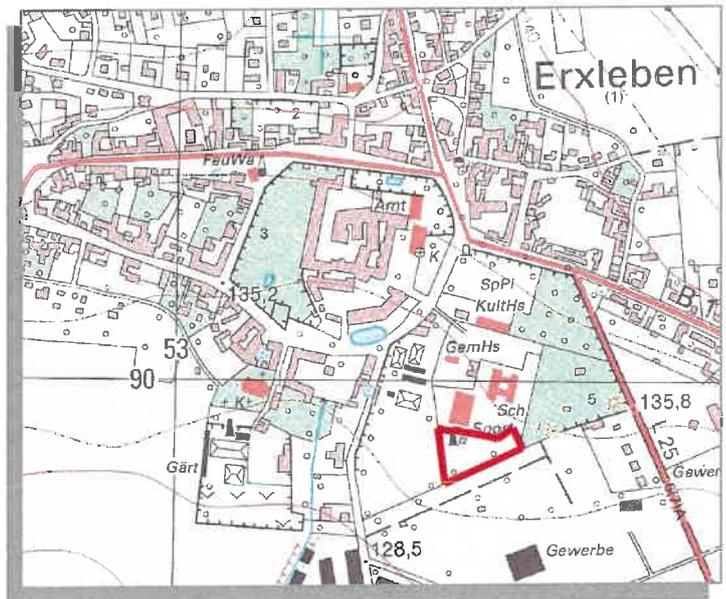


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„ Ersatzneubau  
Grundschule und Hort “  
in Erxleben**

**Satzung  
Begründung**



**Bauplanungs- und Ingenieurbüro  
Ritter – Schaub – Wilke GmbH**

**BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG**

Gerikestraße 4 • 39340 Haldensleben • Tel.: 03904 63090 • Fax: 03904 630911 • e-mail: b-i.buero@t-online.de

**B+i**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planungsanlass	3
<b>2.0</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.0</b>	<b>Gegebenheiten im Plangebiet</b>	<b>3</b>
3.1	Lage im Raum	4
3.2	Grundbesitzverhältnisse	4
<b>4.0</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
4.1	Ziele der Raumordnung	5
<b>5.0</b>	<b>Nutzungskonzept</b>	<b>6</b>
5.1	Planelemente	6
<b>6.0</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>6</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung	6
6.3	Bauweise, Baulinien	6
<b>7.0</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
7.1	Verkehrstechnische Erschließung	7
7.2	Abwasserentsorgung	7
7.3	Niederschlagswasserableitung	7
7.4	Trinkwasserversorgung	7
7.5	Löschwasserversorgung	7
7.6	Elektroversorgung	7
7.7	Telekommunikation	8
7.8	Abfallentsorgung	8
<b>8.0</b>	<b>Außenanlagen</b>	<b>8</b>
<b>9.0</b>	<b>Umgang mit dem Boden</b>	<b>8</b>
<b>10.0</b>	<b>Schutzgüter / Eingriffsermittlung</b>	<b>9</b>
<b>11.0</b>	<b>vorläufige Flächenbilanz</b>	<b>9</b>

## 1.0 Allgemeines

### 1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) sowie vom (29.05.2017 BGBl. Teil I, S. 1298 ff)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014 S. 288)

Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

### 1.2 Planungsanlass

Der Gemeinderat Erxleben hat in öffentlicher Sitzung am 02.11.2016 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung einer Grundschule mit Hort als eines Ersatzneubau am Standort Erxleben beschlossen.

Zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf einer bereits devastierten Teilfläche eines ehemaligen englischen Parks, erfolgt eine abschließende Festsetzung der und Bebaubarkeit als „worst-case“. Um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden werden.

Gemäß §1 Abs. 5 BauGB soll durch den B-Plan eine nachhaltige Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützender Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, um eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

## 2.0 Ziel und Zweck der Planung

Die Verbandsgemeinde Flechtingen beabsichtigt den Grundschulstandort vom OT Bregenstedt nach Erxleben zu verlegen. Auf Grund der Entwicklung der Schülerzahlen wird zukünftig eine zweizügige Grundschule für 200 Kinder benötigt. Diese Kapazität kann in den Räumlichkeiten der Schule in Bregenstedt gemäß den aktuellen Richtlinien für Schulen nicht abgesichert werden. Des weiteren wären auch bezüglich Wärmeschutz, Haustechnik und barrierefreier Zugang erhebliche funktionale Umbaumaßnahmen erforderlich. Ein wirtschaftlicher Vergleich ergab daher, dass sich ein Ersatzneubau als wirtschaftlicher darstellt. Das Ziel der Planung ist daher, planungsrechtliche Voraussetzungen zum Neubau eines Grundschulstandortes zu schaffen. Mit dem Planungsinstrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll diese Zielsetzung umgesetzt werden.

