisch abgestimmt. Sie ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 4,54 Hektar. Davon entfallen 4,4 Hektar auf das Gewerbegebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die im Bestand vorhandene Landesstraße L25 mit einer Fläche von 0,14 Hektar auf dem Flurstück 37 einbezogen. Die Flurstücke 39 und 40 wurden durch das Unternehmen erworben. Das Flurstück 49 befindet sich noch in gemeindlichem Besitz. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche des Ackerfeldblocks DESTLI 0509210044 genutzt. Das Flurstück 49 umfasst die Zuwegung zu dem Feldblock bestehend aus einem landwirtschaftlichen Weg und randlich davon Gehölzen auf einer Böschung.

Im Norden und Osten grenzen Gehölzstrukturen an, die als Kompensationsmaßnahmen für den Ausbau der Bundesautobahn A2 hergestellt wurden. Die Gehölzstrukturen (Hecken und Feldgehölze, Bäume) stellen inzwischen gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 22 Abs.1 Nr.8 NatSchG LSA dar. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotops führen können, sind verboten.

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 Norden gering geneigten Fläche. Der höchste Geländepunkt befindet sich im Süden des Plangebietes mit ca. 137,7 m ü.NHN. Von dort aus fällt das Plangebiet nach Norden ab. Der niedrigste Punkt befindet sich an der Zufahrt an der Landesstraße L25.

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind am geplanten Standort nicht bekannt. Für das geplante Vorhaben liegt eine Baugrunduntersuchung vor. Der Gutachter hat hierzu 6 Rammkernbohrungen bis in eine Tiefe von 4 Meter niedergebracht. Die Mutterbodenschicht von ca. 70 cm wird unterlagert von einer Lössschicht (Schluff) mit einer Mächtigkeit von ca. 2 Meter, darunter befinden sich Feinsande. Die Lössschicht weist eine hohe Frostempfindlichkeit auf.

Der Grundwasserhorizont wurde bis zur Endteufe von 4 Meter nicht festgestellt. Die Versickerungsfähigkeit der Böden ist erst in der Feinsandschicht in ausreichendem Umfang gewährleistet. Eine Niederschlagswasserversickerung ist daher nur mittels Anlagen, die an die Feinsandschicht anschließen, gegeben.

Altlasten

Für das Plangebiet ist kein Altlastenverdacht bekannt.

Archäologie

Das Plangebiet ist in der Anlage 1 des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen als archäologischer Relevanzbereich verzeichnet. Die Ausführungen hierzu werden nach der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ergänzt.

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.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereiches erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die im Abschnitt 2.1. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

4.1. Art der baulichen Nutzung

4.1.1. Gewerbegebiete

Für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung findet für die geplanten Bauflächen der § 8 Abs.1 BauNVO Anwendung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht dem Planungsziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Eignung des Standortes aufgrund der Nähe zum Rasthof, auf dem auch Fernfahrer übernachten. Die Gewerbegrundstücke umfassen die gesamten gewerblichen Grundstücke einschließlich der Verkehrsflächen und der nicht überbaubaren Flächen sowie der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen. In die Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen wurde die Zuwegung abgehend von der Landesstraße L25 auf dem Flurstück 49 mit einbezogen, die Bestandteil des Betriebsgrundstücks werden soll.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche

Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden.

Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Die wesentlichen Auswirkungen gewerblicher Nutzungen auf im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes schützenswerte Nutzungen werden überwiegend durch Gewerbelärm verursacht. Aufgrund des Abstandes zu den maßgeblichen Immissionsorten wird auf der Ebene der Bebauungsplanung kein Regelungsbedarf für weitere Einschränkungen der gewerblichen Nutzung erkannt.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Bodenrechtlich beachtliche Spannungen zwischen dem Gewerbegebiet und dem Rasthof Uhrsleben sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich in einheitlicher Eigentümerschaft. Es ist somit nicht zu befürchten, dass Einzelvorhaben durch die Auslastung der zulässigen Immissionspegel am maßgeblichen Immissionsort anderen Betrieben die Entwicklungsmöglichkeiten einschränken.

Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe gehören, obwohl in § 8 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Gewerbebetrieben aller Art, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Umfang her nicht gebietsprägend werden. Gemäß den Zielen der Gemeinde Erxleben soll das Plangebiet der Ansiedlung von Betrieben der Logistik dienen.

Für Einzelhandelsbetriebe eignet sich der Standort nicht, da diese möglichst an verbraucher-nahen Standorten angesiedelt werden sollen, die auch für nichtmobile Bevölkerungsgruppen gut erreichbar sind. Das Plangebiet liegt abseits der Wohnbereiche. Einzelhandelsbetriebe wurden aus diesem Grund ausgeschlossen.

Ausnahmen von diesem Ausschluss können für eine branchenübliche und in der Fläche untergeordnete Direktverkaufstätigkeit am Standort hergestellter Waren oder für Artikel, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung oder angebotenen Dienstleistungen stehen, zugelassen werden. Diese Direktverkaufsmöglichkeiten sind bei Handwerks- und Gewerbebetrieben üblich. Um einen Missbrauch dieser Ausnahme zu verhindern, wurden die Grenzen für eine untergeordnete Einzelhandelstätigkeit anteilig mit 15% der Geschossfläche eines gesamten Betriebes bzw. höchstens jedoch mit 400 m² festgesetzt.

Weiterhin sollen Kioske zur Versorgung der Beschäftigten zugelassen werden. Da sich das Plangebiet abseits der Ortschaften befindet, sind bei einer entsprechenden Anzahl von Beschäftigten gegebenenfalls Kioske zur Pausenversorgung erforderlich. Imbisse sind als Gastronomiebetriebe nicht vom Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe betroffen.

