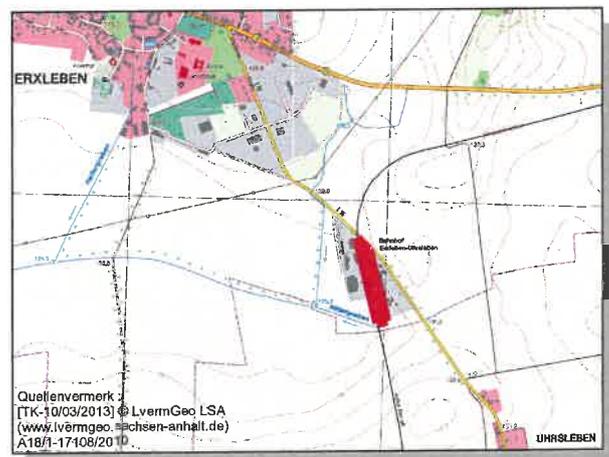
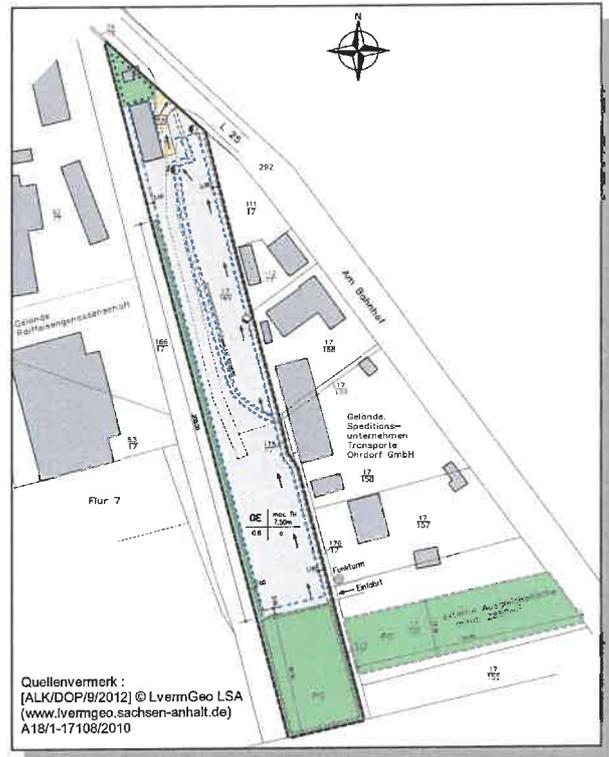


**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet am Bahnhof“
in Erxleben**

**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

1.0	Allgemeines	3
1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planungsanlass	3
2.0	Ziel und Zweck der Planung	3
3.0	Gegebenheiten im Plangebiet	3
3.1	Lage im Raum	4
3.2	Grundbesitzverhältnisse	5
4.0	Vorbereitende Bauleitplanung	5
5.0	Übergeordnete Planungen	5
5.1	Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)	5
6.0	Altlasten – Maßnahmen beim von Kampfmitteln	6
6.1	Altlastenverdachtsflächen / Altstandort	6
7.0	Geplante Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	8
8.0	Ver- und Entsorgung	8
8.1	Verkehrstechnische Erschließung	8
8.2	Schmutzwasserableitung	9
8.3	Niederschlagswasserableitung	9
8.4	Trinkwasserversorgung	9
8.5	Löschwasserversorgung	9
8.6	Elektroversorgung	10
8.7	Abfallentsorgung	10
9.0	Leistungsrechte / Grunddienstbarkeiten	10
10.0	Umgang mit dem Boden	10
11.0	Flächenbilanz	11

