

Satzung: Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
zur Errichtung eines Fastfood-Restaurants

Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB
Stand: 15.07.2014

Gemeinde Ingersleben über Verbandsgemeinde Flechtingen
Landkreis Börde, Sachsen-Anhalt

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Ausgangslage und Plangebiet..... | 4 |
| 1.1 | Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung | 4 |
| 1.2 | Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 5 |
| 1.3 | Standortalternativen | 5 |
| 1.4 | Verfahrensstand | 7 |
| 1.5 | Rechtliche Grundlagen | 8 |
| 1.6 | Fachbeiträge | 9 |
| 2 | Entwicklung aus übergeordneten Planungen | 10 |
| 2.1 | Flächennutzungsplan | 10 |
| 2.2 | Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt | 12 |
| 2.3 | Regionale Raumordnung..... | 16 |
| 3 | Rahmenbedingungen | 17 |
| 3.1 | Verkehr | 17 |
| 3.2 | Naturräumliche Verhältnisse | 17 |
| 3.3 | Schutzgebiete / Biotop gem. § 30 BNatSchG | 17 |
| 3.4 | Vorhandene Bebauung..... | 17 |
| 3.5 | Altlastverdachtsflächen..... | 17 |
| 3.6 | Immissionen, Emissionen | 18 |
| 3.7 | Grund und Boden | 18 |
| 3.8 | Geologie, Baugrundgutachten..... | 18 |
| 3.9 | Denkmalschutz/ Naturdenkmal/ Archäologie | 18 |
| 3.10 | Bau- und Kunstdenkmal | 18 |
| 3.11 | Kampfmittel..... | 19 |
| 3.12 | Bergbau | 19 |
| 4 | Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans | 20 |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 20 |
| 4.2 | Erschließung..... | 20 |
| 4.3 | Nebenanlagen und Werbeanlagen..... | 20 |
| 4.4 | Technische Infrastruktur | 21 |
| 5 | Umweltbelange | 24 |
| 5.1 | Überschwemmungsgebiet..... | 24 |
| 5.2 | Umgang mit Grund und Boden | 24 |
| 5.3 | Forst..... | 26 |

| | | |
|-------------|---|----|
| 5.4 | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB | 26 |
| 5.5 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 26 |
| 5.6 | Klimaschutzklausel – gem. § 1 (5) S. 2 und § 1a (5) BauGB..... | 27 |
| 6 | Finanzielle Auswirkungen | 28 |
| 7 | Verfahrensvermerke | 29 |
| | | |
| Abbildung 1 | Lage im Raum..... | 5 |
| Abbildung 2 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan Alleringersleben mit Plangebietskennzeichnung | 10 |
| Abbildung 3 | Beikarte 1 des LEP 2010 - Raumstruktur | 12 |

1 Ausgangslage und Plangebiet

1.1 Anlass und Ziele der Bebauungsaufstellung

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

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

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

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

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

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

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist ca. 4.900 m² groß und befindet sich auf einer Teilfläche des Flurstücks 561 der Flur 1 in der Gemarkung Alleringersleben. Die Fläche befindet sich nördlich der BAB A2, östlich der Landesstraße L 40 und unmittelbar südlich des bereits bestehenden Tankstellenstandortes.

Die genaue Lage des Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

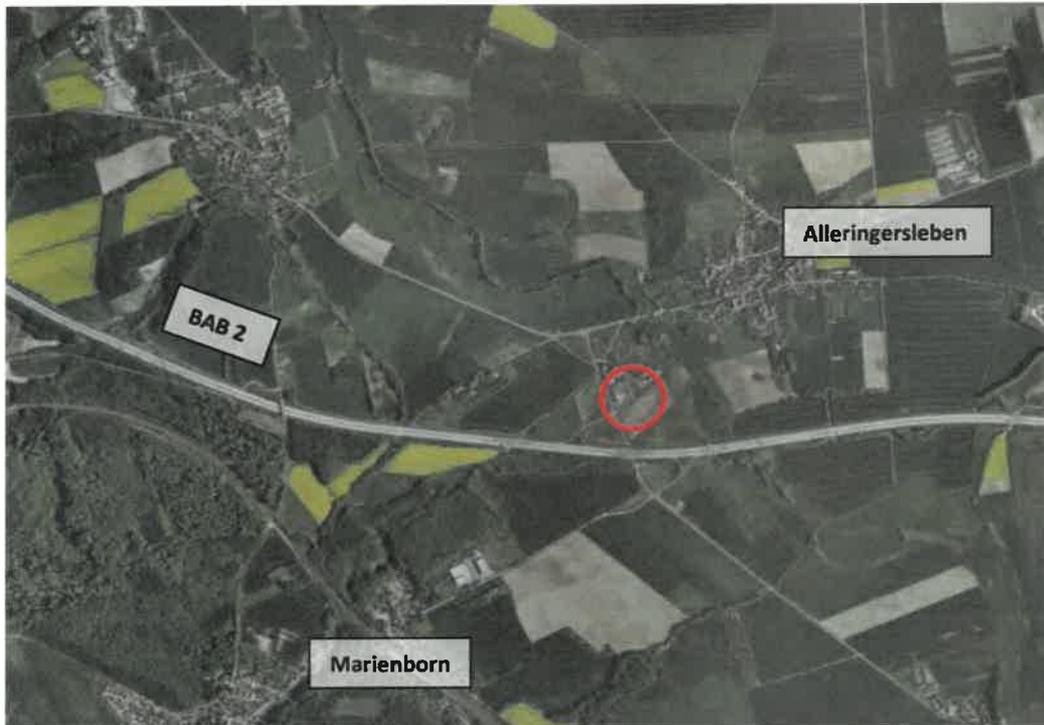


Abbildung 1 Lage im Raum (Quelle: GoogleMaps)

1.3 Standortalternativen

Die Gemeinde Ingersleben hat die Unterbringung des Fastfood-Restaurants an alternativen Standorten geprüft und dabei das Gebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen betrachtet.

Zur Berücksichtigung des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB wurden in Vorbereitung der Planung weitere Standorte und Alternativen untersucht, die geeignet sein können, die zusätzlich erforderliche Bodenversiegelung zu reduzieren und die anderweitige Nutzung landwirtschaftlicher Fläche zu vermeiden.

Die Gemeinde Ingersleben hat eine Übersicht zur Belegung aller Industrie- und Gewerbegebiete in der Verbandsgemeinde Flechtingen erstellt. Hieraus wurde abgeleitet, welche Gebiete noch über Flächenreserven verfügen und in welcher Entfernung zur Autobahn die Gebiete liegen. Mit dieser Vorgehensweise können mögliche bestehende Flächenpotentiale entdeckt werden, die einer Neuausweisung bei entsprechender Eignung vorzuziehen wären.

