

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bei den Mühlen" im Ortsteil Uxrleben - Gemeinde Erleben

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	3
3. Beteiligung der Behörden	3
4. Belange von Natur und Umwelt	12
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13

1. Ziel der Planaufstellung

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 Uhrleben 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.

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 27.02.2023 bis zum 30.03.2023.

Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 23.06.2023 bis einschließlich zum 24.07.2023.

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 03.02.2023 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 25.05.2023 unter Zusendung des Entwurfes um Stellungnahme gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Anregungen wurden vorgebracht:

Inhalt der Stellungnahmen Amt für Landwirtschaft, Flurneueordnung und Forsten Mitte vom 03.02.2023 und 09.06.2023	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none">- Vorhaben laut Entwurf Bebauungsplan: Das Plangebiet erstreckt sich südöstlich von Uhrsleben zwischen der B245 und der A2. Die Größe des Plangebiets von 46,4ha stellt sich teilweise als landwirtschaftlicher Feldblock dar. Das Bebauungsgebiet befindet sich in der Gemarkung Uhrsleben, Flur 11, Flurstücke 184, 167, 63, 59, 60 und 58. Das Plangebiet besteht teilweise aus Ackerflächen. Die Planrealisierung würde zur Überbauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen führen.- Stellungnahme zum Vorhaben aus der Perspektive der Landwirtschaft: Aus der Sicht der Landwirtschaft sind bei dem geplanten Vorhaben folgende Punkte zu berücksichtigen:	<ul style="list-style-type: none">- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Dies ist zutreffend. - Der Sachverhalt wurde in die Abwägung eingestellt. Vorliegend handelt es sich um die standortgebundene Erweiterung eines bestehenden Betriebes. Diese ist erforderlich, um

<p>Dauerhafter Verlust wertvoller Ackerböden für die Pflanzenproduktion: Böden sind die Grundlage für die Lebensmittelproduktion und damit der wichtigste Produktionsfaktor in der Landwirtschaft. Die landwirtschaftliche Nutzung der Böden konkurriert mit anderen Formen der Bodennutzung (Wald, Verkehrs- und Siedlungsflächen, sonstiges). Um den sogenannten "Flächenfraß" zu verlangsamen bzw. zu verhindern, sollte das Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsflächen laut Zielsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag begrenzt werden. Dieses Ziel konnte im Bundesdurchschnitt nicht erreicht werden. Nach Neuaufstellung der Nachhaltigkeitsstrategie 2016 sollten bis 2030 diese Flächen um weniger als 30ha pro Tag wachsen, im Jahr 2050 sollen sie gemäß des Klimaschutzplans 2050 der Bundesregierung einer Flächenkreislaufwirtschaft entsprechend sogar "Netto-Null" betragen (Bundesumweltamt, 2021). Das Gebot des Flächensparens unter Berücksichtigung aller konkurrierenden Nutzungsformen findet sich auch im Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Sachsen-Anhalt 2010 wieder (Punkt 1.3., S.6). Darüber hinaus heißt es unter Punkt 1.4: "In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden" (LEP LSA, S.11). Gemäß § 15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt (LwG LSA) vom 28.10.1997 darf landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der landwirtschaftlichen Nutzung beschränkt werden. Durch das geplante Vorhaben werden bisher überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen (21,9ha) dauerhaft der landwirtschaftlichen Produktion entzogen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Betroffene landwirtschaftliche Akteure: Die Betroffenheit der landwirtschaftlichen Akteure ergibt sich u.a. aus der Fläche des geplanten Vorhabens. Eine Klärung, wer Betroffener ist, ergibt sich aus dem Stand des Vorhabens und ist zeitlich zu aktualisieren. Alle Betroffenen sind über das geplante Vorhaben zu informieren. Vor allem die betroffenen Flächenbewirtschafter sind nicht statisch, sondern zeitnah, möglichst ein Jahr vor Start des Vorhabens (u.a. wegen Anbauplanung) zu ermitteln und zu informieren. Betroffene landwirtschaftliche Akteure durch das Vorhaben sind die bewirtschaftenden Landwirte der Feldblöcke. Diese sind entweder als Eigentümer, Pächter oder durch "Pflugtausch" von der Maßnahme betroffen. Darüber hinaus können auch Landwirte betroffen sein, die durch einen möglichen Flächentausch in keinem räumlichen Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben stehen.- Mögliche Konsequenzen für landwirtschaftliche Akteure: Eine betriebliche Betroffenheit kann vom Flächenbewirtschafter nur beurteilt und gegebenenfalls Ansprüche geltend gemacht werden, wenn ausreichend Klarheit über den tatsächlichen Flächenverlust bzw. Flächentausch besteht. Der Flächenverlust kann Auswirkung auf die gesamte Betriebsstruktur haben (technische, personelle Ausstattung). Ab einem Flächenverlust >5% ist eine Existenzgefährdung der Betriebs nicht auszuschließen (VGH Baden-Württemberg; Urteil vom 26.05.2000; Az.: 8S1525/99). Für die sachkundige Beurteilung der gesamtbetrieblichen Auswirkungen eines Flächenverlusts sowie einer möglichen Existenzgefährdung des Betriebes ist ein landwirtschaftlicher Sachverständiger notwendig. Die Einholung von Gutachten kann erforderlich werden. Der Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen schränkt in der Regel die Einkommens- und Entwicklungspotenziale der	<p>die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Der Bundesgesetzgeber verfolgt das Ziel die deutsche Wirtschaft krisenunanfälliger aufzustellen und dem Auftreten von Lieferkettenproblemen entgegen zu wirken. Dies erfordert die Schaffung von Lagerkapazitäten in erheblichem Umfang, die zur Vermeidung von Lärmbeeinträchtigungen für die Bevölkerung durch den Zulieferverkehr möglichst konfliktarm von den Autobahnen anfahrbar sein müssen. Hierzu gehört der vorliegend gewählte Standort von Emons. Die Belange der Landwirtschaft wurden diesbezüglich als nachrangig eingestuft, da zu einem erheblichen Teil Flächen überplant werden, die bereits baulich durch eine landwirtschaftliche Betriebsstätte genutzt werden. Wenn der Bundesgesetzgeber als Ziel formuliert, dass die Siedlungsfläche pro Tag nur um 30 ha ansteigt, hat er dies über seine Gesetzgebungskompetenz zum Bodenrecht umzusetzen. Es nicht erkennbar, dass dies erfolgt. Insofern handelt es sich offensichtlich nur um Zielsetzungen, die allein einen politischen Willen symbolisieren sollen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Beteiligung betroffener Eigentümer oder Pächter erfolgt über die öffentliche Auslegung des Planes, die ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme gibt. Unabhängig davon wurden mit dem betroffenen Landwirt Abstimmungen geführt. Aufgrund dieser Abstimmungen wurde der Geltungsbereich abgegrenzt.- Eine Stellungnahme des betroffenen Landwirts ging im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ein.
--	--

