

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

zur Errichtung eines Fastfood-Restaurants

Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB

Gemeinde Ingersleben über Verbandsgemeinde Flechtingen

Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt

Gemäß § 10 Abs. 4 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 Bauleitplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Planungsziel

Die Vorhabenträgerin McDonald's GmbH beabsichtigt an der Abfahrt Alleringersleben der BAB 2 ein McDonald's Fastfood-Restaurant zu errichten.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich bereits eine etablierte Aral-Tankstelle mit Tankstellenshop und einigen LKW-Stellplätzen. McDonald's beabsichtigt, an diesem Standort in unmittelbarer Nähe zur Autobahn das gastronomische Angebot für Reisende entlang der BAB A 2 durch ein Fastfood-Restaurant zu erweitern. Ziel der Planung ist die Etablierung eines Familienrestaurants für den Personenverkehr und eines gastronomischen Angebotes für den Güterverkehr in Ergänzung des Tankstellenangebotes.

Die geplante Lage des McDonald's Fastfood-Restaurants leitet sich aus der unmittelbaren Erreichbarkeit von der Autobahnabfahrt sowie der funktionalen Nähe zur bestehenden Tankstelle ab. Zudem kann die bestehende Erschließung der Tankstelle auch für das McDonald's Restaurant genutzt werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele, einer autobahnnahen Erweiterung des gastronomischen Angebotes an der BAB A 2 und der Verbesserung der Wirtschaftsstruktur und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, kommt nur ein autobahnnaher Standort in Betracht, der an einer Abfahrt der BAB A 2 und im Gemeindegebiet Ingersleben der Verbandsgemeinde Flechtingen liegt. Unterstützt wird die Standortwahl von einem vergleichsweise geringen Erschließungsaufwand.

Zur Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens der McDonald's GmbH ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Die Planung dient im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB der Stärkung der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Eigentümerin des Grundstücks ist die evangelische Kirchengemeinde Alleringersleben. Die Vorhabenträgerin hat die für das Vorhaben benötigten Teilgrundstücke durch ein Erbbaurecht, beurkundet am 04.12.2013, gesichert.

2. Verfahrensablauf

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele hat der Gemeinderat der Gemeinde Ingersleben in seiner Sitzung am 12.02.2013 die Aufstellung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines „McDonald's Fastfood-Restaurant“ und der frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB beraten und beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2013 und anhand eines Vorentwurfsplanes mit Begründung zu den Zielen, Zwecken und Inhalten der Planung um Stellungnahme bis zum 22.08.2013 gebeten. Die Stellungnahmen wurden abgewogen. Die relevanten Ergebnisse der Abwägung sind in den Entwurf der Begründung eingearbeitet worden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Präsentation des Vorentwurfsplans mit Begründung zu den Zielen, Zwecken und Inhalten der Planung im Dorfgemeinschaftshaus der Gemeinde Alleringersleben am 29.08.2013 um 19:00 Uhr. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden die gestellten Fragen beantwortet und zur Kenntnis genommen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.2014 und anhand einer Planzeichnung mit Begründung, Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan und Bodengutachten zu den Zielen, Zwecken und Inhalten der Planung um Stellungnahme bis zum 20.05.2014 gebeten. Die Stellungnahmen wurden abgewogen. Die relevanten Ergebnisse der Abwägung sind in die Unterlagen eingearbeitet worden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung der Planzeichnung mit Begründung, Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan und Bodengutachten zwischen dem 15.04.2014 und 20.05.2014. Es sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung nach Baugesetzbuch durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt, lediglich in den westlichen und nördlichen Randbereichen befinden sich aus naturschutzfachlicher Sicht etwas höherwertige Biotopstrukturen der Ruderalfluren, die aber, wie auch die landwirtschaftliche Fläche, durch Stoffeinträge stark vorbelastet sind.

Es besteht die Möglichkeit, durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf 1.600 m² (Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs) den Grad der Versiegelung und die damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden" und "Wasser", "Pflanzen" sowie "Klima/Luft" zu vermeiden und damit den Kompensationsbedarf zu verringern. Insgesamt können erhebliche Beeinträchtigungen jedoch nicht vermieden werden.

Zum weiteren Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Umsetzung der Planung auftreten, ist auf dem nordöstlichen Teil des Flurstücks 561 auf insgesamt 7.600 m² die Umwandlung von einer Ackerfläche in eine Feuchtwiese mit Kleingewässer und eine Frischwiese geplant. Diese Acker-Teilfläche ist in ihrem derzeitigen Bestand überwiegend nicht landwirtschaftlich nutzbar, weil dort oberflächlich Wasser ansteht. Der Entzug dieser Fläche aus der intensiven Ackernutzung ist daher aus agrarstruktureller Sicht vertretbar, zumal die Fläche auch im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet liegt.

Diese Ausgleichsmaßnahme unterstützt und stärkt auch das in der Entwicklung befindliche ökologische Verbundsystem an der Aller, das direkt an das Flurstück 561 östlich angrenzt.