Einschränkung von Betriebswohnungen

Wohnungen sind schutzbedürftige Nutzungen. In Gewerbegebieten sind sie 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). Der Standort ist erheblich dem Lärm der Bundesautobahn A2 ausgesetzt. Hierdurch können auch Betriebswohnungen beeinträchtigt werden.

Die möglichen Konflikte lassen sich nicht vollständig vermeiden. 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.

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.

Ein weiterer Schutz kann dadurch gewährleistet werden, dass

- Wohnungen so angeordnet werden, dass sie von der Bundesautobahn A2 abgewandten Seite orientiert werden.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

In Gewerbegebieten gehören Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Vergnügungsstätten prägen in hohem Maße ihre Umgebung und sind mit erheblichem Zufahrtsverkehr verbunden. Ihre Zulässigkeit ist mit der Zielsetzung der Entwicklung des Gebietes als Standort für Logistikunternehmen nicht vereinbar. Sie wurden aus diesem Grund ausgeschlossen.

Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung von Gewerbeflächen. Ziel der Gemeinde ist es die vollständig und gut erschlossenen, in unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt der Bundesautobahn A 2 gelegenen Gewerbe- und Industrieflächen 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 aufgrund der Nähe zur Autobahnauffahrt eine besondere Eignung für intensiv genutzte und mit entsprechendem Zufahrtsverkehr verbundene Gewerbebetriebe aufweisen. 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.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde gemäß § 17 BauNVO für die Gewerbegebiete mit 0,8 festgesetzt. Sie ermöglicht damit eine sehr hohe Ausnutzung der Grundstücke. Dies ist im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll. Im Plangebiet und dessen Umgebung sind hochwertige Bördelböden vorhanden. Eine hohe Ausnutzung der vorhandenen Flächenreserven ist daher erforderlich.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche auch durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ist damit auf 80% in den Gewerbegebieten begrenzt.

4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die Begrenzung der Anzahl der Vollgeschosse erfolgt allgemein auf ein Vollgeschoss. Dies ist für die Lager- und Logistikbetriebe mit fast ausschließlich eingeschossigen Hallenbauten ausreichend. Eine höhere Geschossigkeit ist mit höheren Anschlussbeiträgen an die Medien der Ver- und Entsorgung verbunden. Die Geschossigkeit soll daher auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Ausnahmen wurden für untergeordnete Gebäude und Gebäudeteile (zum Beispiel Sozialgebäude oder Halleneinbauten) vorgesehen, die nur in dem Rahmen zugelassen werden können, dass maximal 15% der zulässigen Grundfläche betroffen ist und die Geschossflächenzahl von 0,8 nicht überschritten wird. Dadurch handelt es sich nur um untergeordnete Gebäude oder Gebäudeteile. Hierdurch wird dem Anliegen der Regulierung der Nutzungsdichte ebenfalls Rechnung getragen. Die Geschossflächenzahl wurde entsprechend der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss mit 0,8 festgesetzt.

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Eine zusätzliche Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Gewerbegebiet erforderlich, da über Geschossigkeiten in Gewerbegebieten meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ein Beispiel hierfür sind Hochregallager mit einer Höhe von über 40 Metern mit einem Vollgeschoss. Die Begrenzung der zulässigen Höhe soll erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verhindern. Die wurde mit 16 Meter festgesetzt. Dies ermöglicht den Einbau von Kranbahnen in Hallen bei Erfordernis. Als Bezugshöhe wurde eine Höhe von 137,7 m ü.NHN festgesetzt. Dies entspricht der Geländehöhe an der Landesstraße L25 gegenüber der Zufahrt zum Rasthof.

Die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe für das Gewerbegebiet bezieht sich auf die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage (vergleiche Planzeichenerklärung des Bebauungsplanes) und auf den unteren Bezugspunkt.

4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten. Der Abstand zu den Außen Grenzen, die die Baugebiete begrenzen, wird auf allen Seiten durch die Bauverbotszonen des § 9 des Bundes-Fernstraßengesetzes (FStrG) und des § 24 des Straßengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) bestimmt. Diese regeln, dass entlang der Bundesautobahn eine Bauverbotszone von 40 Meter gemessen von der Außenkante der befestigten Fahrbahn frei von Hochbauten und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs zu halten sind. Die Autobahn GmbH des Bundes bezieht in diese gesetzliche Regelung auch die Fahrbahn der Autobahnanschlusstellen, die Bestandteil der Bundesautobahn sind, mit ein. Der Abstand ist von der Fahrbahn der Bundesautobahn A2 und der Fahrbahn der Anschlussstelle Eilsleben einzuhalten. Die Bauverbotszone für Hochbauten und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs besteht entlang der Bundesstraße B245 gemäß § 9 FStrG in einer Breite von 20 Meter und entlang der Landesstraße L25 gemäß § 24 StrG LSA in einer Breite von 20 Meter von der Außenkante der befestigten Fahrbahn. Diese Bauverbotszonen bestimmen die Lage der Baugrenzen. Im Nordwesten des Plangebietes wurde der Abstand der Baugrenze mit 3 Meter von der zu erhaltenden Bepflanzung auf der Böschung entlang der Zufahrt festgesetzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren nicht festzusetzen. Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Die Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise bzw. davon abweichend errichtet werden.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über eine Anbindung an die Landesstraße L25 auf der derzeitigen Zufahrt zur Ackerfläche. Zunächst war eine Anbindung an die Einmündung des Rasthofes und deren Ausbau als Kreuzung vorgesehen. Dies wurde durch die Landesstraßenbaubehörde abgelehnt, da der Abstand des Knotenpunktes zur Anbindung der Landesstraße L25 an die Bundesstraße B245 sehr gering und die Kreuzung hoch belastet sei. Daher wurde eine Anbindung über das Flurstück 49 vorgesehen.