<p>betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ein. Das Ausmaß der Beeinträchtigungen kann im Einzelfall betriebsindividuell unterschiedlich hoch ausfallen. Bei der Ermittlung der Auswirkungen auf die betroffenen Betriebe müssen neben dem direkten Flächenentzug auch lokale Isolations- bzw. Zerschneidungswirkungen (bspw. veränderte Anfahrtswege zu bewirtschafteten Flächen) berücksichtigt werden, die sich auf die Flächenbewirtschaftung auswirken. Bei der Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist nach Bundesnaturschutzgesetz zu prüfen, inwieweit sich der Flächenverbrauch reduzieren lässt. Besonders der Verlust von Ackerland, auch durch Umwandlung in Grünland, z.B. bei Ausgleichs- und Entwicklungsmaßnahmen, schränkt die Möglichkeiten der Unternehmen zur Erzielung von Einkommen ein. Für Grünland gibt es meist keine zusätzliche wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit (Thüringer Landesanstalt für Landwirtschaft, 2011, Standpunkt Schutz landwirtschaftlicher Nutzfläche vor Verlust -Beitrag zur Nachhaltigkeit). Es ist u.a. zu klären, ob und in welchem Ausmaß betroffene landwirtschaftliche Unternehmen in den vergangenen Jahren bereits durch andere Flächeninanspruchnahme (z.B. Hochwasserschutz, Bergbau, Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) bereits betroffen waren und welche Folgekosten durch den Flächenverlust entstehen können (z.B. Rückzahlung von Fördermitteln).</p> <ul style="list-style-type: none">- Berücksichtigung möglicher Entschädigungsansprüche: Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind auch mögliche Schäden auf den Flächen der angrenzenden Bewirtschafter zu berücksichtigen, z.B. an Drainagen, am Vorfluter oder durch zwischenzeitliche Lagerung von Baumaterialien auf landwirtschaftlicher Fläche und nachfolgender Ertragsverluste. Entsprechende Schäden sind zu beseitigen bzw. ersetzen.- Zusammenfassung / Bewertung des Vorhabens: Ertragreicher und derzeit bewirtschafteter Ackerboden geht irreversibel als Produktionsgrundlage verloren. Es ist fraglich, ob für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung stehen, die das verlorene Flächenpotential der umgewandelten Ackerböden kompensieren können. Auch eine Existenzbedrohung der betroffenen Landwirte durch den geplanten Flächenentzug ist nicht auszuschließen sowie weitere Beeinträchtigungen auf angrenzenden Flächen durch die Umsetzung der Maßnahmen.- Es sollten in jedem Fall alle Akteure und Entscheidungsträger angehalten werden, in ihrem Tätigkeitsfeld und auf ihrer Entscheidungsebene die Verluste von landwirtschaftlicher Nutzfläche zu reduzieren. Die von dem Vorhaben betroffenen Landwirte sollten bereits bei der Planung von Maßnahmen und Projekten angemessen beteiligt und ihnen auch Mitbestimmungsrechte eingeräumt werden. Entsprechende Kompensations- bzw. Entschädigungsmaßnahmen müssen Berücksichtigung finden. Landwirtschaftliche Nutzflächen dienen in erster Linie der Futter- und Lebensmittelproduktion. Daher sollte mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und weitestgehend vermieden werden, Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion zu nehmen.- Um zusätzlichen Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen zu vermeiden, ist bei der Errichtung von Gewerbe- und	<ul style="list-style-type: none">- Stellungnahmen gegebenenfalls betroffener benachbarter Landwirte gingen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ein. Drainagen sind der Gemeinde nicht bekannt. Insofern bedarf der Sachverhalt keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren.- Es wird bemängelt, dass das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Pauschalaussagen trifft, ohne sich bei dem Landwirt über den Sachverhalt kundig gemacht zu haben. Dies wird dem Erfordernis einer fachlich qualifizierten Zuarbeit der Behörde nicht gerecht. Gemäß § 4 Abs.2 Satz 4 BauGB haben die Behörden die Gemeinde über die Sachverhalte zu informieren, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind. Hierzu gehören auch die Informationen ob die "vermuteten" Beeinträchtigungen bzw. Existenzgefährdungen tatsächlich vorhanden sind, denn das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten verfügt über Informationen über die Bewirtschafter. Pauschalaussagen sind nicht geeignet, den Beteiligungszweck zu erfüllen.- Dies wurde beachtet. Die Beteiligung erfolgt bei Bebauungsplänen über das Verfahren der öffentlichen Auslegung.- Dies wurde geprüft. Nach Auffassung der Gemeinde Erxleben ist diesbezüglich der
---	---