Bebauungsplan „Gewerbegebiet am Bahnhof“ in Erxleben

1.0 Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) sowie vom 13.05.2017 (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff) sowie durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- 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 22.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet am Bahnhof“ beschlossen.
Zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Außenbereich und in Fortführung der bereits vorhandenen benachbarten Gewerbegebiete beabsichtigt die Gemeinde diese Planungsfläche als gewerbliches Bauland zu entwickeln und zu verkaufen.
Mit dieser Überplanung ist dann die städtebauliche Verdichtung am Standort Bahnhof abgeschlossen durch die Bildung eines in sich abgeschlossenen Gewerbebestandes.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Mit der beabsichtigten Bauleitplanung sollen die Voraussetzungen für ein nachfolgendes Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, das bedeutet, dass die Erschließung gesichert ist und keine öffentlich rechtlichen Belange der künftigen Nutzung entgegenstehen.
Ein potentieller Käufer, der mit seinem Speditionsbetrieb bereits auf der östlich angrenzenden Gewerbegebietsfläche ansässig ist, möchte sich hier erweitern und wird die Folgeplanungen beantragen nachdem durch die Rechtskraft des B-Planes Baurecht herrscht. Damit erfolgt eine sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Betriebsstandortes der dann auch durch die technologischen Abläufe für das Speditionsunternehmen zweckmäßiger nutzbar wird.

