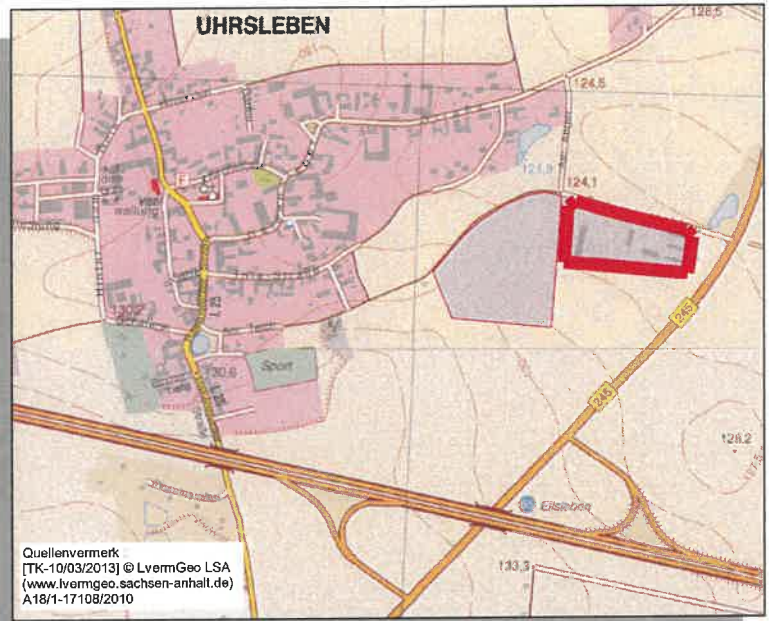


**Vorzeitiger
vorhabenbezogener B-Plan
„Lagerhallenkomplex“
in Erxleben - OT Uhrsleben**

**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	4
3.1	Lage im Raum	4
3.2	Grundbesitzverhältnisse	5
4.0	Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.1	Ziele der Raumordnung	5
5.0	Nutzungskonzept	6
6.0	Planinhalt	7
6.1	Art der baulichen Nutzung / Vorhaben	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.3	Bauweise, Baulinien	7
7.0	Ver- und Entsorgung	7
7.1	Verkehrstechnische Erschließung	7
7.2	Schmutzwasserableitung	7
7.3	Niederschlagswasserableitung	8
7.4	Trinkwasserversorgung	8
7.5	Löschwasserversorgung	8
7.6	Elektroversorgung	8
7.7	Telekommunikation	8
7.8	Abfallentsorgung / Altlastenverdacht	9
7.9	Umgang mit dem Boden	9
7.10	Schutzgüter / Eingriffsermittlung	9
8.0	Flächenbilanz	10
9.0	Städtebaulicher- bzw. Durchführungsvertrag	10

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)
- 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 Ursleben hat in öffentlicher Sitzung am 21.05.2015 auf Antrag des Vorhabenträgers, der Emons Holding GmbH & Co KG Köln, die Aufstellung eines vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Niederlassung Ursleben zur Errichtung eines Lagerhallenkomplexes beschlossen.

Zur Herstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und in Fortführung einer gewerblichen Anlage, die über den 2007 in Kraft gesetzten V u. E - Plan „Neubau einer Umschlaghalle mit Verwaltungstrakt“ der Firma Emons genehmigt wurde, macht sich ein erneutes B-Planverfahren erforderlich, da sich der Standort im Außenbereich befindet.

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Die Emons Spedition GmbH Niederlassung in Ursleben beabsichtigt ihren Betrieb durch den Bau neuer Lagerhallen zu erweitern. Dafür wird eine Fläche östlich des jetzigen Betriebsgeländes erworben.