<p>Industriegebieten zwingend zu prüfen, ob eine Nutzung der Dachflächen für Photovoltaikanlagen möglich ist.</p> <p>– Aus Sicht der Fachstelle Landwirtschaft ist das Vorhaben nur dann nicht abzulehnen, wenn nachgewiesen wurde, dass keine anderen Flächen zur Umsetzung des Vorhabens zur Verfügung stehen.</p>	<p>Gesetzgeber gefragt, entsprechende einheitliche Standards zu setzen. Es wurde dem Bauherrn empfohlen, die Dachflächen für Photovoltaikanlagen zu nutzen.</p> <p>– Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, der standortgebunden ist, ist dies gegeben.</p>
<p>– Das Vorhaben liegt in 1) BOV nach § 56 LwAnpG "Uhrsleben OL", Verf.Nr.: OK0005, hier besteht bereits der neue Rechtszustand mit der Ausführungsanordnung vom 05.05.2005; und 2) im FBV nach § 87 FlurbG "Uhrsleben BAB A2", Verf.Nr.: OK0003, hier besteht der neue Rechtszustand mit der Ausführungsanordnung vom 02.10.2013. In beiden Verfahren sind alle öffentlichen Bücher berichtigt, es besteht keine Veränderungssperre nach § 34 FlurbG.</p> <p>– Die Stellungnahme vom 03.02.2023 behält ihre Gültigkeit.</p>	<p>– Der neue Rechtszustand wurde berücksichtigt.</p> <p>– Die Stellungnahme vom 03.02.2023 wurde in die Abwägung eingestellt.</p>