Da die Gemeinde Erxleben ist Planungsträger und die Verbandsgemeinde ist Bauherr und Vorhabensträger, daher muss die Gemeinde Erxleben mit der Verbandsgemeinde einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs.1 BauGB abschließen.

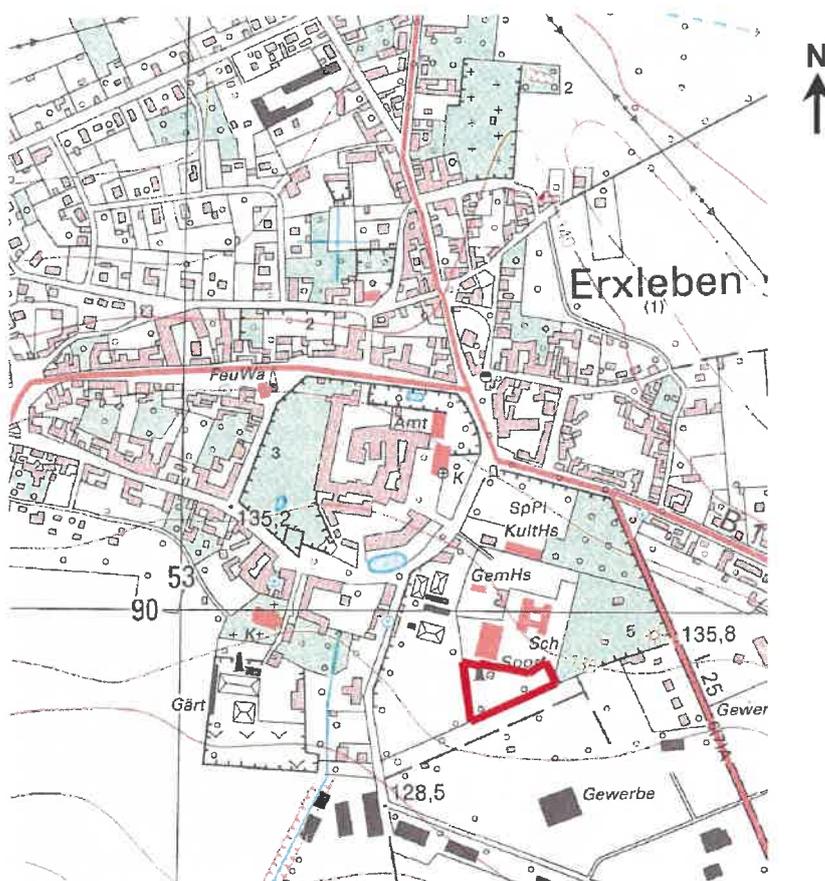
## 3.0 Gegebenheiten im Plangebiet

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs befindet sich im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Sekundarschule und der Sporthalle. Die Sporthalle soll auch durch die Grundschule genutzt werden ebenso die vorhandenen Außensportanlagen. Diese baulichen Strukturen sind in den 70'ziger Jahren über das damals gültige Baurecht entstanden und sind jüngster Vergangenheit saniert worden gemäß der heutigen

Anforderungen an Schulbauten und unterliegen dem Bestandsschutz. Die Sekundarschule und der geplante Grundschulstandort befinden sich innerhalb der ehemaligen englischen Parkanlage des Schlosses II in Erxleben, Schloss und Park sind von Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt als Baudenkmal eingestuft. Eine bauliche Verdichtung ist daher nur in Abstimmung mit dem Landesamt möglich. Da die Planungsfläche vormals durch ein Heizhaus mit freistehendem Schornstein und befestigtem Kohlelagerflächen genutzt wurde, sind an diesem Standort bereits denkmalrelevante Störungen erfolgt und Elemente des historischen Parks nicht mehr erkennbar. Das noch vorhandene Heizhaus mit massiven Schornstein und Fuchs (Rauchgaskanal) ist vor Baubeginn abzubauen. Der Storchenhorst auf dem Schornstein wird ortsnahe umgesiedelt.