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 dem künftigen Vorhaben entgegenstehen. Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens wird der zentrale Standort der Emons Niederlassung in Ursleben an der BAB 2, der überregionalen Entwicklungsachse Ost-West, gestärkt. Aber auch die Nähe zur BAB 14 und zu den Bundesstraßen 245 und 1 waren Gründe, die Niederlassung in Ursleben zu erweitern. Mit dem Bau der neuen Lagerhallen sind zusätzliche Arbeitsplätze, logistisch leistungsfähigere Netzwerke und Kundennähe sowie Präsenzen zur Stärkung der wirtschaftlich schwachen Region verbunden. Mit dem vorzeitigen Vorhaben- u. Erschließungsplan wird die Schaffung der Voraussetzung für eine gewichtige Investition erreicht. Im Zuge der erfolgreichen Erweiterungen der Logistikaktivitäten und den damit verbundenen gemieteten Logistikflächen in Sachsen-Anhalt sieht sich die Firma Emons gezwungen kurzfristig den Bau eigener Logistikhallen zu planen. Die bereits bestehenden Möglichkeiten der Erweiterungsflächen der vorhandenen Umschlagshalle (Westseite) auf unserem Speditionsgelände sind ausschließlich für notwendige Erweiterungen unseres Stückgutumschlagwachstums vorgesehen, nicht für unsere Logistikaktivitäten in aktuell vom Standort entfernt angemieteten Lagerflächen.

3.0 Gegebenheiten im Plangebiet

Die neu zu erwerbende Baufläche zur Errichtung der Lagerhalle (1.BA) mit geplanter Erweiterungsmöglichkeit (2. u. 3. BA) befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der vorhandenen Emons Niederlassung am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde. Auf der Planungsfläche befinden sich noch einige Gebäude einer früheren landwirtschaftlichen Nutzung durch einen Tierzuchtbetrieb. Die letzte Nutzung bestand jedoch durch eine PKW - Verwertungsanlage.

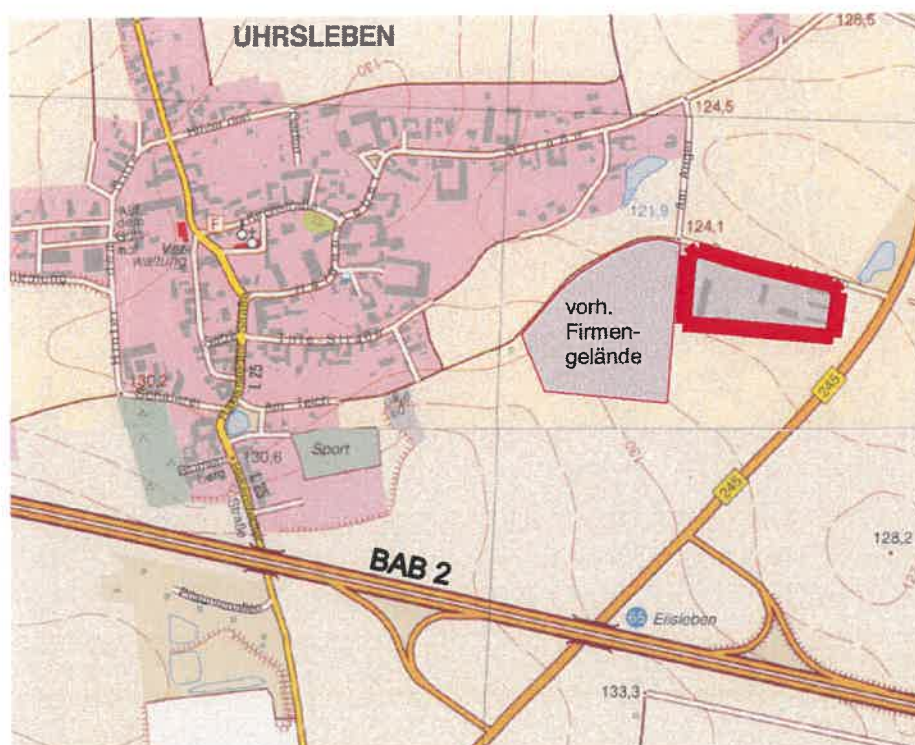
Eine beauftragte Altlastenuntersuchung vom 27.01.2015 hat ergeben, dass auf der Basis der im Gutachten vorliegenden Ergebnisse der quellenorientierten Altlastenuntersuchung auf dem geplanten Baugrundstück aus umwelttechnischer Sicht keine Indikatoren notiert sind, die der geplanten Nutzung entgegenstehen. Die vorhandenen Gebäude werden abgerissen, um Baufreiheit für das geplante Vorhaben zu schaffen. Außerdem sind noch diverse befestigte Flächen (Beton) am Standort vorhanden, die ebenfalls abgerissen werden.