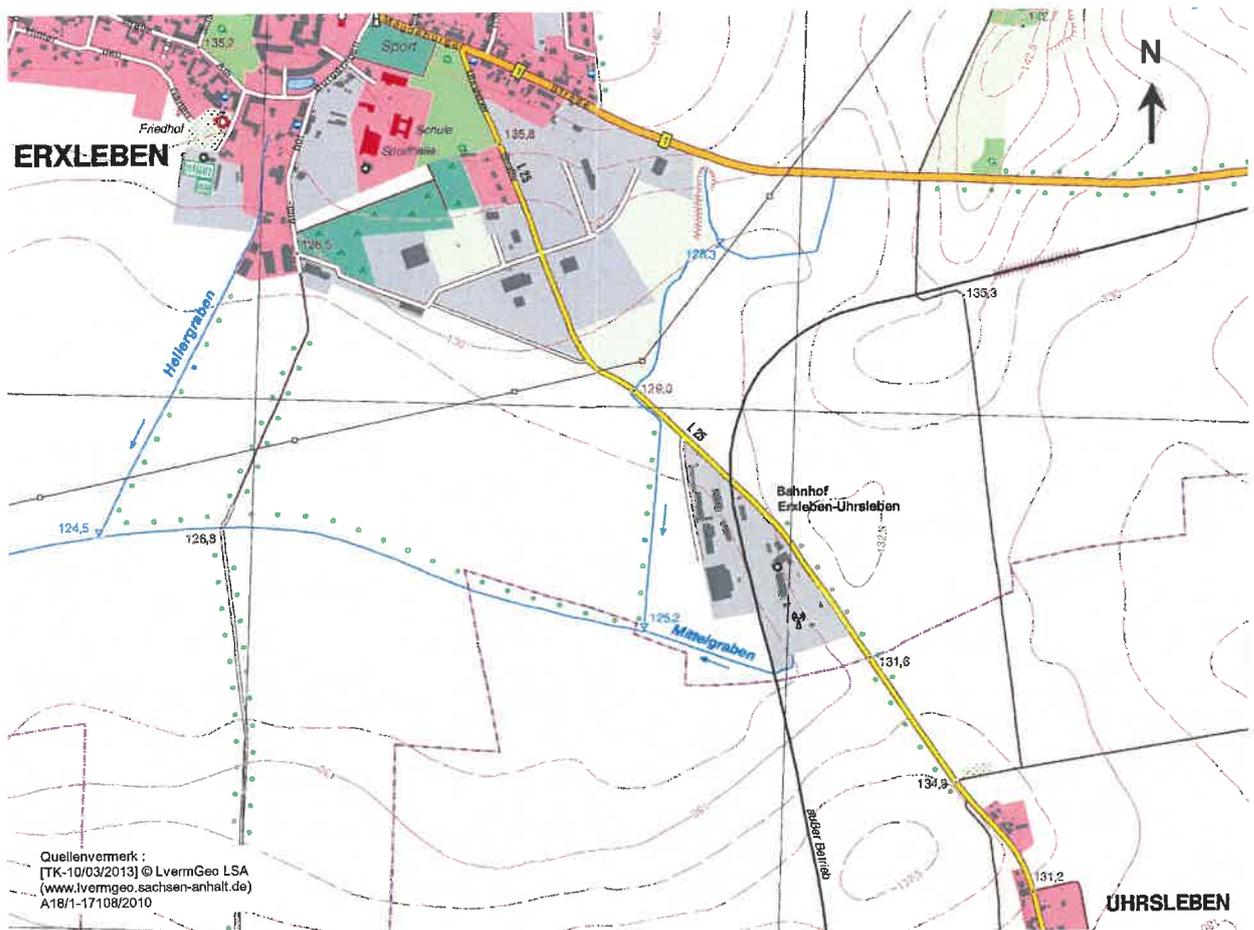
3.0 Gegebenheiten im Plangebiet

Die zu überplanende Fläche stellt zur Zeit eine Lücke zwischen den gewerblichen Bestandsflächen und der westlich angrenzenden Flächen des Raiffeisenhandels und eines ehemaligen Bahngleises dar. Nordöstlich zur Straße befindet sich noch ein ungenutztes Privatgrundstück mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude. Die Lücke ist unbewirtschaftet und hat im vorderen Bereich zur Straße (L 25) eine Zufahrt. Des weiteren befinden sich dort zwei zur Zeit ungenutzte Bestandsgebäude des ehemaligen Bahnhofs sowie eine unterirdische Zisterne die als Löschwasserspeicher genutzt wurde. Dieser Speicher wird erhalten und soll

weiterhin zur Löschwasserversorgung des Gewerbestandortes genutzt werden. An der nördlichen Spitze des Plangebietes befindet sich eine Trafostation der Avacon Oschersleben. Topografisch besteht zwischen der jetzigen Speditionsfläche und der Planungsfläche eine Höhendifferenz, die im Zuge der Folgeplanungen ausgeglichen werden muss, um die technologischen Zusammenhänge der geplanten gemeinsamen Nutzung gewährleisten zu können. Gelände zu gewährleisten. Im Zuge der B-Planung werden noch keine Geländehöhen nach HN. Im Zuge der Folgeplanungen ist durch den späteren Bauherrn ein Gelände-höhenplan erstellen zu lassen, um den Höhenunterschied und die spätere Anbindung an das östlich gelegene angeben.

3.1 Lage im Raum

Gemarkung	:	Erxleben
Flur	:	7
Flurstücke	:	17/169 und 173/17 u. teilweise 17/156 für externen Ausgleich
Größe des Plangebietes	:	1,196 ha
angrenzend	:	nördlich - L 25
	:	östlich - Bestandsgewerbegebiet (Ohrdorf Transporte GmbH u. Co. KG)
	:	nordöstlich - Privatgrundstück (brachliegend)
	:	südlich - Ackerflächen
	:	westlich - ehemalige Gleisanlage und Raiffeisenmarkt



3.2 Grundbesitzverhältnisse

Die in Rede stehende Fläche wird der Gemeinde Erxleben von der Eisenbahnhandels-gesellschaft mbH & Co KG Leipzig überlassen, entsprechende Vormerkungen stehen bereits im Grundbuch.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Auf dem nun mehr wirksamer Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Flechtingen wird für die Mitgliedsgemeinde Erxleben für die Fläche des B-Planes gemäß Planzeichen-verordnung (PlanzV) Nr. 1.3 eine Gewerbliche Baufläche G ausgewiesen. Die auf dem B-Plan festgesetzte Art der Baulichen Nutzung als GE Gewerbegebiet gemäß § 4 der BauNVO steht daher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nichts entgegen, da die Planu8ng aus dem FNP entwickelt ist. Die Satzung kann daher nach § 10 Abs.1 BauGB durch die Gemeinde beschlossen werden.

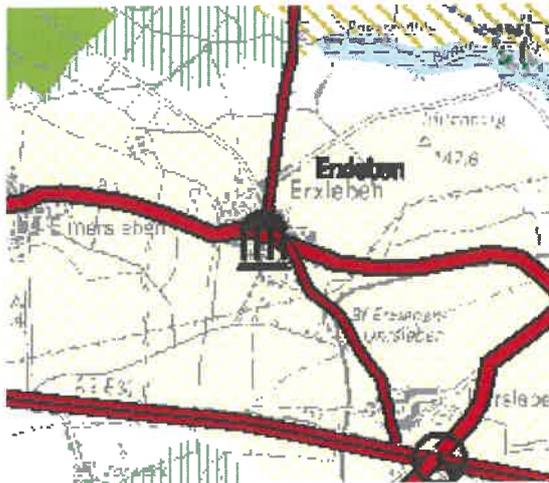
5.0 Übergeordnete Planungen

5.1 Raumordnung / Regionaler Entwicklungsplan (REP)

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 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, das Vorhaben wird daher als nicht raumbedeutsam eingeschätzt.



