

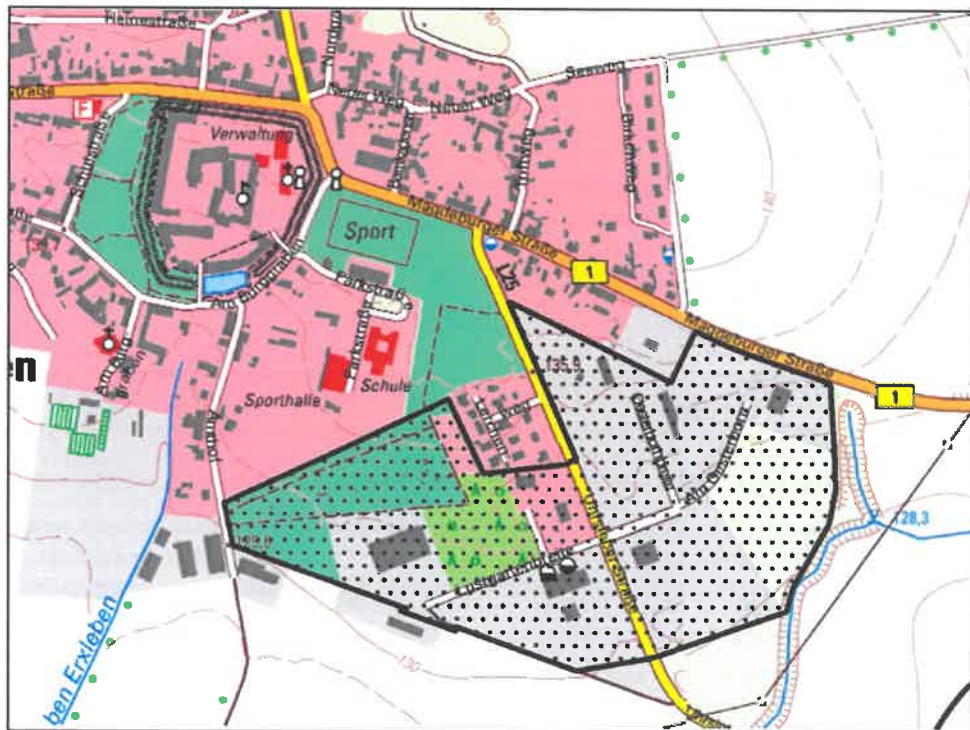


# Bauleitplanung der Gemeinde Erxleben

Landkreis Börde

## Bebauungsplan Gewerbegebiet Erxleben 1.Änderung

### 2.Ausfertigung der Urschrift



Lage in der Gemeinde [TK10/2023] © LVermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)) / A18-17108/2010

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung, Abendstr.14a, 39167 Irxleben

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Begründung der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen der Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Änderungsbereiches, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.6. Hochspannungsfreileitungen angrenzend an das Plangebiet	7
3. Bestandsaufnahme	9
3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	9
3.2. Bodenverhältnisse	9
4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	11
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten	14
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	15
6.1. Erschließung	15
6.1.1. Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs	15
6.1.2. Ver- und Entsorgung	15
6.2. Wirtschaftliche Belange	17
6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
6.4. Belange der Landwirtschaft	19
6.5. Belange der Bildung, soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	20
6.6. Belange des Kleingartenwesens	20
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	20
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	21
9. Flächenbilanz	21
<b>Umweltbericht zur Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>22</b>

## **Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Erxleben - Gemeinde Erxleben**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 27.10.2025 (BGBl. I. 2023 Nr.257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2025 (GVBl. LSA S.410).

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

### **2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes**

#### **2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Erxleben wurde in den Jahren 1990 / 1991 aufgestellt. Ein Ausfertigungsfehler wurde durch Neuausfertigung vom 06.02.2017 geheilt und der Plan danach erneut bekanntgemacht. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Das Plangebiet umfasste zum Zeitpunkt der Aufstellung landwirtschaftlich genutzte Flächen und am Nordrand eine Gartenanlage, die noch bis zum Jahr 2000 intensiv genutzt wurde. Der Bebauungsplan setzte zur Erschließung eine Straßenverbindung zwischen der Uhrleber Straße und der Straße Amthof fest, die über die Gartenanlage führen sollte. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung erwies sich dies als nicht umsetzbar. Die Straße Lustgartenbreite wurde daher abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in gerader Führung ohne einen Anschluss an die Straße Amthof hergestellt. Eine Planänderung wurde nicht durchgeführt. Für die Bebauung auf dem Grundstück Lustgartenbreite Nr.6 wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt, obwohl das Flurstück durch die festgesetzte Straße geteilt wird.

Durch den DRK Kreisvorstand Börde ist im Plangebiet die Errichtung einer Rettungswache und durch die Verbandsgemeinde Flechtingen die Erweiterung der Außenanlagen der Grundschule im Gebiet geplant. Die DRK Rettungswache soll auf dem Flurstück 8/28 neben dem Grundstück Lustgartenbreite Nr.6 errichtet werden. Die Fläche wird ebenfalls durch die im Bebauungsplan noch festgesetzte aber nicht hergestellte Straße gequert. Die Grundschule betrifft eine Fläche am Nordrand des Plangebietes, auf der Pflanzgebote festgesetzt sind.

Durch die abweichend von den Festsetzungen hergestellte Erschließung besteht ein städtebauliches Erfordernis zur Planänderung. Weiterhin wurde der Bebauungsplan auf einer unzureichenden Kartengrundlage erstellt. Die Bebauungsplanänderung dient der geordneten Erschließung

des Plangebietes und der Schaffung nutzbarer, bebaubarer Bauflächen auf Grundlage der abweichend vom ursprünglichen Plan hergestellten Erschließung.

Bei dem Standort handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, dessen Größe nicht geändert wird. Die gewerblichen Bauflächen dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde Erxleben.

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend bebaut. Neben dem für die DRK Rettungswache vorgesehenen Flurstück 8/28 sind die Flurstücke 8/29, 20/14, 20/15 und 20/16 noch nicht bebaut. Die Gartenanlage auf dem Flurstück 8/27 ist nur noch in geringem Umfang in Nutzung.

Gemäß dem beschlossenen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg ist Erxleben kein Grundzentrum mehr. Als Standort einer Grund- und einer Sekundarschule und der vorhandenen Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen erfüllt Erxleben unverändert grundzentrale Aufgaben für den Südteil der Verbandsgemeinde Flechtingen.

Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbebestandes in Erxleben ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbebestandes entsprechend dem Bedarf der in Erxleben ansässigen Betriebe (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB)
- Sicherung der Möglichkeit zur Entwicklung von Einrichtungen des Gemeinbedarfes im Plangebiet
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB), bei vollständiger Ausnutzung der Flächen könnten weitere ca. 50 Arbeitsplätze entstehen

Die Gemeinde Erxleben führt die Planänderung auf eigene Kosten durch.

