

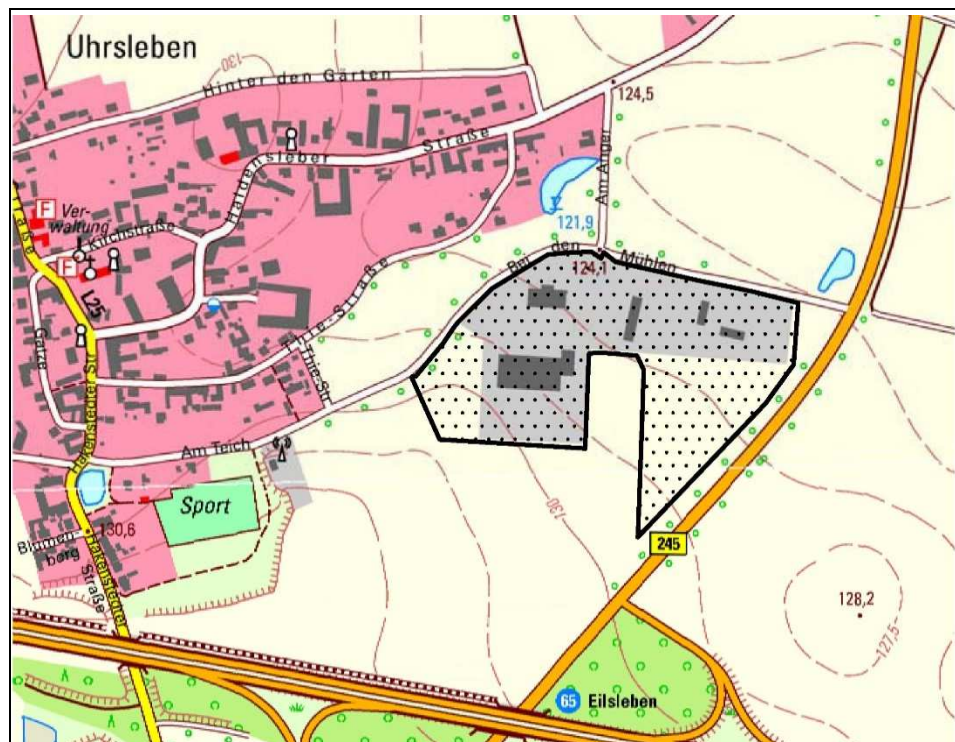


Bauleitplanung der Gemeinde Erxleben

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bei den Mühlen" im Ortsteil Uhrleben

Entwurf – April 2023



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de

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	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3. Bestandsaufnahme	8
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	8
3.2. Bodenverhältnisse	8
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Gewerbegebiete	9
4.1.2. Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben	10
4.1.3. Vergnügungsstätten	11
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	12
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	12
4.4. Straßenverkehrsflächen	13
4.5. Flächen für Aufschüttungen	13
4.6. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belasten sind	13
4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	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	15
6.1.2. Ver- und Entsorgung	15
6.2. Wirtschaftliche Belange	16
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
6.4. Belange der Landwirtschaft	21
7. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf private Belange	21
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	22
9. Flächenbilanz	22
Umweltbericht zum Bebauungsplan	23

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bei den Mühlen" 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 1 und 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. Nr.6)
- 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 07.06.2022 (GVBl. LSA S.130).

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

Seit Beginn der 90er Jahre wurden die Maschinenhalle eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebshofes als Außenlager einer Spedition in Uhrleben genutzt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" in Uhrleben, der am 17.01.2008 in Kraft trat, wurde Bauplanungsrecht für die EMONS Niederlassung in Uhrleben geschaffen. Die neue Umschlaghalle mit dem Verwaltungstrakt wurde in den Jahren 2008/2009 errichtet.

Für eine erste Erweiterung des Betriebes erwarb die Firma das Flurstück 59, das bis dahin mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut war, die überwiegend leer standen. Für das Flurstück wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lagerhallenkomplex" der EMONS Niederlassung Magdeburg/Uhrleben aufgestellt, der am 08.11.2016 rechtsverbindlich wurde. Die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebshallen wurden abgebrochen. Südlich davon wurde auf dem Flurstück 58 der Flur 11, Gemarkung Uhrleben eine neue Halle für den Landwirtschaftsbetrieb errichtet, die die abgebrochenen Hallen ersetzt. Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte nicht zeitnah, da das geplante Gebäude bereits nach kurzer Zeit als zu klein bewertet wurde. Aufgrund von Lieferkettenproblemen der Wirtschaft seit Beginn der Coronapandemie ist der Bedarf an stationären Lager- und Umschlagkapazitäten deutlich gestiegen. In der Folge wurden weitere Kaufverhandlungen zum Kauf von Teilflächen des Flurstücks 58 mit dem Landwirt geführt. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Abgrenzung des Baugebietes im Vorentwurf des Bebauungsplanes. Sie bezieht auch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf dem Flurstück 59 mit ein, da das dem bisherigen Plan zugrunde liegende Vorhaben in der festgesetzten Form nicht umgesetzt, sondern ein einheitlicher Baukörper für die gesamte Erweiterung errichtet werden soll. Im Rahmen der Abstimmung des Vorentwurfes wurde deutlich, dass auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt", der am 17.01.2008 in Kraft getreten ist, in die Änderung einbezogen werden

muss. Die Erweiterung des Verwaltungstraktes ist außerhalb der damals sehr eng gefassten Baugrenzen vorgesehen. Weiterhin sollen die Stellplätze nach Süden erweitert werden. Dies erfordert eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder die Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan und dessen Ausdehnung auf die gesamte Gewerbefläche. Der Einbeziehung in den vorliegenden Bebauungsplan wurde der Vorzug gegeben, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit detaillierten Festsetzungen den Erfordernissen einer langfristigen gewerblichen Entwicklung nicht entspricht. Für gewerbliche Grundstücke sind regelmäßig bauliche Anpassungen der Anlagen erforderlich, die eine Flexibilität der Festsetzungen und einen Plan ohne konkreten Vorhabenbezug erfordern.

Die Änderung und Erweiterung ermöglicht die bedarfsgerechte Entwicklung des Betriebes am Standort durch die Errichtung von Anbauten an die bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 335 (Flur 9) und 185 (Flur 11) sowie die Errichtung einer neuen Halle auf den Flurstücken 58, 59, 60 und 63 (Flur 11). Aufgrund der Geländesituation muss zur Schaffung von ebenen Oberflächen für die Hallenbauwerke Boden im Plangebiet abgetragen werden, der im Südosten des Geltungsbereiches wieder eingebracht werden soll. Diese Flächen im Süden können danach zur Gewinnung erneuerbarer Energien durch Freiflächenphotovoltaikanlagen, die ggf. auch einen Teil der betrieblichen Energieversorgung sichern kann, genutzt werden.

Die bedarfsgerechte Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe gehört zur Eigenentwicklung der Gemeinden, die nicht an zentralörtliche Standorte gebunden ist. Für den Standort besteht derzeit ein Bauplanungsrecht im Rahmen der beiden vorhabenbezogenen Bebauungspläne, die der Anpassung bedürfen. Für die Flächenteile auf den Flurstücken 58 und 63 besteht kein Bauplanungsrecht. Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbebestandes in Uhrsleben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbebestandes entsprechend dem Bedarf des am Standort ansässigen Betriebes (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 weitere ca. 30 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 Logistikbetriebes. Die verbleibenden Flächen werden bis auf die festgesetzte Straßenverkehrsfläche durch den Logistikbetrieb erworben, dem durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Zur Finanzierung der Planaufstellung wird die Gemeinde Erxleben einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Grundeigentümer schließen, 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 einen konkreten Vorhabensbezug aufzuweisen.