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, begrenzt sich die Überwachung auf die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben, die in der Begründung unter Pkt. 5.5 und auf der Planzeichnung erläutert und festgesetzt wurden.

4. Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Folgenden sollen die Inhalte der wesentlichen Stellungnahmen der Bürger und Behörden kurz dargestellt werden. Die einzelnen Stellungnahmen, sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind der Abwägungstabelle zu entnehmen.

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3(1) und § 4(1)

Noch vor der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden Stellungnahmen von Privatpersonen zur Planung abgegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit konnten die darin enthaltenen Bedenken aller Voraussicht nach ausgeräumt werden, da im weiteren Verlauf des Verfahrens keine weiteren Einwendungen abgegeben wurden.

Das Landesverwaltungsamt Halle hat u.a. Stellungnahmen zum Abfall- und Bodenschutz, zum Immissionsschutz, zur Wasserwirtschaft, zum Abwasser, zum Naturschutz und zur Landesplanung abgegeben.

Der Landkreis Börde hat u.a. Stellungnahmen zum gesamtträumlichen Entwicklungskonzept des Verbandsgemeindegebietes, zur städtebaulichen Entwicklung, zum Brandschutz, zur Ordnung und Sicherheit, zu Natur und Umwelt, zur Wasserwirtschaft, zur Abfallüberwachung, zum Forst und zum Immissionsschutz abgegeben.

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte gab eine Stellungnahme zum landwirtschaftlichen Flächenentzug ab.

Das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege gab eine Stellungnahme zu archäologischen Fundstellen ab.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Bau- und Kunstdenkmalpflege gab eine Stellungnahme zu Kultur- und Sachgütern und zum Europäischen Kulturerbe ab.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen gab eine Stellungnahme zum Bergbau und zur Geologie ab.

Die Landesstraßenbaubehörden Süd und Mitte gaben Stellungnahmen zu Bauverbotszonen, zu Anbaugenehmigungszonen und zur Geländezufahrt ab.

Die Heidewasser GmbH gab eine Stellungnahme zur Trinkwasserleitungen und zur Löschwasserversorgung ab.

Der Abwasserzweckverband Aller-Ohre gab eine Stellungnahme zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung ab.

Die AVACON, Deutsche Telekom AG und Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH gaben Stellungnahmen zu Ihrem Leitungsbestand ab.

Die von den Behörden vorgebrachten Hinweise und Bedenken konnten weitgehend bei der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen berücksichtigt werden.

4.2 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden gem. § 3(2) und § 4(2)

4.2.1 Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

4.2.2 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Das Landesverwaltungsamt Halle und der Landkreis Börde haben sich mit ihren Fachbehörden im gesamten Bebauungsplanverfahren intensiv eingebracht.

Das Landesverwaltungsamt Halle hat u.a. Stellungnahmen zum Abfall- und Bodenschutz, zum Immissionsschutz, zur Wasserwirtschaft, zum Abwasser, zum Naturschutz und zur Landesplanung abgegeben.

Der Landkreis Börde hat u.a. Stellungnahmen zum gesamträumlichen Entwicklungskonzept des Verbandsgemeindegebietes, zur städtebaulichen Entwicklung, zur Abfallüberwachung, zum Umgang mit Böden, zur Wasserwirtschaft, zum Immissionsschutz und Naturschutz abgegeben.

Das Landesamt für Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege gab eine Stellungnahme zu archäologischen Fundstellen ab.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen gab eine Stellungnahme zum Bergbau und zur Geologie ab.

Die Landesstraßenbaubehörden Süd und Mitte gaben Stellungnahmen zu Bauverbotszonen und dem Schutz von Anpflanzungen ab.

Die Heidewasser GmbH gab eine Stellungnahme zur Trinkwasserleitungen und zur Löschwasserversorgung ab.

Der Abwasserzweckverband Aller-Ohre gab eine Stellungnahme zur Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung ab.

Die AVACON, Deutsche Telekom AG und Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH gaben Stellungnahmen zu Ihrem Leitungsbestand ab.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden weitgehend berücksichtigt und in die Unterlagen eingearbeitet.

Es lag keine Ablehnung der Planung vor.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung der Standortalternativen wurde im Rahmen der Erarbeitung der Planungsunterlagen durchgeführt und ist in der Begründung unter Pkt. 1.3 nachzulesen.

Es erfolgte eine Analyse der bestehenden Gewerbeflächen im Bereich der Verbandsgemeinde Flechtingen, eine Erörterung der Standortvoraussetzungen aus Sicht des Investors und der Gemeinde und eine Abwägung in Bezug auf die Beeinflussung der städtebaulichen Entwicklung.

Aus den Ergebnissen lässt sich schließen, dass ein alternativer Standort innerhalb des Gemeindegebietes nicht existiert, der die für die geplante Nutzung relevanten Standortbedingungen erfüllt.

Jagersleben....., den 08.09.2014



Bürgermeister