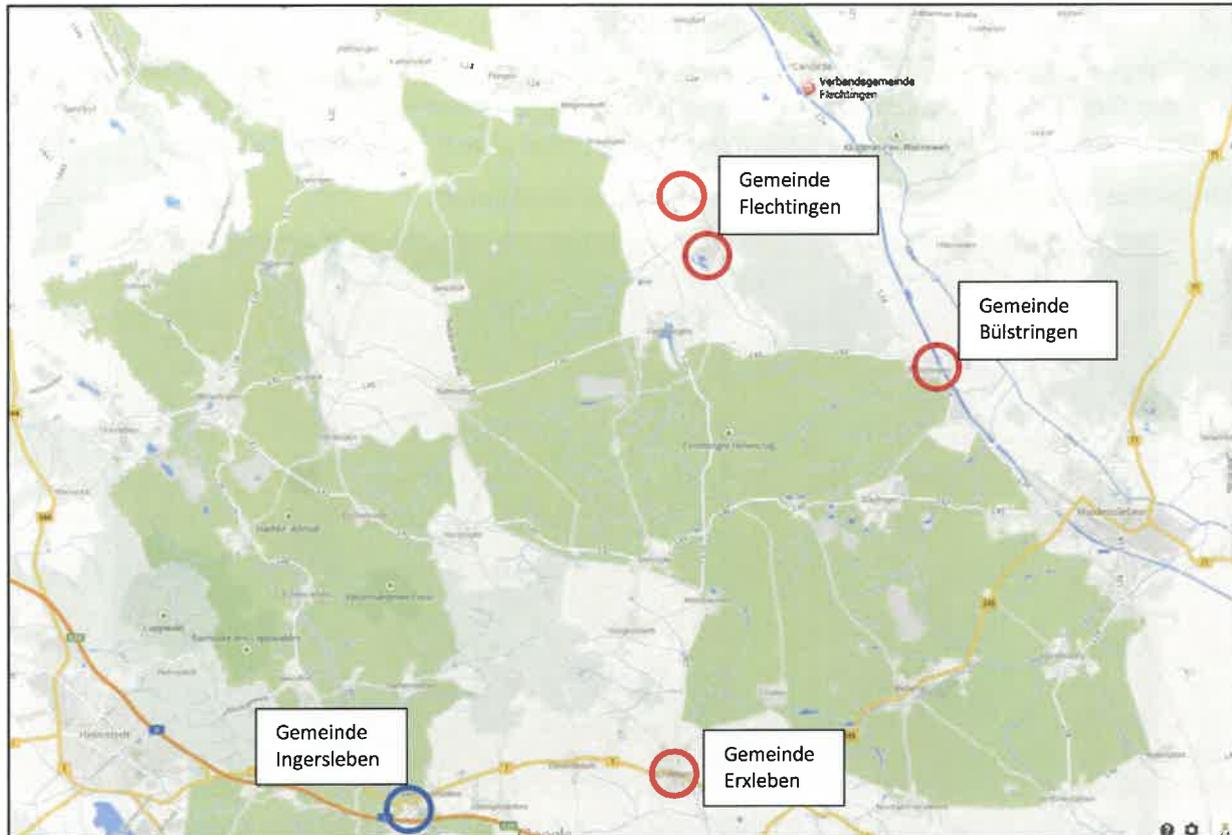


Abbildung 2 Lage der Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb der VG Flechtingen
(Quelle: GoogleMaps)

Von elf Gewerbe- bzw. Industriegebieten im Bereich der Verbandsgemeinde Flechtingen weisen vier eine 100%ige Auslastung auf, die weiteren sind wie folgt beschrieben:

| Lage | Verfügbare Fläche | Entfernung BAB | Branchenschwerpunkte |
|-------------|--------------------|----------------|---|
| Bülstringen | ca. 6,9 ha | 20 km | Tankstelle, Ölmühle, Getreidebe- und verarbeitung, Schüttgutlager |
| Calvörde | ca. 4,2 ha | 25 km | --- |
| Erxleben | ca. 6,4 ha | 2 km | Kies- und Sandgewinnung, Transport und Entsorgung von Baustoffen, Produktion von Folienerezeugnissen, Lackiererei, Kfz-Handel, Logistik |
| Flechtingen | insges. ca. 4,6 ha | 17 km | Biogasanlage, Wäscherei, Bauschlosserei, Herstellung und Vertrieb von Mineralwollerzeugnissen |

Sechs der verbleibenden sieben Standorte, die eine geringere Auslastung darbieten, liegen zwischen 2 km und 25 km von der Autobahn entfernt. Diese Standorte können somit auf Grund ihrer Lage den Planungszielen einer autobahnnahen Versorgung nicht nachkommen. Alle genannten Gewerbe- bzw.

Industriegebiete gehören nicht zur Gemeinde Ingersleben sondern zu den Gemeinden Bülstringen, Calvörde, Erxleben und Flechtingen.

Der Standort „Alte Zuckerfabrik“, als einziges ausgewiesenes Gewerbegebiet der Gemeinde Ingersleben, befindet sich in der Nähe der Autobahn. Aus Sicht der Gemeinde Ingersleben ist eine Ansiedlung der Systemgastronomie in dem angrenzenden Gewerbegebiet jedoch nicht beabsichtigt. Ausgehend von der momentanen und zukünftigen zu erwartenden negativen demographischen Situation, sollen die noch vorhandenen zusammenhängenden Flächen des Gewerbegebietes für arbeitsplatzintensives produzierendes Gewerbe vorgehalten werden. Die Gemeinde Ingersleben möchte zukünftig die Möglichkeit wahren, attraktive Arbeitsbedingungen in der Gemeinde Ingersleben zu schaffen.

Der Standort Rasthof Uhrsleben an der Abfahrt „Eilsleben“ wurde ebenfalls im Vorfeld untersucht. Der Rasthof ist als Autohof zu betrachten, spricht besonders den LKW-Verkehr entlang der BAB 2 an und ist auch dementsprechend mit einem Gastronomiebetrieb und LKW-Stellplätzen ausgestattet. Der Autohof kann als ausgelastet betrachtet werden. Da der Investor das Ziel hat, vorwiegend den PKW-Verkehr mit einem gastronomischen Angebot zu versorgen, ist dieser Standort ebenfalls als ungeeignet anzusehen.

Der gewählte Standort befindet sich zurzeit zwar in landwirtschaftlicher Nutzung, wird jedoch durch die Nähe zur Autobahn und die Tankstellennutzung des angrenzenden Flurstücks geprägt. Die Standortwahl ist zudem mit der Absicht verbunden, weitere Anreize für das benachbarte Gewerbegebiet zu schaffen. Auf Grund der weitgehenden Standortanalysen, die regelmäßig von McDonald's durchgeführt werden, konnte in der Vergangenheit beobachtet werden, dass Standortentscheidungen von McDonald's eine gewisse Anziehungskraft für weitere Betriebe mit sich bringen. Die Gemeinde Ingersleben möchte mit der Ansiedlung von McDonald's eine höhere Attraktivität für weitere möglichst arbeitsplatzintensive Unternehmen schaffen und somit die Wirtschaftskraft der Gemeinde verbessern.

Die Planungsziele der Gemeinde korrespondieren mit der Planungsabsicht des Investors das Vorhaben zum einen auf einer Fläche möglichst nah an der Autobahnabfahrt umzusetzen und zum anderen möglichst großen Abstand zum Überschwemmungsgebiet der Aller zu halten. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen selbst liegen zwar außerhalb des Überschwemmungsgebietes, die nordöstlichen Flächen des bestehenden Gewerbegebietes liegen jedoch im gleichen Abstand zur Aller wie der östlich Teil des Flurstücks 561, der im Überschwemmungsgebiet der Aller liegt.

Aus den oben genannten Gründen, wie der erforderlichen Autobahnnähe, der Versorgungsaufgabe des Güter- und Personenverkehrs und der beabsichtigten Stärkung der Wirtschaft wird das Sondergebiet Fastfood-Restaurant an dem gewählten Standort festgesetzt. Ein alternativer Standort, der den Planungszielen entspricht, besteht nicht. Es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte Entwicklung den städtebaulichen Entwicklungen im Gemeindegebiet nicht entgegensteht. Zudem ist das Grundstück auch verfügbar.

1.4 Verfahrensstand

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

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

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

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

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

1.5 Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
i.d.F. v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 06.06.2013 (BGBl. I S. 1485, 1496)
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**
vom 17.03.1999 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30G vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212, 261 f.)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- **Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA)**
vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 26.06.2013 (GVBl. LSA S. 356)
- **Naturschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)**
vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), in der jeweils gültigen Fassung
- **Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt (LSADSchG)**
vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368, ber. 1992 S. 310), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, S. 801)
- **Landesentwicklungsplan 2010 Land Sachsen-Anhalt**
vom 12.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 160)
- **Regionaler Entwicklungsplan Planregion Magdeburg**
vom 29.05.2006
- **Gemeindeordnung Land Sachsen-Anhalt (GO LSA)**
vom 10.08.2009 (GVBl. LSA 2009, S. 383), zuletzt geändert durch § 116 G vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814)

1.6 Fachbeiträge

Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Fastfood-Restaurants wurden folgende Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Umweltbericht mit Untersuchungen zum Artenschutz als Bestandteil der Begründung, FLU, 2014

2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Alleringersleben schloss sich im Jahre 2010 zusammen mit den Gemeinden Eimersleben, Morsleben und Ostingersleben zur neuen Gemeinde Ingersleben zusammen. Die Gemeinde Ingersleben gehört der Verbandsgemeinde Flechtingen an. Für die Gemeinde Ingersleben oder die Verbandsgemeinde Flechtingen besteht kein Flächennutzungsplan. Die Verbandsgemeinde Flechtingen hat bereits konkrete Schritte eingeleitet, um 2014 die Erarbeitung eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes zu beschließen. Zurzeit besteht ein wirksamer Flächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Alleringersleben (jetzt Ortsteil der Gemeinde Ingersleben), der für das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche darstellt.