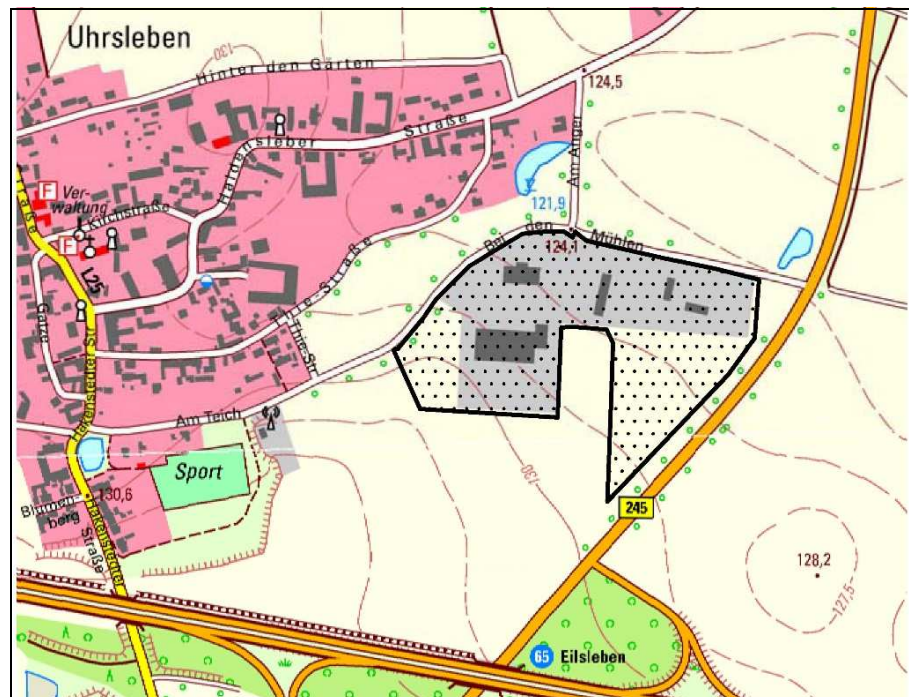
Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen können somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren sein. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlicher Umweltverträglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangebenen 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 der Gebietstypik als Gewerbegebiet 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 im Südosten der bebauten Ortslage Uhrleben an der Straße Am Anger in die der Weg Bei den Mühlen einmündet.

Lage im Ortsteil Uhrleben



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

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden von Westen beginnend von der Südgrenze des Flurstücks 365 (Weg Bei den Mühlen) der Flur 9 und der Süd- und Südostgrenze des Flurstücks 64 (Flur 11), vom nord-westlichen Grenzpunkt des Flurstücks 63 (Flur 11) zu einer Parallelen im Abstand von 8 Meter, von der Nordgrenze des Flurstücks 63 (Flur 11) verlaufend bis die Parallele die Südgrenze des Flurstücks 63 (Flur 11) erreicht, weiter entlang der Südgrenze des Flurstücks 63 (Flur 11) bis zur Ostgrenze des Plangebietes
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 61 der Flur 11 (Gehölzstreifen entlang der Bundesstraße B245)
- im Süden von einer Parallelen im Abstand von 60 Meter östlich der Ostgrenze des Flurstücks 182 (Flur 11), im in der Planzeichnung bemaßten Abstand vom landwirtschaftlichen Gebäude auf dem Flurstück 58 (Flur 11) abknickend auf die Nordgrenze des Flurstücks 58 (Flur 11), entlang der Nord- und Westgrenze des Flurstücks 182 (Flur 11) nach Süden und entlang der Ost-, Süd- und Südwestgrenze des Flurstücks 185 (Flur 11) zur Westgrenze des Plangebietes

(alle Flurstücksangaben Gemarkung Uhrleben)

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

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bei den Mühlen" im Ortsteil Uhrleben überplant die rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungspläne Bebauungsplan "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" der EMONS Niederlassung Uhrleben vom 17.01.2008 und "Lagerhallenkomplex" der EMONS Niederlassung Magdeburg / Uhrleben vom 08.11.2016 vollständig. Die vorhabenbezogenen Bebauungspläne treten mit Rechtsverbindlichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Osten und Südosten eine Kompensationsmaßnahme des Bundesstraßenneubaus und daran angrenzend die Bundesstraße B245
- im Nordosten Ackerflächen, im Nordwesten ein landwirtschaftlicher Weg und daran angrenzend Grünlandflächen
- im Süden eine landwirtschaftliche Halle und Ackerflächen

Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes im Abstand von ca. 130 Metern im Nordwesten im Dorfgebiet Thiestraße Nr.48 (Wohngebäude). Das Gebäude als maßgeblicher Immissionsort im Dorfgebiet ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Flechtingen



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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 58 bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar. Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich der Flächennutzungsplan im Verfahren zur 3. Änderung. Der Entwurf der 3. Flächennutzungsplanänderung hat vom 20.03.2023 bis zum 21.04.2023 öffentlich ausgelegen. In der 3. Änderung des

Flächennutzungsplanes wird der Südteil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes soll nach der Genehmigung der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung erfolgen.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan raumbedeutsam.

Die Ziele der Raumordnung sind in folgenden Plandokumenten festgelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160), verbindlich seit dem 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP-MD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006 (Amtsblatt für den Ohrekreis 12.Jahrgang, Nummer 37)

Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 und der 3.Entwurf des sachlichen Teilplanes "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte / Sicherung der Daseinsvorsorge / großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg vom 01.02.2023 als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Folgende Ziele der Raumordnung sind für die vorliegende Bauleitplanung relevant:

- a) der Ortsteil Uhrsleben der Gemeinde Erxleben besitzt keine zentralörtliche Funktion und ist auf die Eigenentwicklung beschränkt;
- b) das Plangebiet ist Bestandteil des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr.2 Magdeburger Börde

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorranggebieten.

Gemäß den Zielen der Raumordnung (Ziel 55) sind an allen Wirtschaftsstandorten infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Wirtschaftsstandort, dessen bedarfsgerechte Entwicklung im Sinne des LEP 2010 ist. Die Bauleitplanung dient der Sicherung und Entwicklung des Gebietes für das dort ansässige Unternehmen. Neuansiedlungen von Betrieben sind am Standort nur für Unternehmen vorgesehen, die mit den bestehenden Unternehmen in Verbindung stehen und die durch das Unternehmen erstellten Hallen gegebenenfalls als Mieter nutzen. Die Entwicklung des Plangebietes bleibt damit im Rahmen der Eigenentwicklung des bestehenden Gewerbebestandes, der sich außerhalb zentralörtlicher Standortbereiche befindet.

Das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft umfasst großflächig die Flächen entlang der Bundesautobahn A2. Eine Erweiterung des ortsansässigen Gewerbebestandes greift unabhängig von der Entwicklungsrichtung der Erweiterung in diese Flächen ein. Der bedarfsgerechten Entwicklung des Gewerbebestandes wird der Vorrang gegenüber dem Vorbehalt für die Landwirtschaft eingeräumt.

Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Helmstedt – Wahle (Vorhaben 10 BBPIG)

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

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

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

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 8,1 Hektar. Davon entfallen 3,46 Hektar auf das Bestandsobjekt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich landwirtschaftliche Wege auf den Flurstücken 167 (Flur 11) und die einbezogene Teilfläche des Flurstücks 63 (Flur 11), die auch der Zufahrt und den innerbetrieblichen Verkehrsverbindungen dienen. Die Flurstücke 335 (Flur 9) und 185 (Flur 11) beinhalten den im Bestand gewerblich genutzten Betrieb der EMONS Niederlassung in Uhrsleben.

Die Flurstücke 59, 60 und 184 (Flur 11) sind Gewerbegebiete, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lagerhallenkomplex" der EMONS Niederlassung Magdeburg / Uhrsleben überplant sind. Die Flächen wurden bis dahin als landwirtschaftliche Betriebsstätte genutzt und waren oberflächlich zum großen Teil versiegelt und mit Gebäuden bebaut. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Teile des Flurstücks 58 werden als Ackerfläche genutzt.

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 leicht geneigten Fläche. Der höchste Geländepunkt befindet sich im Südwesten des Plangebietes mit ca. 133m ü.NHN. Von dort aus fällt das Plangebiet nach Nordosten ab. Der niedrigste Punkt befindet sich mit 123m ü.NHN im Nordosten des Plangebietes.

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind 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. 3,3 Meter mächtigen Lössschicht überlagert wird. Der bei der Bohrung festgestellte Grundwasserspiegel lag bei 4,0 Meter 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.

Die Bedingungen für eine Niederschlagswasserversickerung sind im Plangebiet weniger günstig. Es wird daher empfohlen durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell

im Rahmen der Baugrunduntersuchung, vorab standortkonkret zu prüfen, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 gegeben sind, um Vernässungsprobleme zu vermeiden.