Die Ausbildung des Knotenpunktes bedarf der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger der Landesstraße L25 und einer Sondernutzungserlaubnis für die Zufahrt, da sich die Anbindung außerhalb der Ortsdurchfahrt befindet. Im Straßenraum der Landesstraße L25 ist ausreichend Fläche für Spuraufweitungen vorhanden. Ob diese erforderlich sind, bedarf einer verkehrsgutachterlichen Prüfung und der nachfolgenden Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde. Die betroffene Fläche wurde als Straßenverkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

4.5. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich

Gemäß § 9 des Bundes-Fernstraßengesetzes (FStrG) und des § 24 des Straßengesetzes Sachsen-Anhalt bestehen Bauverbotszonen entlang der Bundesautobahn A 2 in einer Breite von 40 Meter und von der Bundesstraße B245 und der Landesstraße L25 in einer Breite von 20 Meter gemessen von der äußeren Begrenzung der befestigten Fahrbahn. Diese reichen in das Plangebiet hinein. Die Regelungen des § 9 FStrG und des § 24 StrG LSA werden in den Bebauungsplan übernommen. Die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind innerhalb diesen Flächen unzulässig. Gemäß § 9 FStrG und § 24 StrG LSA besteht darüber hinaus ein zustimmungspflichtiger Bereich für die Bundesautobahn A2 bis zu einem Abstand von 100 Meter und für die Bundesstraße B245 und die

Landesstraße L25 bis zu einem Abstand von 40 Meter von der äußeren Grenze der befestigten Fahrbahn. Diese Abstände wurden nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen. Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt (Bundesautobahn A2 und Bundesstraße B245) und durch die Landesstraßenbaubehörde (Landesstraße L25).

Die Autobahn GmbH des Bundes fordert die Einhaltung der folgenden Regeln im Bauverbotszone der Bundesautobahn A2 und im zustimmungspflichtigen Bereich:

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn darf zu keinem Zeitpunkt gefährdet oder beeinträchtigt werden. Dies betrifft auch Immissionsbelastungen wie Staub, Lärm, Erschütterungen oder Blendungen. Eventuell vorgesehene Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer der Bundesautobahn ausgeschlossen ist. Für die Ausbildung der Fassaden sind keine metallisch glänzenden, grelle oder reflektierende Materialien oder Anstriche zu verwenden. Bei der Bauausführung ist sicherzustellen, dass in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen kein Gefährdungspotential für den fließenden Verkehr durch starke Staubeentwicklung entsteht. Auch die Verschmutzung der Fahrbahnen der BAB durch Staub ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

Einrichtungen der Bundesautobahn, wie z.B. Entwässerungs- oder Fernmeldeanlagen, dürfen nicht beeinflusst, beeinträchtigt oder mitbenutzt werden. Sämtliche Medienanbindungen haben getrennt von den Anlagen der Autobahn zu erfolgen.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende Bundesautobahn A2 ausgeschlossen wird.

Baustellenverkehr, Schacht- und Pflanzarbeiten oder anderweitige Arbeiten im Bereich der 40 Meter-Anbauverbotszone sind vorher mit der Autobahn GmbH des Bundes abzustimmen, da in diesem Bereich das Fernmeldekabel der Bundesautobahn außerhalb des Straßengrundstücks der Autobahn verläuft.

Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist geregelt abzuleiten. Der Autobahn dürfen von den versiegelten Flächen keine Niederschlagswasser zufließen.

Die vorstehenden Forderungen sind auch auf die zustimmungspflichtigen Bereiche entlang der Bundesstraße B245 und der Landesstraße L25 zu übertragen.

4.6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Norden des Plangebietes auf der südlichen und nördlichen Böschung der Zufahrt zum Plangebiet über das Flurstück 49 befindet sich eine Reihe einheimischer Laubgehölze, die erhalten werden sollen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu mindern. Die Flächen wurden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt. Die Erhaltungsbindung wurde textlich festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. An privaten Maßnahmen des Betriebes ist die Herstellung der privaten Straßenanbindung, der Nachweis einer geordneten Beseitigung des Niederschlagswassers und die Herstellung der dem Plangebiet zuzuordnenden externen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Grundeigentümer geregelt, in dem dieser sich zur Durchführung der Maßnahmen auf eigene Kosten verpflichtet. Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht gegeben.

6. Auswirkungen 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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Landesstraße L25. Diese führt über die Bundesstraße B245 direkt zur Auffahrt der Bundesautobahn A2. Die Anschlussstelle an die Bundesautobahn A2 befindet sich angrenzend an das Gebiet. Die Zufahrt von der Bundesautobahn A2 berührt keine schützenswerten Nutzungen.

Mit der Anbindung an die Landesstraße L25 verfügt das Gewerbegrundstück über eine sehr gute Verkehrerschließung. Die Flächen sollen als ein Baugrundstück genutzt werden, so dass eine weitere öffentliche Erschließung nicht erforderlich ist. Die innere Erschließung erfolgt privatrechtlich. Sie bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Die bestehenden Bauverbotszonen und zustimmungspflichtigen Bereiche wurden unter Punkt 4.5. der Begründung behandelt.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Uhrleben ist die Heidewasser GmbH. Die Abstimmungen zur Erschließung des Gebietes erfolgen im Verfahren nach § 4 BauGB.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Für das Plangebiet ist ein neuer Anschluss an das Mittel- oder Niederspannungsnetz erforderlich. Die Abstimmungen zur Erschließung des Gebietes erfolgen im Verfahren nach § 4 BauGB.
- 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 Uhrleben werden durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS:Net betrieben. Die erforderlichen Anschlüsse sind beim gewählten Anbieter zu beantragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über die vorhandene Erschließung gewährleistet werden. Mit dem Entsorgungsunternehmen ist eine Vereinbarung zur Entsorgung auf dem Gewerbegrundstück zu treffen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde Erxleben ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Die Abstimmungen zur Schmutzwasserentsorgung des Gebietes erfolgen im Verfahren nach § 4 BauGB.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für die Grundstücke, die keine öffentlichen Straßen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz in Behnsdorf. Derzeit versickert das Niederschlagswasser im Plangebiet. Aufgrund der Versickerungsbedingungen ist auch für die geplante Erweiterung eine Niederschlagswasserversickerung vorzusehen.