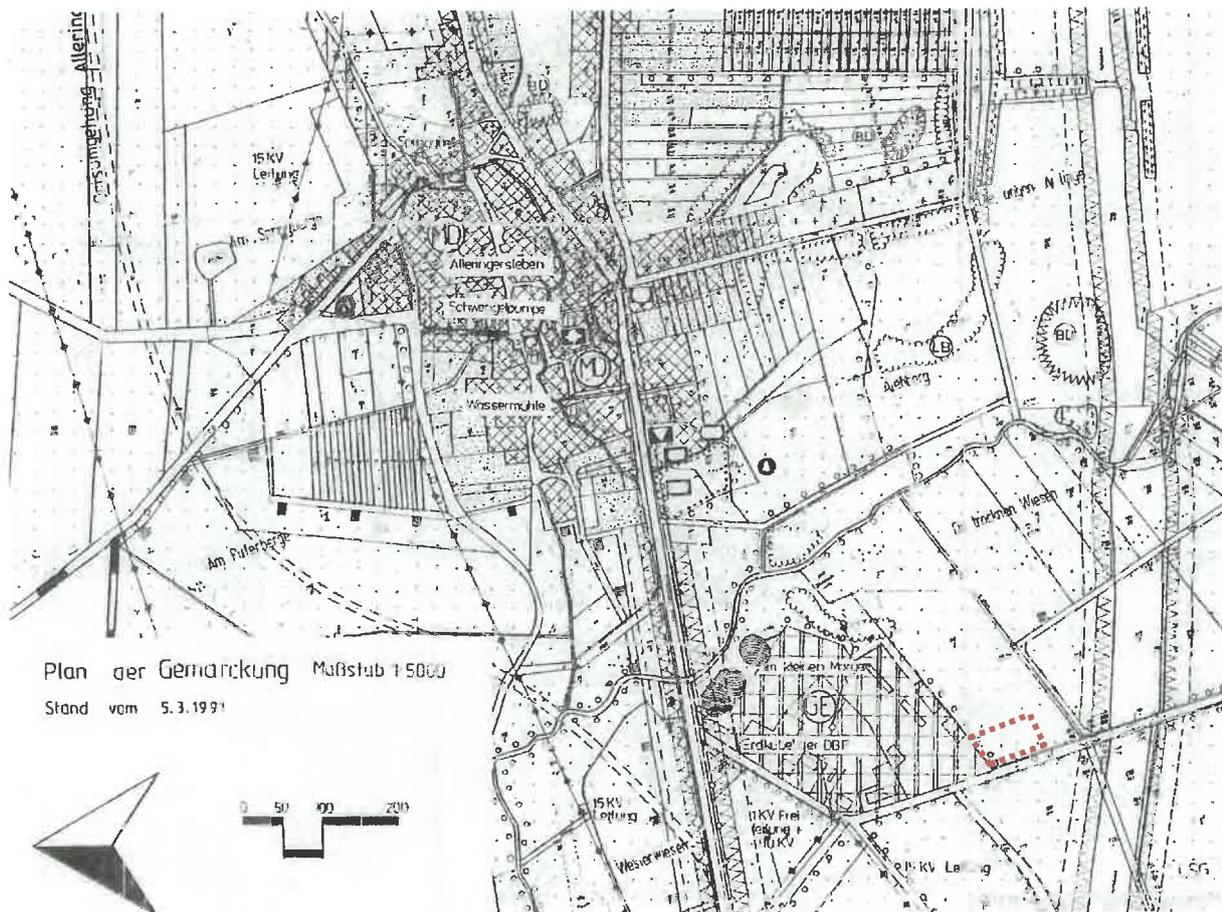


Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Alleringersleben mit Plangebietskennzeichnung

Gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist, wenn bei Gebietsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort gilt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan soll somit als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellt werden.

Weiterhin kann gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Als dringende Gründe kommt u.a. das Schaffen von Voraussetzungen für gewichtige Investitionen in Frage. Für den Fall, dass zunächst die Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden muss, würde der Vorhabenträger von der Ansiedlung am Standort, und folglich von einer Investition im Gemeindegebiet, absehen. Dies würde einen erheblichen Nachteil für die Gemeinde Ingersleben im Wettbewerb der Kommunen um Investitionen und somit für die weitere Entwicklung der Gemeinde bedeuten.

Neben dem Verlust der gewichtigen Investition innerhalb der der Gemeinde Ingersleben würden außerdem langfristige Steuereinnahmen verloren gehen, ebenso wie Arbeitsplätze für die Region und die sinnvolle Erweiterung des Angebotes der bereits vorhandenen Tankstelle.

Die Errichtung des Fastfood-Restaurants an dieser Stelle kann zusätzlich zur regionalen Versorgung auch zur überregionalen Versorgung entlang der Bundesautobahn 2 beitragen. Die nächstgelegenen Restaurants der Vorhabenträgerin McDonald's GmbH befinden sich in östlicher und westlicher Richtung in je ca. 27 km Entfernung. Zwei weitere Standorte befinden sich in Helmstedt und Haldensleben, allerdings weit abseits der BAB2.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lässt sich an dieser Stelle eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreichen, die den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde nicht entgegensteht. Hierfür lassen sich die folgenden Gründe anführen.

Durch die Ansiedlung eines Fastfood-Restaurants an der Autobahn wird grundsätzlich ein Sonderstandort erforderlich, da die Planungsziele die unmittelbare Autobahnnähe zwangsläufig beinhalten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich zudem um eine sehr kleine in Anspruch zu nehmende Fläche (ca. 4.900 m²). Ferner kann die bestehende Erschließung der Tankstelle genutzt werden, so dass der Erschließungsaufwand am Standort verhältnismäßig gering ist und somit die Bodenversiegelung möglichst gering gehalten werden kann. Das Vorhaben selbst wird zusätzlich durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin rechtlich abgesichert.

Für den in Rede stehende Teil des Flurstücks stellt der Flächennutzungsplan der ehemals selbstständigen Gemeinde Alleringersleben zwar landwirtschaftliche Fläche dar, geprägt wird der Bereich jedoch durch die Nähe zur Autobahn und die Tankstellennutzung des angrenzenden Flurstücks. Ein Teil der landwirtschaftlichen Fläche liegt zusätzlich im Überschwemmungsgebiet der Aller und ist laut Aussage des Umweltberichtes S. 22 teilweise nicht nutzbar, da dort im Hochwasserfall temporär oberflächlich Wasser ansteht. Der Entzug dieser Fläche, bzw. dieses Flurstücks aus der landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung ist daher durchaus vertretbar.

Zur Umsetzung der Planungsziele kommt nur ein autobahnnaher Standort in Frage, so dass eine Ansiedlung an diesem Standort auch ohne einen Flächennutzungsplan für die Verbandsgemeinde Flechtingen aus den Planungszielen der Gemeinde Ingersleben abgeleitet werden kann. Es kann sicher gesagt werden, dass die Aufstellung dieses vorzeitigen Bebauungsplanes mit seinen verfolgten städtebaulichen Maßnahmen und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet vereinbar ist. Der zukünftige Flächennutzungsplan wird durch diese vorliegende Teilplanung in keiner Weise gefährdet, da sich die Baumaßnahme problemlos in das anzustrebende Grundkonzept der Gemeinde Ingersleben und der Verbandsgemeinde Flechtingen einfügt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann somit gem. § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellt werden.