Topographisch weist das Gelände auf einen deutlichen Geländeabfall nach Osten und Norden hin, sodass vor Baubeginn Planungsmaßnahmen erforderlich werden.

Versorgungsanlagen für Trinkwasser und Elektroversorgung sind auf dem Grundstück vorhanden und über Grunddienstbarkeiten der benachbarten Emons Niederlassung vereinbart. Diese sind nach Kauf des Geländes entbehrlich, da es sich dann um den gleichen Besitzer und Nutzer handelt.

3.1 Lage im Raum

Gemarkung	:	Uhrleben
Flur	:	11
Flurstücke	:	59
	:	Angaben gemäß Flurbereinigung
Größe des Plangebietes	:	20.021 m ²
angrenzend	:	nördlich - ein asphaltierter landwirtschaftlicher Weg
	:	östlich - B 245 getrennt durch einen Gehölzstreifen
	:	südlich - Ackerflächen
	:	westlich - das vorhandene Emons - Firmengelände, unterbrochen durch eine Feldzuwegung



Quellenvermerk:
[TK-10/03/2013] © LvermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A18/1-17108/2010

3.2 Grundbesitzverhältnisse

Die in Rede stehende Fläche befindet sich z. Zt. noch in Privatbesitz. Es sind jedoch bereits notarielle Verkaufsvorverträge zwischen der Emons Holding und dem Eigentümer formuliert, die im Verlauf des Satzungsverfahrens bzw. bei Inkrafttreten der Satzung ratifiziert werden. Das sich an der Schnittstelle zwischen den Flurstücken 51 (Eigentum Emons) und 12/2 (Ankauf Emons) außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Flurstück 12/2 beabsichtigt die Firma Emons anteilig zu erwerben, damit sich ein nahtloser Übergang zwischen den Alt- und Neugelände ergibt. Positive Gespräche zum Verkauf bzw. Flächentausch wurden bereits mit dem Eigentümer des Flurstücks 12/2 geführt. Bis zum Baubeginn des 1. BA werden die Rechtsverhältnisse geklärt.

4.0 Vorbereitende Bauleitplanung

Da noch kein wirksamer flächendeckender Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet der Verbandsgemeinde Flechtingen vorliegt, zu der der OT Ursleben gehört, es ist das Instrument eines vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB anzuwenden, dieser ist dann durch den Landkreis zu genehmigen.

Da jedoch der Flächennutzungsplan (FNP) bereits aufgestellt ist und sich in Bearbeitung befindet, kann von einer Entwicklung des B-Planes ausgegangen werden, denn die in Rede stehende Fläche wird auf dem zukünftigen FNP als G = Gewerbliche Baufläche festgesetzt. Mit dem geplanten Vorhaben steht daher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nichts entgegen.

Gründe zur Erfüllung der Anforderungen nach § 8 Abs. 4 BauGB liegen vor weil :

- Zusätzliche Arbeitsplätze für die Region geschaffen werden.
- Der am Standort zur Zeit vorliegende städtebauliche Missstand (Industriebrache) beseitigt wird.
- Grundsteuereinnahmen für die Gemeinde erfolgen.
- Durch externe Kompensationsmaßnahmen (auf gemeindeeigene Flächen) ökologische Aufwertungen erfolgen.
- die Verkehrswegestrecken des Logistikunternehmens können durch den zentralen Standort maßgeblich reduziert und gleichzeitig die Umwelt geschont werden (Reduzierung von Treibstoffen und Treibgasen).