Grundschutz an Löschwasser

Im Rahmen der Erschließung ist die 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 Löschwasserbereitstellung ist im Rahmen der Erschließung des Gebietes sicherzustellen.

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 ist wesentliches Ziel des Bebauungsplanes. Seitens der Gemeinde Erxleben wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat 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 Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft. Hervorzuheben ist hier die Beeinträchtigung der Bodenfunktion aufgrund der hochwertigen Böden.

Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes 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 Biotoptypen wurden auf den eingriffsrelevanten Flächen festgestellt:

AI	Acker intensiv genutzt
HHB	Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten
HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen
URA	Ruderalfluren ausdauernder Arten
XQV	Wald Mischbestand Laubholz, nur heimische Baumarten
VSB	Straße befestigt
VWB	befestigter Weg, gepflastert
rote Linie	Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Biotoptypen im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen

	Bestand im Plangebiet	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
AI	Acker intensiv genutzt	41.939 m ²	5	209.695
HHB	Baum-Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten	980 m ²	20	19.600
URA	Ruderalfluren ausdauernder Arten	660 m ²	14	9.240
VSB	Straße befestigt	1.078 m ²	0	0
VWB	befestigter Weg, gepflastert	766 m ²	3	2.298
	Σ	45.423 m²		240.833

Folgender Planzustand ist hierzu im Vergleich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden:

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungsmodell	Flächenwert
BG	Gewerbegebiete (überbaubare und sonstige versiegelbare Flächen) (44.004 m ² x 0,8)	35.203 m ²	0	0
GSB	Gewerbegebiete sonstige nicht versiegelbare Flächen (Scherrasen)	7.823 m ²	7	54.761
HHB	zu erhaltende Baum-Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen	978 m ²	20	19.560
VSB	Straßenverkehrsflächen	1.419 m ²	0	0
	Σ	45.423 m²		74.321

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 240.833 Wertpunkten vor der Planung stehen 74.321 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt damit ein Eingriff in den Naturhaushalt von ca. 166.512 Wertpunkten, der extern kompensiert werden muss. Zunächst wurde hierfür geprüft, ob schutzgutbezogene geeignete Maßnahmen möglich sind. Der wesentliche Eingriff findet in das Schutzgut Boden statt. Für eine Kompensation kommen daher zunächst Entsiegelungsmaßnahmen in Betracht. Hierfür stehen in der Umgebung des Plangebietes (Gemeinde Erxleben) keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

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. Die Bewertung wird daher verbal argumentativ ergänzt. Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen.

planexterne Kompensationsmaßnahmen

Die planexternen Kompensationsmaßnahmen werden im Planverfahren ergänzt.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind voraussichtlich durch die Planung nicht erheblich betroffen. Das geplante Gewerbegebiet ist mit gebietstypischen Lärmemissionen durch Gewerbelärm und dem Zufahrtsverkehr verbunden. Diese beeinträchtigen nicht erkennbar Bereiche mit schützenswerten Nutzungen, die sich in der Nähe nur in der Ortslage Uhrleben nördlich der

Bundesautobahn A2 befinden. Die Autobahn verläuft hier in Dammlage und wird nach Norden durch Lärmschutzwände abgeschirmt.

Beeinträchtigungen schutzenswerter Nutzungen durch Geruchs-, Staub- und Schadstoffemissionen genehmigungsfrei gestellter Vorhaben erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände von über 160 Metern zwischen den Gewerbegebieten und den Wohngebieten nicht das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen, da die Zulässigkeit in Gewerbegebieten auf nicht erheblich belastende Betriebe beschränkt ist.

6.4. Belange der Landwirtschaft

Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche erheblich betroffen. Es handelt es sich insgesamt um den Entzug von ca. 41.939 m² Ackerfläche. Die Flächen weisen einen überdurchschnittlichen Ertragswert auf. Es handelt sich dabei um eine solitäre Fläche, die nicht im Zusammenhang mit anderen Feldblcken bewirtschaftet werden kann.

Der Flächenentzug ist erheblich und irreversibel. Die Belange der Landwirtschaft werden erheblich beeinträchtigt. Ein Ausweichen auf andere Standorte auf denen die Belange der Landwirtschaft weniger beeinträchtigt werden ist jedoch nicht möglich, Gewerbebrachen an für Gewerbe geeigneten Standorten sind in Ursleben nicht mehr vorhanden.

Die für eine gewerbliche Ansiedlung geeigneten Fläche befinden sich ausschließlich auf hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen. Alternative Standorte stehen damit für die beabsichtigte Nutzung nicht zur Verfügung, so dass der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht vermeidbar ist, wenn die gewerbliche Entwicklungsabsicht umgesetzt werden soll. Die Flächeninanspruchnahme wurde mit dem betroffenen Landwirt abgestimmt.