## **2.2. Beurteilungsrahmen der Änderung des Bebauungsplanes**

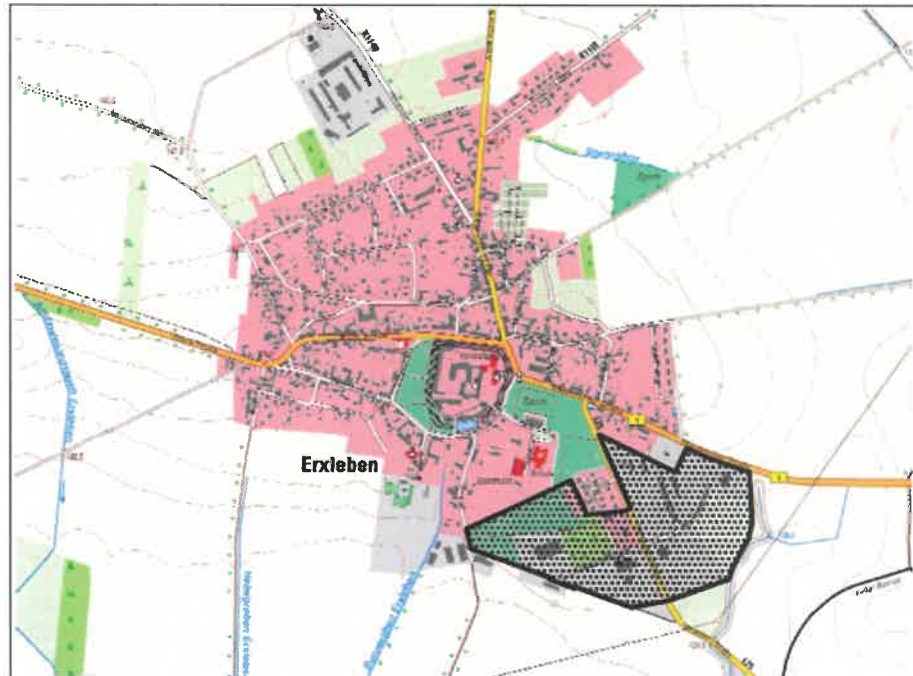
Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet beinhaltet die Änderung des gesamten Gebietes rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan tritt mit der Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden Planänderung außer Kraft. Zulässigkeiten, die bereits durch den rechtsverbindlichen Plan bestehen, sind nicht Gegenstand der Beurteilung im Rahmen der vorliegenden Begründung. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB sind bisher zulässige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmensetzungen vorgibt, ohne einen konkreten Vorhabensbezug aufzuweisen. Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen sind somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlicher Umweltverträglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbebetriebe entstehen können.

### 2.3. Lage des Änderungsbereiches, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der bebauten Ortslage Erxleben an der Uhrsleber Straße. Es umfasst die Straßen Lustgartenbreite, Am Oesterborn und Oesterbornbreite.

#### Lage in der Gemeinde



[TK10 /2023] ©  
LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) /  
A18-17108/2010

Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden mit der Südwestgrenze der Flurstücke 8/15, 668, 831 und 832, der Westgrenze der Flurstücke 309, 317, 321, 322, 311, der Südgrenze der Flurstücke 311, 316, 288, 242/21, 244/21, der Ostgrenze des Flurstücks 272 (Uhrsleber Straße), der Südgrenze der Flurstücke 281, 283, 20/7, 20/8, 20/9, 20/10 und deren gerade Fortsetzung bis zur Nordwestgrenze des Flurstücks 20/14, der Südostgrenze des Flurstücks 249/20 und der Südgrenze des Flurstücks 276 (Bundesstraße B1 Magdeburger Straße)
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 22/1
- im Süden von Osten beginnend mit der Nordgrenze des Flurstücks 20/19, dies im Randbereich in den Geltungsbereich mit einbeziehend, auf gerader Linie die Flurstücke bis zum Weg auf dem Flurstück 8/36 querend, entlang der Nordostgrenze des Flurstücks 8/36, der Nordostgrenze der Flurstücke 267 und 266, der Nordostgrenze des Flurstücks 256/3
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 27 (Straße Amthof)  
(alle Flurstücksangaben Flur 7, Gemarkung Erxleben)

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

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 8/24, 8/26, 8/27, 8/28, 8/29, 8/30, 8/31, 259/8, 263, 8/34, 8/32, 8/33, 8/20, 8/19, 8/18, 250/8, 251/8, 252/8, 272 (teilweise), 20/11 (teilweise), 20/13, 20/14, 20/15, 20/16, 20/17, 254/20, 20/19 (teilweise), 20/20, 20/21, 20/22, 20/23, 293 (teilweise).

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

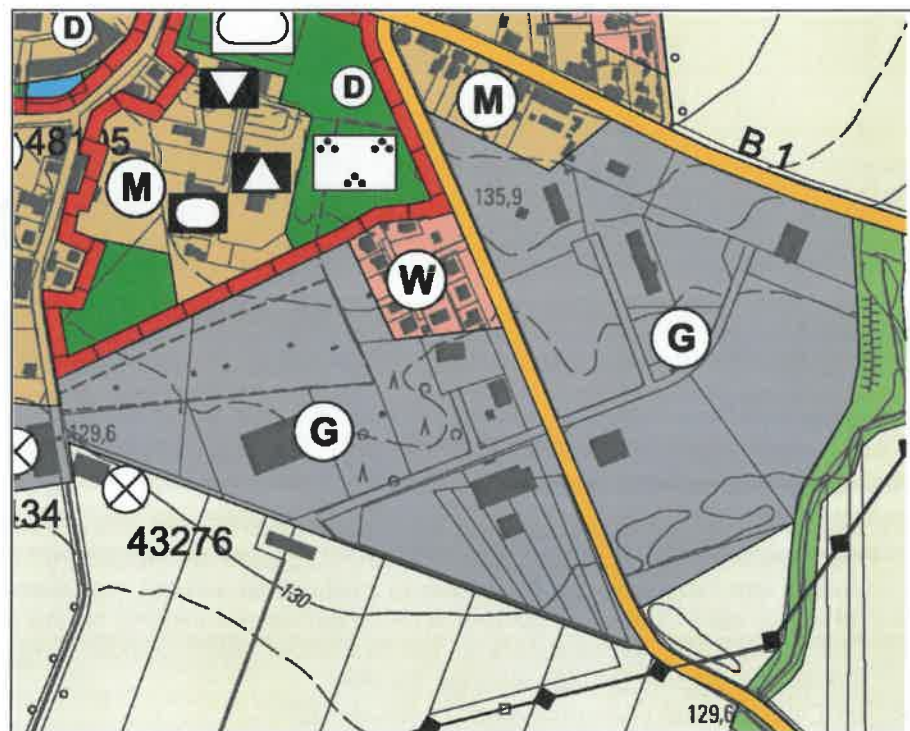
- im Nordosten eine Gärtnerei
- im Norden die Grundschule, das Schulgelände der Sekundarschule und die Reste des Schlossparks Erxleben, unmittelbar nördlich ein durch eine Einfamilienhausbebauung geprägtes Wohngebiet in Gemengelage, an der Magdeburger Straße befinden sich angrenzend

- eine gemischte Bebauung aus Wohnen und Gewerbe sowie eine Tankstelle
- im Osten und Süden Flächen im Außenbereich, teilweise landwirtschaftliche Flächen, teilweise Gehölze
- im Westen landwirtschaftliche Betriebsstätten

Das Gewerbegebiet grenzt an ein überwiegend mit Einfamilienhäusern bebautes Gebiet an der Uhrleber Straße an, das als maßgeblicher Immissionsort in Gemengelage zu berücksichtigen ist. Die Gärten der Häuser dehnen sich zum Teil in das Plangebiet auf die Flächen aus, die als private Grünflächen festgesetzt wurden.

#### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen



[TK10 /2023] ©  
LVermGeo LSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de) /  
A18-17108/2010

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan in der geänderten Fassung entwickelt. Geringfügige Abweichungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und der festgesetzten privaten Grünfläche bleiben im Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan.

Gemäß dem BVerwG Urteil vom 30.01.1976 ist ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes die zugrunde liegende Darstellung des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern diese Abweichungen sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Dies ist vorliegend gegeben. Die Abweichungen umfassen 1.586 m<sup>2</sup> und 2.178 m<sup>2</sup>. Dies sind im gesamtgemeindlichen Maßstab unbedeutende Flächengrößen. Sie werden den angrenzenden Nutzungen zugeordnet, die hierdurch geordnet erweitert werden. Die Abweichungen entsprechen dem Erkenntnisgewinn aus dem Übergang in die Konkretisierung der Planung im Bebauungsplanverfahren und stellen eine zulässige Abweichung dar, die dem Entwicklungsgrundsatz nicht widerspricht.

## **2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 15.07.2025 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein Planentwurf hierfür wurde am 19.02.2025 beschlossen. Der Planentwurf lag bis zum 06.05.2025 öffentlich aus.

Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches. Es gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Gewerbegebiet Erxleben. Die Fläche ist hierdurch von Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen ausgenommen. Sonstige Ziele der Raumordnung, die der Planänderung entgegen stehen, sind nicht erkennbar.

## **2.6. Hochspannungsfreileitungen angrenzend an das Plangebiet**

### 380 kV Hochspannungsleitung Helmstedt - Wolmirstedt

Südlich und östlich des Plangebietes verläuft die 380 kV Hochspannungsfreileitung Nr.391/392 Helmstedt - Wolmirstedt. Der Abstand der überbaubaren Flächen beträgt mehr als 50 Meter. Eine kleine Randfläche von 32 m<sup>2</sup> tangiert außerhalb überbaubarer Flächen den Freileitungsbereich. Diese ist nicht Gegenstand der 1.Änderung. Insofern wird das vorliegende Verfahren hierdurch nicht berührt.