2.2 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beschreibt Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der (a) Raumstruktur, der (b) Siedlungsstruktur, der (c) Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur sowie der (d) Freiraumstruktur und stellt ein Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt dar.

a) Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur

Der LEP 2010 legt fest, dass das gesamte Land Sachsen-Anhalt mit Ausnahme der Verdichtungsräume Halle und Magdeburg als ländlicher Raum einzustufen ist. Unterschieden wird jedoch in Räume, die den Verdichtungsräumen zugeordnet sind, in Wachstumsbereiche und in Bereiche mit besonderen Entwicklungsaufgaben, sowie Räume, die im Bereich von überregionalen Entwicklungsachsen liegen.

Gemäß der Beikarte 1 „Raumstruktur“ befindet sich das Plangebiet im ländlichen Raum und innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung.

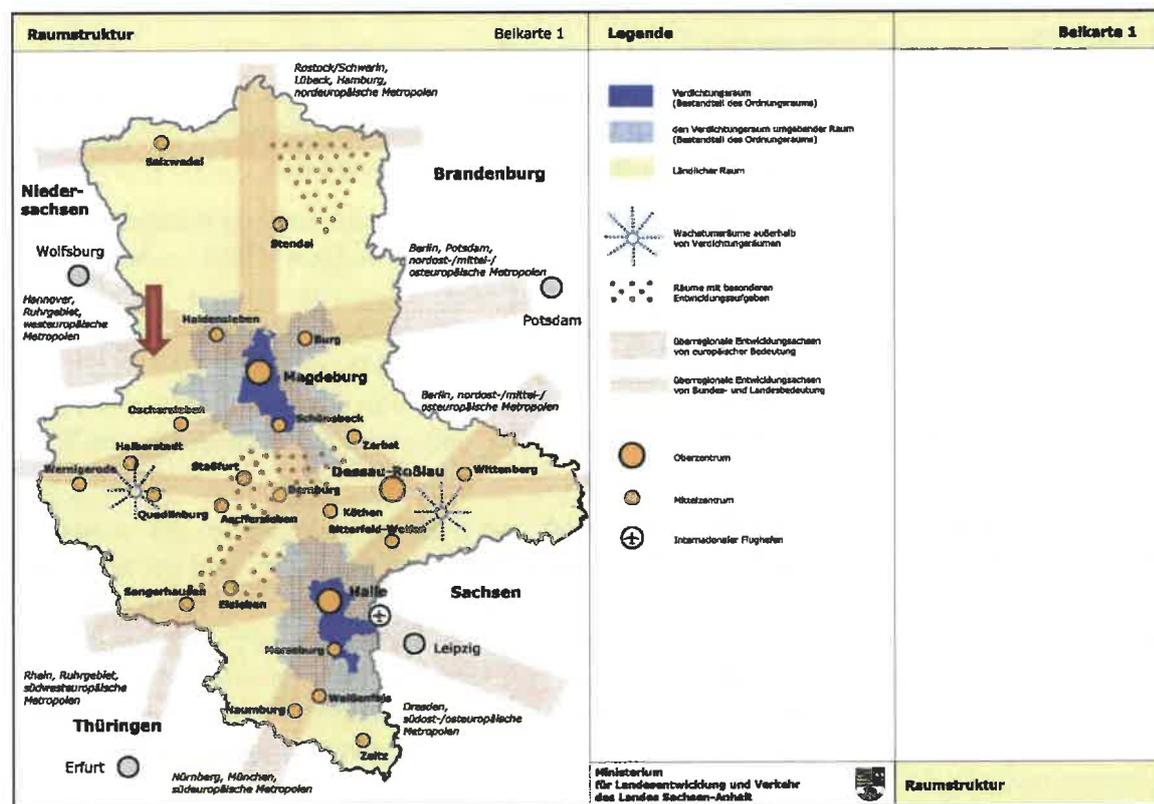


Abbildung 3 Beikarte 1 des LEP 2010 - Raumstruktur

Überregionale Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung

Überregionale Entwicklungsachsen sind Verbindungsachsen von Europa-, Bundes- und Landesbedeutung, die dem Leistungsaustausch zwischen Metropolregionen, Verdichtungsräumen und Oberzentren unter Einbeziehung der Mittelzentren dienen. Der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raums und der großen Erholungsräume sind zu sichern und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen sowie die trans- und paneuropäischen Netze zu erreichen (Z 16).

In der Begründung heißt es hierzu u.a.:

Die Entwicklungsachsen stellen aufgrund ihrer Bündelungsfunktion ein geeignetes Entwicklungs- und Ordnungsinstrument für eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung Sachsen-Anhalts dar. Sie zeigen einerseits durch gute Erschließung und Versorgung in den von ihnen berührten Räumen Standort- und Lagevorteile auf, die strukturelle Entwicklungsimpulse hervorrufen können; andererseits sollen durch die Bündelung wichtige Ausgleichs- und Naherholungsflächen in den Achsen und Achsenzwischenräumen erhalten sowie Flächenzerschneidungen und Bodenverbrauch in der freien Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.

Aufgrund des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Integrationsprozesses in Europa und darüber hinaus ist es erforderlich, die Achsen mit den Netzen der Bandinfrastruktur der Nachbarländer und Nachbarstaaten zu harmonisieren, um Sachsen-Anhalt in den europäischen Wirtschaftsraum einzubinden und die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Dabei stellen die Achsen von europäischer Bedeutung ein Teilstück des transeuropäischen Verkehrsnetzes dar. Sie sind über die Osterweiterung der EU hinaus Bestandteil der paneuropäischen Verkehrskorridore.

Die wesentlichen Aufgaben der Achsen bestehen darin:

- *die peripher gelegenen Gebiete an die Verdichtungsräume anzuschließen,*
- *die Verdichtungsräume untereinander zu verknüpfen,*
- *die Anbindung der Verdichtungsräume und des ländlichen Raums an die außerhalb Sachsen-Anhalts liegenden wirtschaftlichen Schwerpunkte in der Bundesrepublik und in Europa zu gewährleisten und zu fördern, um damit den Logistikstandort Sachsen-Anhalt zu fördern und weiterzuentwickeln.*

Die zitierten Passagen des LEP 2010 zeigen, dass der gewählte Standort auf Grund seiner günstigen Erschließung zum einen Lage- und Standortvorteile aufzeigt, die in der Lage sind, Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum abzuleiten. Darüber hinaus bezeichnet das LEP 2010 die Entwicklungsachsen als geeignetes Entwicklungs- und Ordnungsinstrument für eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung Sachsen-Anhalts. Ferner wird die Bündelungsfunktion der Achse hervorgehoben, die Flächenzerschneidungen und Bodenverbrauch an anderer Stelle gering halten. Somit ist die Schlussfolgerung zulässig, dass auf Grund der Lage der Verkehrsachse, eine Entwicklungsentscheidung zu Gunsten der Räume an der Achse getroffen wurde.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen zur Entwicklung der Raumstruktur. Die Lage an einer überregionalen Entwicklungsachse mit europäischer Bedeutung unterstützt die Planungsziele zur Ansiedlung eines gastronomischen Angebotes zur Versorgung von Personen- und Güterverkehr auf dieser Achse.

b) Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

In Bezug auf die Entwicklung der Siedlungsstruktur werden in den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung der sorgsame Umgang mit Grund und Boden, die Nutzung vorhandener (Flächen-) Potenziale und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bei der Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur genannt (G 13).

Der o.g. Grundsatz zur Nutzung vorhandener Potenziale wird insoweit berücksichtigt, dass die vorhandene Erschließung der Tankstelle genutzt werden kann und keine weitere Erschließung

erforderlich ist. Hinsichtlich der Standortwahl wird auf die Ausführungen unter Punkt 1.3 Standortalternativen verwiesen.