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

6.0 Altlasten - Maßnahmen beim Auffinden von Kampfmitteln

Da das Auffinden von Kampfmitteln jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden kann, ist von den Bauherren bzw. von den beauftragten Firmen gemäß Kampfmittel – Gefahrenabwehrverordnung (KampfM-GAVO) folgendes zu beachten :

- Werden bei Baumaßnahmen im Plangebiet während der Bautätigkeiten sowie bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren
- Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Ordnungsamt, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.
Tel.: 03904 7240 4238 oder 03904 7240 4239 innerhalb der regulären Arbeitszeit
Tel.: 03904 42315 oder 03904 42313 außerhalb der regulären Arbeitszeit
Fax: 03904 498935

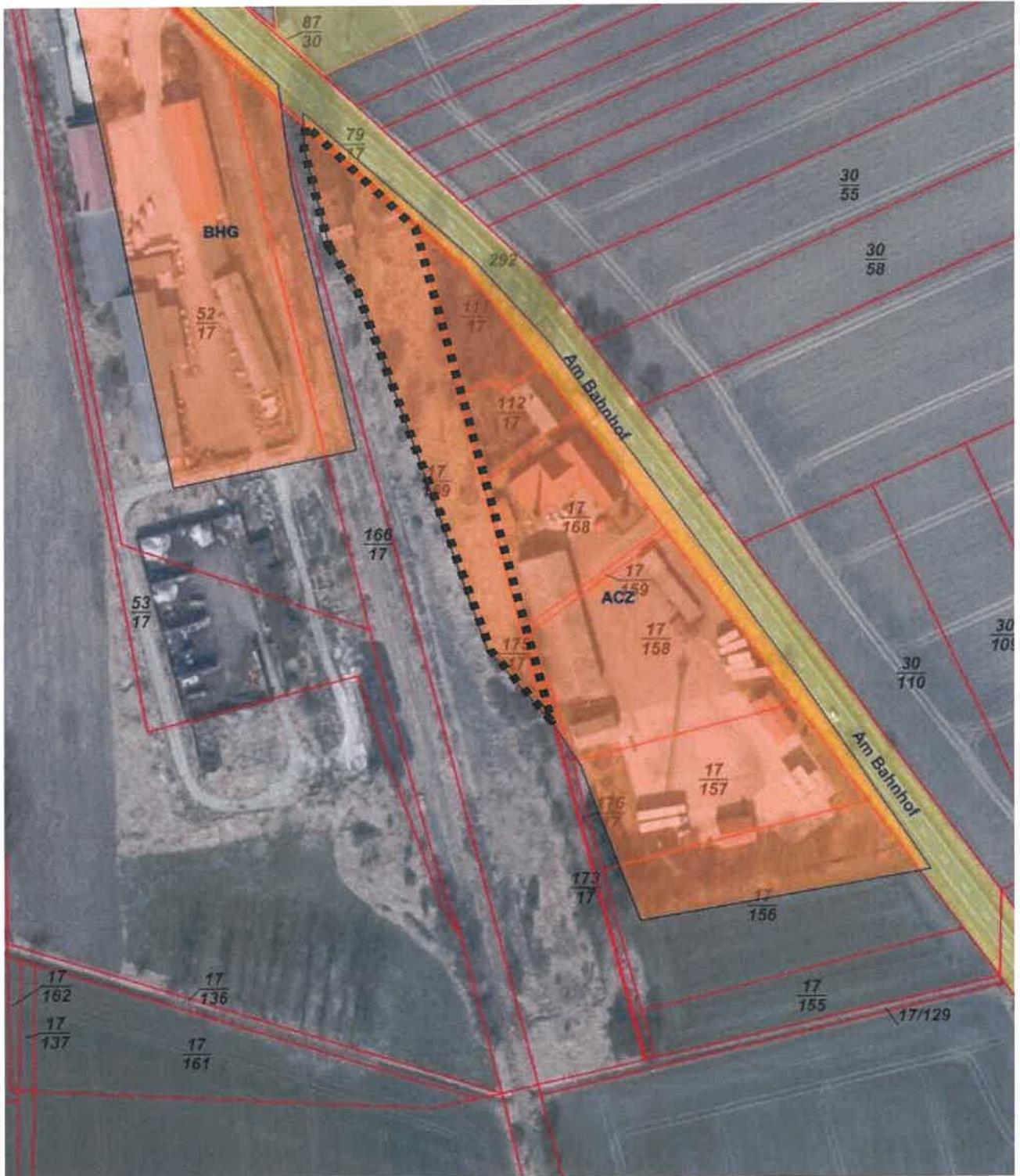
6.1 Altlastenverdachtsflächen/ Altstandort