Inhalt der Stellungnahme der Autobahn GmbH vom 28.06.2023	Stellungnahme der Gemeinde
<p>– Aktuelle Ausbauplanungen der Autobahn GmbH werden durch das Vorhaben nicht berührt.</p> <p>– Anbaurechtliche Belange: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nahe der Anschlussstelle (AS) Uhrsleben der BAB A2. Dieser liegt außerhalb der für bauliche Anlagen längs an Bundesautobahnen nach § 9 Abs.1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) geltenden Anbauverbotszone aber innerhalb der zustimmungspflichtigen Anbaubeschränkungszone, § 9 Abs.2 FStrG. Laut Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan ist im Süden die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen in einem Abstand von weniger als 60 Metern zum äußeren befestigten Fahrbahnrand des Anschlussstellenastes geplant. In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf die Vorgaben in § 9 FStrG hinzuweisen.</p> <p>– In die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist folgendes aufzunehmen: Längs der Bundesautobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs.1 FStrG. Dies betrifft jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40-Meter-Anbauverbotszone.</p> <p>– Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen (auch Leitungen etc.) der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter (und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter), gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Diese beiden Zonen gelten auch an den Anschlussstellenästen bzw. für die Verbindungsrampen der Anschlussstellen bis zur Einmündung in die untergeordnete Straße.</p> <p>– Im Süden des Geltungsbereiches sind gemäß Punkt 4.5. der Begründung Aufschüttungen geplant, weitere Nebenanlagen werden nicht ausgeschlossen. Soweit diese Nebenanlagen oder auch Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone entstehen sollen, sind durch den Vorhabenträger geeignete Planunterlagen für diese Anlagen dem Fernstraßen-Bundesamt zur Genehmigung vorzulegen. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit</p>	<p>– Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.</p> <p>– Die Hinweise und Auflagen wurden in der Planzeichnung und in der Begründung des übersendeten Entwurfes bereits vermerkt.</p> <p>– Das Plangebiet befindet sich außerhalb des 40 Meter Abstandsbereiches zur Autobahn und außerhalb des 40 Meter Abstandsbereiches zum Anschlussstellenast. Der Sachverhalt bedarf keiner Erörterung im vorliegenden Plan.</p> <p>– Der betroffene Bereich wurde im Bebauungsplan vermerkt, in der Begründung wurde auf die Zustimmungspflicht des Baulastträgers hingewiesen.</p> <p>– Gemäß Nr.3 der textlichen Festsetzungen sind im betroffenen Bereich neben den Aufschüttungen nur Freiflächenphotovoltaikanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nicht zulässig.</p>

<p>und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Darstellung der Anbauverbots - und Anbaubeschränkungszonen ist – ausgehend von der Einmündung der nördlichen Verbindungsrampe der AS Eilsleben in die B245 – in die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans soweit möglich aufzunehmen. - Im Übrigen sind nachstehende Maßgaben zu berücksichtigen: Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende Bundesautobahn und die zugehörige Anschlussstelle ausgeschlossen wird. Es ist mittels Gutachten der Nachweis zu erbringen, dass die geplanten Anlagen die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn nicht blenden. - Einrichtungen der Bundesautobahn, wie z.B. Entwässerungs- oder Fernmeldeanlagen, dürfen nicht beeinflusst, beeinträchtigt oder mitbenutzt werden. Sämtliche Medienanbindungen haben getrennt von den Anlagen der Autobahn zu erfolgen. Baustellenverkehr, Schacht- und Pflanzarbeiten oder anderweitige Arbeiten im Bereich der 40-Meter-Anbauverbotszone sind vorher mit der Autobahn GmbH des Bundes abzustimmen, da in diesem Bereich das Fernmeldekabel der Bundesautobahn außerhalb des Straßengrundstücks der Autobahn verläuft. Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser ist geregelt abzuleiten. Der Autobahn dürfen von den versiegelten Flächen keine Niederschlagswasser zufließen. - Lärmschutz: Der Lärmschutz für zukünftige Neubauten ist durch und zu Lasten des jeweiligen Bauherrn zu besorgen. Weitergehende Forderungen gegenüber der Autobahn GmbH des Bundes hinsichtlich Lärmschutzes sind gemäß § 42 Abs.1 Satz 2 BImSchG ausgeschlossen. - Naturschutz und Landschaftspflege: Im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bei den Mühlen" im Ortsteil Uhrsleben ist der Schutz der Gehölzpflanzung auf dem angrenzenden Flurstück 61, Flur 11 der Gemarkung Uhrsleben, zu gewährleisten. Bei der Anpflanzung auf diesem Flurstück handelt sich um die planfestgestellte Maßnahme G3 (Pflanzung von geschlossenen Gehölzstrukturen, Einzelbäumen und Baumreihen) des landschaftspflegerischen Begleitplans zum Ausbau der BAB A2, Berlin-Hannover, siehe Planauszug in der Anlage. Die Maßnahme dient der landschaftsgerechten Eingliederung des Straßenbauwerkes. Der Bereich der Anpflanzung muss vor Eingriffen durch Baumaßnahmen wirkungsvoll abgegrenzt werden. Eingriffe in Gehölzbestände sind zu vermeiden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Dies war bereits im zur Abstimmung übersendeten Entwurf enthalten. - Die Sachverhalte sind auf gesetzlicher Grundlage zu beachten. Hinweise hierauf wurden in die Begründung aufgenommen. - Aufgrund der Entfernung von ca. 80 Meter sind diese Belange nicht erkennbar betroffen. - Dies ist gesetzlich geregelt und bedarf keiner Behandlung im Bebauungsplanverfahren. - Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.
--	---