Altlasten

Die Flurstücke 59, 167 und 184 sowie teilweise die Flurstücke 60 und 63 (Flur 11 der Gemarkung Uhrsleben) sind im Altlastenkataster des Landkreises Börde unter der Bezeichnung "Stallanlagen" als archivierte Altstandorte Nr. 15083205 0 48102 Stallanlagen registriert.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Flurstück 59 wurde ein umwelttechnisches Gutachten mit Altlastenuntersuchung erarbeitet (Stand 27.01.2015). Es wurden keine schädlichen Bodenveränderungen festgestellt, die der Planung entgegen stehen. Für die südlich angrenzenden Ackerflächen auf dem Flurstück 58 besteht kein Altlastenverdacht.

Kulturdenkmale

Das Plangebiet ist in Anlage 2 zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen als archäologischer Relevanzbereich kartiert. Im Nordteil wurden im Rahmen des Abbruchs der Gebäude und der Bodenuntersuchungen keine archäologische Relevanz festgestellt. Es bestehen jedoch aus topographischen Gründen Anhaltspunkte, dass außerhalb der untersuchten Flächen möglicherweise archäologische Denkmale vorhanden sein könnten. Es ist daher nicht auszuschließen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Die Abstimmung der Vorgehensweise erfolgt im Rahmen der Stellungnahme nach § 4 Abs.2 BauGB mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie.

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

Kampfmittel

Für die Flurstücke des Plangebietes wurde durch das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit kein 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 ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

4. Begründung der 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 das Bestandsobjekt und 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 Entfernung zur Ortslage Uhrsleben. Auf die differenzierte Festsetzung privater Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Flächen, wie sie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen vorgenommen wurde, wird verzichtet. Die Gewerbegrundstücke umfassen die gesamten gewerblichen Grundstücke einschließlich der Verkehrsflächen und der im Gewerbegebiet festgesetzten Grünflächen, die über Flächen für Anpflanzungen und Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt wurden. In die Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen wurde eine Teilfläche des Flurstücks 63 eines landwirtschaftlichen Weges mit einbezogen, die aufgrund der vorgesehenen Hallenabmessungen benötigt wird.

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 von 80 Meter zu den maßgeblichen Immissionsorten im Dorfgebiet 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 Bau-masse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Bodenrechtlich beachtliche Spannungen zwischen dem Gewerbegebiet und der als Dorfgebiet (MD) einzustufenden Ortslage Uhrsleben sind aufgrund des Abstandes von 80 Meter 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.

4.1.2. Ausschluss 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 Um-

fang her nicht gebietsprägend werden. Gemäß den Zielen der Gemeinde Erxleben soll das Plangebiet vorrangig der Ansiedlung von Betrieben der Logistik und des produzierenden Gewerbes dienen. Für Einzelhandelsbetriebe ist der Standort aufgrund seiner Lage abseits von zentralen, dicht besiedelten Bereichen nicht geeignet. Einzelhandelsbetriebe werden daher ausgeschlossen.

Häufig bieten Herstellungsbetriebe, die in ihrem Haus hergestellten Waren auch in Werksverkaufsflächen an, um am Betriebsort auch für ihre Produkte zu werben. Diese besondere Verkaufsform sowie Kioske zur Versorgung der Beschäftigten sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

4.1.3. 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 Produktions- und Logistikunternehmen nicht vereinbar. Sie wurden aus diesem Grund ausgeschlossen.

4.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Geschossigkeit 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 Bördeböden 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 differenziert für das Bestandsobjekt und die geplante Erweiterung. Für das Bestandsobjekt wurde eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Bisher ist die Geschossigkeit im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht geregelt. Das Grundstück enthält neben den Logistikhallen ein Verwaltungsgebäude mit zwei Vollgeschossen, das als Maßstab für die Geschossigkeit angenommen wurde. Für die Erweiterung ist ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies ist für die Lagerbetriebe mit fast ausschließlich eingeschossigen, großen 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 GFZ 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 mit 0,8 für die eingeschossigen Bereiche und 1,6 für die zweigeschossigen Bereiche festgesetzt.

4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die 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. Aufgrund unterschiedlicher Bezugsebenen durch die unterschiedlichen Höhen der vorgesehenen Hallenböden zwischen dem Bestandsobjekt und der geplanten Erweiterung wurden die Höhen differenziert festgesetzt. Für den Bestandsteil wurde die Höhe von 14 Meter gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beibehalten. Sie bezieht sich auf die vorhandene Höhe des Hallenbodens von 127,5 m üNN. Da die Bezugshöhe für die geplante Erweiterung mit 124,0 m üNN um 2,5 Meter niedriger ist, wurde die zulässige Höhe für die Erweiterung mit 16 Meter festgesetzt. Die Höhe von 16 Metern entspricht in der Regel den betrieblichen Anforderungen und bewirkt, dass die vorhandene Bepflanzung am Rand in der Lage ist, das Gebiet einzugrünen.

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. Dieser wurde differenziert für die Bereiche festgesetzt, da sich die Hallenböden auf unterschiedlicher Höhe befinden. Die Höhenfestsetzung von 16 Meter über der Bezugshöhe von 124 m üNN gilt im östlichen Teil des Plangebietes auch für die auf den Aufschüttungen zulässigen Photovoltaikanlagen. Hieraus ergibt sich, dass bei einer zulässigen Aufschüttungshöhe von 6 Meter über Gelände bei einer maximalen Geländehöhe von 128,5 Meter = Aufschüttungshöhe 134,5 Meter deren Höhe auf 5,5 Meter begrenzt ist. Für die Aufschüttungen selbst ist die Bezugshöhe das natürliche Gelände. Im betroffenen Bereich im Südosten des Plangebietes wurden die Höhenangaben in die Planzeichnung aufgenommen. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

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, zu den Flächen für Anpflanzungen und zur Niederschlagswasserrückhaltung wurde in der Regel mit 3 Metern festgesetzt. Dieser Abstand entspricht den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen für Gewerbegebiete. Weiterhin sind in der Regel Feuerwehrumfahrten für größere Gebäude erforderlich, die teilweise in den Abstandsbereichen vorgesehen werden können.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Eine offene Gestaltung der überbaubaren Flächen war ein wesentlicher Grund für das Erfordernis zur Änderung der bisher rechtsverbindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungspläne.

Als Bauweise wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die sich an den Erfordernissen von Gewerbebetrieben orientiert. Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten eine Bebauung der Betriebsgrundstücke mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und sinnvoll. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da Betriebs- und Lagerhallen diese Längen in der Regel überschreiten. Als abweichende Bauweise wurde somit die offene Bauweise ohne die Längenbegrenzung auf 50 Meter festgesetzt.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz erfolgt über die bestehende Straßenanbindung über die Straße Am Anger von der Haldensleber Straße. Diese bindet östlich an die Bundesstraße B245 an. Um eine geordnete Zufahrt zum östlichen Teil des Plangebietes zu gewährleisten, ist es erforderlich vom bisher landwirtschaftlich gewidmeten Flurstück 63 eine Teilfläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festzusetzen. Über diese Teilfläche soll die Zufahrt zum Flurstück 59 erfolgen.

4.5. Flächen für Aufschüttungen

Für den Bedarf des Logistikbetriebes ist ein abgestimmtes Planum für die jeweiligen Betriebsteile erforderlich, um die Funktionsfähigkeit der Ladeeinrichtungen und Wechselbrücken zu gewährleisten. Diese Hallenbodenoberfläche ist im Erweiterungsbereich im Osten des Plangebietes in einer Höhe von 124m ü.NHN vorgesehen. Die über 124m ü.NHN abzutragenden Erdstoffe sollen eingriffsnah wieder in den Boden eingebaut werden. Hierfür sind die Flächen im Süden des Grundstücks vorgesehen. Auf diesen Flächen sind Aufschüttungen bis zu 6 Meter über der Höhe des Ursprungsgeländes zulässig. Diese Flächen sollen auch für Nebenanlagen der gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen. Aufgrund der zu erwartenden Setzungen eignen sich die Flächen nur für die Errichtung von baulichen Anlagen, die keine höheren Lasten in den Boden eintragen. Hierfür kommen zum Beispiel Freiflächenphotovoltaikanlagen in Frage, die dem gewerblichen Energiebedarf und zur Netzeinspeisung der Erzeugung erneuerbarer Energien dienen.