7. Auswirkungen der Aufstellung 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 den Bebauungsplan nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Rasthof" im Ortsteil Ursleben der Gemeinde Ursleben steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung des Gewerbebestandes und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Vordergrund. Dem entgegen steht die erhebliche Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft im Plangebiet.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem

der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft und die Durchführung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		45.423 m ²
• Baugebiete		
– Gewerbegebiete		44.004 m ²
darin enthalten		
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	978 m ²	
• öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)		1.419 m ²

Umweltbericht zum Bauungsplan "Gewerbegebiet am Rasthof" im Ortsteil Uhrleben - Gemeinde Erxleben

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bauungsplanes	22
1.1. Ziele des Bauungsplanes	22
1.2. Inhalt des Bauungsplanes	22
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	22
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bauungsplanes	22
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	26
2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	26
2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	26
2.2.1. Schutzgut Mensch	26
2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope	27
2.2.3. Schutzgut Tiere	29
2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche	29
2.2.5. Schutzgut Wasser	30
2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	30
2.2.7. Schutzgut Klima, Luft	31
2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	31
2.3. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	31
2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	31
2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	32
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
3. Ergänzende Angaben	35
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	35
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	36
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	36

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Entwicklung des Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen dargestellten Gewerbebestandes Uhrsleben für eine bedarfsgerechte Bereitstellung gewerblicher Bauflächen für die Ansiedlung und Entwicklung von Unternehmen

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

1. Festsetzung von Gewerbegebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 0,8, einem Vollgeschoss und einer Bauhöhe bis 16 Meter auf einer Fläche von insgesamt 44.004 m², die im Bestand landwirtschaftlich genutzt wird
2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Beschränkung der Zulässigkeit von Betriebswohnungen
3. bestandsorientierte Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Landesstraße L25 für einen Anschluss des Gebietes an das Straßennetz
4. Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den Böschungen der Zufahrt zum Plangebiet
5. Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche in den Bauverbotszonen entlang der Bundesautobahn A2, der Bundesstraße B245 und der Landesstraße L25

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

Gesamtfläche des Plangebietes	45.423 m ²
• Baugebiete	
– Gewerbegebiete	44.004 m ²
darin enthalten	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	978 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen (Bestand)	1.419 m ²

Die Landesstraße L25 (öffentliche Straßenverkehrsfläche) ist im Bestand vorhanden.

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), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)

Ziel des Umweltschutzes:

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

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der Schallemissionen des Plangebietes auf Grundlage der Festsetzung als Gewerbegebiet für nicht erheblich belästigende Betriebe, verbal- argumentative Beurteilung der Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe und Gerüche auf Grundlage typisierender Betrachtung der zulässigen Betriebe

- Schutzgut Arten und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus, 1995), ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Erxleben nicht vor

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 Biotope 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. Der Regionale Entwicklungsplan legt für das Plangebiet Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft fest.

Art der Berücksichtigung:

Erhebung der Biotoptypen im Plangebiet, Bewertung der Biotoptypen unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen zum Umfeld, die Eingriffe in das Schutzgut wurden in der Begründung zum Bebauungsplan anhand des Bewertungsmodells des Landes Sachsen-Anhalt beziffert und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe festgelegt. Prüfung der Eignung des Plangebietes für besonders geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie. Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen.

- Schutzgut Boden / Fläche

gesetzliche Grundlagen:

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

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus, 1995), ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Erxleben nicht vor, 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:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion aufgrund der vorgesehenen zusätzlichen Versiegelungen, Vorschläge zur Minimierung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB

- 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 (Schube und Westhus, 1995), ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Erxleben nicht vor

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:

Eingriffe sind vor allem in das Schutzgut Grundwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten. Sie werden verbal argumentativ beschrieben und vom Umfang beziffert sowie Minderungsmaßnahmen vorgeschlagen.

- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus, 1995), ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Erxleben nicht vor
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Art der Berücksichtigung:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch zusätzliche Versiegelung

- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben (Schube und Westhus, 1995), ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Erxleben nicht vor
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:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf das Landschaftsbild

- 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
- 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) oder Landschaftsschutzgebiete (LSG) unmittelbar berührt. Geschützten Gebiete befinden sich in größerer Entfernung zum Plangebiet. Die im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen für den Bau der Bundesautobahn A2 hergestellten Gehölzhecken, die im Norden und Osten an das Plangebiet angrenzen, sind als geschützte Biotope einzustufen. Sie bleiben erhalten.

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 der "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. Oberflächlich steht Löss als äolische Bildungen der Weichselkaltzeit an. Bedingt durch die Lösssedimente weisen die Böden der Landschaftseinheit eine hohe Fruchtbarkeit auf.

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. Unterlagert werden diese Schichten von Löss(-lehm) Sedimenten. 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 ca. 160 Meter südlich des nächstgelegenen Wohngebäudes an der Hakenstedter Straße in Uhrleben entfernt. Zwischenliegend befindet sich die Bundesautobahn A2 in Dammlage einschließlich einer Lärmschutzwand die das Plangebiet vom Immissionsort abschirmt. Weitere immissionsrelevante Orte mit schützenswerten Nutzungen sind nicht vorhanden. Als nicht gesetzlich geregelter, aber abwägungsrelevant zu behandelnder Sachverhalt ist die Übernachtung von Lkw-Fahrern auf dem Rasthof in Uhrleben zu betrachten. Diese sind in die Entscheidung zum zulässigen Störgrad einzubeziehen. Im Bestand gehen vom Gebiet

keine erheblichen Lärmemissionen aus. Das Plangebiet ist dem Lärm der Bundesautobahn A2 ausgesetzt.

Naherholung: Das Plangebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung.

2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope



Biotoptypen im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen

Die Aufnahme der Biotoptypen basiert auf einer Luftbilddauswertung und zwei ergänzenden Begehungen im April und Juni 2024. Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird fast vollständig als Ackerfläche des Feldblocks DESTLI 0509210044 genutzt. Die Ackerflächen werden intensiv genutzt und weisen aufgrund des Einsatzes von Herbiziden kaum eine Ackerwildkrautflora auf. Im Juni 2024 war auf der Fläche Mais angebaut.