Gemäß Aussage des SG Abfallüberwachung des LK Börde, ist eine Teilfläche des B-Planes ein „Altstandort“ ausgewiesen.

Hierbei handelt es sich um die Fläche – 15083205 5 43275 ACZ.

Der Umgang mit dem Boden hat entsprechend der Aussagen unter Pkt. 10.0 zu erfolgen.

siehe Karte nächste Seite

**Altlastenverdachtsfläche**

Quellenvermerk :
[ALK/DOP/9/2012] © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-17108/2010

7.0 Geplante Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Bau NVO ausgewiesen. Danach sollen die Nutzungen gemäß § 8 Abs.1+2 Bau NVO zugelassen werden. Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden i.V.m. §1 Abs.6 BauNVO ausgeschlossen. Diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können sich innerhalb des Ortes ansiedeln, hier sind Baulücken und Leerstände dafür vorhanden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ : 0,8
Bauweise : a (abweichende Bauweise)
Da es sich um einen gewerblichen Standort handelt soll dem zukünftigen Bauherren die Möglichkeit gegeben werden Gebäude oder bauliche Anlagen entsprechend der geplanten gewerblichen bzw. technologisch bedingten Nutzung unabhängig einer offenen oder geschlossenen Bauweise zu errichten.

Höhe der baulichen Anlage
Traufhöhe als Höchstmaß : Th 7,50m (gemessen von OK befestigte Straßenoberkante vor mittig vor dem geplanten Gebäude als unteren Bezugspunkt)

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden in Form eines Baufensters, welches durch Baugrenzen gekennzeichnet ist ausgewiesen. Das Baufenster wurde unterbrochen um einen nicht bebaubaren Korridor auszuweisen. Hier befindet sich ein Kabel und ein Gleichrichterschrank einer Korrosionsschutzanlage der Ontras Gastransport GmbH Leipzig. Lt. Aussage der GDMcom, die im Auftrag des Gasunternehmens handelt, darf dieses Kabel nicht überbaut werden. Eine Befestigung dieser Flächen mittels Pflaster ist jedoch möglich. Der Gleichrichterschrank ist zu dem mit einem Anfahrtschutz zu versehen.

8.0 Ver- und Entsorgung

8.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über Grundstücksausfahrt auf die Landesstraße L 25 aus. Innerhalb des B-Plangebietes erfolgt eine innere Erschließung entsprechend der geplanten technologischen Abläufe. Die Auffahrt soll durch Anbindung an die östlich angrenzenden gewerbliche Bestandfläche erfolgen, diese ist jedoch durch die Investoren zu errichten als private Erschließungsstraße. Auf dem B-Plan ist durch Pfeilrichtung die Fahrtrichtung vorgegeben. Für die Auffahrt zur L 25 ist mit der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte eine Nutzungsvereinbarung abzuschließen. Ein entsprechender Antrag wurde bereits durch das Bauamt der Verbandsgemeinde Flechtingen mit Datum vom 26.06.2017 gestellt.

8.2 Schmutzwasserableitung

Die Gemeinde Erxleben gehört zum Abwasserzweckverband „Aller – Ohre“ mit Sitz in Behnsdorf.

Lt. Aussage des Verbandes, ist keine zentrale Erschließung des B-Plangebietes möglich. Falls eine Schmutzwasserentsorgung erforderlich wird, ist das anfallende Schmutzwasser ausschließlich dezentral über Kleinkläranlagen mit biologischer Nachreinigung oder abflussloser Sammelgruben zu entsorgen.