Inhalt der Stellungnahme des Landkreises Börde vom 27.06.2023	Stellungnahme der Gemeinde
<ul style="list-style-type: none"> - Von Seiten der unteren Landesentwicklungsbehörde wird betont, dass die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr.6/2011, S.160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg (beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde) festgestellt sind. Der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg (REP MD) befindet sich zurzeit in Neuaufstellung. Die Ziele der 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.

<p>davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hinzuweisen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des Bauordnungsamtes/ vorbeugender Brandschutz gegen das Vorhaben keine Einwände/ Bedenken. Maßnahmen des baulichen Brandschutzes wurden nicht geprüft. - Die Gemeinden haben gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) § 2 Abs.2 Nr.1 für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den festgelegten bzw. ausgewiesenen Gebieten und Nutzungsflächen anhand der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W405 Nr.4.4 Tabelle sicherzustellen bzw. zu bevorraten. Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt (Hydranten), kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen (Löschwasserteiche, -brunnen, -zisternen) abgesichert werden. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von 300m befinden und jederzeit frostfrei bleiben. Der Nachweis ist zu erbringen. - Von Seiten des Straßenverkehrsamtes, Sachgebiet Verkehrsorganisation, wird die verkehrsbehördliche Zustimmung erteilt. - Amt für Planung und Umwelt / Sachgebiet Kreisplanung: Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen werden teilweise die betroffenen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge des Parallelverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die Darstellung im Flächennutzungsplan geändert in gewerbliche Baufläche, so dass der Bebauungsplan künftig, nach Rechtskraft der 3.Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Flechtingen, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird. Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Vorentwurf um den Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" erweitert. Innerhalb dieses Bereiches werden Festsetzungen getroffen, wie die der Baugrenzen, um den städtebaulichen Zielen auf der gewerblichen Fläche gerecht zu werden und einen Angebotsbebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug zu schaffen. - Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" nahm nicht am Beteiligungsverfahren des Vorentwurfs teil. In der Begründung ist das gewählte Änderungsverfahren in Bezug auf das 2-stufige Bauleitplanverfahren des Gesamtplans rechtlich zu würdigen und zu erläutern. - In die Begründung bzw. die Planzeichnung ist eine Übersicht aufzunehmen, auf der die Geltungsbereiche der 2 vorhabenbezogenen Bebauungspläne ersichtlich sind, die überplant werden. - Im Punkt 2.3 der Begründung wird festgestellt, dass die überplanten rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungspläne "Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt" und "Lagerhallenkomplex" nach 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Gemäß den Ausführungen unter Punkt 6.1.2. der Begründung ist der Grundschutz gesichert. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Gesetzgeber legt in § 3 Abs.1 Satz 4 BauGB fest, dass sich das Verfahren nach § 3 Abs.2 BauGB (öffentliche Auslegung) auch anschließt, wenn im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Änderung der Planung erfolgt. Dies gilt auch wenn der Geltungsbereich geändert wird (vergleiche hierzu Krautzberger / Jäger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn.27 zu § 3 i.V.m. dem, Urteil des OVG Münster vom 30.06.1999 -7a D 184/97.NE) - Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne sind aus der Biotoptypenkartierung (S.19) der Begründung ersichtlich. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Dies ist zutreffend. Die neue Planung legt sich über das alte Recht. Dieses lebt nur auf, wenn die neue Planung als unwirksam erkannt wird.
---	--