4.6. Flächen die mit Geh, Fahr- und Leistungsrechten zu belasten sind

Das Betriebsgelände des Betriebes wird durch die Flurstücke 167 und 184 der Flur 11 getrennt. Für das Flurstück 184 ist die Anpachtung durch den Gewerbebetrieb vorgesehen. Das Flurstück 167 ist derzeit ein landwirtschaftlicher Weg. Zur geordneten Zufahrt zum landwirtschaftlichen Betriebsgebäude auf dem Flurstück 58 und zu den Ackerflächen ist weiterhin eine Überfahrt über die Flurstücke 167 und 184 mit landwirtschaftlichen Maschinen erforderlich. Für diese Überfahrt wurden Flächen, die mit Geh, Fahr- und Leistungsrechten zu belasten zu Gunsten der landwirtschaftlichen Betriebsstätte auf dem Flurstück 58 sind, festgesetzt. Gleichzeitig sollen die Flächen der Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen und der Anordnung von Pkw-Stellplätzen für den Gewerbebetrieb dienen. Für die Zufahrt und für innerbetriebliche Verkehrsverbindungen wurden daher für das Flurstück 167 festgesetzt, dass Geh- Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen sind.

4.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

In den bisher rechtsverbindlichen Fassungen der vorhabenbezogenen Bebauungspläne sind Flächen festgesetzt, die mit Bindungen für die Erhaltung einer Feldgehölzhecke und mit Anpflanzverpflichtungen für Bäume und Sträucher belegt sind. Diese Festsetzungen wurden, soweit sie nicht den aktuellen Planungen des Unternehmens widersprechen, übernommen. Die auf dem Flurstück 182 und angrenzend im Plangebiet vorhandene Hecke wurde einschließlich von Arrondierungsflächen, die eine ungehinderte Entwicklung gewährleisten sollen, zur Erhaltung festgesetzt. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden Südwesten des Plangebietes verkleinert, da hier weitere Stellplätze erforderlich sind. Der Eingriff wird planextern ausgeglichen.

Zur geordneten Beseitigung des Niederschlagswassers und der Vermeidung einer deutlichen Erhöhung des oberflächlichen Abflusses von Niederschlagswasser sind Niederschlagswasserrückhaltungen und Niederschlagswasserversickerungen erforderlich. Bestandsorientiert wurde die vorhandene Niederschlagswasserrückhaltung für den Westteil des Plangebietes aus dem bisher wirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Für den Ostteil des Plangebietes wurde eine Niederschlagswasserversickerung textlich festgesetzt. Diese trägt dazu bei, den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Grundwasser durch die Verminderung der Grundwasserneubildung zu begrenzen. Die Niederschlagswasserversickerung ist als Nebenanlage der gewerblichen Nutzung innerhalb der Gewerbegebiete allgemein zulässig. Da der neue Standort noch nicht konkret festliegt, wurde sie textlich festgesetzt. Der Größenangabe wurde zunächst die voraussichtlich erforderliche Fläche von ca. 1.500 m² zugrunde gelegt. Von dieser Größe kann abgewichen werden. Da die Größe der Niederschlagswasserrückhaltung in der Eingriffsbilanz berücksichtigt wurde, wirken sich Größenänderungen auf die Eingriffsbilanz aus. Es wurde daher festgesetzt, dass die Eingriffsbilanz entsprechend der tatsächlichen Fläche der Niederschlagswasserrückhaltung anzupassen ist.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.

An privaten Maßnahmen des Betriebes ist der Nachweis einer geordneten Beseitigung des Niederschlagswassers und die Herstellung der dem Plangebiet zuzuordnenden externen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich.

Die Kosten für die vorstehenden Maßnahmen werden durch den begünstigten Grundeigentümer getragen.

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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung, Belange des Verkehrs

Die straßenseitige äußere Erschließung erfolgt über die Straße Am Anger von der Haldensleber Straße. Diese bindet nordöstlich des Gebietes an die Bundesstraße B245 an. Die Anschlussstelle an die Bundesautobahn A2 befindet sich ca. 200 Meter südlich des Gebietes. Die Zufahrt von der Bundesautobahn A2 berührt keine schützenswerten Nutzungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Uhrsleben. An der Zufahrt befindet sich nur das Mühlengehöft Haldensleber Straße Nr.39 im Außenbereich.

Im Zufahrtsbereich für die Erweiterung des Standortes wurde eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche auf das Flurstück 63 festgesetzt, um den Ostteil des Gebietes geordnet an das Verkehrsnetz anschließen zu können. Der Bebauungsplan setzt eine Teilfläche des bisher vollständig als landwirtschaftlichen Weg genutzten Flurstücks 63 als Gewerbegebiet fest. Diese Teilfläche ist für die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Grundstücken nicht erforderlich. Sie war in der Nutzung der landwirtschaftlichen Betriebsstätte und in deren Einzäunung mit einbezogen. Der verbleibende landwirtschaftliche Weg weist mit einer Breite von 8,0 Meter erschließt die nördlich angrenzenden Flurstücke weiterhin in einem ausreichenden Umfang.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße B245. Der angrenzende Abschnitt ist kein Bestandteil von Ortsdurchfahrten. Entlang der Bundesstraße B245 besteht eine Bauverbotszone in einer Breite von 20 Meter gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Bundesstraße B245. Diese Fläche befindet sich vollständig außerhalb vom im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen. Gemäß § 9 Abs.2 FStrG bedürfen im Abstandsbereich von bis zu 40 Meter von der Bundesstraße die Errichtung, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung des Baulastträgers. Die Anbaubeschränkungszone wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Südosten ist auf einer Teilfläche ebenso der zustimmungspflichtige Bereich entlang der Bundesautobahn A2 betroffen. Der Bereich wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet. Auf das Genehmigungserfordernis wird hingewiesen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung in Uhrsleben ist die Heidewasser GmbH. Das Gelände des Logistikbetriebes ist westlich des Plangebietes über einen Wasserzählerschacht an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Von diesem ausgehend soll innerbetrieblich die Erweiterung angeschlossen werden. Gemäß der Stellungnahme der Heidewasser GmbH kann die sanitäre Trinkwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt werden. Ein gewerblicher Wasserbedarf würde eine Dimensionserweiterung der Versorgungsleitungen erfordern. Im Rahmen der Erschließung ist auch der Grundschutz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschutz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Dieser kann über den Löschwasserbehälter mit einem Fassungsvermögen von 160 m³ weitgehend abgedeckt werden. In einer Entfernung von ca. 150 Meter befindet sich der Unterteich, der ebenfalls über eine Löschwasserentnahmestelle verfügt.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ob für die Erweiterung ein separater Anschluss erforderlich wird oder ob die Erweiterung über den bestehenden Anschluss mit versorgt werden kann, ist im Rahmen der Bauplanung mit dem

Versorgungsträger abzustimmen. Gemäß der Leitungspläne der Avacon Netz GmbH befinden sich im Plangebiet Versorgungsleitungen, die dem Anschluss des bestehenden Betriebes und des südlich gelegenen landwirtschaftlichen Gebäudes dienen. Für die Umsetzung der Planung sind Leitungsauskünfte vom Versorgungsträger einzuholen. Die bestehenden Leitungsführungen sind zu berücksichtigen.

- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ob ein Gasanschluss vorgesehen wird, ist im Rahmen der Erschließung mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Das Telekommunikationsnetz in Ursleben wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Der bestehende Betriebsstandort ist an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Der bestehende Anschluss bietet noch ausreichend Reserven für die betriebliche Erweiterung, so dass die Verlegung neuer Anschlussleitungen voraussichtlich nicht erforderlich wird. Im Bereich der Erweiterung befinden sich außer Betrieb genommene Anschlussleitungen der Deutschen Telekom. Ein Rückbau der Leitungen ist möglich, dieser setzt voraus, dass sich die bauausführende Firma 8 Wochen zuvor mit der Deutschen Telekom Technik GmbH in Verbindung setzt.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über die vorhandene Erschließung gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung in der Gemeinde Erxleben ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre mit Sitz im Ortsteil Behnsdorf der Gemeinde Flechtingen. Im Bereich der Erweiterung ist die Errichtung einer Lager- und Umschlaghalle einschließlich eines Sozialtraktes geplant, in dem Schmutzwasser anfällt. Es ist vorgesehen die Grundstücke des Plangebietes durch Baulasten oder eine Vereinigung so zu verbinden, dass maximal zwei Baugrundstücke, jeweils ein Grundstück östlich und westlich des Weges (Flurstück 167) entstehen, die beide an öffentliche Straßen angrenzen. Bisher wurde für das Vorhaben im östlichen Teil die Errichtung einer abflusslosen Sammelgrube für die Sanitärabwässer für geplant. Die weiteren Abstimmungen mit dem Abwasserzweckverband Aller-Ohre erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für die Grundstücke, die keine öffentlichen Straßen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. Derzeit versickert das Niederschlagswasser im Plangebiet. Aufgrund der ausreichenden Versickerungsbedingungen ist auch für die geplante Erweiterung eine Niederschlagswasserversickerung vorgesehen.

