

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Rasthof" im Ortsteil Uhrleben - Gemeinde Erxleben**

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Inhalt**

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	3
4. Belange von Natur und Umwelt	9
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10

## **1. Ziel der Planaufstellung**

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

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

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbebestandes entsprechend dem Bedarf (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB)
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB), bei vollständiger Ausnutzung der Flächen könnten ca. 40 Arbeitsplätze entstehen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

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

## **2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes**

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 24.09.2024 bis einschließlich zum 25.10.2024.

### Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 07.01.2025 bis einschließlich zum 07.02.2025.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

### 3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 30.08.2024 unter Zusendung des Vorentwurfes um Stellungnahme gebeten.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Anschreiben vom 06.12.2024 unter Zusendung des Entwurfes um Stellungnahme gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Anregungen wurden vorgebracht:

Inhalt der Stellungnahmen Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte vom 25.09.2024 und 02.01.2025	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Gemeinderat Erxleben hat auf seiner Sitzung am 08.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet am Rasthof" im Ortsteil Uhrleben - Gemeinde Erxleben beschlossen. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 4,54 Hektar. Davon entfallen 4,4 Hektar auf das Gewerbegebiet. Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Das Vorhaben "Gewerbegebiet am Rasthof" im Ortsteil Uhrleben berührt die Belange des Flurbereinigungsverfahrens Uhrleben BAB A2, Verfahrensnummer: OK0003. Mit der Ausführungsanordnung des Flurbereinigungsplanes ist bereits der neue Rechtszustand eingetreten. Die Berichtigungen der öffentlichen Bücher (Kataster- und Grundbuchberichtigung) sind erfolgt. Die Flurbereinigungsbehörde plant, in absehbarer Zeit das Flurbereinigungsverfahren durch Schlussfeststellung gemäß § 149 FlurbG zu beenden.</li><li>- Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche erheblich betroffen. Es handelt es sich insgesamt um den Entzug von ca. 41.939 m<sup>2</sup> Ackerfläche. Die Flächen weisen einen überdurchschnittlichen Ertragswert auf. Es handelt sich dabei um eine solitäre Fläche, die nicht im Zusammenhang mit anderen Feldblöcken bewirtschaftet werden kann. Der Flächenentzug ist erheblich und irreversibel. Die Belange der Landwirtschaft werden erheblich beeinträchtigt.</li><li>- Das Landwirtschaftsgesetz § 15 (LwG LSA) schreibt vor, dass landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen entzogen werden darf. Vorher muss eine Prüfung aller Möglichkeiten erfolgen und in den Planungsunterlagen nachgewiesen werden, dass eine Realisierung des Vorhabens nur auf landwirtschaftlicher Nutzfläche möglich ist. Dies ist nicht ersichtlich, da es in der Gemarkung Uhrleben Standorte mit niedrigeren</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die betroffene Fläche wurde bereits eigentumsrechtlich zugeordnet und das Grundbuch berichtigt. Belange des Flurneuordnungsverfahrens sind daher nicht mehr erkennbar betroffen.</li><li>- Der Sachverhalt wurde in die Abwägung eingestellt. Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde die Erforderlichkeit des Eingriffs in die landwirtschaftliche Nutzfläche geprüft. Der Standort befindet sich an der Bundesautobahn A2. Die Autobahn ist vom Standort ohne Querung von Ortschaften erreichbar. Hieraus ergibt sich eine besondere Eignung des Stabdortes für verkehrsintensive Ansiedlungen. Der Bundesgesetzgeber verfolgt das Ziel die deutsche Wirtschaft krisenunanfälliger aufzustellen und dem Auftreten von Lieferkettenproblemen entgegen zu wirken. Dies erfordert den Aufbau weiterer Standorte für Logistikunternehmen. Die Firma Contrail beabsichtigt den Standort in Uhrleben für ihr Logistikunternehmen zu entwickeln. Dies dient den Belangen der Wirtschaft und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und c BauGB.</li><li>- Die Aufstellung von Bauleitplänen richtet sich nach dem BauGB. Dieses steht als Bundesrecht über dem Landesrecht. Das BauGB regelt in § 1a Abs.2 Satz 2 BauGB, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden sollen. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Erxleben wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung</li></ul>

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Rasthof" im Ortsteil Uhrleben - Gemeinde Erxleben