8.3 Niederschlagswasserableitung

Gemäß Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) § 79 b Abs. 1 sind zur Beseitigung des Niederschlagswassers anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Eigentümer von privaten Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind vom Anschluss- und Benutzungszwang nach Satz 1 befreit, wenn das Niederschlagswasser schadlos beseitigt wird und der Befreiung wasserwirtschaftliche Gründe nicht entgegenstehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll in ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken auf dem Niederlassungsgelände eingeleitet werden. Diese Maßnahme sollte in naturnaher Bauweise ausgeführt werden und der Ausgleichsbilanzierung angerechnet werden. Die Versickerung von Regenwasser bedeutet gemäß § 5 Wassergesetz LSA eine Gewässerbenutzung, für diese ist nach § 4 desselben Gesetzes eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen soll am Standort über Rinnen in einen Kanal eingeleitet werden und in die südöstlich gelegene Vorflut des Hauptgrabens eingeleitet werden. Außerdem kann in eine vorhandene unterirdische Zisterne auf dem Nachbargelände eingeleitet werden.

8.4 Trinkwasserversorgung

Der Versorger ist die Heidewasser GmbH. Die Versorgung mit Trinkwasser kann durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen.

Ein entsprechender Anschluss ist dann durch den Investor zu beantragen.

8.5 Löschwasserversorgung

Auf dem Plangebiet befindet sich ein unterirdischer Löschwasserbehälter, welcher vom Quellfluss des Osterborns befüllt wird. Nach dem jüngst vorgenommenen Pumpversuch durch die Feuerwehr Erxleben wurden je min. 800 ltr. gefördert. Der Versuch lief über 2 h danach war der Behälter noch zu 2/3 gefüllt. Man kann davon ausgehen, dass es sich hier um eine unerschöpfliche Wasserstelle handelt, die den erforderlichen Bedarf für Gewerbegebiete abdeckt.

Lt. Rücksprache mit dem Fachdienst Bauordnung und vorbeugender Brandschutz wurde ausgesagt, dass auf Grund der benachbarten Gebäude mit weniger als 3 Geschossen und einer feuerfesten Bedachung die gem. Arbeitsblatt W 405 geforderte Wassermenge von 48m³/Std durch einen Pumpversuch der FF Erxleben am 19.11.2016 nachgewiesen wurde.

Des weiteren befindet sich im ca. 500m nördlich gelegenen Gewerbegebiet ein Löschwasserbehälter mit einem Inhalt von 200m³. Im Brandfall könnte auch von hier aus mittels einer überlangen Schlauchleitung Löschwasser entnommen werden.

8.6 Elektroversorgung

Versorger ist die Avacon Bereich Oschersleben. Die Versorgung soll durch Anschluss an die vorhandene Anlagen erfolgen.

8.7 Abfallentsorgung

Die Restmüll- und Wertstofftonnen sind zu den Abfuhrtagen am Straßenrand (im Seitenraum) zu platzieren durch das vom LK Börde beauftragte Unternehmen.

9.0 Leitungsrechte / Grunddienstbarkeiten

Das Flurstück 17/169 ist mit folgenden Grunddienstbarkeiten belegt :

- Fremdstromschutzanlage / FSA 101.02/02 der Verbundnetz Gas AG Leipzig
- 1 KV-NS-Kabel der Avacon AG Helmstedt
- Telekommunikationsleitung / Telekommunikationslinie der Telekom Deutschland GmbH

Die Leitungstrassen sind nicht zu überbauen. Bei eine Versiegelung als Verkehrsfläche ist kleinformatisches Pflaster zu verwenden.

10.0 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 § 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 Umweltberichtes (UB) 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 Planzeichnung formuliert werden.

11.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche m²	%
Gesamtfläche	11.958,00	100,0
davon A + E - Fläche	2.250,00	18,8
Gewerbegebiet	9.708,00	81,2
versiegelte Fläche im Gewerbegebiet	7.506,00	
davon Verkehrsfläche	300,00	
Gewerbegebietsfläche unversiegelt	1.902,00	

aufgestellt : Losensky Dipl. Bauing. FH

Haldensleben 02/2018