Als flächensparend ist der Standort zudem vor dem Hintergrund zu sehen, dass er nah an einer Autobahnabfahrt liegt, die eine Anbindung und Nutzung des Standortes durch beide Richtungsverkehre der BAB A 2 ermöglicht.

c) Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur

Bezüglich der Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur sind u.a die Ziele 55, 59 und 60 sowie der Grundsatz 49 zu beachten:

An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln (Z 55).

In der Begründung zum Ziel 55 heißt es: *Die Verknüpfung von räumlicher Lagegunst, guter Verkehrserschließung und Flächenverfügbarkeit ist ein Wettbewerbsvorteil vieler Wirtschaftsstandorte Sachsen-Anhalts. Diesen Vorteil gilt es zu erhalten und auszubauen. Im Bereich der Logistikwirtschaft ist dabei von großen Entwicklungspotenzialen für das Land Sachsen-Anhalt auszugehen (S.36, LEP 2010).* Wie oben bereits erläutert liegen für die in Rede stehende Fläche genau diese drei Komponenten, räumliche Lagegunst, gute Verkehrserschließung und Flächenverfügbarkeit, vor. Planungsziel der Gemeinde Ingersleben ist es, diesen Wettbewerbsvorteil und das vorhandene Entwicklungspotential an diesem Standort zu nutzen.

Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und –entwicklung (Z 59).

Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (Z 60).

Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen und anderer baulich vorgenutzter Brachflächen geprüft werden (G 49).

Auch diese Ziele und Grundsätze werden bei der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich im Sinne des Ziels 60 um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbe-Gebietes. Zwar sollen gemäß dem Grundsatz 49 vor Erweiterung und Neuausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten auch die Eignung innerstädtischer Industriebrachen geprüft werden. Wie oben bereits beschrieben, steht die Lage des Vorhabens in diesem Fall im unmittelbaren Bezug zur erforderlichen Autobahnnähe und die durchgeführte Prüfung von Standortalternativen hat keinen geeigneteren Standort hervorgebracht (siehe Punkt 1.3 Standortalternativen).

Bei der Bewertung des Standortes fallen die Lagegunst an einer bedeutenden Verkehrs- und Entwicklungsachse, die gute Verkehrserschließung (L 40), die vorhandene Grundstückerschließung sowie die Flächenverfügbarkeit ins Gewicht.

Aus Sicht der Raumordnung sind zwar für die generelle Neuausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten die zentralen Orte zu bevorzugen. Bei der vorliegenden Planung fällt jedoch die Nutzungsabsicht und der damit verbundene Versorgungsauftrag sehr stark ins Gewicht, die Lagegunst in unmittelbarer Autobahnnähe ist für die Entwicklung unverzichtbar.

d) Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur

In der zeichnerischen Darstellung stellt der LEP 2010 für das Plangebiet ein Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems dar. Grundsätzlich sind im Landesentwicklungsplan zur Entwicklung des Freiraums als Ziele und Grundsätze Vorrang- und Vorbehaltsgebiete festgelegt.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Diese Darstellung findet sich jedoch nicht im Regionalen Entwicklungsplan der Region Magdeburg, der für das Gebiet in unmittelbarer Nähe zur Autobahnabfahrt Alleringersleben keine besondere Darstellung festlegt. Eine Konkretisierung erfährt die Darstellung des LEP 2010 im festgelegten Landschaftsschutzgebiet Harbke-Allertal und im Landschaftsrahmenplan des ehemaligen Landkreis Haldensleben (1996). Das Flurstück 561 befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Besondere Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen. Detailliertere Ausführungen zum Landschaftsschutzgebiet Harbke-Allertal sowie den Zielen des Landschaftsrahmenplans (1996) sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

e) Zusammenfassung der Ziele und Grundsätze des LEP 2010

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich das Plangebiet an einer überregionalen Achse von europäischer Bedeutung befindet und diese Entwicklungsachsen ein geeignetes Entwicklungs- und Ordnungsinstrument für eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung sind. Ihre gute Erschließung und Versorgung kann in den von ihr berührten Räumen Standort- und Lagevorteile aufzeigen, die wiederum strukturelle Entwicklungsimpulse zur Folge haben. Die Achse verbindet zum einen Verdichtungsräume untereinander, vermag jedoch auch ländlich strukturschwächere Gebiete an diese anzuschließen. Diese raumordnerischen Vorgaben werden durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Fastfood-Restaurant“ beachtet und umgesetzt.

Einschränkend wirkt bei dem gewählten Standort die Inanspruchnahme neuer Flächen, die zurzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Struktur bereits durch Entwicklungsachse, die BAB A2 vorgegeben ist. Die Ansiedlung autobahnnaher Nutzungen und Versorgungseinrichtungen ist insofern folgerichtig. Der Standort nutzt den bestehenden Wettbewerbsvorteil bestehend aus räumlicher Lagegunst, guter Verkehrserschließung und Flächenverfügbarkeit.

In Bezug auf die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen und den Freiraumschutz ist abschließend auf die Bündelung und den funktionalen Zusammenhang zwischen Autobahn und Versorgungseinrichtungen hinzuweisen. Zudem wird im Umweltbericht dargelegt, dass ein Ausgleich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes auf einem Teil des landwirtschaftlich genutzten Flurstücks stattfinden wird, die momentan auf Grund des sehr nassen Bodens ohnehin nicht bewirtschaftet werden kann. Der überwiegende Teil dieser Fläche liegt im Überschwemmungsgebiet der Aller.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen keine Ziele der Raumordnung auf Ebene der Landesplanung entgegen.

2.3 Regionale Raumordnung

Das Land Sachsen-Anhalt ist nach § 17 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LPIG) in fünf Planungsregionen gegliedert. Das Plangebiet befindet sich in der Planungsregion Magdeburg, zu der u.a. der Landkreis Börde gehört. Im Ziel 3 des LEP 2010 ist festgelegt, dass für die Planungsregionen [...] Regionale Entwicklungspläne aufzustellen sind. Für die Planungsregion Magdeburg besteht der Regionale Entwicklungsplan 2006, der für das Plangebiet heranzuziehen ist.

Der REP macht für das Plangebiet keine besonderen zeichnerischen Vorgaben. Westlich der L40 grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung an. Östlich grenzt ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz der Aller an. Hinsichtlich des ebenfalls östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen.

Die folgenden Ziele und Grundsätze der Regionalen Raumordnung sind der Planung zu Grunde zu legen:

Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für andere Nutzungen soll nur dann in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben nach seiner besonderen Zweckbestimmung nicht oder nur teilweise auf andere Flächen ausgewichen werden kann (S. 6, G 4.10).

Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können (S. 13, Z 5.2.13).

Die Regionalplanung gibt somit die Ziele und Grundsätze der Landesplanung in Bezug auf die vorrangig zu entwickelnden Altstandorte gegenüber Neuerschließungen wider.

Wie oben bereits erläutert kann mit der vorliegenden Planung nicht auf Standorte abseits der Autobahn ausgewichen werden, da die Planungsziele auf eine Versorgung der Personen- und Güterverkehre der Verkehrsachse BAB A2 ausgerichtet sind. Es wurde deshalb ein Standort gewählt, der bereits erschlossen ist und von beiden Richtungsverkehren angefahren werden kann. Die Standortwahl wird ausführlich unter Punkt 1.3 Standortalternativen begründet.

Um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche möglichst gering zu halten, werden auch beim zu schaffenden Ausgleich die Belange der Landwirtschaft und der Bodenversiegelung beachtet. Der Ausgleich wird (überwiegend) im Plangebiet und auf einer östlich des Plangebiets auf dem gleichen Flurstück liegenden Fläche realisiert, die durch die Bodenbeschaffenheit zurzeit ohnehin nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht und im Überschwemmungsgebiet der Aller liegt. Nähere Ausführungen hierzu finden sich im Umweltbericht.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Verkehr

Die Fläche befindet sich nördlich der BAB A2 und östlich der Landesstraße L 40. Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Tankstellenstandort nördlich des Gebietes. Zu diesem Zweck wird eine Dienstbarkeit eingetragen.