<p>Bodenzahlen gibt. Gemäß § 1a Abs.2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde (insbesondere Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung) zu nutzen. Die Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen soll begründet werden. Hierbei ist folgendes zu berücksichtigen: Die Belange der Landwirtschaft sind durch die Entwicklung des Plangebietes (Entzug von ca. 4,2 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche mit überdurchschnittlichem Ertragswert) erheblich betroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Landwirtschaft ist eine Schlüsselbranche im Wirtschaftskreislauf. Sie sichert die Ernährung einer immer größer werdenden Zahl von Menschen und liefert wertvolle Agrarrohstoffe für eine energetische und stoffliche Verwertung. Die Landwirtschaft soll die Lebensgrundlage durch einen verantwortungsvollen Umgang mit Boden, Luft, Wasser und Natur nachhaltig erhalten. Für die Landwirtschaft ist der Boden ein unersetzlicher Produktionsfaktor und er spielt für die wirtschaftliche Stabilität und nachhaltige Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe eine zentrale Rolle. Im Gegensatz zu anderen Produktionsfaktoren ist Boden nicht vermehrbar. Laut dem Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundesbodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) § 1 Vorsorgegrundsätze (1) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.</li> <li>- Da es sich bei der Vorhabenfläche um ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft handelt, ist bei der Abwägung, neben den Punkten 5.7.1.1 und 5.7.1.3 des REP 2006, folgendes zu berücksichtigen. Die Fachstelle Landwirtschaft des ALFF Mitte Wanzleben hat sich in der Stellungnahme zum 4.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg 2024 für die Erhaltung und Erweiterung der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft ausgesprochen. Abgesehen von der Ausdehnung der zu überbauenden Flächen (ca. 4,2 ha) und Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, befindet sich der Planbereich im Mitteldeutschen Schwarzerdegebiet (BMU, Naturräume in Deutschland, Anlage 4 (zu § 7 Abs.1 Satz 2 Kompensationsverordnung) und zeichnet sich durch sehr ertragreiche Böden mit einem sehr hohen landwirtschaftlichen Nutzwert aus. Die betroffene Fläche ist Teil der Löss- und Sandlösslandschaften, die allgemein unter dem Namen Magdeburger Börde bekannt sind. Es handelt sich um einen wertvollen Lössboden mit einer Bodenzahl über 90. Schwarzerden wie in der Magdeburger Börde sind weltweit die fruchtbarsten Ackerböden wegen ihrer hervorragenden Filter-, Speicher- und Pufferfunktionen, ihrer hohen biologischen Aktivität und Biodiversität. Aufgrund der Möglichkeit des Anbaus von anspruchsvollen Kulturen wie Weizen und Zuckerrüben mit überdurchschnittlich hohen Erträgen kommt solchen Ackerbaustandorten, wie den durch das Vorhaben überplanten, sowohl in Sachsen-Anhalt als auch bundesweit eine besondere Bedeutung zu. Solche ertragreichen Ackerstandorte sollten vor allem vor dem Hintergrund der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten (zukünftig notwendige Steigerung der Flächenproduktivität) und des anstehenden</li> </ul>	<p>berechnet und geeignete Standorte festgelegt. In der Flächennutzungsplanung erfolgte eine Prüfung der Nachnutzung bestehender Standorte. Diese stehen nicht in bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung. Daher ist die Ausweisung neuer Gewerbegebiete städtebaulich erforderlich. Da die Alternativenprüfung im Flächennutzungsplanverfahren erfolgt ist, tritt für den Bebauungsplan die sogenannte "Abschichtung" ein. Dies bedeutet, dass Sachverhalte, die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung geprüft wurden, keiner erneuten Prüfung im Bebauungsplanverfahren bedürfen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Sachverhalt wird zur Kenntnis genommen. Dies wurde in die Abwägung eingestellt.</li> <li>- Der Vorbehalt für die Landwirtschaft wurde in die Abwägung eingestellt. An allen für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Standorten in der Gemeinde Erxleben sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft im Regionalen Entwicklungsplan ausgewiesen. Die nebenstehenden Sachverhalte treffen gleichermaßen auf alle für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Flächen zu. Die Gemeinde Erxleben hat sich zur Minimierung des Eingriffs bei der Flächenfestlegung für eine solitäre Fläche entschieden, die nicht zusätzlich landwirtschaftliche Nutzflächen zerschneidet.</li> </ul>
--	---

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Rasthof" im Ortsteil Uhrleben - Gemeinde Erxleben