Der Bereich des Flurstücks 49 am Nordrand des Plangebietes wird durch die vorhandene, gepflasterte Straße (Biotoptyp VWB) erschlossen. Die Straße wird teilweise durch ruderales Gras- und Staudenfluren aus ausdauernden Arten gerahmt. Auf den Böschungen beiderseits der Straße sind Baum-Strauchhecken aus einheimischen Gehölzen vorhanden (Biotoptyp HHB). Die einbezogene Fläche der Landesstraße L25 ist eine mit Asphalt befestigte Straße (Biotoptyp VSB). An das Plangebiet grenzen im Norden neu hergestellte Waldflächen aus Kompensationsmaßnahmen für die Bundesautobahn A2 an. Im Nord- und Südosten wurde an der Autobahnauffahrt und der Bundesstraße B245 eine Baum-Strauchhecke aus einheimischen Arten angelegt. Diese sind auch angrenzend an das Plangebiet auf der Böschung der Landesstraße L25 vorhanden. Im Südwesten wurde angrenzend an das Plangebiet im Straßenraum eine Baumreihe angelegt.



Ansicht des Plangebietes vom Rasthof

Zufahrt zum Plangebiet mit den
gehölzbestandenen Böschungen

Nach Gemeinschaftsrecht oder Naturschutzrecht besonders geschützte oder gefährdete Pflanzenarten wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Vorbelastungen

Infolge des hohen Herbizideinsatzes sind die Wildkrautfluren der Ackerflächen sehr arm an Arten und Individuen. Sie weisen ausschließlich gemein verbreitete Arten auf. Sie sind infolge von mechanischer Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch stark verarmt. Für heimische Tier- und Pflanzenarten nutzbare Ackerrandstreifen von ausreichender Breite sind nicht ausgebildet. Natürliche Artenvorkommen beschränken sich im Wesentlichen auf die das Plangebiet umgebenden Gehölzbereiche.

Bewertung

Aufgrund der geringen Lebensraumqualität besitzen die Ackerwildkrautfluren einen geringen ökologischen Wert. Die Biotopfunktion der Ackerbiotopie ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten.

Von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt sind die an die Ackerfläche angrenzenden naturnahen Laubgehölzhecken aus Kompensationsmaßnahmen der Bundesautobahn A2 in ca. 20-jähriger Entwicklung. Sie befinden sich außerhalb des Plangebietes. Zwei mit Gehölzen bestandene Böschungsbereiche befinden sich im Plangebiet.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen Ackerbiotopie von geringer Bedeutung für das Schutzgut und die Gehölzbereiche der Böschungen von hoher Bedeutung für das Schutzgut sind.

2.2.3. Schutzgut Tiere

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Am 06.05.024 wurde die zu diesem Zeitpunkt offene Fläche auf Feldhamsterbaue und mögliche Brutplätze der Feldlerche durch den Landschaftsplaner Rene Fonger, Magdeburg untersucht. Es wurden keine Bodenbrüter und keine Feldhamster festgestellt. Da auf der Fläche derzeit Mais angebaut ist, ist ein Einwandern des Feldhamsters nicht zu erwarten. Die Fläche weist aufgrund der allseits das Gebiet umgebenden Straßen nur eine geringe Eignung für den Feldhamster auf, da dieser bei einer einheitlichen Bewirtschaftung mit Feldfrüchten, die keine Nahrungsquelle für den Feldhamster darstellen, keine Ausweichmöglichkeiten hat.

Die Bestandsaufnahme hat eine Eignung der randlich da Gebiet umgrenzenden Gehölze als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten erkennen lassen. Aufgrund der umfangreichen Störeinflüsse durch die das Gebiet vollständig umgebenden Hauptverkehrsstraßen sind nur verbreitete Arten zu erwarten.

Die Gehölzbestände werden erhalten, Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs.5 BNatSchG sind daher nicht zu erwarten. Auf eine weitere Bestandsaufnahme für Gebüschbrüter wird daher verzichtet.

Bewertung

Aufgrund der zuvor aufgeführten Vorbelastungen ist die Lebensgemeinschaft des Plangebietes als artenarm zu charakterisieren.

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 periglaziärer Schluff (Löß).

Vorbelastungen

Die im Plangebiet vorkommenden, landwirtschaftlich genutzten Böden sind auf den Ackerflächen durch intensive mechanische Bearbeitung, Düngung und den Einsatz von Bioziden vorbelastet, jedoch unversiegelt.

Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

In ihrer Struktur, im Nährstoffhaushalt und im Bodenleben sind die landwirtschaftlich genutzten Böden aufgrund der anthropogenen Überprägung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den Bodenumbruch zum größten Teil in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit mäßig beeinträchtigt. Die Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte ist aufgrund der Einstufung

als archäologischer Relevanzbereich als hoch einzustufen. Hochwertig sind auch die Nutzungsfunktionen des Bodens aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung. Dies führt dazu, dass die Böden insgesamt als hochwertig für das Schutzgut einzustufen sind.

2.2.5. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bestand Grundwasser

Der Grundwasserleiter ist gemäß der Kartierungen des Landschaftsrahmenplanes bei ca. 5 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

Beeinträchtigungen des Grundwassers bestehen durch den Eintrag von Schadstoffen (Phosphate, Sulphate, Nitrate) aus der intensiven Landwirtschaft. (konkrete Untersuchungen liegen nicht vor)

Bewertung

Aufgrund der Mächtigkeit der Deckschichten besteht bei Berücksichtigung des hohen Puffervermögens der Bodenoberschichten eine durchschnittliche Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser. Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nur gering beeinträchtigt.