### 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 energiewirtschaftliche 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. Dieser Trassenkorridorvorschlag verläuft südlich des Gewerbegebietes.

Die Bundesnetzagentur traf für den planrelevanten Abschnitt C des Vorhabens Nr.10 am 31.10.2023, geändert am 30.01.2024, die Bundesfachplanungsentscheidung und legte damit den Verlauf eines Trassenkorridors als verbindliche Vorgabe für die Planfeststellung fest. In der Bundesfachplanungsentscheidung gemäß § 12 NABEG für das Vorhaben wird auf Seite 134 zum Bebauungsplan Gewerbegebiet (GE) Erxleben ausgeführt: "Das Vorhaben ist mit dem Gewerbegebiet (GE) Erxleben und dem Gewerbegebiet am Bahnhof (GE) vereinbar. Hinsichtlich des Gewerbegebietes Erxleben besteht im TKS 10 südlich des Gebietes ausreichend Raum, um auf Flächen außerhalb der ausgewiesenen Fläche auszuweichen. Des Weiteren kann eine Überspannung in enger Bündelung zur 380-kV-Bestandsleitung (System 491/492) erfolgen, so dass diese nur den äußersten Randbereich der Ausweisung (Stellfläche) berühren würde. Eine Betroffenheit von Wohnnutzung kann mangels Gestattung ausgeschlossen werden." Gemäß der Bundesfachplanungsentscheidung wurde die neue 380-kV-Freileitung in enger Bündelung parallel zur 380-kV-Bestandsleitung geplant, um die Einschränkungen der Nutzbarkeit im Schutzstreifen der Freileitung zu minimieren, wobei eine Wohnnutzung im Freileitungsbereich ausgeschlossen wird. Da die Vorgaben der Bundesfachplanungsentscheidung in der weiteren Planung und Trassierung der Freileitung berücksichtigt wurden, steht die vorliegende Planung zur 1.Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Erxleben nicht in Konflikt mit der 380-kV-Neubauleitung Helmstedt Ost – Wolmirstedt (3./4. System).

Der Vorhabenträger, die 50Hertz Transmission GmbH reichte am 31.01.2024 einen Antrag auf Planfeststellungsbeschluss für den Abschnitt C des Vorhabens Nr.10 bei der Bundesnetzagentur ein, der den beabsichtigten Verlauf der Trasse enthält. Auf der Grundlage des Antrags und der Ergebnisse der am 28.03.2024 durchgeführten Antragskonferenz legte die Bundesnetzagentur am 28.06.2024 einen Untersuchungsrahmen fest und bestimmte damit den Inhalt der von dem Vorhabenträger noch einzureichenden Unterlagen. Diese Unterlagen wurden am 31.10.25 zur Vollständigkeitsprüfung bei der Bundesnetzagentur eingereicht. Im nächsten Schritt wird die Bundesnetzagentur gegebenenfalls die Vollständigkeit erklären sowie ein Anhörungsverfahren und einen Erörterungstermin durchführen und zum Abschluss des Verfahrens mit dem Planfeststellungsbeschluss den konkreten Leitungsverlauf festlegen.

Gemäß der Stellungnahme der 50Hertz Transmission GmbH besteht kein wesentlicher Konflikt mit dem Bebauungsplan. Mögliche Höhenbeschränkungen der gewerblichen Nutzung sind nicht dem vorliegenden Änderungsverfahren für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan anzulasten. Die Änderungen umfassen ausschließlich Flächen mit einem größeren Abstand zur geplanten Leitung. Im zukünftigen Freileitungsbereich befinden sich aus der bisherigen Planfassung ungeändert übernommene Flächen. Diese wurden lediglich deshalb in die Planzeichnung aufgenommen, da die bisherige Kartengrundlage des Bebauungsplanes unzureichend war. Die Einschränkungen bestehen bereits für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Grundsätzlich wird die Vordringlichkeit des Vorhabens anerkannt.

Durch eine Änderung des Bebauungsplanes würde in bestehende Baurechte eingegriffen. Dies kann zu Schadensersatzforderungen gegenüber den Flächeneigentümern führen, die durch den Begünstigten zu tragen sind. Ein Änderungsverfahren für den Bebauungsplan ist durch den Errichter der Freileitung bei der Gemeinde zu beantragen. Hierbei ist zu prüfen, ob die Planfeststellung das alte Planungsrecht des Bebauungsplanes ersetzt. Dies erfordert nicht, dass die Gemeinde vorher tätig wird.

Seitens der Bundesnetzagentur wurde angeregt, die Zulässigkeit einer Kindertagesstätte nur ausnahmsweise zu belassen, um den Konflikt mit der geplanten Höchstspannungsleitung nicht zu verschärfen. Diesem Anliegen wird teilweise gefolgt, indem die allgemeine Zulässigkeit von Kindertagesstätten nur auf die Bereiche begrenzt wird, die weiter von der Leitung entfernt sind.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des räumlichen Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur, Nutzung**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 18,69 Hektar. Die Flächen sind als Gewerbegebiete festgesetzt. Die südliche Grenze des Bebauungsplanes in der bisherigen Fassung ist nicht eindeutig bestimmbar. Sie wird mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes konkretisiert. Das Gebiet ist überwiegend bebaut und wird gewerblich genutzt. Sechs Grundstücke sind noch frei. Die Flächen sind erschlossen. Der Westteil westlich der Uhrleber Straße weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

#### **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 Süden leicht geneigten Fläche.

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Plangebiet nicht bekannt. Nach den Unterlagen des Landesamtes für Geologie und Bergwesen kommen oberflächennah unter dem Mutterboden Geschiebemergel vor. Ab ca. 8 Meter Tiefe folgen Ton- und Kalksteine.

Der Grundwasserhorizont ist oberflächenfern > 4 Meter anzutreffen. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.

##### untertägiger Bergbau

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Aller". Es wurde durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen eine Erlaubnis gemäß § 7 BbergG (Nr. I-B-c-137/2023) zur Aufsuchung bergfreier Bodenschätze erteilt. Die bergrechtliche Erlaubnis beinhaltet derzeit nur das Recht der Aufsuchung, das heißt der Feststellung von abbauwürdigen Lagerstätten durch den Inhaber der Erlaubnis. Berücksichtigungserfordernisse für die Bauleitplanung resultieren hieraus nicht.

##### Bodenbelastungen

Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit dem ehemaligen Technikstützpunkt als Altlastenverdachtsfläche/ Altstandort Nr.15083205 5 43276 Technikstützpunkt registriert. Der Altlastenverdacht erstreckt sich hierbei auch auf Randflächen des südwestlichen Bereich des Plangebietes.

Im Bebauungsplan sollen gemäß § 9 Abs.5 Nr.3 BauGB Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden.

Bei dem mit dem Plangebiet in Zusammenhang stehenden Altstandort kann nicht mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden, ob es sich um Bereiche handelt, bei denen der Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dies ist erst nach orientierenden Untersuchungen im Sinne von § 10 Abs.3 in Verbindung mit § 12 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 09.07.2021 (BGBl. I S.2598) möglich. Für diese besteht durch die vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kein Erfordernis, da keine Sensibilisierung der Nutzungsart stattfindet. Weiterhin handelt es sich überwiegend um Randflächen, für die Anpflanzungen festgesetzt sind.