<p>Transformationsprozesses in der Landwirtschaft als wichtige Produktionsgrundlage erhalten bleiben. Das Vorhaben kann daher aus Sicht der Fachstelle Landwirtschaft nicht begrüßt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sollte dennoch eine Bebauung stattfinden, ist die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Gebäudedächern zu prüfen, um zusätzlichen Flächenverlust durch PhotovoltaikFreiflächenanlagen zu vermeiden.</li> <li>- Laut vorliegenden Unterlagen kann der Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht im Plangebiet nicht kompensiert werden. Vorgesehen ist eine externe Kompensation, die noch nicht festgelegt ist. Da die Kompensationsmaßnahmen noch nicht abschließend festgelegt sind, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuell erforderliche Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf der überplanten Fläche zu realisieren sind. Gemäß Landwirtschaftsgesetz § 15 (LwG LSA) darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen entzogen werden. Bei der Suche nach Flächen für Ersatzmaßnahmen genießt also die Landwirtschaft einen besonderen Schutz. Um zu vermeiden, das landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden, haben Entsiegelung, Wiedervernetzung von Lebensräumen, sowie Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen Vorrang. Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen als Kompensation für die Errichtung einer Photovoltaikanlage stellt keinen begründeten Ausnahmefall dar. Dem ALFF Mitte ist bewusst, dass unvermeidbare Eingriffe in die Natur zwingend durch den Verursacher kompensiert werden müssen. Der Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt ist als anerkannter Flächenmanager nach § 7 Abs.3 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt in der Lage, Kompensationsverpflichtungen mit befreiender Wirkung für einen Eingriffsverursacher zu übernehmen. Er hilft auch bei der Flächensuche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsflächenpools). Anstelle der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in Sachsen-Anhalt auch eine Anrechnung von Maßnahmen des Ökokontos (Ökokontomaßnahmen) zur Kompensation möglich. Mit der Ökokonto-Verordnung bietet das Land Sachsen-Anhalt einen Weg, die Eingriffsregelung umzusetzen. Das Ökokonto, das der Verrechnung von vorab durchgeführten Kompensationsmaßnahmen über die nachträgliche Zuordnung zu Eingriffen dient, ist ein wirksames Hilfsinstrument zur erleichterten Abarbeitung der Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, aber auch der Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung. In Sachsen-Anhalt gibt es derzeit acht anerkannte Einrichtungen für die Übernahme von Kompensationspflichten: Bundesforstbetrieb Mittelbe, Bundesforstbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt, Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt, Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH, NABU-Institut für Fluss- und Auenökologie, NABU-Stiftung Nationales Naturerbe, Stiftung Umwelt, Natur- und Klimaschutz Sachsen-Anhalt, Stiftung Kulturlandschaft Sachsen-Anhalt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dies wurde geprüft. Nach Auffassung der Gemeinde Erxleben ist diesbezüglich der Gesetzgeber gefragt, entsprechende einheitliche Standards zu setzen. Es wurde dem Bauherrn empfohlen, die Dachflächen für Photovoltaikanlagen zu nutzen. In anderen Bundesländern (z.B. in Niedersachsen) ist dies bereits durch den Landesgesetzgeber geregelt.</li> <li>- Dies ist weder vorgesehen noch planerisch sinnvoll. Der Entzug hochwertiger Bördeböden im Plangebiet ist nur für die gewerbliche Ansiedlung zu rechtfertigen. Für Kompensationsmaßnahmen sind die für die Landwirtschaft hochwertigen Bördeböden im Plangebiet nicht geeignet. Die Fläche muss uneingeschränkt für die gewerbliche Entwicklung zur Verfügung stehen. In die Gebiete integrierte Kompensationsmaßnahmen führen nur dazu, dass die Gebiete größer werden, um den gewerblichen Bedarf abzudecken. Die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt über eine vertragliche Vereinbarung mit einem Anbieter von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus einem Kompensationsflächenpool.</li> </ul>
---	---

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Rasthof"  
im Ortsteil Uhrleben - Gemeinde Erxleben