6.2. Wirtschaftliche Belange

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft als auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Förderung wirtschaftlicher Belange und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Gewerbe und Industrie ist 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.

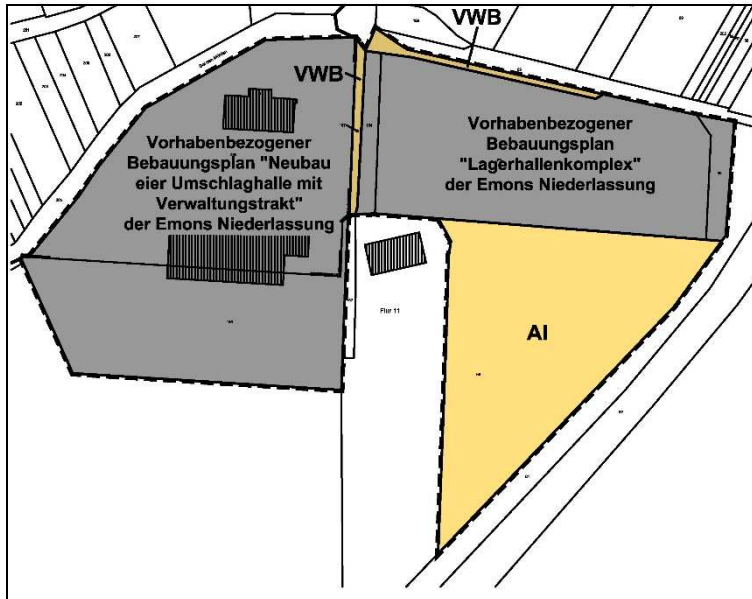
Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung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

In die Bewertung einbezogen wurden alle Flächen, auf denen der Bebauungsplan Änderungen gegenüber der bisherigen Situation enthält. Dies sind:

1. der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" der EMONS Niederlassung.
Für den Geltungsbereich des bereits wirksamen Bebauungsplanes ergibt sich der Vergleich zwischen der Aufstellung und der Nichtaufstellung des Bebauungsplanes aus den bisherigen Zulässigkeiten im Vergleich zu den geplanten Zulässigkeiten.
Für die Ausgangsbewertung wurden die bilanzierten Biotoptypen des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" der EMONS Niederlassung angenommen und nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt als Ausgangszustand bewertet.
2. der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lagerhallenkomplex" der EMONS Niederlassung Magdeburg / Uhrleben
Für den Geltungsbereich des bereits wirksamen Bebauungsplanes ergibt sich der Vergleich zwischen der Aufstellung und der Nichtaufstellung des Bebauungsplanes aus den bisherigen Zulässigkeiten im Vergleich zu den geplanten Zulässigkeiten. Für die Ausgangsbewertung wurde die Bilanzierung des Umweltberichtes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lagerhallenkomplex" der EMONS Niederlassung Magdeburg / Uhrleben verwendet. Diese bewertet den Zustand des Plangebietes mit 95.178 Wertpunkten

3. die Erweiterungsflächen auf dem Flurstück 58 der Flur 11
Dieses Flurstück wird flächendeckend als Ackerfläche in intensiver Nutzung bewirtschaftet. Die Randbereiche befinden sich außerhalb des Flurstücks.
4. die landwirtschaftlichen Wege auf den Flurstücken 63 und 167
Hierbei handelt es sich um eine bestandsorientierte Überplanung aus der keine neuen Zulässigkeiten abzuleiten sind.

Folgende Biotoptypen werden auf der eingriffsrelevanten Flächen festgestellt:



AI - Acker intensiv genutzt

VWB - befestigter Weg mit wassergebundener Decke

	Bestand im Plangebiet	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungs- modell	Flächenwert
1. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" (Biotoptypen gemäß Bebauungsplan)				
BG	bebaute Flächen	22.800 m ²	0	0
HHA	Gehölzpflanzungen auf den Böschungen	5.790 m ²	14	81.060
HGA	Feldgehölz (zu erhalten)	300 m ²	22	6.600
SEY	Niederschlagswasserrückhaltung	2.874 m ²	14	40.236
PYY	Pflegegrünfläche	5.104 m ²	6	30.624
2. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Lagerhallenkomplex"				
BL	bebaute Flächen	1.238 m ²	0	0
VPZ	Platz versiegelt	4.347 m ²	0	0
GSX	devastiertes Grünland mit Narbenschäden	14.463 m ²	6	86.778
URA	Ruderalflur ausdauernder Arten	600 m ²	14	8.400
3. Flächen des Flurstücks 58 der Flur 11				
AI	Acker intensiv genutzt	21.947 m ²	5	109.735

4. Flächen des landwirtschaftlichen Weges auf den Flurstücken 63 und 167				
VWB	befestigter Weg (mit wassergebundener Decke, gepflastert oder mit Spurbahnen)	1.490 m ²	3	4.470
	Σ	80.953 m²		367.903

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

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gem. Bewertungs- modell	Flächenwert
BG	Gewerbegebiet (überbaubare und sonstige versiegelbare Flächen) (73.412 m ² x 0,8)	53.730 m ²	0	0
SEY	Niederschlagswasserversickerung einschließlich der Randflächen, sonstige anthropogen nährstoffreiche Gewässer (bestehende und neue Anlage)	2.874 m ²	14	40.236
PYY	Gewerbegebiet sonstige nicht versiegelbare Flächen (Pflegegrünflächen)	5.452 m ²	6	32.712
HHA	festgesetzte Anpflanzflächen Strauchhecke	4.444 m ²	14	62.216
HGA	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten (Ergänzung und Bestand)	900 m ²	22	19.800
USB	Straßenverkehrsflächen	73 m ²	0	0
URA	Ruderalfluren Lärmschutzwall	1.012 m ²	13	13.156
GSX	Grünland mit Narbenschäden im Bereich der Aufschüttung unter Freiflächenphotovoltaikanlagen	7.468 m ²	4*	29.872
	Σ	80.953 m²		197.992

* Abwertung um 2 Wertpunkte aufgrund der Aufschüttung

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 367.903 Wertpunkten vor der Planung stehen 197.992 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. 169.911 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 (Ortslage Ursleben) 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.

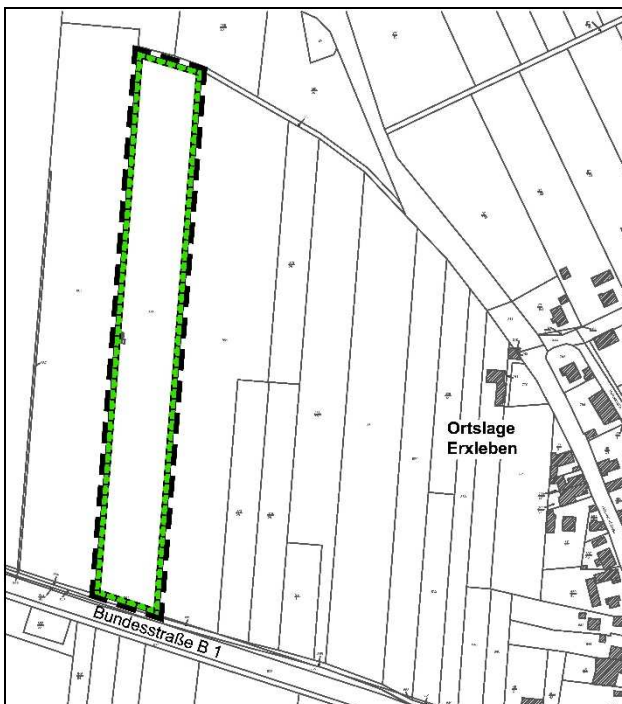
planexterne Kompensationsfläche

Die Kompensation für die Eingriffe in den Naturhaushalt ist auf dem Flurstück 863 der Flur 8 Gemarkung Erxleben vorgesehen. Bei der Fläche handelt es sich um eine ehemalige Kleingartenanlage. Aus der kleingärtnerischen Nutzung sind noch Obstgehölze vorhanden, die in die Konzeption eingebunden werden sollen.