Der Forderung nach einem gesamträumlichen Konzept (Leitbild) für Gewerbeflächen für die Verbandsgemeinde Flechtingen steht bei diesem Verfahren kein städtebauliches Erfordernis gegenüber. Mit der standortgebundenen Erweiterung des Emons - Firmengeländes werden keine weiteren anderen Gewerbestandorte tangiert, denn nur dieser Standort ist für die städteplanerische Bewertung maßgeblich und war der gewichtige Grund der Erweiterungsabsichten.

Ein gesamträumliches Konzept, der für das Verbandsgemeindegebiet verträglichen Gewerbestandorte, erfolgt mit der Bearbeitung des flächendeckenden FNP. Innerhalb dieses B- Planverfahrens ist das Konzept daher aus den vorgenannten Gründen entbehrlich.

Innerhalb des zu mit Hochdruck bearbeiteten Flächennutzungsplanes des Verbandsgemeindegebietes werden die erforderlichen Nachweise zum gesamträumlichen Konzept geführt. Im vorliegenden Verfahren der Standorterweiterung wurde jedoch seitens der Gemeinde auf die Untersuchung von Lagealternativen verzichtet.

4.1 Ziele der Raumordnung



Vorbehaltsgebiet Nr.2
für die Landwirtschaft



Lt. Aussage der Landesplanung, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung von ca. 2 ha und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam bewertet. Es werden jedoch durch die Standorterweiterung keine landwirtschaftlichen Bodennutzungen beeinträchtigt. Die ehemalige Tierhaltung wurde bereits kurz nach der Wende aufgegeben. Danach wurde der Standort bereits gewerblich genutzt, sodass eine Vereinbarkeit der geplanten Betriebserweiterung mit dem festgelegten Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft vorliegt.

Der OT Uhrsleben hat nach dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan LSA sowie nach dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg keine zentralörtliche Bedeutung und hat damit ihre städtebauliche Entwicklung auf die eigenen örtlichen Bedürfnisse auszurichten. Durch die beabsichtigte betriebliche Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Unternehmens bestehen aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken gegenüber der bedarfsgerechten Erweiterung der vorliegenden Bauleitplanung. Da sich nach derzeitigem REP im Außenbereich lediglich ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft befindet, stehen Ziele der Regionalplanung dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

Auch unter dem Aspekt, dass der Standort des Vorhabens sich an einer Entwicklungsachse, die durch die Bündelung von Verkehrs- und technischer Infrastruktur gekennzeichnet ist, befindet, lässt eine Vereinbarung mit den Zielen der Raumordnung zu.

Aus Sicht der Kreisentwicklungsplanung ist 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.

Diese Grundsätze werden zur Förderung des wirtschaftlichen Potentials als nachhaltige Weiterentwicklung unter Ausnutzung vorhandener Strukturen durch den Kreisentwicklungsplan des Landkreises Ohrekreis unterstützt.

5.0 Nutzungskonzept

Der vorhandene Niederlassungsstandort soll durch den Bau großflächiger Lagerhallen erweitert werden. Dieser neue Logistik-Komplex soll in drei Bauabschnitten errichtet werden. Der diesem Verfahren folgende Bauantrag wird zunächst nur für den 1. BA gestellt. Das Bestandsgebiet der Firma Emons wird nachrichtlich auf dem Plan übernommen, um die technologischen und erschließungstechnischen Zusammenhänge auf der Planzeichnung aufzuzeigen.

Die Lagerfläche des 1. BA umfasst 3000 m² der später zu realisierende 2. bzw. 3. BA mit je 3000 m² sind als langfristige Investitionen geplant. Die technologischen Abläufe der hier am Standort praktizierten **Warehouse-Logistic** werden auch mit dem geplanten Neubau fortgesetzt gemäß des vom Emons Unternehmen eigenverantwortlich organisierten Qualitätsmanagementsystems.