Inhalt der Stellungnahme des Landkreises Börde vom 02.01.2025	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Von Seiten der unteren Landesentwicklungsbehörde wird betont, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr.6/2011, S.160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)) festgestellt sind. Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Gemäß § 13 Abs.1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S.203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben. Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 2 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs.2 LEntwG LSA.</li> <li>- Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen.</li> <li>- Begründung: Beim Vorhaben handelt es sich um die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Rasthof" in der Ortschaft Uhrsleben, Gemeinde Erxleben. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,54 ha, wovon 4,19 ha Ackerfläche sind. Im 4.Entwurf des REPs ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. In der Planung werden ca. 4,40 ha als zukünftiges Gewerbegebiet angesetzt. Im Rahmen der Gegenüberstellung entsteht ein negativer Saldo von 166.512 Wertpunkten im Naturhaushalt, welche durch externe Ausgleichsmaßnahmen in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde kompensiert wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Ansiedlung eines Logistikunternehmens verfolgt. Das Ziel der Ansiedlung ist die Lagerung von Waren und Zwischenprodukten, umso eine reibungslose Produktion und einen kontinuierlichen Warenabsatz zu sichern. Das Vorhaben fällt demnach unter keinen der Punkte 3.3 des Runderlasses des MLV 1. 11. 2018 -24-20002-01. Sollte die oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten.</li> <li>- Auf der Grundlage der derzeit vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde durch das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, für die Flurstücke 37, 39, 40, 48, 49, Flur 10, Gemarkung Uhrsleben festgestellt, dass diese als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft sind. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden. Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Sachverhalte sind gesetzlich und verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.</li> <li>- Die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde eingeholt.</li> <li>- Die Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde wurde eingeholt.</li> <li>- Für das Plangebiet wurde im Zeitraum vom 02.12.-04.12.2024 eine Kampfmittelsondierung durch die Firma KMB Kampfmittelbergung GmbH Bremen durchgeführt. Dabei wurden 218 Verdachtspunkte detektiert und geborgen. Minition oder andere Kampfmittel wurden nicht festgestellt.</li> </ul>

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Rasthof"  
im Ortsteil Uhrleben - Gemeinde Erxleben

<p>erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft/sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Die Sicherheitsbehörde hat dafür zu sorgen, dass bei den Bau-maßnahmen die Gefahren, die von einer möglichen Kampfmittelbelastung ausgehen, für Leib und Leben sowie für schützenswerte Güter so gering wie möglich gehalten werden müssen. Nur durch eine Überprüfung/ Sondierung i.V. mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar. Eine bauvorbereitende Sondierung/ Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich dieses Flurstück / diese Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden. Sofern eine Überprüfung durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste, Kampfmittelbeseitigungsdienst, erfolgen soll, sind dem Rechtsamt folgender Unterlagen zweifach und in Papierform vorzulegen: Beschreibung der Maßnahme, Auflistung der Flurstücke nach Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer (mit Benennung der Eigentümer), Übersichtspläne bzw. Karten mit topografischer Übersichtskarte mit Kennzeichnung der beantragten Fläche, Detailkarten mit erkennbarer und lesbarer Bezeichnung nach Flur/Flurstück einschließlich deren Grenzen und Kennzeichnung der Fläche für die Maßnahme. Hier wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine längere Bearbeitungszeit zu erwarten ist. Wenn aus zeitlich oder technischen Gründen eine private Räumfirma auf eigene Kosten die Sondierung oder eine Baubegleitung vornehmen soll, so ist vorher eine Zuverlässigkeitsprüfung dieser Firma erforderlich. Hierzu sind dem Rechtsamt des Landkreises Börde vor Beginn der Überprüfungs- und Räummaßnahmen folgende Unterlagen in schriftlicher Form vorzulegen: Bauherr, Auftraggeber mit vollständiger Anschrift, Angaben über die Art der auszuführenden Tätigkeiten, zum Einsatz kommende Technik bzw. Verfahren, Zeitraum der Maßnahme, Ort/Gemarkung mit Fluren und den dazu betreffenden Flurstücken, vorhabenbezogenes ggf. digitales Kartenmaterial (Liegenschaftskarte, Lageplan, topografische Karte) ggf. mit Trassenverlauf, in gut leserlichen Maßstab, Angabe verantwortlicher Personen mit Vorlage (in Kopie) entsprechendem Befähigungsnachweis. Den für dieses Aufgabengebiet autorisierten Firmen ist der Verfahrensweg bekannt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seitens des Amtes für Straßenbau und -unterhaltung wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme des Vorentwurfes verwiesen, welche weiterhin Gültigkeit haben. Bei der Maßnahme werden keine Belange des Landkreises Börde als Kreisstraßenbaulastträger berührt. Seitens des Amtes für Straßenbau und -unterhaltung gibt es daher keine Bedenken. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt.</li> <li>- Hinweis: Für die Belange von Bundes- und Landesstraßen ist die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB) als Baulastträger zuständig.</li> <li>- Aus Sicht des Bauordnungsamtes/ vorbeugender Brandschutz bestehen gegen das Vorhaben keine Einwände/ Bedenken. Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft.</li> <li>- Von Seiten des Straßenverkehrsamtes, Sachgebiet Verkehrsorganisation, wird die verkehrsbehördliche Zustimmung erteilt. Auf der L25 ist die Zufahrt zum Gewerbegrundstück mit einer Linksabbiegespur herzustellen. Dies wurde an einem Ortstermin mit dem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Ausführungen der Stellungnahme zum Vorentwurf enthalten keine weiteren abwägungsrelevanten Anregungen.</li> <li>- Die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt wurde im Verfahren beteiligt.</li> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> <li>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</li> </ul>
---	--