Planungsziel für die Fläche ist die Umnutzung und Entwicklung einer Streuobstwiese auf extensiv bewirtschaftetem Grünland.

Hierfür sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Anpflanzung von hochstämmigen Obstgehölzen alter Sorten in einem Raster von 10 x 10 Meter unter Berücksichtigung bestehender und erhaltenswerter Obstbäume, die Sortenauswahl und das Pflanzmaterial ist sowohl mit dem zukünftigen Bewirtschafter der Obstwiese als auch mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, die Anpflanzungen sind vor Verbiss zu schützen.
2. Sicherung der Bewirtschaftung der Obstgehölze durch einen Nutzungs- und Pflegevertrag mit einem bewirtschaftenden Obstbaubetrieb (der örtlich ansässige Bio – Obstbaubetrieb hat hierzu bereits seine Bereitschaft erklärt)
3. Sicherung einer extensiven Beweidung der Wiesenflächen durch Fortführung des derzeitigen Pachtvertrages unter Berücksichtigung der Baumanpflanzungen



Die Fläche befindet sich in gemeindlichem Besitz und soll im Besitz der Gemeinde verbleiben. Die Pflanz- und Schutzmaßnahmen sind durch den begünstigten Eingriffsverursacher durchzuführen und zu finanzieren. Die vertragliche Sicherung der Pflege, Bewirtschaftung und Beweidung erfolgt durch die Gemeinde. Soweit hierfür Kosten entstehen, trägt diese der begünstigte Eingriffsverursacher.

Lage der Fläche westlich von Erxleben

Hierdurch erfolgt folgende Aufwertung:

Ausgangsbewertung Bestand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Kleingartenanlage (Biotoptyp AKE)	6	20.102 m ²	120.612
Summe		20.102 m ²	120.612

Bei der Umsetzung der Maßnahme entsteht folgender Planwert:

Planwert	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Streuobstwiese Neuanlage (Biotoptyp HSA)	15	20.102 m ²	301.530
Summe		20.102 m ²	301.530

Durch die planexterne Maßnahme erfolgt nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt eine Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Umfang von 180.918 Wertpunkten. Der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes von 169.911 Wertpunkten kann im Plangebiet kompensiert werden. Die gesamte Maßnahme wird dem Eingriff zugeordnet, um den Eingriff in die hochwertigen Böden zu kompensieren.

Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind im vorliegenden Planverfahren betroffen. Das Gewerbegebiet kann Gewerbelärm und Verkehrslärm durch den Zufahrtsverkehr verursachen. Bauplanungsrechtlich ist hierbei das Angrenzen unterschiedlicher Nutzungsarten relevant. In einer Entfernung von ca. 80 Metern zur Plangebietsgrenze befinden sich Wohngebäude in einem Dorfgebiet (MD). Zwischen Dorfgebieten und Gewerbegebieten bestehen bei einem Abstand von 80 Metern keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen, die vorliegend der Untersuchung bedürfen.

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. 21.947 m² Ackerfläche. Die Flächen weisen einen überdurchschnittlichen Ertragswert auf.

Der Flächenentzug ist erheblich und irreversibel. Ein Ausweichen auf andere Standorte auf denen die Belange der Landwirtschaft weniger beeinträchtigt werden ist jedoch nicht möglich, da ein bestehender Gewerbestandort erweitert werden soll und dieser ausschließlich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist. Alternative Standorte stehen damit für die beabsichtigte Nutzung nicht zur Verfügung, so dass der Entzug der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht vermeidbar ist. 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 wird 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 Bei den Mühlen" im Ortsteil Uhrsleben steht die Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Betriebe und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen im Vordergrund. Dem entgegen steht die 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		80.953 m ²
• Baugebiete		80.880 m ²
– Gewerbegebiete	80.880 m ²	
darin enthalten		
Flächen für Aufschüttungen	7.468 m ²	
Flächen Niederschlagswasserrückhaltungen	ca. 1.500 m ² textlich festgesetzt	
	ca. 1.374 m ² zeichnerisch festgesetzt	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	900 m ²	
Flächen für Anpflanzungen	4.444 m ²	
Flächen für einen Lärmschutzwall	1.012 m ²	
• Straßenverkehrsflächen		73 m ²

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bei den Mühlen" im Ortsteil Uhrsleben - Gemeinde Erxleben

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	24
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	24
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	24
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	24
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	25
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	28
2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	
2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	28
2.2.1. Schutzgut Mensch	28
2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope	29
2.2.3. Schutzgut Boden	30
2.2.4. Schutzgut Wasser	30
2.2.5. Schutzgut Tiere	31
2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	32
2.2.7. Schutzgut Klima, Luft	32
2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	33
2.3. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	33
2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	33
2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	36
2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	36
3. Ergänzende Angaben	37
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	37
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	37
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	38

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- Erweiterung des bestehenden Gewerbebestandes Uhrsleben für eine bedarfsgerechte Entwicklung des bestehenden Betriebes

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan umfasst folgende Festsetzungen:

1. Überplanung von bestehenden Gewerbegebieten und Festsetzung von neuen Gewerbegebieten auf einer Gesamtfläche von ca. 80.880 m² mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 0,8 und 1,6 bei einem bzw. zwei Vollgeschossen in abweichender Bauweise sowie einer in den Gewerbegebieten enthaltenen Fläche für Aufschüttungen, auf der der Bodeneinbau aus der Schaffung des Geländeplanums erfolgen soll
2. bestandsorientierte Festsetzung einer Wegefläche als Zuwegung zu einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte und zur Verbindung zwischen den Betriebsteilen
3. offene Gestaltung der überbaubaren Flächen und Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen auf 14 und 16 Meter
4. Übernahme bestehender Anpflanz- und Erhaltungsverpflichtungen aus den bestehenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplänen
5. Übernahme einer bestehenden Niederschlagswasserrückhaltung und textliche Festsetzung einer weiteren Niederschlagswasserrückhaltung

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

Gesamtfläche des Plangebietes		80.953 m ²
• Baugebiete		80.880 m ²
– Gewerbegebiete	80.880 m ²	
darin enthalten		
Flächen für Aufschüttungen	7.468 m ²	
Flächen Niederschlagswasserrückhaltungen	ca. 1.500 m ² textlich festgesetzt	
	ca. 1.374 m ² zeichnerisch festgesetzt	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	900 m ²	
Flächen für Anpflanzungen	4.444 m ²	
Flächen für einen Lärmschutzwall	1.012 m ²	
• Straßenverkehrsflächen		73 m ²

Von den Flächen werden 36.868 m² bisher durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" und 20.021 m² durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Lagerhallenkomplex" der EMONS Niederlassung Magdeburg / Uhrsleben überplant. Insgesamt werden 23.991 m² bisher nicht beplante Fläche überplant.

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 Erschließungsstraßen, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen der Betriebe

Art der Berücksichtigung:

verbal- argumentative Beurteilung der plangegebenen Lärmemissionen und 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 1995 / 1996

Ziel des Umweltschutzes:

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

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

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

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

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und 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 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft fest.

Art der Berücksichtigung:

Erhebung der Biotoptypen in den noch nicht überplanten Teilen des Plangebietes, 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:

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

Ziel des Umweltschutzes:

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

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

Art der Berücksichtigung:

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 1995 / 1996

Ziel des Umweltschutzes:

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

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

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

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

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

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

Art der Berücksichtigung:

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 1995 / 1996
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:
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Regionaler Entwicklungsplan (REP 2006), Landschaftsrahmenplan Haldensleben 1995 / 1996
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Aussagen der planerischen Grundlagen: keine
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
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) unmittelbar berührt.
In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten Gebiete. Die beim Bau der Bundesstraße B245 angelegte Gehölzhecke am Ostrand des Plangebietes hat sich zu einem Gehölzbereich entwickelt, der als geschützter Biotop (Feldgehölz) einzustufen ist.