<p>Inkrafttreten des zur Beurteilung vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplanes vollständig außer Kraft treten.</p> <ul style="list-style-type: none">- Sachgebiet Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bei den Mühlen - Ost" nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Planung und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.- Hinweis: Die Flurstücke 58, 59, 60, 63, 167 und 184 der Flur 11 sowie 335 der Flur 9, Gemarkung Uhrleben sind im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit der ehemaligen Stallanlage als archivierte Fläche registriert. Mit der Archivierung eines Altstandortes ist jedoch keine rechtliche Garantie der Behörde auf Altlastenfreiheit der Fläche verbunden. Über den Rückbau ehemals vorhandener Gebäude liegen keine Informationen vor.- Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei anstehenden Tiefbaumaßnahmen Aushubmaterial anfällt, welches nicht uneingeschränkt verwertet werden kann. Gegebenenfalls hierbei anfallender Bauschutt ist nach heutigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen, selbst wenn keine organoleptischen Auffälligkeiten vorhanden sind, nur eingeschränkt zu verwerten bzw. in einer dafür zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu entsorgen. Die Verwendung von Bauschutt für bodenähnliche Anwendungen ist unzulässig.- Sachgebiet Naturschutz und Forsten: Der Begründung zum Bebauungsplan wird zugestimmt. Die Eingriffsbilanz wird akzeptiert. Die Gemeinde hat die Umsetzung der in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen externen Kompensation zu gewährleisten.- Zu diesem Zweck ist die Planzeichnung um eine Darstellung der Fläche für die externe Kompensation zu ergänzen. Der Teil B des Bebauungsplans ist um eine textliche Festsetzung zur externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 863 der Flur 8 der Gemarkung Erxleben zu ergänzen. Alternativ zur Änderung der textlichen Festsetzung und der Planzeichnung ist entweder ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde Erxleben, in dem die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme einschließlich der Finanzierung geregelt wird, abzuschließen oder eine einseitige schriftliche Verpflichtung der Gemeinde Erxleben zur Übernahme der Verpflichtung zur Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme einschließlich der Finanzierung abzugeben. Die untere Naturschutzbehörde ist über die Art und Weise der Absicherung der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 863 in Flur 8 der Gemeinde Erxleben zu informieren. Es ist entweder die Änderung/ Ergänzung der Teile A und B des Bebauungsplans oder der städtebauliche Vertrag oder die einseitige Verpflichtung der Gemeinde Erxleben mit jeweils rechtsverbindlichen Unterschriften vorzulegen.- Sachgebiet Immissionsschutz: Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.- Sachgebiet Wasserwirtschaft: Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Uhrleben ist der Abwasserzweckverband (AZV) "Aller-Ohre". Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist das Grundstück des Bebauungsplanes bisher nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen, entweder als Anschluss an die Kanalisation oder als abflusslose Sammelgrube. Der Anschluss ist in	<ul style="list-style-type: none">- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die Vorgehensweise ist verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten.- Der Sachverhalt ist bekannt. Wie in der Begründung angeführt, wurde ein umwelttechnisches Gutachten mit Altlastenuntersuchung erarbeitet (Stand 27.01.2015). Es wurden keine schädlichen Bodenveränderungen festgestellt, die der Planung entgegen stehen.- Auf den Sachverhalt wird in der Begründung hingewiesen.- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.- Die Sicherung der Durchführung der Maßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Dieser ist geeigneter als eine Aufnahme in die Planzeichnung, da hier konkrete Umsetzungsvereinbarungen getroffen werden können. Der Vertragsinhalt bezüglich der Kompensation wird der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben.- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt ist in der Begründung dargelegt.
--	---

<p>(z.B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §§ 8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.</p> <p>– Aus wasserbaulicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan "Gewerbegebiet bei den Mühlen - Ost" der Gemeinde Erxleben, Ortsteil Uhrsleben, keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und außerhalb von Hochwasserrisikogebieten (§ 78b WHG). Gewässer erster und zweiter Ordnung sind vom Vorhaben 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 "Bei den Mühlen" im Ortsteil Uhrsleben ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes eines Logistikbetriebes südöstlich der Ortslage Uhrsleben.

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.

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 Uhrleben, 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.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Bei den Mühlen" im Ortsteil Uhrleben 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.

Erxleben, September 2023

gez. Jungenitz (Siegel)

Jungenitz
Bürgermeister