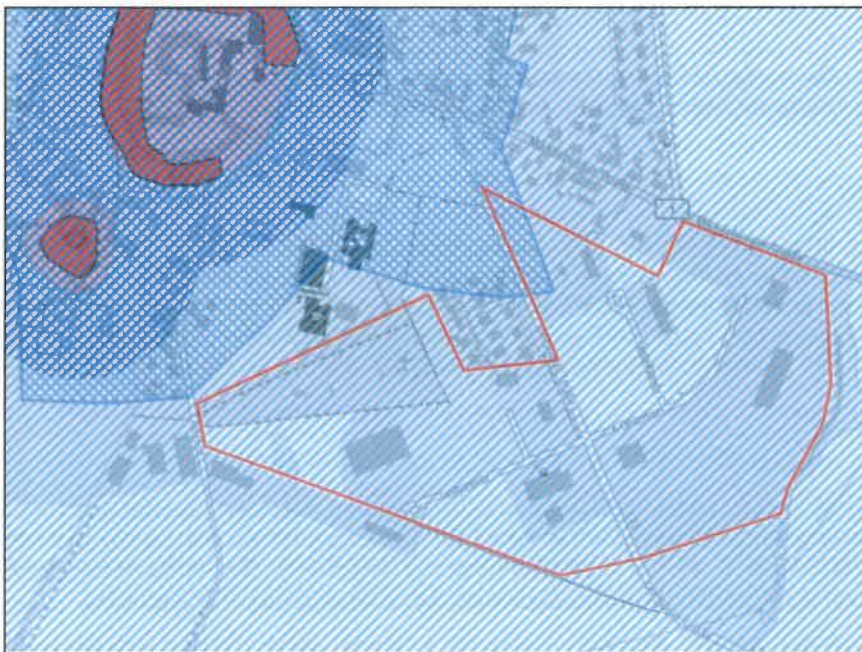
Gemäß den Forderungen des Landkreises Börde ist die Darstellung bzw. die nachrichtliche Erwähnung, auch der Flächen, deren Böden nicht nachweislich mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erforderlich, um auch zukünftig keine Nutzungen zu zulassen, welche den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse widersprechen.

#### Kampfmittel

Der Landkreis Börde Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit teilt mit, dass für die Flurstücke Gemarkung Erxleben, Flur 7, Flurstücke 8/17, 8/18, 8/19, 8/20, 8/24, 8/26, 8/27, 8/28, 8/29, 8/30, 8/31, 8/32, 8/33, 8/34, 20/11, 20/13, 20/14, 20/15, 20/16, 20/17, 20/20, 20/21, 20/22, 20/23, 250/8, 251/8, 254/20, 259/8, 263, 272, 293 kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt wurde. 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.

#### Kulturdenkmale

Das Plangebiet ist in der Anlage 2 zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen als archäologischer Relevanzbereich kartiert. Im Plangebiet befindet sich ein gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschütztes archäologisches Kulturdenkmal.



archäologische  
Fundstätten

© Landesamt für  
Denkmalpflege und  
Archäologie

Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich im unmittelbaren Umfeld der Burg von Erxleben. Es ist möglich, dass bei Erdarbeiten Befunde der zugehörigen mittelalterlichen oder frühneuzeitlichen Siedlungsbefunde erfasst werden.

Baumaßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung

und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet bzw. begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip (siehe Hinweise zu den Erläuterungen und Verwaltungsvorschriften zum Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt Bekanntmachung der StK vom 14.05.2021 – 63.57704 in MBl. LSA, 329) zu § 14 Abs.9).

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

#### **4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes**

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst:

- 1) die Anpassung der Straßenverkehrsflächen an die hergestellte Erschließung und die Ergänzung durch eine weitere Erschließungsstraße nach Norden im Westteil des Plangebietes unter Anpassung der überbaubaren Flächen
- 2) die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule für die Erweiterung des Schulhofes am Nordrand des Westteils des Plangebietes einschließlich des Verzichts auf die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3) die textliche Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit einer Kindertagesstätte im Gewerbegebiet
- 4) die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzgeboten östlich der neu festgesetzten Erschließungsstraße zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet
- 5) der Verzicht auf den bisher festgesetzten Ausschluss von Betriebswohnungen und die Festsetzung, dass Betriebswohnungen über einen entsprechenden Lärmschutz verfügen müssen
- 6) den Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme der überwiegenden Eigenversorgung von Betrieben
- 7) die Änderung der Bauweise im Plangebiet von offener Bauweise in abweichende Bauweise
- 8) die Konkretisierung der Verbote innerhalb der Bauverbotszonen der Bundesstraße B1 und der Landesstraße L25 gemäß der Festlegungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und des § 24 des Straßengesetzes Sachsen-Anhalt (StrG LSA)
- 9) die Klarstellung der südlichen Begrenzung des Plangebietes
- 10) die Klarstellung der Abgrenzung des Straßenraumes der Landesstraße L25 (Uhrsleber Straße)

Begründung zu 1)

Wesentliches Planungsziel ist die Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die geändert hergestellte Erschließung im Westteil des Plangebietes westlich der Uhrsleber Straße (Landesstraße L25). Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung sieht eine Verbindungsstraße zwischen der Uhrsleber Straße und der Straße Amthof vor. Diese Verbindungsstraße sollte eine ehemalige Kleingartenanlage queren, die zum Zeitpunkt der Herstellung der Erschließung noch umfangreich genutzt wurde. Daher wurden abweichend die Erschließungsstraße Lustgartenbreite in gerader Führung hergestellt und durch eine Wendeanlage abgeschlossen. Weiterhin wurde nach Norden eine abzweigende Straße mit ca. 50 Meter Länge

hergestellt. Dies erfordert eine Anpassung des Bebauungsplanes an die hergestellte Erschließung, die entsprechend ausparzelliert wurde. Die Verbindungsstraße zum Amthof entfällt zu Gunsten der hergestellten Straße. Um die Erschließung des Nordteiles auf der ehemaligen Kleingartenanlage, die im Bestand überwiegend leersteht, zu sichern, wurde eine neue Erschließungsstraße senkrecht abgehend von der Lustgartenbreite festgesetzt. Die Breite des Straßenraumes beträgt 7,5 Meter und ermöglicht einen Ausbau in einer Breite von 6,5 Meter. Die Herstellung eines separaten Gehweges ist nicht vorgesehen. Die Straße endet im Norden in einer Wendeanlage, die für alle nach StVZO zulässigen Kraftfahrzeuge dimensioniert wurde. Dies ist für Gewerbegebiete erforderlich, sobald die Straßenlänge 50 Meter überschreitet. Angrenzend an die Straßen war es notwendig, die überbaubaren Flächen anzupassen. Die Abstände der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplanes von 4 Meter zur Straßenbegrenzung wurden nicht verändert und an die neu festgesetzte Erschließung angepasst. Aufgrund der Lage des Wendehammers am Ende der Straße Lustgartenbreite muss ein bisher festgesetztes Pflanzgebot entfallen. Es wird auf der festgesetzten privaten Grünfläche kompensiert.

#### Begründung zu 2)

Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet die Grundschule Am Schloss Erxleben an. Die Grundschule wurde in den letzten Jahren neu errichtet. Derzeit ist die Neugestaltung der Außenanlagen des Schulgeländes geplant. Hierzu ist eine Erweiterung des Schulhofes nach Süden erforderlich. Diese betrifft einen Streifen des Gewerbegebietes in einer Breite von ca. 13 Meter entlang der Flurstücke 668 und 831. Da der Platzbedarf konkret feststeht, wurde die betroffene Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Die Fläche dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Flächen für Bildungseinrichtungen. Weiterhin soll für die Grundschule die Errichtung einer Turnhalle im Gewerbegebiet südlich angrenzend an die Erweiterung des Schulhofes offen gehalten werden. Dies kann im Rahmen der Festsetzung als Gewerbegebiet umgesetzt werden. Gemäß § 8 Abs.2 Nr.4 BauNVO sind in Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Eine konkrete Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf ist hierfür nicht erforderlich.

#### Begründung zu 3)

Die Kindertagesstätte Zwergenland Erxleben befindet sich in einem zweigeschossigen, ehemaligen Wohngebäude. Das Gebäude ist als Kindertagesstätte nicht funktionsgerecht. Für die Kindertagesstätte ist ein Ersatzneubau erforderlich. Um die Gemeinbedarfseinrichtungen in Erxleben zu zentralisieren, wäre ein Standort im Gewerbegebiet angrenzend an die Schule aus planerischer Sicht zu bevorzugen. Der Platzbedarf für eine Kindertagesstätte beträgt in der Regel zwischen 3.000 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>. Kindertagesstätten sind in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs.3 Nr.2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Um eine Zulässigkeit für eine Kindertagesstätte im Plangebiet verbindlich zu sichern, ist es gemäß § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB möglich, ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten allgemein zu zulassen, wenn die Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. Es wurde textlich festgesetzt, dass eine Kindertagesstätte auf einer Teilfläche des Gewerbegebietes bis 5.000 m<sup>2</sup> allgemein zulässig ist. Durch die Begrenzung auf eine Teilfläche von 5.000 m<sup>2</sup> bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes mit einer gewerblichen Baufläche von insgesamt 16,65 Hektar gewahrt.