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

2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Das Plangebiet befindet sich in der Landschaftseinheit "Magdeburger Börde". Der geologische Untergrund gehört zur Formation der Trias. Da die Triasfolge von tertiären und pleistozänen Sedimenten überlagert wurde, treten die Gesteine nicht landschaftsprägend hervor. 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. 80 Meter südöstlich des nächstgelegenen Wohngebäudes im Dorfgebiet von Uhrsleben entfernt. Der nächst gelegene Bereich wird bereits gewerblich durch die vorhandenen Umschlaghallen mit Verwaltungstrakt genutzt. Von dem Gewerbegebiet gehen gebietstypische Störungen durch den Lkw-Verkehr sowie Be- und Entladevorgänge aus. Am Rand des Gewerbebestandes wurde ein Lärmschutzwall errichtet, der die betrieblichen Emissionen vermindert. Der östliche Teil des Plangebietes ist noch nicht gewerblich bebaut. Der Nord-

teil, in dem der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Lagerhallenkomplex" der EMONS Niederlassung Magdeburg / Uhrsleben wirksam ist, wird derzeit nur zum Abstellen von Lastzügen genutzt. Vom Südteil – der Ackerfläche – gehen im Bestand keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aus.

Das Plangebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung.

2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Aufnahme der Biototypen basiert auf einer Luftbildauswertung und einer ergänzenden Begehung im Dezember 2022.

Bereich des bestehenden Gewerbebestandes im Westen des Plangebietes auf den Flurstücken 335 (Flur 9) und 185 (Flur 11) der Gemarkung Uhrsleben

Der Standort wird gewerblich genutzt und ist mit zwei Hallen bebaut. Die Verkehrsflächen um die Hallen sind umfangreich versiegelt. Im Nordwesten befinden sich die Niederschlagswasserrückhaltung als nur zeitweise wasserführende Fläche und angrenzend ein Lärmschutzwall. Im Süden und Osten sind auf Böschungen Gehölzpflanzungen vorhanden. Im Südwesten wurde der bisher wirksame, vorhabenbezogene Bebauungsplan noch nicht vollständig umgesetzt. Hier sind noch Ackerflächen vorhanden.

Bewertung:

Der Bereich ist als Gewerbebestandort von geringer Bedeutung für das Schutzgut. Nur die Gehölzhecken, die im Südwesten und Süden das Plangebiet begrenzen, sind von höherer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Bereich des ehemals bebauten Flurstücks 59:

Das Flurstück 59 umfasst eine ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte, deren Gebäude abgebrochen wurden. Im Bestand werden die Flächen zum Abstellen von Lastzügen genutzt. Die derzeitige Nutzung der vorhandenen Biotope besteht überwiegend aus devastierten Grünlandbiotopen. Ehemals auf der Nord- und Ostseite des Plangebietes vorhandene Pappeln (*Populus hybridus*) mussten aufgrund von Windbruch beseitigt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Großgehölze. Es sind ausschließlich krautige Biototypen anzutreffen. Diese sind als anthropogen vegetationsfreie Flächen und devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden einzustufen. Das Grünland wird von Gräsern wie Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Gewöhnlichen Kraulgras (*Dactylis glomerata*) dominiert. Die teilweise noch vorhandenen Erdaufschüttungen werden von ruderalen Staudenfluren eingenommen. Als kennzeichnende Gräserart kommt hier der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) vor.

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

Vorbelastungen:

Die im betroffenen Bereich siedelnden Biototypen sind von der Nutzungsauffassung geprägt. Abgestellte Fahrzeuge beeinträchtigen die Biotopqualität. Hinzuweisen ist auf den bereits rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der Eingriffe in diese Biototypen zulässt. Dessen Bewertung bildet die Ausgangsbasis für die Bewertung der vorliegenden Änderung.

Bewertung:

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Arten und Biotope ist infolge der bestehenden Vorbelastungen und Baurechte als eingeschränkt zu bewerten.

Bestand Ackerflächen (Biototyp AI):

Die Flächen im Südosten des Plangebietes auf dem Flurstück 58 werden intensiv ackerbaulich genutzt und werden daher als Acker (AI) bewertet. Die Ackerfläche ist Bestandteil großflächiger, zusammenhängender, weitgehend ausgeräumter Ackerflächen in intensiver Bewirtschaftung. Die Ackerflächen werden durch die angebauten Kulturpflanzen geprägt. Eine Ackerswildkrautflora ist nur sehr spärlich mit gegen Herbizideinsatz resistenten Arten festzustellen.

Vorbelastungen

Infolge des hohen Herbizideinsatzes sind die Wildkrautfluren der Ackerflächen sehr arm an Arten und Individuen.

Bewertung

Die Wildkrautfluren weisen ausschließlich gemein verbreitete Arten auf. Sie sind infolge von mechanischer Bodenbearbeitung und des Biozideinsatzes floristisch und faunistisch stark verarmt. Natürliche Artenvorkommen beschränken sich im Wesentlichen auf die Ackerrandbereiche. Für heimische Tier- und Pflanzenarten nutzbare Ackerrandstreifen von ausreichender Breite sind nicht ausgebildet. Aufgrund der geringen Lebensraumqualität besitzen die Ackerwildkrautfluren einen geringen ökologischen Wert. Die Biotopfunktion der Ackerbiotope ist aufgrund der beschriebenen Situation als eingeschränkt zu bewerten.

Bestand landwirtschaftlicher Weg auf den Flurstück 167:

Der landwirtschaftliche Weg dient der Zufahrt zu einer neu errichteten landwirtschaftlichen Betriebsstätte auf dem Flurstück 58. Er ist wassergebunden befestigt.

Bewertung

Der Biotoptyp ist von sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die im Plangebiet vorhandenen Biototypen von geringer Bedeutung für das Schutzgut sind.

2.2.3. Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden im Bereich der Eingriffsflächen keine separaten faunistischen Untersuchungen durchgeführt, da das Plangebiet allgemein nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut besitzt. Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung des Schutzgutes Tiere wurden die vorliegenden Unterlagen des Landschaftsrahmenplanes ausgewertet.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme für den Bebauungsplan im Jahr 2015 wurden keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten, europäischen Vogelarten oder sonstigen nach Rechtsverordnung streng geschützten Arten festgestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Verbreitungsgebietes des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*). Im Rahmen der Bestandsaufnahme im Jahr 2015 wurden keine Feldhamstervorkommen festgestellt. Das Plangebiet weist keine besondere Eignung für den Feldhamster auf. Es handelt sich um eine einheitlich bewirtschaftete Ackerfläche, die von weiteren Ackerflächen durch Bebauung oder hochfrequentierte Straßen getrennt ist. Der Feldhamster kann dabei beim Anbau von Kulturen, die nicht als Nahrung für den Feldhamster geeignet sind, nicht auf andere Flächen ausweichen.

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 periglazialer Schluff (Löß).

Vorbelastungen

Das Plangebiet ist in zwei Bereiche zu unterteilen, die ehemals baulich genutzten Flächen und die landwirtschaftlich genutzten, un bebauten Flächen.

Die im Plangebiet vorkommenden, landwirtschaftlich genutzten Böden sind insbesondere auf den ehemaligen Ackerflächen durch intensive mechanische Bearbeitung, Düngung und den Einsatz von Bioziden vorbelastet, jedoch unversiegelt. In den ehemals bebauten Bereichen sind die Böden anthropogen stark überprägt. Die Bodenoberschichten sind durch die Versiegelung der Bebauung und Oberflächenbefestigungen abgetragen.

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 Bodenbruch zum größten Teil in ihrer natürlichen Funktionsfähigkeit mäßig beeinträchtigt. Die Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte ist durch den regelmäßigen Bodenbruch gering beeinträchtigt. Hochwertig sind die Nutzungsfunktionen des Bodens aufgrund der hohen Ertragsfähigkeit als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung. Dies führt dazu, dass die Böden in den bisher nicht bebauten Bereichen insgesamt als hochwertig für das Schutzgut einzustufen sind.

In den ehemals bebauten und baulich genutzten Bereichen sind die natürlichen Funktionen der Böden nachhaltig und irreversibel gestört. Sie sind von geringer Wertigkeit bezüglich der natürlichen Bodenfunktionen.

In den bebauten Bereichen ist die Archivfunktion erheblich gestört.

Die Nutzungsfunktionen sind in Bezug auf die land- und forstwirtschaftliche Nutzung aufgrund des hohen Ertragspotentials in den Ackerbereichen überdurchschnittlich ausgeprägt. In den bereits baulich genutzten Bereichen ist keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung mehr möglich. Diese Teilbereiche sind als geringwertig in Bezug auf die Bodenfunktion einzustufen.