2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Bundesautobahn A2 und wird vollständig von Straßen umschlossen. Das Landschaftsbild um Uhrleben ist durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung mit wenig gliedernden Elementen geprägt. Durch die Bundesautobahn A2 und den Rasthof Uhrleben ist das Landschaftsbild technisch stark überprägt. Eine Eignung für die Erholungsnutzung liegt aufgrund der Lärmeinwirkungen der Bundesautobahn A2 nicht vor.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzen das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung insgesamt einen sehr geringen landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür sind die großflächige, landwirtschaftliche Bewirtschaftung, die bestehende gewerbliche Bebauung des Rasthofes und die technische Überprägung durch die Bundesautobahn A2. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes ist als gering einzustufen, da das Plangebiet durch vorhandene Bepflanzungen wirksam eingegrünt wird.

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. Das Plangebiet ist bisher dem Freilandklimatop zuzuordnen.

Der Landschaftsraum um Uhrleben weist eine geringe bis mittlere Siedlungsdichte auf. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus mit Einzelhäusern bebauten Einfamilienhausgebieten geringerer Siedlungsdichte. Großflächige Überwärmungsbereiche mit ausgeprägtem Siedlungsklima sind nicht vorhanden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Situation hat das Plangebiet keine wesentliche Bedeutung als Klimaausgleichsfläche.

Bewertung

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima / Luft wird als vorbelastet bewertet. Das Gebiet ist bisher thermisch durch Versiegelung und lufthygienisch durch Gewerbe und die Bundesautobahn belastet.

2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet ist in Anlage 1 zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen als archäologischer Relevanzbereich kartiert. Aus topographischen Gründen bestehen Anhaltspunkte, dass 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 Festsetzungen 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 Planung lässt folgende dauerhaften und irreversiblen, anlagebedingten Auswirkungen erwarten:

- Vernichtung der ökologischen Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher intakter Böden (Baukörper, Verkehrsflächen)
- Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im Bereich Versiegelungsflächen
- Beeinträchtigung der mikroklimatischen Verhältnisse durch Wegfall von Kaltluftproduktionsflächen und durch Wärmeabstrahlung der geplanten Baukörper
- Zerstörung von ruderalen Staudenfluren durch Beseitigung vorhandener Biotopstrukturen
- Überformung des Landschaftsbildes

Baubedingte Auswirkungen der Planung sind:

- Inanspruchnahme von Böden für Baustelleneinrichtung und Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Umlagerungen bzw. Verdichtung von Böden
- Luftverunreinigung (Emissionen von Baumaschinen und Transportfahrzeugen)
- Emission von Erschütterungen und Lärm

- Zerstörung von Lebensräumen durch bauzeitliche Inanspruchnahme
- negative visuelle Wirkungen des Baustellenbetriebs

Die baubedingten Auswirkungen können aufgrund ihrer zeitlich begrenzten Wirkdauer durch Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Folgende betriebsbedingten Auswirkungen der Planung sind als irreversibel und dauerhaft zu bewerten:

- Luftschadstoff- und Lärmemissionen aus Lieferverkehr
- Anfall von klärungsbedürftigen Abwässern
- Anfall von entsorgungspflichtigem Müll
- Lärmeinwirkungen auf die umgebenden Gehölzbereiche

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

- Schutzgut Mensch

Lärm

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden im Wesentlichen durch die plangegebenen Emissionen des Plangebietes bestimmt. Im Rahmen der Bebauungsplanung sind hier vor allem die Lärmemissionen zu untersuchen, da diese als gebietstypisch für Gewerbegebiete angenommen werden können. Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Der zulässige Störgrad der Nutzungen ist durch § 8 BauNVO definiert. Aufgrund der Entfernung von 160 Meter zu schützenswerten Nutzungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der zwischenliegenden Bundesautobahn A2 mit Schallschutzwänden sind erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm an den nächsten Immissionsorten nicht zu erwarten.

Die Anbindung über die Landesstraße L25 und die Bundesstraße B245 an die Bundesautobahn A2 berühren mit dem Zufahrtsverkehr keine schützenswerten Nutzungen. Der Verkehrslärm ist daher nicht zu untersuchen.

Insgesamt ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bei der Durchführung der Planung vermieden werden können.

- 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 Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Von der Erweiterung sind keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die geplanten Eingriffe erfolgen überwiegend in den Biotoptyp Acker (intensiv genutzt). Durch die zusätzliche Straßenanbindung ist weiterhin der Biotoptyp ruderaler Gras- und Staudenfluren betroffen. Die bisher vorhandene Arrondierung der Zuwegung wird zu Gunsten einer Verbreiterung der Straßenanbindung verringert. Als Minderungs- und Vermeidungsmaßnahme ist die Erhaltung der Laubgehölzhecken am Nordrand des Gebietes beiderseits der Zufahrt vorgesehen. Der Eingriff bedarf der planexternen Kompensation.

- Schutzgut Tiere

Faunistisch haben die beurteilungsrelevanten Erweiterungsflächen des Plangebietes überwiegend eine Bedeutung als Nahrungshabitat. Als Brutstätten europäischer Vogelarten geeignete Flächen befinden sich im Bereich der angrenzenden Gehölze und der zu erhaltenden Gehölze an der Zufahrt. Hier sind die Regelungen des § 39 BNatSchG zu beachten. Das Plangebiet gehört zum Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Feldhamsterbaue wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

- Schutzgut Boden

Die neu geplante Gewerbegebietsfläche beträgt 4,4 Hektar. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,8 alle Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 3,52 Hektar verloren gehen. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und irreversibel. Im Falle der Überbauung resultiert für die betroffenen Böden aufgrund der starken Flächenversiegelung eine hohe Beeinträchtigungsintensität.

Eine Verringerung der Auswirkungen auf die Bodenfunktion ist aufgrund der Flächenansprüche der gewerblichen Nutzung nicht möglich. Eine Verringerung der Nutzungsintensität durch eine Verringerung des zulässigen Überbauungsgrades hätte lediglich eine Extensivierung der Nutzung und damit einen noch höheren Gesamtbedarf an Flächen zur Folge.