#### Begründung zu 4)

Westlich der neu festgesetzten Erschließungsstraße nach Norden verbleibt zwischen dem Wohngebiet und der Erschließungsstraße eine schmale Fläche, die aufgrund des Angrenzens an die Wohngrundstücke gewerblich kaum nutzbar ist. Die Flächen werden im Bestand überwiegend als Hausgärten der östlich angrenzenden Einfamilienhäuser genutzt. Durch die Festsetzung als private Grünflächen soll ein Puffer zwischen den Wohnnutzungen und dem Gewerbe geschaffen werden. Die Flächen können weiterhin als Gärten genutzt und gegebenenfalls an die anliegenden Grundstückseigentümer veräußert werden.

Begründung zu 5)

Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung schließt Betriebswohnungen aus. Dieser Ausschluss stößt auf rechtliche Bedenken, da Wohnungen für Betriebsinhaber und für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen dem allgemeinen Bedarf von Gewerbegebieten insbesondere im Hinblick auf die Betriebssicherheit dienen. Betriebswohnungen können im Gewerbegebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das würde gegen die Grundsätze der Bauleitplanung verstoßen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO Kommentar § 8, Rd. 23). Es würde auch den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe widersprechen.

Wohnungen sind schutzbedürftige Nutzungen. In Gewerbegebieten sind sie ohne gesonderte Festsetzung ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen) zulässig. Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen (Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauNVO, § 8, Rd. 4). Die möglichen Konflikte lassen sich aus der Sicht der Gemeinde teilweise vermeiden,

- indem Außenwohnbereiche ausgeschlossen werden
- indem für die Außenbauteile der Betriebswohnungen eine Lärmschalldämmung vorgeschrieben wird, die den für ein gesundes Wohnen notwendigen Innenpegel von 35 dB(A) gewährleistet.

Dies wurde textlich festgesetzt. Die 50Hertz Transmission GmbH weist diesbezüglich auf die Geräusche der bestehenden 380 kV Freileitung hin, die hierbei zu berücksichtigen sind.

Begründung zu 6)

Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen - Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung von Gewerbeflächen. Ziel der Gemeinde ist es die vollständig und gut erschlossenen Gewerbeflächen von Photovoltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten. Die besondere Lagegunst der Fläche erfordert eine bestimmungsgemäße Nutzung für Gewerbebetriebe, die mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden sind (§ 1 Abs. 6 Nr.8c BauGB). Freiflächenphotovoltaikanlagen weisen die Besonderheit eines hohen Flächenbedarfes auf und sind nicht oder nur in sehr geringem Umfang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden. Sie eignen sich daher nicht für die Gebiete, die als Zielsetzung die Schaffung von Arbeitsplätzen verfolgen. Photovoltaik-Freiflächenanlagen wurden daher allgemein ausgeschlossen.

Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Es wird ausdrücklich befürwortet, die Dachflächen zur Erzeugung regenerativer Energien zu nutzen. Kleinflächige Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

Begründung zu 7)

Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung setzt für das Gebiet eine offene Bauweise fest. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies entspricht der Zielsetzung für das Plangebiet. Die offene Bauweise enthält jedoch auch die Regelung, dass die Baulänge der Gebäude auf 50 Meter begrenzt ist. Dies entspricht nicht den Bedürfnissen für ein Gewerbegebiet. Im Bestand überschreiten die Gebäude Lustgartenbreite Nr.1 und Nr.6 und Oesterbornbreite Nr.3 die Länge von 50 Meter. Die Errichtung wurde über eine Befreiung von der Festsetzung ermöglicht. Allgemein soll die Bauweise daher angepasst werden. Die festgesetzte abweichende Bauweise behält die Regelung eines seitlichen Grenzabstandes der offenen Bauweise bei, verzichtet aber auf die Längenbegrenzung der Gebäude von 50 Meter. Sie entspricht den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe. Auch für die geplante Turnhalle ist diese Festsetzung erforderlich.

Begründung zu 8)

Der Bebauungsplan in der bisher rechtsverbindlichen Fassung nimmt die Bauverbotszonen nach § 9 FStrG und § 24 StrG LSA aus den überbaubaren Flächen aus. Die gesetzlichen Regelungen erfordern die Freihaltung von Hochbauten aller Art, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Diese Regelungen wurden textlich ergänzt.

Begründung zu 9)

Die südliche Begrenzung des Plangebietes ist aufgrund einer fehlenden Bemaßung und einer unzureichenden Kartengrundlage nicht eindeutig bestimmbar. Sie wurde durch Übertragung auf die aktuelle Liegenschaftskarte konkretisiert.

Begründung zu 10)

Die festgesetzten Gewerbegebiete reichen bisher bis an die Verkehrsfläche der Landesstraße L25 heran. Die westlich angrenzenden Randflächen befinden sich in gemeindlichem Besitz. Auf diesen Flächen wurde ein 4 Meter breiter Streifen in die Straßenverkehrsfläche einbezogen, um Flächen für einen Radweg entlang der Landesstraße L25 vorzuhalten. Südlich von Erxleben befindet sich die Radwegeverbindung auf der ehemaligen Zuckerbahn, die entlang der Landesstraße L25 an die Ortslage Erxleben angebunden werden kann.

Der Abwasserzweckverband Aller-Ohre (AZV) teilt mit, dass in den Flurstücken 8/32 und 251/8, der Flur 7 der Gemarkung Erxleben etwa parallel neben der Landesstraße L25 Schmutz- und Regenwasserkanäle und querend eine Abwasserdruckrohrleitung verlaufen. Gemäß dem vorliegenden Bestand befinden sich diese Leitungen in oder unmittelbar angrenzend an den 4 Meter breiten Streifen. Mit einer künftigen Maßnahme muss für den Abwasserzweckverband Aller-Ohre gewährleistet werden, dass die vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden und die Betriebssicherheit weiter gegeben ist. Der Betrieb, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Zuwegung zu diesem Anlagenbestand müssen weiterhin uneingeschränkt durch den Abwasserzweckverband Aller-Ohre möglich sein. Hierzu sollte eine im Rahmen der Bauplanung eine Abstimmung erfolgen.

## **5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung der neu festgesetzten Straße einschließlich der erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung
- die Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Entfall der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Kosten werden in der Erschließungsplanung ermittelt.

Das Erfordernis von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht gegeben.

## **6. Auswirkungen der Änderung 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 äußere Erschließung des Plangebietes durch Straßen wird nicht geändert. Die zusätzlich festgesetzte, noch nicht hergestellte Erschließungsstraße bindet an die Lustgartenbreite als Gemeindestraße an. Die zusätzliche Straße erschließt die Bauflächen im Norden des Plangebietes. Im Nordwesten soll ein direkter Anschluss von Gewerbeflächen an die Straße Amthof offen gehalten werden, von der aus das westliche Gewerbegrundstück, das im Bestand noch nicht genutzt wird, erschlossen werden kann.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

- Träger der Trinkwasserversorgung in Erxleben ist die Heidewasser GmbH. Das Gewerbegebiet ist an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Leitungen (DN80 bis DN100) der Heidewasser GmbH, teils in ungenauer Lage. Sie befinden sich mit Ausnahme der Leitungen, die unmittelbar westlich an die Landesstraße L 25 angrenzen, im öffentlichen Straßenraum oder es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Auch die Leitungen, die westlich an die Landesstraße L 25 angrenzen, befinden sich auf gemeindlichen Flurstücken. Der Leitungseigentümer fordert, dass diese Leitungen nicht überbaut werden. Sie besitzen Bestandsschutz und unterliegen den technischen Regeln der DVGW W 400-1. Hier wird die Einhaltung eines Schutzstreifens vorgeschrieben (Nennweite bis DN150 Schutzstreifenbreite 4 Meter). Des Weiteren sind folgende Nutzungsbeschränkungen im Bereich der Schutzstreifen zu beachten: der Bewuchs und eine Beeinträchtigung des Betriebes und der Instandhaltung der Leitungen sind auszuschließen, Geländeänderungen (z.B. Niveau) und leichte Befestigungen der Flächen (z.B. Parkplatz) sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen, Bauwerke dürfen nicht errichtet werden, Schuttgüter, Baustoffe und wassergefährdende Stoffe dürfen nicht gelagert werden. Jede Nutzungsänderung ist der Heidewasser GmbH schriftlich anzuzeigen. Eine Erweiterung der Trinkwasserversorgung für das Planungsgebiet kann, sofern erforderlich, über eine innere Erschließung sichergestellt werden und ist durch einen Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren.