3.2 Naturräumliche Verhältnisse

Südlich und östlich wird das Gebiet direkt von landwirtschaftlicher Fläche begrenzt, die sich auf der westlichen Seite der Landesstraße 40 ebenfalls fortsetzt. Das Gewerbegebiet mit Tankstellenstandort begrenzt die Fläche nördlich. In ca. 250 – 300 m Entfernung verläuft östlich und nordöstlich die Aller. Sie ist gesäumt von einzelnen Baum- und Strauchstrukturen.

Insgesamt ist das Gelände und die Umgebung stark überformt und naturarm.

3.3 Schutzgebiete / Biotop gem. § 30 BNatSchG

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von:

- FFH-Gebieten
- Vogelschutzgebieten
- Naturschutzgebieten
- Nationalparks
- Biosphärenreservaten
- Naturparks
- Landschaftsschutzgebieten
- Trinkwasserschutzgebieten
- Gesetzlich geschützten Biotopen

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Harbke-Allertal“ grenzt an das Gebiet an.

3.4 Vorhandene Bebauung

Das Areal ist nicht bebaut sondern wird als Ackerfläche genutzt. Nordwestlich grenzen eine vorhandene Tankstelle und im Bereich der Ausgleichsfläche mehrere Hallen des Gewerbegebietes an das Areal an.

3.5 Altlastverdachtsflächen

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise zu Altlastverdachtsflächen vor.

3.6 Immissionen, Emissionen

Auf das Gebiet wirken die Emissionen der angrenzenden Landesstraße, der BAB 2 sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Flächen ein. Eine Beeinträchtigung der Nutzung besteht allerdings nicht.

3.7 Grund und Boden

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich in privater Hand.

Eigentümerin des Grundstücks ist die evangelische Kirchengemeinde Alleringersleben. Die Vorhabenträgerin hat das Erbbaurecht mit der ev. Kirchengemeinde Alleringersleben (Kreiskirchenamt Magdeburg) am 04.12.2013 beurkundet.

3.8 Geologie, Baugrundgutachten

Es ist ein Baugrundgutachten für das Plangebiet vom 24.04.2013 vorhanden. Es ist der Begründung angehängt.

3.9 Denkmalschutz/ Naturdenkmal/ Archäologie

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 24.04.2014 existieren in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche archäologische Fundstellen und weisen darauf hin, dass auch im projektierten Areal archäologische Funde vorhanden sein könnten. Zudem befindet sich das Vorhaben im sogenannten Altsiedelland. Hier bestehen gegründete Anhaltspunkte für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale.

Das Land Sachsen-Anhalt, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (Landesmuseum für Vorgeschichte) mit dem Bauherren McDonald's Deutschland Inc. hat einen Vertragsentwurf erarbeitet, der vorsieht, das Vorhabengebiet vor Baubeginn gerastert auf Boden- und Siedlungsdenkmale zu untersuchen.

3.10 Bau- und Kunstdenkmal

In der Nähe des Standortes befindet sich die ehemalige Grenzübergangsstelle (GÜSt) Marienborn (Ingersleben OT Morsleben und Harbke OT Autobahn) als Europäisches Kulturerbe, ein Kulturdenkmal von internationaler Bedeutung.

Die Streckenteile, von denen aus die GÜSt Marienborn sichtbar ist, gehören damit zur Umgebung des Kulturdenkmals, die durch § 1 Abs. 1 DenkmSchG LSA geschützt ist.

Quelle: Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 01.08.2013

Die GÜSt Marienborn wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine Erläuterung hierzu findet sich im Umweltbericht.

3.11 Kampfmittel

Auf der Grundlage der zu dieser Gemarkung vorliegenden Belastungskarten konnten keine Erkenntnisse über eine Belastung der o.g. Fläche mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist.

Gleichwohl wird generell darauf aufmerksam gemacht, dass ein Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann.

Daher sind der Antragsteller sowie die mit der Durchführung der Maßnahme beauftragte Firma auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr. 25/2005 S. 240 ff.) hinzuweisen.

1. Werden bei der im Betreff genannten Baumaßnahme während der Bautätigkeiten sowie bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.
2. Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Fachdienst Ordnung und Sicherheit, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.

Tel.: 03904 72404238 oder
03904 72404239 innerhalb der regulären Arbeitszeit
Tel.: 03904 42315 außerhalb der regulären Arbeitszeit
Fax: 03904 498935

3. Gemäß § 3 der KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/ oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen. Das Betretungsverbot zu 3. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.
4. Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereiches in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/ oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.
5. Die erteilten Hinweise und Anordnungen durch die Vollzugsbeamten vor Ort sind zu befolgen.

Quelle: Stellungnahme Landkreis Börde vom 19.08.2013

3.12 Bergbau

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen ebenfalls nicht vor.

Quelle: Stellungnahme Landesamt für Geologie und Bergwesen vom 15.08.2013

4 Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet „Fastfood-Restaurant mit Drive-Thru“ fest. In diesem Sondergebiet ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Vorhaben zulässig. Das Vorhaben besteht aus einem Hauptbaukörper, in dem das Restaurant untergebracht wird sowie einem untergeordneten Nebengebäude. Daneben sind Zufahrten, PKW-Stellplätze, eine Terrasse mit Außensitzplätzen und ein Werbepylon zulässig.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans leiten sich aus dem Vorhaben ab. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gem. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet „Fastfood-Restaurant mit Drive-Thru“ festgesetzt. In dem sonstigen Sondergebiet sind neben dem Hauptgebäude, die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Nebengebäude und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig. Die Festsetzung dient der Umsetzung des Vorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche von 3.200 m² festgesetzt. Diese ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, der insgesamt eine versiegelte Fläche von ca. 3.173 m² festlegt. In der Grundfläche sind die baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten enthalten. Eine Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs.4 BauGB ist nicht zulässig. Der Vorhaben- und Erschließungsplan legt das Maß der baulichen Nutzung abschließend fest.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit 126 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50 m, bezogen auf die geplante Geländehöhe von 119,50 m. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile sind zulässig.

4.2 Erschließung

4.2.1 Verkehr

Die Erschließung erfolgt gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan über die vorhandene Zufahrt der Tankstelle von der L 40. Durch die Festlegung der Zufahrt sind keine weiteren Zufahrten zum Plangebiet zulässig. Die Zufahrt soll über ein Wegerecht mit einer Grunddienstbarkeit gesichert werden.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches werden eine Drive-thru-Spur und Zufahrten zu den Stellplätzen errichtet. Insgesamt werden im Plangebiet 53 Stellplätze errichtet, die ausschließlich dem Fastfood-Restaurant dienen.

4.3 Nebenanlagen und Werbeanlagen

Im Plangebiet sind gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ein Nebengebäude und eine Terrasse mit Außensitzplätzen zulässig. Im Plangebiet ist zudem 1 Werbepylon mit einer max. Höhe von 35 m zulässig. Dementsprechend wird eine maximale Höhe von 154,50 m ü NHN festgesetzt, das entspricht einer Höhe von 35 m, bezogen auf die geplante Geländehöhe von 119,50 m. Die festgelegte Höhe ist in diesem Fall erforderlich, damit auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (Höhenlage Autobahn und

Plangebiet, Sichtachsen, Bewuchs) ein frühzeitiges Erkennen der Angebote durch die Autofahrer möglich ist. Die festgesetzte Pylonhöhe dient der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesautobahn A 2.

Die Werbungsanlage muss trotz ihres Standortes außerhalb der Anbaugenehmigungszone an Autobahnen so gestaltet werden, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nicht erforderlich ist. Gemäß Zf. 3.4 der Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus Straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 17.09.2001) darf die Werbung u.a. nicht überdimensioniert und nicht beweglich sein. Sie muss blendfrei sein.