Insgesamt ist festzustellen, dass ein nachhaltiger und erheblicher Eingriff in die Bodenfunktion zurück bleibt. Dieser Eingriff ist durch die unter Punkt 2.4. des Umweltberichtes bezeichneten Maßnahmen zu mindern. Der Eingriff bedarf der planexternen Kompensation.

- Schutzgut Wasser

Grundwasser: Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wasserhaushalt stehen vor allem im Zusammenhang mit der Zunahme der Versiegelung und der dadurch verringerten Versickerungsrate. Das Grundwasser steht im Plangebiet in einer Tiefe von ca. 5 Meter an. Die Geschüttheit ist durchschnittlich. Die Flächeninanspruchnahme vermindert die Möglichkeiten der flächenhaften Versickerung und begrenzt sie auf eine Niederschlagswasserversickerung. Durch die Planung bleibt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zurück.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

- Schutzgut Klima/Luft

Mit der Zunahme der Versiegelung und der Baumassen zu Lasten von Kaltluftproduktionsflächen (Ackerflächen) wird die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung erhöht und die nächtliche Abkühlung und Luftfeuchtigkeit verringert. Der Bereich wird von einer frischluftproduzierenden Fläche zu einem klimatischen Überwärmungsbereich. Der Geltungsbereich selbst liegt jedoch nicht in einer ausgeprägten Frischluft- oder Kaltluftbahn, so dass die Auswirkungen auf das Baugebiet selbst und geringe angrenzende Flächen begrenzt bleiben werden.

Bei Durchführung der Planung werden die lufthygienischen Funktionen der vorhandenen Vegetationsstrukturen eingeschränkt. Ferner sind Einträge von Luftschadstoffen sowie Abgase, Stäube und Abwärme aus den geplanten Gewerbebetrieben sowie Abgase und Feinstaub aus dem zu erwartenden Liefer- und Transportverkehr zu erwarten.

- Schutzgut Landschaftsbild

Durch die vorgesehene Erweiterung auf derzeit unbebaubarer Freifläche erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird überwiegend von der Bundesautobahn A2, der Bundesstraße B245 und der Landesstraße L25 durch vorhandene Gehölzhecken von der offenen Landschaft abgeschirmt. Die Beeinträchtigungsintensität wird aufgrund der Vorbelastungen als gering eingeschätzt. Insbesondere ist die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Veränderungen aufgrund der Vorprägung durch technische Anlagen nur gering. Der Eingriff in das Schutzgut wird als nachrangig gegenüber dem erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden erkannt.

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 DenkmSchG 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 DenkmSchG LSA).

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für das Plangebiet bedeutsam sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Pflanzen / Tiere. Infolge der geplanten Versiegelung von Böden gehen Vegetationsstrukturen verloren, die geplante Überbauung führt zu einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Bedingt durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zu einer Verminderung von Stoffeinträgen in das Grundwasser.

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

festgesetzte Maßnahmen:

- Begrenzung der Zulässigkeit auf nicht erheblich belästigende Betriebe durch die Festsetzung als Gewerbegebiet
- Festsetzung von Lärmschutz für im Plangebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet
- Festsetzung zur Erhaltung von Hecken beiderseits der Anbindung des Plangebietes

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 kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Es ist eine externe Kompensation vorgesehen, die im weiteren Planverfahren festzulegen ist.

2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen untersucht. Im Ergebnis der in diesem Verfahren betroffenen Abwägung wurde das Plangebiet als geeignete gewerbliche Entwicklungsfläche ausgewählt.

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 naturschutzfachlichen 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 externe Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben. Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

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

- Prüfung der Einhaltung der Höhenbegrenzung im Bauantragsverfahren und im Rahmen bauordnungsrechtlicher Abnahmen
- Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Rasthof" im Ortsteil Ursleben der Gemeinde Erxleben ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Anlage eines Gewerbegebietes östlich des Rasthofes Ursleben südlich der Bundesautobahn A2.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher un bebauten hochwertigen Ackerflächen verursacht. Die Böden in den Gewerbegebieten können bis zu 80% versiegelt werden. Hierdurch geht die Bodenfunktion vollständig verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht reversibel. Die durch die geplante Bebauung veränderten Böden gehen verloren bzw. die Muttererde wird gemäß § 202 BauGB einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Der Eingriff kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Er bedarf der externen Kompensation.

Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt sind bezüglich der Biotopfunktion des Plangebietes gering. Es tritt ein Verlust von Ackerflächen und ruderalen Gras- und Staudenfluren ein, der im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden kann. Die Funktion des Plangebietes für die Tierwelt ist bisher gering. Eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf das Schutzgut Fauna ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt ist aufgrund des Umfangs der Versiegelung erheblich. Der Eingriff in die Schutzgüter Luft / Klima bleibt lokal begrenzt, da das Plangebiet nicht Bestandteil der Frischluftleitbahnen ist und die Klimafunktion im Plangebietsumfeld kaum beeinträchtigt ist.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind aufgrund der starken Vorprägung durch vorhandene Gewerbebauten und die Begrenzung zulässiger Bauhöhen relativ gering.

Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen wird durch die Festsetzung von Gewerbegebieten vermieden.

Im Bebauungsplan wurden folgende Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffswirkungen festgesetzt:

- Begrenzung der Zulässigkeit auf nicht erheblich belästigende Betriebe durch die Festsetzung als Gewerbegebiet
- Festsetzung von Lärmschutz für im Plangebiet ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen
- Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet
- Festsetzung zur Erhaltung von Hecken beiderseits der Anbindung des Plangebietes

Weitere Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe im Plangebiet selbst sind nicht möglich. Das Kompensationsdefizit wird extern kompensiert.

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

Gemeinde Erxleben, August 2024