Sollte der tatsächlich benötigte Trinkwasserbedarf den sanitären Trinkwasserbedarf wesentlich übersteigen, kann zudem eine äußere Erschließung erforderlich werden. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigungen und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Heidewasser.

Die Trinkwasserversorgungsleitung ist im öffentlichen Bereich anzuordnen. Wenn das geplante Straßengrundstück / Stichstraße nicht ins Eigentum der Gemeinde bzw. der öffentlichen Hand übergeht, ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Heidewasser GmbH einzuräumen.

- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Ob für die zusätzliche Straße eine Verlegung von Leitung erforderlich ist, ist im Rahmen der Bauplanung mit dem Versorgungsträger abzustimmen. 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.
- Telekommunikationsnetze in Erxleben werden durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die DNS:NET betrieben. Die bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet sind an das Telekommunikationsnetz angeschlossen. Die Telekommunikationsleitungen befinden sich mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen in den hergestellten Straßen. Im Baugebiet befinden sich Rohr- und Kabelsysteme der DNS:NET mit den zugehörigen Anlagen.
- 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 (AZV) mit Sitz im Ortsteil Behnsdorf der Gemeinde Flechtingen. Das Gewerbegebiet Erxleben ist durch Schmutzwasserkanäle an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen. Ob für die zusätzliche Straße eine Netzerweiterung erforderlich ist, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen. Gemäß dem derzeit gültigen technischen Konzept für Schmutzwasser des Abwasserzweckverbandes Aller-Ohre ist die zentrale schmutzwasserseitige Erschließung im Ortsteil Erxleben abgeschlossen. Die Bautätigkeiten des Verbandes beschränken sich lediglich auf die Herstellung von Grundstücksanschlüssen aus Lückenbebauung oder der Teilung von Grundstücken. Sollte festgestellt werden, dass eine künftige Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation erforderlich wird, sollte der Abwasserzweckverband Aller-Ohre frühzeitig kontaktiert werden, damit geprüft werden kann, ob und wie die Schmutzwasserentsorgung erfolgen kann. Der Abwasserzweckverband Aller-Ohre weist darauf hin, dass eine Erschließung nur in oder über eine öffentlich gewidmete Straße erfolgen kann, die anzuschließenden Grundstücke müssen unmittelbar an diese Straße angrenzen.

Im Plangebiet befinden sich weiterhin außerhalb öffentlich gewidmeter Straßen ein Schmutzwasserkanal auf dem Flurstück 8/24 im Bereich der nördlichen Grenze verlaufend, ein Schmutzwasserpumpwerk auf dem Flurstück 262, ein Schmutzwasserkanal und eine Abwasserdruckrohrleitung im Flurstück 256/3, ein Schmutzwasserkanal das Flurstück 8/34 querend, ein Schmutzwasserkanal auf dem Flurstück 20/11 im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze und im weiteren Verlauf im östlichen Bereich des Flurstückes, ein Schmutz- und Regenwasserkanal auf dem Flurstück 20/17 im westlichen Flurstücksbereich verlaufend, ein Schmutz- und Regenwasserkanal eine Grundstücksecke des Flurstückes 254/20 kreuzend, auf dem Flurstück 20/19 eine Schmutz- und Regenwasserkanal im westlichen Bereich des Flurstückes verlaufend einschließlich eines Schmutzwasserpumpwerkes (alle Anlagen mit den dazugehörigen Einbauten). Die Flurstücke befinden sich im Flur 7 der Gemarkung Erxleben. Sollten Maßnahmen auf den diesen Flurstücken vorgesehen sein, fordert der Abwasserzweckverbandes Aller-Ohre, dass die vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden

und die Betriebssicherheit weiter gegeben ist. Der Betrieb, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Zuwegung zu diesem Anlagenbestand müssen uneingeschränkt möglich sein. Hierzu sollte im Rahmen der Bauplanung eine Abstimmung erfolgen.

- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung für die Grundstücke, die keine öffentlichen Straßen sind, ist der Abwasserzweckverband Aller-Ohre. Im Plangebiet befinden sich in den vorhandenen Straßen Niederschlagswasserkanäle. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu beseitigen. Soweit dies nicht möglich ist, ist eine gedrosselte Einleitung in die Niederschlagswasserkanalisation vorzusehen.

#### Grundschutz an Löschwasser

Im Rahmen der Erschließung ist der Grundschutz an Löschwasser zu beachten. Der Grundschutz wird gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von zwei Stunden beziffert. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Umfang der für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwasserversorgung.

### **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 grundsätzliche Ziel des Bebauungsplanes. Dies wird durch eine geordnete Erschließung des Plangebietes gesichert. Seitens der Gemeinde Erxleben wird diesem Belang ein erhebliches Gewicht beigemessen.

### **6.3. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringe 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 Eingriffe in Natur und Landschaft durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aus dem Vergleich der bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen mit den geänderten Festsetzungen. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Eingriffe die aus der Aufstellung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes resultieren, sind im vorliegenden Verfahren nicht zu behandeln.

#### Anwendung der Eingriffsregelung

Die Änderung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

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

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Die vorliegende Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt wird im Rahmen der Begründung Teil A behandelt, da die durch Anlage 1 des BauGB vorgegebene Gliederung des Umweltberichtes eine Bewertung nach standardisierten Modellen nicht vorsieht. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

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

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes sind umweltrelevant:

- der Entfall der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich des bereits hergestellten Wendehammers der Straße Lustgartenbreite
- der Entfall der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Nordgrenze des Bebauungsplanes für die Erweiterung des Schulhofes
- der Ersatz des bisher festgesetzten Gewerbegebietes durch eine private Grünfläche mit Pflanzboten östlich der neuen Erschließungsstraße

Die Veränderung der Erschließung, der Bauweise, der Art der baulichen Nutzung für kleinere Teilflächen und die weiteren Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

Änderungen im Plangebiet			Flächen- größe	Wert/m <sup>2</sup> gemäß Be- wertungs- modell	Flächen- wert
<b>1. Wendehammer der Straße Lustgartenbreite</b>					
Bestand	HHB	Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Gehölzen (nicht hergestellt)	300 m <sup>2</sup>	16	4.800
Planung	VPZ	Platz versiegelt	300 m <sup>2</sup>	0	0
verbleibender Eingriff					4.800
<b>2. Gemeinbedarfsfläche Schule, Schulhof</b>					
Bestand	HHB	Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Gehölzen (nicht hergestellt)	745 m <sup>2</sup>	16	11.920
Planung	VPZ	Platz versiegelt	126 m <sup>2</sup>	0	
Planung	PS	Sport-, Spiel- und Erholungsanlage	619 m <sup>2</sup>	4	2.476
verbleibender Eingriff					9.444

3. private Grünfläche					
Bestand	BG	Gewerbegebiet überbaubare Fläche und versiegelbare Fläche (2.178 m <sup>2</sup> x 0,8)	1.742 m <sup>2</sup>	0	0
Bestand	PYA	nicht versiegelbare Fläche	326 m <sup>2</sup>	6	1.956
Bestand	HHB	Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Gehölzen (nicht hergestellt)	110 m <sup>2</sup>	16	1.760
Planung	HHB	Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Gehölzen	545 m <sup>2</sup>	16	8.720
Planung	AKC	Garten	1.633 m <sup>2</sup>	6	9.798
Kompensation					14.802

#### Ergebnis der Bilanzierung

Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt durch die Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff in den Naturhaushalt. Der wesentliche Eingriff findet in das Schutzgut Arten und Biotope statt.