Quelle: Stellungnahme Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Süd vom 22.07.2013

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Elektrizität

Entlang der Landesstraße L 40 verläuft eine Stromtrasse. Es ist beabsichtigt, das Restaurant an diese Stromtrasse anzuschließen. Der Anschlusspunkt befindet sich ca. 125 m nördlich des Geltungsbereiches innerhalb der öffentlichen Wegeparzelle.

4.4.2 Gas

Entlang der Landesstraße L 40 verläuft eine Gasleitung. Es ist beabsichtigt, das Restaurant an diese Gasleitung anzuschließen. Der Anschlusspunkt befindet sich ca. 125 m nördlich des Geltungsbereiches innerhalb der öffentlichen Wegeparzelle.

4.4.3 Trinkwasser

Laut Stellungnahme der Heidewasser GmbH vom 20.08.2013 ist die Trinkwasserversorgung des Plangebietes über einen Hausanschluss zu sichern. Der Anschlusspunkt an die Trinkwasserleitung AZ DN100 befindet sich am nördlichen Ende des angrenzenden Tankstellenbereiches innerhalb der öffentlichen Wegeparzelle.

4.4.4 Schmutzwasser

Der Anschluss an das Schmutzwasser-Leitungsnetz kann gemäß Aussage des Abwasserzweckverbandes Aller/Ohre vom 10.10.2013 über den bereits vorhandenen Schacht vor dem Gebäude der alten Zuckerfabrik innerhalb der öffentlichen Wegeparzelle der L 40 erfolgen. Zu diesem Zweck wird eine Abwasserdruckleitung erstellt.

Vor Beginn des Bauvorhabens ist mit dem AZV „Aller-Ohre“ eine Ablösevereinbarung abzuschließen.

4.4.5 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser kann laut Aussage des Baugrundgutachtens vom 18.04.2013 nicht dezentral auf dem Gelände versickert werden. Eine Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über den südlich des Areal befindlichen Wiesengraben mit Hinleitung zur Aller. Die Einleitmenge darf eine Maximalmenge von 20 l/s nicht überschreiten. Dadurch ergibt sich eine Regenrückhaltung von 26 cbm mit Rigolen und Schlammfang. Zu diesem Zweck wird eine Regenwasserleitung erstellt, die auf dem Flurstück 561 entlang der westlichen Flurstücksgrenze bis an das den Wiesengraben beinhaltende

Flurstück 417, Flur 1 Gemarkung Alleringersleben¹, geführt. Um den Leitungsweg dinglich über eine Grunddienstbarkeit zu sichern, hat sich der Eigentümer (identisch mit dem Geber des Erbbaurechts) im Rahmen des Vertrags über das Erbbaurecht verpflichtet.

Gemäß § 79b Abs. 1 Satz 1 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt ist der Grundstückseigentümer selbst für die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers zuständig. Gemäß dem vorliegenden Abwasserbeseitigungskonzept für Niederschlagswasser ist festzustellen, dass im genannten Bereich keine Niederschlagswasserkanalisation vorhanden ist, so dass eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers grundsätzlich nicht möglich und auszuschließen ist.

Quelle: Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes Aller-Ohre vom 30.07.2013

Gemäß §§ 8 und 9 WHG ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen, wenn Regenwasser gefasst, abgeführt und gezielt über Anlagen der Versickerung (Mulden, Rigolen) dem Grundwasser zugeführt wird. Gleiches gilt, insofern anfallendes Regenwasser einem Vorfluter zugeführt werden soll. Hierbei gilt es allerdings zu bedenken, dass nur eine beschränkte Einleitmenge am Standort genehmigungsfähig ist und somit ggf. eine Rückhaltung vorzusehen ist.

Sofern an einer Ableitung zum Vorfluter, ggf. mit der Schaffung einer weiteren Einleitstelle, festgehalten werden soll, ist in jedem Fall dafür Sorge zu tragen, dass durch Maßnahmen der Rückhaltung überschüssiges Regenwasser im Plangebiet verbleibt.

Betreffs der Herstellung der Zufahrt ist aus Sicht der unteren Wasserbehörde zu beachten, dass im Fall der Ausführung dies einen baulichen Eingriff in die Versickerungsanlage darstellt und somit deren Funktion und Leistung einer Einschränkung unterliegt.

Quelle: Stellungnahme Landkreis Börde vom 19.08.2013

4.4.6 Brandschutz

Das Löschwasser kann laut Stellungnahme der Heidewasser GmbH vom 20.08.2013 nicht aus dem Trinkwassernetz entnommen werden.

Voraussichtlich kann zur Deckung des Grundschutzes auf den Löschwasserteich im Bereich der Tankstelle an der L 40 zurückgegriffen werden. Dieser Teich befindet sich in ca. 100 m Entfernung nördlich des Geltungsbereiches.

Als unerschöpfliche Löschwasserstelle steht das Fließgewässer „Aller“ westlich in ca. 250 m Entfernung zur Verfügung.

Da die Bebauung innerhalb des Plangebietes mit nur einem Vollgeschoss geplant ist und die Gefahr der Brandausbreitung als eher gering zu bewerten ist, ist gemäß den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 die geforderte Löschwassermenge als gesichert zu erachten.

Hinweis des Landkreis Börde vom 19.08.2013:

Die Gemeinden haben gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz- BrSchG) § 2 Abs. 2 Nr. 1 für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

¹ Eigentümer des Flurstück 417, Flur 1, Gemarkung Alleringersleben: Bundesrepublik Deutschland, LSBB Landesstraßenbaubehörde, An der Fliederwegkaserne 21, 06130 Halle / Saale

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den festgelegten bzw. ausgewiesenen Gebieten und Nutzungsflächen anhand der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches Arbeitsblatt W 405 Nr. 4.4 Tabelle sicherzustellen bzw. zu bevorraten.

Ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz nicht sichergestellt, kann eine Bereitstellung aus unerschöpflichen bzw. erschöpflichen Löschwasserstellen abgesichert werden, wenn dieser sich im Umkreis von 300 m befindet und die Entnahmevorrichtungen jederzeit frostfrei bleiben.

4.4.7 Telekommunikation

Im unmittelbaren Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Sollte für den Neubau ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz benötigt werden, ist dies mindestens 2 Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen.

An allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinie vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

Quelle: Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.08.2013

4.4.8 Werbeanlagen

Hinweis der Landesstraßenbaubehörde Süd vom 06.08.2013

Die Werbung am Pylon - trotz seines Standortes außerhalb der Anbaugenehmigungszone an Autobahnen – muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist. Gemäß Zf. 3.4 der Richtlinien zur Werbung an (Bundes-) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 32/2001 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 17.09.2001) darf die Werbung u. a. nicht überdimensioniert und nicht beweglich sein. Sie muss blendfrei sein.

5 Umweltbelange

5.1 Überschwemmungsgebiet

Die als Ausgleichsmaßnahme nach Naturschutzrecht geplante Errichtung eines Kleingewässers mit einer Größe von ca. 500 m², das durch Abschieben des anstehenden Bodens in einer Stärke von bis zu 50 cm entstehen soll, stellt eine Abgrabung bzw. Vertiefung der Erdoberfläche im festgestellten Überschwemmungsgebiet der Aller dar.

Die Zulassung dieser in Überschwemmungsgebieten grundsätzlich untersagten Maßnahme (§ 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) ist beim Landkreis Börde als zuständige untere Wasserbehörde zu beantragen.

Rechtsgrundlage für eine mögliche Zulassung der Vertiefung der Erdoberfläche bildet der § 78 Abs. 4 WHG unter den dort genannten Bedingungen.

An den Gewässern erster (z.B. Aller) und zweiter (z.B. Wiesengraben) Ordnung sind die nach Wasserrecht vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Gewässerunterhaltung freizuhalten. Es gelten die Verbote gemäß § 38 Abs. 4 WHG.