Der Erwerb des Nachbargrundstückes (20.000 qm) bietet die Möglichkeit ausreichend Logistikkapazitäten zu schaffen, um die verschiedenen Logistikanforderungen direkt in Anbindung und naheliegenden Synergien an deren bestehende Speditionsanlage zu produzieren.

Während die Speditionsanlage für den reinen Warenumsatz geplant ist, benötigen wir die Logistikflächen für die Lagerung, Kommissionierung, Warenmanipulation und Verpackung von Waren.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden adäquat der folgenden Bauabschnitte erweitert. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über eine Grundstückszufahrt mit Anbindung ans öffentliche kommunale Straßennetz „Bei den Mühlen“. Die innere Erschließung erfolgt durch befestigte private Verkehrsflächen, dabei ist eine direkte Anbindung vom vorhandenen Firmengelände auf den neuen Standort über die Flurstücke 339, 51 und 12/2 geplant.

6.0 Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung / Vorhaben

Geplant ist der Neubau einer Lagerhallenzentrums in 3 Bauabschnitten.

Da diese Lagerhallen abschnittsweise errichtet werden, können diese Vorhaben zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau definiert werden. Gemäß § 12 Abs.3 a i.V.m. § 9 BauGB kann für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch ein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt werden. Hiervon wird bei der vorliegenden Planung Gebrauch gemacht und ein **Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO** festgesetzt, mit dem Zusatz der Vorhabensbindung „Lagerhallenkomplex“ der Emons Holding GmbH & Co. KG Standort Ursleben. Auf der Gewerbegebietsfläche sind daher nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ	:	0,8
Gebäudehöhe GH	:	max. 11,00 m (als höchster Punkt des Daches)
Bezugspunkt : OK Erschließungsfläche / Anlieferungsbereich		

6.3 Bauweise, Baulinien

abweichende Bauweise	:	a (Gebäudelänge > 50,0 m)
Baugrenzen	:	Gebäude dürfen diese Linie nicht überschreiten

7.0 Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von der Landesstraße L 25 als überregionale Straße mit Anbindung an die kommunalen Straßen „Am Anger“ bzw. „Bei den Mühlen“ zur Grundstückszufahrt. Auf dem gesamten Firmengelände erfolgt eine innere verkehrs-technische Erschließung in Form von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Geplant ist eine direkte Verbindung an das vorhandene Firmengelände (siehe auch Pkt. 5.0 Nutzungskonzept). Diese wird dann durch Zukauf oder Tausch des betroffenen Flurstücks (12/2) ermöglicht. Die kurzfristige Anbindung erfolgt über den kommunalen Landwirtschaftsweg (Flurstück 63 neu, historisch 194).

7.2 Schmutzwasserableitung

Der OT Ursleben gehört zum Abwasserzweckverband „Aller-Ohre „ mit Sitz in Behnsdorf. Da Sanitäreinrichtungen (ca. 12 Personen) innerhalb der Lagerhallen vorgesehen werden, sind die anfallenden häuslichen Abwässer zu entsorgen. Nach Rücksprache mit dem AWZ „Aller-Ohre“ und mit der Bauverwaltung der Verbandsgemeinde Flechtingen wurde eine dezentrale Entsorgung in Form einer abflusslosen Sammelgrube mit einem Inhalt von 8,4 m³ gewählt. Im Zuge der Bauantragstellung werden die erforderlichen Erschließungsanträge an den Verband gestellt.

7.3 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 soll am Standort verbleiben, teilweise ist eine Versickerung angedacht, je nach anstehenden Bodenverhältnissen. Außerdem wird eine unterirdische Zisterne zur Sammlung des Niederschlagswassers angeordnet mit Überlauf an ein Regenrückhaltebecken, welches naturnah als Biotop gestaltet wird. Um die Entstehung des geplanten Biotops zu begünstigen, werden der geplanten Zisterne ein Schlammfang und ein Benzinabscheider vorgeschaltet.