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. Das Schutzgut Boden ist von dem Eingriff nicht explizit betroffen, da es sich um Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope handelt.

#### Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes sind im vorliegenden Planverfahren nicht betroffen. Die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet wird nicht geändert.

Das Sachgebiet Kreisplanung des Landkreises Börde regte an, im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ein eingeschränktes Gewerbegebiet gegebenenfalls verbunden mit immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen festzusetzen, um dem Schutzanspruch der Anlage für soziale Zwecke gerecht zu werden. Der Sachverhalt wurde geprüft. Der Schutzanspruch einer Kindertagesstätte ist in DIN 18005 Beiblatt 1 nicht erfasst. Die Gemeinde erachtet einen Schutzanspruch, wie er in Gemengelagen oder Mischgebieten gegeben ist, für die Kindertagesstätte als ausreichend. Dieser ergibt sich bei angrenzenden Gewerbegebieten aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Die Einschränkung des Gewerbegebietes wäre mit einer Schlechterstellung der gewerblichen Betriebe verbunden, da die Flächen derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Dies ist nicht erforderlich.

Da das Plangebiet im 167 Meter breiten Korridor der 380-kV-Freileitung Helmstedt-Wolmirstedt 491/492, liegt, in welchem signifikante Geräuschemissionen möglich sind, regt die 50Hertz Transmission GmbH an, hier keine Betriebswohnungen zuzulassen. Dies ist nicht erforderlich. Betriebswohnungen haben einen deutlich geringeren Schutzanspruch als allgemeine Wohnnutzungen. Ihre Einschränkung ist nicht erforderlich.

#### **6.4. Belange der Landwirtschaft**

Durch die Entwicklung des Plangebietes sind die Belange der Landwirtschaft durch den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche nicht betroffen. Das Plangebiet ist ein bestehendes Gewerbegebiet.

### **6.5. Belange der Bildung, soziale Bedürfnisse der Bevölkerung**

Die bedarfsgerechte Bereitstellung von Flächen für die Erweiterung des Schulhofes und die Gewährleistung einer allgemeinen Zulässigkeit für eine Kindertagesstätte dienen den Belangen der Bildung und den sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung. Diese werden durch die Planänderung gefördert.

### **6.6. Belange des Kleingartenwesens**

Die Belange des Kleingartenwesens sind durch die Änderung des Bebauungsplanes insoweit betroffen, dass die bereits seit 1991 festgesetzte gewerbliche Nutzung der Kleingartenanlage abschnittsweise umgesetzt werden soll. Die Inanspruchnahme der Flächen bedarf im vorliegenden Verfahren keiner Behandlung, da es sich nicht um eine erstmalige Überplanung handelt. Die Festsetzung als Gewerbegebiet ist bereits seit 1991 rechtsverbindlich. Die Gemeinde Erxleben hat bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die Belange des Kleingartenwesens angemessen berücksichtigt und in Nutzung befindliche Gärten weitgehend erhalten. Inzwischen werden nur noch wenige Kleingärten intensiv genutzt. Der Vergleich der Luftbilder seit dem Jahr 2000 zeigt einen zunehmenden Leerstand der Kleingärten. Auch zukünftig beabsichtigt die Gemeinde die angemessene Berücksichtigung der Kleingärtner, erwartet jedoch von den Kleingärtnern, dass diese auch gemeindliche Belange respektieren und die Anlagengröße insgesamt, dem tatsächlichen Bedarf anpassen und für wichtige Gemeindevorhaben erforderlich Teilflächen freigeben.

## **7. Auswirkungen der Änderung 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 die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Die Belange einer Inanspruchnahme der Kleingartenanlage wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in die Abwägung eingestellt und dort behandelt. Da der bestehende Bebauungsplan bereits rechtsverbindlich festgesetzte Gewerbeflächen umfasst, ist die Inanspruchnahme der Kleingärten für eine gewerbliche Entwicklung nicht dem vorliegenden Änderungsverfahren anzulasten. Die Gemeinde Erxleben hat bei der bisherigen Umsetzung des Bebauungsplanes die Belange des Kleingartenwesens stets angemessen berücksichtigt und in Nutzung befindliche Gärten weitgehend erhalten. Inzwischen werden nur noch wenige Kleingärten intensiv genutzt. Der Vergleich der Luftbilder seit dem Jahr 2000 zeigt deutlich einen zunehmenden Leerstand der Gärten. Kleingartenanlagen werden im ländlichen Raum nur noch in geringem Umfang nachgefragt. Auch zukünftig beabsichtigt die Gemeinde die angemessene Berücksichtigung der Kleingärtner, erwartet jedoch von den Kleingärtnern, dass diese auch gemeindliche Belange respektieren. Das Beispiel in Bebertal (An der Krämpe) zeigt, dass dies möglich ist. Dort wurden Teilflächen der Kleingartenanlage für eine Bebauung gewidmet und noch aktive Kleigärten in einen zusammenhängenden Bereich verlagert.

## 8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet der Gemeinde Erxleben stehen die geordnete Erschließung des Gebietes, die Ermöglichung der Erweiterung des Schulhofes und gegebenenfalls die Errichtung einer Kindertagesstätte im Vordergrund. Die Änderung des Planes dient der Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Betriebe und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene geordnete Erschließung des Plangebietes rechtfertigt die Planung.

## 9. Flächenbilanz

	<u>in der rechtsver-</u> <u>bindlichen Fassung</u>	<u>in der Fassung der</u> <u>1.Änderung</u>
Fläche des Plangebietes gesamt	186.873 m <sup>2</sup>	186.873 m <sup>2</sup>
• Gewerbegebiete	172.226 m <sup>2</sup>	166.449 m <sup>2</sup>
darin enthalten:		
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7.372 m <sup>2</sup>	6.327 m <sup>2</sup>
• private Grünflächen	0 m <sup>2</sup>	2.178 m <sup>2</sup>
• Flächen für den Gemeinbedarf	0 m <sup>2</sup>	3.765 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	14.647 m <sup>2</sup>	14.481 m <sup>2</sup>

## **Umweltbericht zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Erxleben - Gemeinde Erxleben**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	23
1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes	23
1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	23
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	23
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Änderung des Bebauungsplanes	24
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	27
2.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	27
2.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	27
2.2.1. Schutzgut Mensch	27
2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope	28
2.2.3. Schutzgut Tiere	28
2.2.4. Schutzgut Boden / Fläche	28
2.2.5. Schutzgut Wasser	28
2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild	29
2.2.7. Schutzgut Klima, Luft	29
2.2.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	29
2.3. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	30
2.3.1. Wirkungszusammenhänge zwischen Vorhaben und Umwelt	30
2.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	30
2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	31
2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
3. Ergänzende Angaben	32
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	32
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	33
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	33

## 1. Inhalt und Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

### 1.1. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

- Anpassung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließung an die hergestellte Erschließung zur Gewährleistung nachfragegerechter Baugrundstücke
- Erweiterung des Schulgeländes
- Sicherung der Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet

### 1.2. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst folgende Festsetzungen:

- 1) die Anpassung der Straßenverkehrsflächen an die hergestellte Erschließung und die Ergänzung durch eine weitere Erschließungsstraße nach Norden im Westteil des Plangebietes unter Anpassung der überbaubaren Flächen
- 2) die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule für die Erweiterung des Schulhofes am Nordrand des Westteils des Plangebietes einschließlich des Verzichtes auf die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 3) die textliche Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit einer Kindertagesstätte im Gewerbegebiet
- 4) die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzgeboten östlich der neu festgesetzten Erschließungsstraße zwischen dem Wohngebiet und dem Gewerbegebiet
- 5) der Verzicht auf den bisher festgesetzten Ausschluss von Betriebswohnungen und die Festsetzung, dass Betriebswohnungen über einen entsprechenden Lärmschutz verfügen müssen
- 6) den Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Plangebiet mit Ausnahme der überwiegenden Eigenversorgung von Betrieben
- 7) die Änderung der Bauweise im Plangebiet von offener Bauweise in abweichende Bauweise
- 8) die Konkretisierung der Verbote innerhalb der Bauverbotszonen der Bundesstraße B1 und der Landesstraße L25 gemäß der Festlegungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und des § 24 des Straßengesetzes Sachsen-Anhalt (StrG LSA)
- 9) die Klarstellung der südlichen Begrenzung des Plangebietes
- 10) die Klarstellung der Abgrenzung des Straßenraumes der Landesstraße L25 (Uhrsleber Straße)

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

	<u>in der rechtsver-</u> <u>bindlichen Fassung</u>	<u>in der Fassung der</u> <u>1.Änderung</u>
Fläche des Plangebietes gesamt	186.873 m <sup>2</sup>	186.873 m <sup>2</sup>
• Gewerbegebiete	172.226 m <sup>2</sup>	166.449 m <sup>2</sup>
darin enthalten:		
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7.372 m <sup>2</sup>	6.327 m <sup>2</sup>
• private Grünflächen	0 m <sup>2</sup>	2.178 m <sup>2</sup>
• Flächen für den Gemeinbedarf	0 m <sup>2</sup>	3.765 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	14.647 m <sup>2</sup>	14.481 m <sup>2</sup>

Die im Umweltbericht zu untersuchenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft gehen von der Verringerung der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus.