### 3.1 Lage im Raum

Gemarkung	: Erxleben
Flur	: 8
Flurstücke	: 668, 829 und 831
Größe des Plangebietes	: 5440,00 m <sup>2</sup>
angrenzend	: nördlich Sekundarschule und Sporthalle
	: östlich Altholzbestände Park
	: südlich Sandsteinmauer als Parkabgrenzung- Ackerflächen
	: westlich Gärtnerei Gebhardt



### 3.2 Grundbesitzverhältnisse

Die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Verbandsgemeinde Flechtingen.

#### 4.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde Erxleben, ist auf dem Verbandsgemeindeflächennutzungsplan Flechtingen ausgewiesen. Der FNP ist seit kurzem rechtswirksam. Auf diesem Plan ist das i.R. stehende Plangebiet als von der Art der Bodennutzung als Mischbaufläche (M) ausgewiesen, gleichzeitig befindet sich die Fläche in einem ausgewiesenen Denkmalbereich. Auf dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Geltungsbereich von der Art der baulichen Nutzung als Mischgebietsfläche (MI) festgesetzt und ist daher aus dem FNP entwickelt.

Gemäß § 6 Abs.2 Nr.5 BauNVO sind Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die geplanten Schulnutzung fügt sich daher in dieses Nutzungsspektrum ein.

In Bezug auf § 12 Abs. 3a BauGB kann für den Bereich des Vorhabens ein Baugebiet festgesetzt werden, wenn sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb eines Durchführungsvertrages verpflichtet.

#### 4.1 Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Erxleben gehört zur Planungsregion Magdeburg und untersteht der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Lt. Pkt. 5.2.15 des noch gültigen REP ist Erxleben noch als Grundzentrum eingeordnet und hat dadurch zentralörtliche Bedeutung. Da diese Zentren Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind, sollen die zentralen Orte als Versorgungskerne wirtschaftliche, soziale, wissenschaftliche, kulturelle und Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen (Auszug aus REP 5.2.1 u. 5.2.2).

Es wird jedoch gem. Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 29.09.2017 darauf verwiesen, dass Erxleben im Entwurf des zukünftigen REP nicht mehr als zentraler Ort eingestuft wird. Unter Berücksichtigung von Versorgungsfunktionen, zu denen u.a. auch eine Sekundarschule gehört, steht dem Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und des sich in Aufstellung befindlichen REP nichts entgegen.

Es wird ergänzend auf den in Pkt. 6.7.2 des Regionalen Entwicklungsplanes (REP MD) genannten einzelfachlichen Grundsatz hinzuweisen, der die gewerbliche Wirtschaft in ihrer regionalen und sektoralen Struktur fördern soll. Dies gilt besonders für die Entwicklung der Wirtschaft mittlerer gewerblicher Betriebe. Dabei führt der Pkt. 6.7.5 des REP MD ferner aus, dass die Schaffung attraktiver Standortbedingungen dazu führen soll, dass Arbeitsplätze u.a. auch durch die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe gesichert und geschaffen werden.

Auf dem REP werden für die Region Erxleben folgende Gebietsausweisungen dargestellt : Vorbehaltsgebiete sind gemäß Grundsatz der Raumordnung keine letztlich abgewogenen Ziele. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung des geplanten Vorhabens als Strukturverdichtung der vorhandenen Bebauung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Erxleben.



Auszug : regionaler Entwicklungsplan (REP)  
für die Planungsregion Magdeburg  
Stand 17.05.2006



Grundzentrum

Vorbehaltsgebiet für die  
Landwirtschaft



Vorranggebiet für Natur und  
Landschaft



Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines  
ökologischen Verbundsystems  
„Lappwald / Flechtinger Höhenzug“



Vorbehaltsgebiet für  
Tourismus und Erholung



regional bedeutsamer Standort  
für Kultur- und Denkmalpflege

Lt. Landesplanerische Stellungnahme vom 11.10.2017 wird die Planung als raumbedeutsam im Sinne von raumbeeinflussend eingeschätzt. Die Raumbedeutsamkeit ergibt sich daraus, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung der bisher im OT Bregenstedt geführten Grundschule nach Erxleben verlagert werden soll. Aufgrund der Verlagerung unter gleichzeitiger Erweiterung der Kapazität der Schule mit Hort ist der Planung der Gemeinde Erxleben als Mitgliedsgemeinde der Verbandsgemeinde Flechtingen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung eine Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeeinflussend zuzuordnen.