---

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet am Rasthof"**  
im Ortsteil Uhrleben - Gemeinde Erxleben

---

<p>Versiegelung von Flächen so gering wie möglich gewählt werden. Nach den Vorschriften des § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Das gesamte im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll in diesem verbleiben und zur Versickerung gebracht werden. Zur Realisierbarkeit sollte ein Baugrundgutachten/ hydrologisches Gutachten für das Plangebiet erstellt werden, welches die Möglichkeiten der Versickerung ermittelt. Bei der Festsetzung einer gewerblichen Bebauung ist die Möglichkeit der Versickerung auf Grund der hohen Versiegelung von bis zu 80 % nicht immer vollständig durchführbar. Um für das Gebiet die generellen Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), "Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich von Landökosystemen, die direkt vom Wasser abhängen" umzusetzen, ist darauf zu achten, dass die Förderung einer nachhaltigen Nutzung der Wasserressourcen, mit dem Ziel den guten chemischen und ökologischen Zustand die natürlichen Wasserkörper erreicht wird. Für die Versickerung von Niederschlagswasser bedeutet das, dass die Hinweise des Arbeitsblattes DWA- A 138 für die Planung und Bemessung von Sickeranlagen zu beachten sind. Da auf Gewerbeflächen (Lager, Park,- oder Fahrflächen) meist zumindest gering verschmutztes Niederschlagswasser anfällt, sind um eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen, die Handlungsempfehlungen des Merkblattes DWA-M 153 einzuhalten. Die Versickerung hat vorrangig über geeignete Oberbodenschichten zu erfolgen. Andere Versickerungsanlagen sind nur mit einer Vorreinigung entsprechend der geltenden Regeln der Technik möglich. Generell bedarf die gezielte Versickerung über Anlagen (Mulden, Rigolen..) nach § 8 Abs.1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Gewässerbenutzung gemäß § 9 Abs.1 WHG. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan fortzuschreiben.</p> <p>- Von Seiten des Bereiches Wasserbau bestehen keine Einwände. Der Standort befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (§ 76 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) sowie außerhalb von Hochwasserrisikogebieten (§78b WHG). Gewässer erster oder zweiter Ordnung sind nicht betroffen.</p>	<p>- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p>
--	--

#### **4. Belange von Natur und Umwelt**

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

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch die Versiegelung von bisher unbebauten hochwertigen Ackerflächen verursacht. Die Böden in den Gewerbegebieten können bis zu 80% versiegelt werden. Hierdurch geht die Bodenfunktion vollständig verloren. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist nicht reversibel. Die durch die geplante Bebauung veränderten Böden

gehen verloren bzw. die Muttererde wird gemäß § 202 BauGB einer anderweitigen Nutzung zugeführt. Der Eingriff kann im Plangebiet nicht kompensiert werden. Er bedarf der externen Kompensation.

Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt sind bezüglich der Biotopfunktion des Plangebietes gering. Es tritt ein Verlust von Ackerflächen und ruderalen Gras- und Staudenfluren ein, der im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden kann. Die Funktion des Plangebietes für die Tierwelt ist bisher gering. Eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf das Schutzgut Fauna ist voraussichtlich nicht zu erwarten. Der Eingriff in den Grundwasserhaushalt ist aufgrund des Umfangs der Versiegelung erheblich. Der Eingriff in die Schutzgüter Luft / Klima bleibt lokal begrenzt, da das Plangebiet nicht Bestandteil der Frischluftleitbahnen ist und die Klimafunktion im Plangebietsumfeld kaum beeinträchtigt ist.

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

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

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

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

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

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

## **5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

## **6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

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

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes wurden beachtet. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Förderung der wirtschaftlichen Belange, vor allem der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft und die Durchführung der Eingriffe in den Naturhaushalt.

Erxleben, September 2025

gez. Jungenitz  
Bürgermeister