#### **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:  
Die Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet wird nicht wesentlich verändert. Für den Sachverhalt besteht kein Untersuchungsbedarf im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes.
- **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 Landschaftauf 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. Aufgrund der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes ist das Plangebiet von Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen ausgenommen.

Art der Berücksichtigung:

Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet im Vergleich der bisher festgesetzten Nutzungen gegenüber dem Planinhalt

- 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:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Der zulässige Versiegelungsgrad wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht erhöht.

- 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:**

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Der zulässige Versiegelungsgrad wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht erhöht.

- **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:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Der zulässige Versiegelungsgrad wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen nicht erhöht.

- **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:

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut. Die Eingrünungen gegenüber dem Außenbereich werden nicht geändert.

- 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. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.
- 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.

## **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. Der in der Magdeburger Börde oberflächlich vorhandene Löss ist im Plangebiet aufgrund der Lage auf einer Kuppe der Ortschaft Erxleben nur gering ausgebildet. 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. 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 angrenzend an ein Wohngebiet. Diese Konfliktsituation ist im Bestand vorhanden. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine untersuchungsrelevanten Auswirkungen auf diesen Konflikt.

Das Plangebiet hat für die Naherholung keine Bedeutung.

### 2.2.2. Schutzgut Pflanzen und Biotope

Für die Änderung des Bebauungsplanes ist der planungsrechtlich gesicherte Bestand die maßgebliche Beurteilungsgrundlage. Dieser umfasst ein flächenhaft festgesetztes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Gebiet sind am Rand zum Außenbereich und nach Nordwesten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Textlich wurde bestimmt, dass auf den Flächen eine Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen ist. Die Hecke ist als Biototyp HHB mit 16 Wertpunkten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt einzustufen. Von den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Biototypen haben nur die Hecken eine wesentliche Bedeutung für Natur und Landschaft.

### 2.2.3. Schutzgut Tiere

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden im Bereich der Eingriffsflächen keine separaten faunistischen Untersuchungen durchgeführt, da das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt ist und die Bebauungsplanänderung hieran nichts ändert. Durch die fortschreitende Ruderalisierung der bisher nicht genutzten gewerblichen Bauflächen hat sich eine Gehölzvegetation entwickelt, bei deren Beseitigung die Belange des Artenschutzes in Bezug auf europäische Vogelarten zu berücksichtigen sind. Dies erfolgt in der Regel durch eine Beachtung der nach § 39 BNatSchG festgelegten Verbotszeiten für die Beseitigung von Gehölzen.

### 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 im Bestand als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine Versiegelung von bis zu 80% der Flächen. Sie sind aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als geringwertig einzustufen.

### 2.2.5. Schutzgut Wasser

#### Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind von der Planänderung nicht betroffen.

#### 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

Das Plangebiet ist im Bestand als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine Versiegelung von bis zu 80% der Flächen. Sie sind aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes als geringwertig einzustufen.

#### 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 bebauten Flächen.

#### 2.2.6. Schutzgut Landschaftsbild

##### Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Erxleben. Das Landschaftsbild um Erxleben ist durch großflächige landwirtschaftliche Nutzung mit wenig gliedernden Elementen geprägt. Durch das vorhandene Gewerbegebiet ist das Landschaftsbild technisch überprägt. Eine Eignung für die Erholungsnutzung liegt nicht vor. Ein wesentliches Gliederungselement im Landschaftsbild stellen die südlich vorhandenen Baumreihen dar, die das Plangebiet nach Süden von der offenen Landschaft abschirmen.

##### 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 ist die bestehende gewerbliche Bebauung. Die Empfindlichkeit gegenüber dem Hinzufügen weiterer gewerblicher Bauten ist als gering einzustufen.

#### 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 Erxleben 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.

##### Bewertung

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Klima / Luft wird als vorbelastet bewertet. Das Gebiet ist bisher thermisch durch Versiegelung und lufthygienisch durch Gewerbe belastet. Vorbelastungen bestehen 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. Es bestehen aus topographischen Gründen Anhaltspunkte, dass auch 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 Änderungen 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 Planänderung lässt folgende dauerhaften und irreversiblen, anlagebedingten Auswirkungen erwarten:

- Entfall der bisher festgesetzten Heckenanpflanzungen an der Nordwestgrenze des Plangebietes
- Entfall der bisher festgesetzten Heckenanpflanzungen auf einer Teilfläche im Südwesten, auf der ein Wendehammer hergestellt wurde

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planänderung ändern sich gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Zustand nicht wesentlich.

### 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. Angrenzend befindet sich ein Wohngebiet. Dieses ist zum erheblichen Teil (zweite und dritte Reihe) nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet entstanden. Das Wohngebiet hat daher die planmäßigen Störungen durch das Gewerbegebiet hinzunehmen. Diese werden durch die vorliegende Änderung nicht verschärft. Insgesamt ist festzustellen, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die Änderung des Bebauungsplanes 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 im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist nur relevant, insoweit der Bebauungsplan bisher festgesetzte Kompensationsmaßnahmen überplant. Dies ist in zwei Teilbereichen der Fall, an der Nordgrenze für die Erweiterung des Schulhofes und an der Westgrenze im Bereich des hergestellten Wendehammers. Da die angrenzenden gewerblichen Nutzungen noch nicht umgesetzt sind, sind die Pflanzungen bisher nicht hergestellt. Sie werden derzeit durch devastiertes Grünland, anthropogen vegetationsfreie Flächen und Ruderalfluren gebildet.

Der Eingriff in das Schutzgut ist mit dem Verlust der betroffenen Biotoptypen verbunden. Der Eingriff wird im Plangebiet durch die Einordnung einer privaten Grünfläche und ein zusätzliches Pflanzgebot kompensiert.

- Schutzgut Tiere

Das Schutzgut Tiere ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

- Schutzgut Boden / Fläche

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden / Fläche.

- Schutzgut Wasser

Grundwasser: Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

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

- Schutzgut Klima/Luft

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

- Schutzgut Landschaftsbild

Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut.

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.

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**

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 wird im Plangebiet durch die Einordnung einer privaten Grünfläche und ein zusätzliches Pflanzgebot kompensiert.

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

Das Planverfahren dient der Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das im Bestand überwiegend bebaute Gewerbegebiet. Standortalternativen sind daher nicht zu untersuchen.

## **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 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenefalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

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

- Prüfung der Durchführung der festgesetzten Anpflanzungen im Baugenehmigungsverfahren

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Gemeinde Erxleben ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Änderung des bestehenden, überwiegend bebauten Gewerbegebietes im Südosten der Ortslage Erxleben.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch den Entfall bisher festgesetzter Heckenanpflanzungen verursacht. Der Eingriff kann im Plangebiet durch die Einordnung einer privaten Grünfläche und ein zusätzliches Pflanzgebot kompensiert werden.

Die Funktion des Plangebietes für die Tierwelt ist bisher gering. Eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf das Schutzgut Fauna ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die Schutzgüter Boden / Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Landschaftsbild, Klima / Luft und Kulturgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen.

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

Erxleben, Februar 2026



Jürgenitz  
Bürgermeister