## 5.0 Nutzungskonzept

Wie bereits erwähnt, grenzt der Grundschulstandort mit dem Hort an den Sekundarschulstandort an. Zusammen mit der Sporthalle und den Außensportanlagen bilden sie einen gemeinsamen Campus. Damit ist auch die Erreichbarkeit über die vorhandenen Wege und Straßen (Parkstraße) möglich. Ebenso befindet sich die Schulbushaltestelle an der Parkstraße, die den Schulstandort erschließt. Als reine Anliegerstraße ist daher ein relativ gefahrloses Ein- u. Aussteigen der Schüler gegeben.

## 5.1 Planelemente

Auf Grund des konkret definierten Vorhabens wurde das Planungsinstrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewählt. Der Teilplan „Vorhaben- und Erschließungsplan“, legt dabei das Vorhaben und dessen Erschließung fest und wird mit bindendem Normcharakter Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Planinhalte sind außerdem die Begründung und der Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung, die jedoch nur dem B-Plan beigefügt werden und nicht Inhalt der Satzung sind.

## 6.0 Planinhalt

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet (MI) mit der Vorhabensbindung Ersatzneubau Grundschule und Hort festgesetzt.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ	:	0,6
Gebäudehöhe GH	:	max. 8,50 m

### 6.3 Bauweise, Baulinien

offene Bauweise : o

Baugrenzen : Gebäude dürfen diese Linie nicht überschreiten

Eine genaue Vermaßung der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen ist in dieser Planungsphase noch nicht möglich. Ein Vermessungsplan, der diese Abstandsmaße möglich macht, ist mit hohen Kosten verbunden, dieser wird erst beauftragt, wenn Baurecht erreicht ist und daraufhin Fördermittel abgerufen werden können. In diesem Bauleitverfahren kann lediglich ausgewiesen werden, dass die Abstandsflächen gemäß § 6 der BauO LSA eingehalten werden.

## **7.0 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Verkehrstechnische Erschließung**

Wie bereits unter Pkt. 5.0 erwähnt, erfolgt die verkehrstechnische Erschließung über die Parkstraße, eine Anliegerstraße, als Tempo 30-Zone. Die Parkstraße schließt an das kommunale Straßennetz „Am Burggraben“ an. Der befahrbare Anteil der Parkstraße endet mit der Buswendeschleife, im weiteren Verlauf ist sie nur noch für Fußgänger bzw. nur für Versorgungsfahrzeuge zugelassen.

### **7.2 Abwasserentsorgung**

Die vorhandene Entsorgung der häuslichen Abwässer soll zentral durch Einleitung in den vorhandenen Trennwasserkanal, der von der Parkstraße aus weiter in Richtung Süden parallel zur Kegelbahn verläuft, erfolgen. Die weitere Verfahrensweise muss mit dem zuständigen Verband, dem Abwasserzweckverband „Aller - Ohre“ Flechtingen, abgestimmt werden. Es hat eine frühzeitige Beantragung der erforderlichen Entwässerungsgenehmigung innerhalb der Folgeplanungen beim Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“ zu erfolgen.

### **7.3 Niederschlagswasserableitung**

Die Niederschlagswasserableitung der versiegelten Verkehrsflächen und der Dachflächen wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet, der weiter in einen Vorfluter führt. Auf den nicht versiegelten Flächen soll das Wasser an Ort und Stelle versickern. Die Ableitung des Niederschlagswassers hat gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt § 79b zu erfolgen. Außerdem ist zu beachten, dass die vorhandenen Schmutz- u. Regenwasserleitungen nicht überbaut werden dürfen.

### **7.4 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser soll durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung innerhalb des nördlichen Abschnittes der Parkstraße erfolgen. Dazu hat eine Neuverlegung im südlichen Abschnitt der Parkstraße zu erfolgen.

Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist Voraussetzung für die Versorgung mit Trinkwasser. Die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung ist hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materials, der Hydrantenanordnung, der Leitungsüberdeckung usw. vorab mit dem Versorger abzustimmen. Entsprechende Pläne dazusind ebenfalls zur Abstimmung vorzulegen.