7.4 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser soll durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung (Wasserzählerschacht) auf dem vorhandenen Firmengelände erfolgen. Dadurch handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit und die firmeneigene Kundenleitung ist dann zu den geplanten Zapfstellen innerhalb der Erweiterungsobjekte zu verlegen.

Für die dabei erforderliche Mitbenutzung der Fremdfurstücke muss sich die Firma Emons zu ihren Gunsten Grunddienstbarkeiten sichern.

7.5 Löschwasserversorgung

Kann die erforderliche Menge für Gewerbegebiete von 192 m³ aus hydraulischen Gründen nicht ausreichend aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden, ist auf den Löschwasserbehälter des vorhandenen Firmengeländes zuzugreifen. Dieser weist ein Fassungsvermögen von 160 m³ aus. Die Differenz von 32 m³ soll durch Zugriff auf den ca. 150 m entfernten Löschwasserteich der Gemeinde erfolgen, der über eine frostfreie Entnahmestelle verfügt.

7.6 Elektroversorgung

Innerhalb des Technikanbaus an der Nordseite des vorh. Warehouse – Lagers befindet sich Haupteinspeisung der Elt.- Versorgung. Von hier aus soll auch das neue Vorhaben versorgt werden.

7.7 Telekommunikation

Die Versorgung ist durch den Anschluss bzw. die Erweiterung der vorhandenen Anlagen auf dem Standort geplant.

7.8 Abfallentsorgung / Altlastenverdacht

Die Entsorgung des neuen Vorhabens erfolgt analog der bestehenden Objektentsorgung auf dem Grundstück der Emons – Niederlassung durch die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen zu den turnusmäßigen Abfuhrterminen.

Wie bereits unter Pkt. 3.0 - Gegebenheiten im Plangebiet, ausgeführt, wurde eine Altlastenuntersuchung beauftragt. In deren Auswertung wurden für den geplanten Gewerbestandort keine umweltrelevanten Indikatoren festgestellt, die der geplanten Nutzung entgegenstehen.

7.9 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 Entsiegelung von Flächen an nicht mehr genutzten (Alt) – Standorten zu prüfen. Nur eine gleichwertige Entsiegelung 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.

7.10 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.

Zu den Hinweisen des Landesamtes für Denkmalpflege u. Archäologie wurden Aussagen im Umweltbericht unter dem Schutzgut „Kulturgüter“ gemacht. Eine Voruntersuchung zur Erkundung unbekannter Bodendenkmale wird auf Grund der Tatsache, dass sich bei den Abrissmaßnahmen der dort vorhandenen massiven Stallgebäude, keine Funde oder Hinweise von Bodendenkmalen ergaben, verzichtet. Auch die veranlasste Altlastenuntersuchung innerhalb eines umwelttechnischen Gutachtens vom Dezember 2015 ergab keine Anhaltspunkte zur Entdeckung von Bodendenkmalen.

8.0 Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche m ²	%
Gesamtfläche	20.021	100,0
geplante Gebäudeflächen Planungsfläche 1.- 3. BA	9.000	45,0
Verkehrsflächen	6.000	30,0
Regenrückhaltebecken als Retentionsteich	800	4,00
Private Grünflächen als Strauch – Baumhecken Abschnitt A - C	4221	21,00
Gesamtsumme	20.021	100

9.0 Städtebaulicher Vertrag / Durchführungsvertrag

Der Vorhabensträger verpflichtet sich, innerhalb der mit der Gemeindeverwaltung abzuschließenden Verträge zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie zu Fristen der Vorhabenserstellung, der Vorhabensbindung und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

aufgestellt : Losensky Dipl. Bauing. FH

Haldensleben 08 / 2015
ergänzt 04/2016