Eine Zulassung der Umsetzung von baulichen Maßnahmen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzrecht wird beim Landkreis Börde als zuständige untere Wasserbehörde beantragt. Die nach Wasserrecht vorgeschriebenen Maßgaben werden eingehalten.

Quelle: Stellungnahme Landkreis Börde vom 19.08.2013

5.2 Umgang mit Grund und Boden

Hinweis des Landkreis Börde vom 19.08.2013:

Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Bei anstehenden Erschließungsarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, sodass seine Bodenfunktionen gesichert oder wiederhergestellt werden. Anderenfalls ist der nicht unmittelbar wiederverwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die im Zuge der Erschließungsarbeiten anfallenden Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbN) vom 19. Juni 2002 (BGBl. I S. 1938), in der geltenden Fassung, getrennt zu halten und gemäß § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Anfallender, unbelasteter Straßenaufbruch und Bauschutt ist, sofern er nicht im Rahmen der Baumaßnahme für bautechnische Zwecke wiederverwertet wird, in einer dafür zugelassenen Anlage (z. B. Bauschuttrecyclinganlage) zu entsorgen. Die Verwendung von Straßenaufbruch und Bauschutt für bodenähnliche Anwendungen ist unzulässig.

Soll im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingmaterial als mineralischer Ersatzbaustoff verwendet werden, sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Merkblätter 19 und 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) mit den jeweiligen Einbaubeschränkungen bzw. Einbauverboten u. a. in festgelegten Schutzgebieten sowie den Dokumentationspflichten bei der Verwertung von mineralischen Abfällen mit Gehalten > Z 1.2 (Einbauklasse 2). Der Einbau von Recyclingmaterial der Einbauklasse 2 (Z 2- Material) ist im Vorfeld mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen.

Nichtverwertbare Bauabfälle (Abfälle zur Beseitigung) sind in einer Umladeanlage des Landkreises zu entsorgen. Grünabfälle sind in einer dafür zugelassenen Anlage (z. B. Kompostierungsanlage) zu entsorgen.

Bezüglich der in den Planungsunterlagen beschriebenen Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge (mit Zurücksetzen im T-förmigen Wendehammer) ist im Vorfeld der Baumaßnahmen eine Abstimmung mit dem Eigenbetrieb "Abfallentsorgung" erforderlich.

Sollte es wegen der Erschließungsmaßnahmen erforderlich sein, eine Straße, an der bebaute Grundstücke liegen, für einen Zeitraum von mehr als einer Woche ganz oder teilweise so zu sperren, dass die öffentliche Abfallentsorgung nicht mehr in gewohnter Weise möglich ist, ist dieses dem Eigenbetrieb "Abfallentsorgung" des Landkreises Börde in 39326 Wolmirstedt, Schwimmbadstraße 2a, schriftlich mitzuteilen. Die Anwohner der betreffenden Straßen sind vom Auftraggeber der Baumaßnahme über diese Einschränkungen rechtzeitig zu informieren.

Umgang mit dem Boden:

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.

Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Der Abtrag des Oberbodens hat abschnittsweise im Zuge der Baumaßnahme mit einer von der Bodenart abhängigen Mächtigkeit (20 bis 40 cm) zu erfolgen. Es hat ein schonender Abtrag des Oberbodens von allen Bau- und Betriebsflächen unter Erhalt seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu erfolgen.

Es darf in keinem Fall zur Verdichtung durch Baumaschinen kommen.

Der Boden ist separat nach Herkunft des Bodenmaterials zu lagern, um eine Vermischung mit anderem Boden (z. B. Unterboden) oder anderen Stoffen (z. B. Bauschutt) zu verhindern und zu gewährleisten, dass die Böden mit ihrem spezifischen Samenmaterial und den im Boden vorhandenen Mikroorganismen an vergleichbaren Standorten wieder ausgebracht werden können. Die fachgerechte Zwischenlagerung des Oberbodens kann in, keinesfalls zu befahrenden, Mieten gemäß ZTVLa-StB 99 erfolgen. Bei einer Lagerung von mehr als drei Monaten während der Vegetationszeit sind die Mieten mit einer Zwischenbegrünung gegen Erosion und unerwünschte Vegetationsentwicklung zu schützen.

Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind in geeigneter Weise aufzuarbeiten, d. h. geschlossene Grasnarben und Krautwuchs sind zu zerkleinern. Bei nassem Boden oder anhaltend starkem Regen dürfen Oberbodenarbeiten nicht durchgeführt werden. Der gegebenenfalls überschüssige und abzutransportierende Oberboden ist fachgerecht zu behandeln, wiederzuverwenden und vor Verlust zu bewahren (§ 202 BauGB).

5.3 Forst

Es sind keine forstlichen Belange betroffen.

5.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemäß Aussage des Landkreis Börde in der Stellungnahme vom 19.08.2013 bestehen hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken.

5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf Grund der Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 sind für Bauleitplanverfahren Umweltberichte zu erstellen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufzufordern. Dies ist im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt.

Der Umweltbericht ist eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird gesondert geführt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsbeurteilung wird im Umweltbericht behandelt.

Der Umweltbericht widmet sich auch insbesondere der Bodenversiegelung und leitet geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Boden ab.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird zusätzlich im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Zur Gewährleistung des Zugriffs auf die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche ist im Rahmen eines Erbbauvertrages ein entsprechender Passus formuliert.

Private Grundstücksflächen

- Der baubedingt beeinträchtigte Entwässerungsgraben ist auf 44 m² wiederherzustellen (siehe Umweltbericht Pkt. 2.5.5).
- Innerhalb des Grundstückes sind unbefestigte Flächen zu begrünen. Davon sind 660 m² als Scherrasen und 660 m² als Ruderaflur (südliche und östliche Böschungen) auszubilden. Es hat eine Ansaat mit standortgerechtem, gebietsheimischem, regionalem Saatgut mit geringer Saatgutmenge (ca. 5-10 g/m²) zu erfolgen.

Pflege:

Ruderalflur: Mahd 1x/Jahr, partiell (ca. 50 % der Fläche) im Wechsel, nicht vor Mitte Oktober.

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

Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten. Anfallende Abfälle sind durch die ausführenden Firmen zu entfernen und ortsüblich zu entsorgen. Der Umgang mit Schmierstoffen und Betriebsstoffen für Maschinen und Geräten hat so zu erfolgen, dass davon keine Gefährdung für die Umwelt ausgeht.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches

Insgesamt 7.600 m² des Flurstücks 561 werden wie folgt umgewandelt (vgl. Umweltbericht Pkt. 2.5):

- Abschiebung des Bodens in einer Stärke von bis zu 50 cm auf 500 m² zur Herstellung eines Kleingewässers, das möglichst dauerhaft mit Wasser bespannt ist.
- Nach der Heugrasansaatmethode werden 7.100 m² in Feuchtwiese (1.600 m²) und Frischwiese (5.500 m²) umgewandelt. Das benötigte Heugras ist möglichst auf dem östlich angrenzenden Flurstück nach Absprache mit dem Bewirtschafter zu gewinnen.

Pflege:

Es wird eine einschürige Mahd außerhalb der Brutzeit festgesetzt. Eine Düngung ist grundsätzlich untersagt.

Zeitraum der Umsetzung

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen.

5.6 Klimaschutzklausel – gem. § 1 (5) S. 2 und § 1a (5) BauGB

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

- Festsetzung der überbaubaren Fläche
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen

Minimierung der Neuversiegelung

- Begrünung der nicht versiegelten Flächen

Grünordnerische Maßnahmen

- Ausgleichsmaßnahme: Umwandlung einer Fläche in Feuchtwiese mit Kleingewässer
- Begrünung der unbefestigten Flächen durch Scherrasen und Ruderalflächen

6 Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Gemeinde Ingersleben keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

7 **Verfahrensvermerke**

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Errichtung eines Fastfood-Restaurants wurde ausgearbeitet von der htm.a Hartmann Architektur GmbH.

Hannover, den

.....
(Planverfasser)

Anlage 1

Ansichten ohne Maßstab