Des weitem ist die Installation eines separaten Hausanschlusses beim Versorgungsunternehmen, der Heidewasser GmbH, zu beantragen.

### **7.5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung zur Sicherung des Grundschutzes wird über den Teich am Burggraben, der über einen Saugstutzen zur Löschwasserentnahme verfügt, abgesichert werden. Der Burggraben ist ca. 200 m vom Schulstandort entfernt und hat einen ständigen Inhalt von 1800 m<sup>3</sup>. Des weiteren ca. 100 m entfernt am Kulturhaus ein Hydrant mit Anschluss an eine 100 mm Trinkwasserleitung. gemäß § 26 Abs.4 des Brandschutz-, u. Hilfeleistungsgesetzes kann hier ebenfalls Wasser zur Löschwasserversorgung entnommen werden. Somit ist der Grundschutz zur Löschwasserversorgung am Standort abgesichert.

### **7.6 Elektroversorgung**

Die Versorgung mit Elt. Energie soll durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen des Energieversorgers, der Avacon AG Bereich Oschersleben, erfolgen

## 7.7 Telekommunikation

Die Versorgung ist durch den Anschluss bzw. die Erweiterung der vorhandenen Anlagen auf dem Standort geplant. Da sich im Plangebiet noch keine Telekommunikationslinien befinden, muss rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Monate zuvor) Kontakt mit dem Versorger aufgenommen werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen vorzusehen. Bei geplanten Baumpflanzungen ist das " Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen, Ausgabe 2013" zu beachten.

## 7.8 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des neuen Vorhabens erfolgt analog der bestehenden Objektentsorgung durch die vom Landkreis Börde beauftragten Entsorgungsunternehmen zu den turnusmäßigen Abfuhrterminen.

## 8.0 Außenanlagen

Es werden befestigte Schulhofflächen nördlich der Schule und unterhalb des Hortes vorgesehen, die durch Wege verbunden sind. An der südlichen Spitze des Plangebietes wird eine Schulgartenfläche angelegt. In diese Fläche wird ein Storchenhorst zur Umsiedlung des jetzigen Horstes auf dem abzubrechenden Schornsteins vorgesehen. Alle übrigen Flächen werden naturnah gestaltet (siehe Umweltbericht).

## 9.0 Umgang mit dem Boden

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, so dass seine Bodenfunktionen gesichert oder wiederhergestellt werden. Andernfalls 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 – GewAbfV) 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.

Als Ausgleich zu den unvermeidbaren Bodenversiegelungen am Standort sind grundsätzlich im Sinne eines nachhaltigen Umweltschutzes / Bodenschutzes Möglichkeiten zum Rückbau und zur Entsigelung von Flächen an nicht mehr genutzten (Alt) – Standorten zu prüfen. Nur eine gleichwertige Entsigelung von überbauten Flächen kann eine Vollversiegelung des Schutzgutes Boden annähernd ausgleichen. Innerhalb des landschaftspflegerischen Planungsbeitrages wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung infolge des Eingriffs in die vorhandenen Biotoptypen und somit auch in den Boden vorgenommen. Infolge dessen werden auf dem Grundstück Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die durch textliche Festsetzungen auf der Satzung formuliert wurden.

## 10.0 Schutzgüter / Eingriffsermittlung

Innerhalb des Umweltberichtes, der ein separater Teil der Begründung darstellt, werden die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes ermittelt und nach § 1 Abs.1 und 7 BauGB i.V.m. § 2 Abs.4 BauGB bewertet. Gemäß der dort geführten Eingriffsermittlung wird die erforderliche Kompensation errechnet. Im Ergebnis dessen, werden landschaftspflegerischen Festsetzungen auf der Planzeichnung dokumentiert.

## 11.0 Vorläufige Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche MI	5.440,00 m <sup>2</sup>	100,00 %
geplante Gebäudeflächen	1.685,00 m <sup>2</sup>	30,00 %
Verkehrsflächen versiegelt	850,00 m <sup>2</sup>	15,00 %
Schotterflächen und Traufstreifen	93,00 m <sup>2</sup>	1,00 %
Grünflächen um die Schule und Spielplatz	2.812,00 m <sup>2</sup>	54,00 %

aufgestellt : Losensky      Dipl. Bauing. FH

Haldensleben 02 / 2018