2.2.5. Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befindet sich die bestehende Niederschlagswasserrückhaltung als temporär wasserführendes, nährstoffreiches Stillgewässer.

Bestand Grundwasser

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

Vorbelastung

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

2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Plangebiet befindet sich unweit der Bundesautobahn A2 und der Bundesstraße B245 südöstlich von Ursleben. Das Landschaftsbild um Ursleben ist durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung mit wenig gliedernden Elementen geprägt. Durch die in Dammlage verlaufende Bundesautobahn A2 und das vorhandene Gewerbegebiet ist das Landschaftsbild technisch überprägt. Eine Eignung für die Erholungsnutzung liegt aufgrund der Lärmeinwirkungen der Bundesautobahn A2 nicht vor. Ein wesentliches Gliederungselement im Landschaftsbild stellt die entlang der Bundesstraße B245 hergestellte Feldgehölzhecke dar, die das Plangebiet nach Osten von der offenen Landschaft abschirmt.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der drei Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft besitzen das Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung insgesamt einen geringen landschaftlichen Eigenwert. Maßgeblich hierfür sind die großflächige, landwirtschaftliche Bewirtschaftung, die bestehende gewerbliche Bebauung und die technische Überprägung durch die Bundesautobahn A2. Die Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des Landschaftsbildes ist als gering einzustufen, da Auswirkungen auf die angrenzenden Landschaftsräume im Westen durch das vorhandene Gewerbegebiet und im Osten durch die Gehölzhecke entlang der Bundesstraße B245 abgeschirmt werden.

2.2.7. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

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

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

Der bereits baulich genutzte Teil des Plangebietes ist großflächig versiegelt. Er ist dem Klimabereich des Siedlungsklimas zuzuordnen. Bisher unbebaut und nicht versiegelt ist der Südosten des Plangebietes.

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. Vorbelastungen bestehen weiterhin durch die bestehenden Baurechte im Plangebiet.

2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet ist in Anlage 2 zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen als archäologischer Relevanzbereich kartiert. Im Nordteil wurden im Rahmen des Abbruchs der Gebäude und der Bodenuntersuchungen keine archäologische Relevanz festgestellt. Es bestehen jedoch aus topographischen Gründen Anhaltspunkte, dass außerhalb der untersuchten Flächen archäologische Denkmale vorhanden sein könnten. Es ist daher möglich, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

2.3. **Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen**

2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt

Aus den 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 Grünlandbiotopen und 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 Minimalmaß 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

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

- Schutzgut Mensch

Lärm

In Gewerbegebieten entsteht Lärm durch Anlagen und Betriebsgeräusche sowie durch Verkehrslärm des Zufahrtsverkehrs zum Plangebiet. Aufgrund der Anbindung über die Bundesstraße B245 an die Bundesautobahn A2 berührt der Zufahrtsverkehr nur wenige schützenswerte Nutzungen (Haldensleber Straße 39). Bauplanungsrechtlich ist das Angrenzen unterschiedlicher Nutzungsarten relevant. In einer Entfernung von ca. 80 Metern zur Plangebietsgrenze befinden sich Wohngebäude in einem Dorfgebiet (MD). Zwischen Dorfgebieten und Gewerbegebieten bestehen bei einem Abstand von 80 Metern keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen, die vorliegend der Untersuchung bedürfen.

Insgesamt ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten sind.

- Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung beschränkt sich im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind. Nicht im Rahmen der vorstehenden Aufstellung des Bebauungsplanes auszugleichen sind Eingriffe, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren. Dies betrifft für die vorliegende Planung die bereits durch die vorhabenbezogenen Bebauungspläne "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" und "Lagerhallenkomplex" der EMONS Niederlassung Magdeburg / Uhrsleben überplanten Flächen. Diese sind daher nur Gegenstand der vorliegenden Beurteilung insoweit der Bebauungsplan bisher festgesetzte Kompensationsmaßnahmen überplant.

Von der Erweiterung sind überwiegend keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen. Die zusätzlich geplanten Eingriffe erfolgen in den Biotoptyp Acker (intensiv genutzt) und die noch nicht hergestellten gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen, die derzeit durch devastiertes Grünland, anthropogen vegetationsfreie Flächen und Ruderalfluren gebildet werden. Weiterhin wird eine bereits im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Gehölzen verkleinert.

Der Eingriff in das Schutzgut ist erheblich. Er ist mit dem Verlust der betroffenen Biotoptypen verbunden. 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 außerhalb des Plangebietes in der Gehölzhecke entlang der Bundesstraße B245.

Ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters ist nicht bekannt.

- Schutzgut Boden

Die geplante Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes beträgt 1,51 Hektar für die Bebauung und weitere 0,75 Hektar für den Bodeneinbau. Durch Überbauung und Versiegelung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können bei einer GRZ von 0,8 alle Bodenfunktionen auf insgesamt ca. 1,21 Hektar verloren gehen. 0,75 Hektar können durch Bodeneinbau anthropogen verändert werden. 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. 4 Meter an. Die Geschüttheit ist günstig. 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.

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

- 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 Änderungsbereich 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 nach Süden erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Bebauung wird überwiegend von Gehölzstrukturen und dem vorhandenen Gewerbegebiet von der offenen Landschaft abgeschirmt. Die Beeinträchtigungsintensität wird aufgrund der Vorbelastungen und der vorhandenen Eingrünung als mäßig 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 ohnehin geringen 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:

1. Übernahme von im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" festgesetzten Flächen mit Bindungen zur Erhaltung einer Feldgehölzhecke und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den vorliegenden Bebauungsplan
→ Schutz höherwertiger Biotopstrukturen
2. Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen auf 14 und 16 Meter
→ Schutz des Landschaftsbildes
3. Erhaltung der vorhandenen Niederschlagswasserrückhaltung auf einer Fläche von 1.374 m² und Herstellung einer weiteren Niederschlagswasserrückhaltung mit einer Gesamtläche von ca. 1.500 m²
→ Schutzgut Grundwasser
4. Herstellung einer Aufschüttung von Erdstoffen als Grünfläche mit einer möglichen Anordnung von Freiflächenphotovoltaikanlagen

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

Das Planverfahren dient der Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebes und ist daher in hohem Maß standortgebunden. Alternative Standorte bestehen nur hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten nur nach Westen oder Süden. Im Westen befindet sich die Ortslage

Ursleben, an die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht näher herangerückt werden soll. Im Süden des bestehenden Betriebsstandortes ist ein Höhenunterschied von ca. 8 Meter vorhanden, der eine bedarfsgerechte Erweiterung in diese Richtung ausschließt, da der Logistikbetrieb auf einem Planum errichtet werden muss.

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 und der Herstellung der Niederschlagswasserrückhaltung 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 "Bei den Mühlen" im Ortsteil Ursleben ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes eines Logistikbetriebes südöstlich der Ortslage Ursleben.

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 und bebaut 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.

Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt sind bezüglich der Biotopfunktion des Plangebietes erheblich. Der Verlust von Ackerflächen, devastiertem Grünland und Ruderalflächen ist erheblich und kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Hierfür ist eine externe Kompensation vorgesehen. Der Eingriff kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Er bedarf der externen Kompensation.

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 werden durch die bestehenden Gehölzstreifen an den Rändern der Bauflächen und die Begrenzung zulässiger Bauhöhen gemindert.

Eine erhebliche planbedingte Beeinträchtigung durch Lärmemissionen wird bei Einhaltung gebietstypischer Emissionswerte vermieden.

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

1. Übernahme von im vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" festgesetzten Flächen mit Bindungen zur Erhaltung einer Feldgehölzhecke und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den vorliegenden Bebauungsplan
→ Schutz höherwertiger Biotopstrukturen
2. Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen auf 14 und 16 Meter
→ Schutz des Landschaftsbildes
3. Erhaltung der vorhandenen Niederschlagswasserrückhaltung auf einer Fläche von 1.374 m² und Herstellung einer weiteren Niederschlagswasserrückhaltung mit einer Gesamtfläche von ca. 1.500 m²
→ Schutzgut Grundwasser
4. Herstellung einer Aufschüttung von Erdstoffen als Grünfläche mit einer möglichen Anordnung von Freiflächenphotovoltaikanlagen

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.

Erxleben, April 2023