

31.6.2015

Büro für Stadt-, Regional-
und Dorfplanung
Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a
(Tel.039204/911660 Fax 911670)

Gemeinde Hohe Börde
26. März 2015
0162

Irxleben, den 24.03.2015

Gemeinde Hohe Börde
Bördestraße 8
39167 Hohe Börde OT Irxleben

**Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß §4 Abs.1 BauGB zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hörsinger Weg -
Bartensleben" - Gemeinde Erxleben**

**Anlage: Vorentwurf Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hörsinger Weg - Bartensleben"
Gemeinde Erxleben einschließlich Begründung und Umweltbericht**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur bedarfsgerechten Erweiterung der Flächen der Firma Hövelmann Immobilien GmbH & Co.KG im Gewerbegebiet Hörsinger Straße in Bartensleben wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

Gemäß § 4 Abs.1 BauGB übersende ich Ihnen als Anlage die Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme und Äußerung auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB.

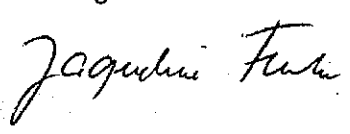
In Ihrer Stellungnahme bitte ich auch Aufschluss über von Ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sein können.
Ihre Stellungnahme bitten wir bis zum 25.04.2015 zu richten an die

**Verbandsgemeinde Flechtingen, Bauamt,
Lindenplatz 11-15, 39345 Flechtingen**

Die Stellungnahme kann auch per email an s.schwarz@vg-flechtingen.de übersendet werden.

Auskünfte zu den Planunterlagen werden erteilt durch Frau Schwarz, Bauamt der Verbandsgemeinde Flechtingen (Telefon Nr. 039054 / 986140) und fernmündlich durch unser Planungsbüro (Telefon Nr. 039204 / 911660).

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage

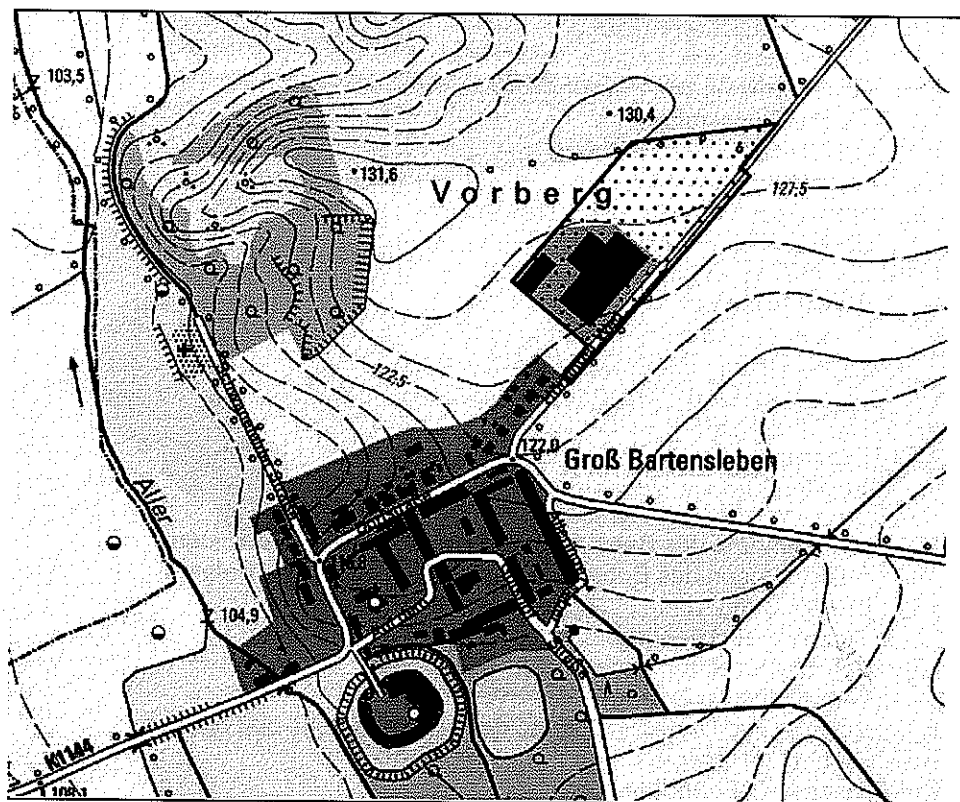




Bauleitplanung der Gemeinde Erxleben

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hörsinger Weg - Bartensleben"

Vorentwurf - März 2015



Lage in der Gemeinde TK10 03/2013©L.VermGeo LSA www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de / A18-17108/2010

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. Nr. 039204 / 911660 Fax 911670



Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Hörsinger Weg
Groß Bartensleben"

Vorentwurf März 2015

Maßstab 1: 1000

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
(Einschränkungen siehe auch Pkt. 1 textliche Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
(Zahlenwert nur als Beispiel)

1,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
(Zahlenwert nur als Beispiel)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(Zahlenwert nur als Beispiel)

GH 12 m Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über
Bezugspunkt gemäß Pkt. 1 Abs. 4 der textlichen
Festsetzungen (Zahlenwert nur als Beispiel)

3. überbaubare Flächen, Bauweise

a abweichende Bauweise

--- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsfläche

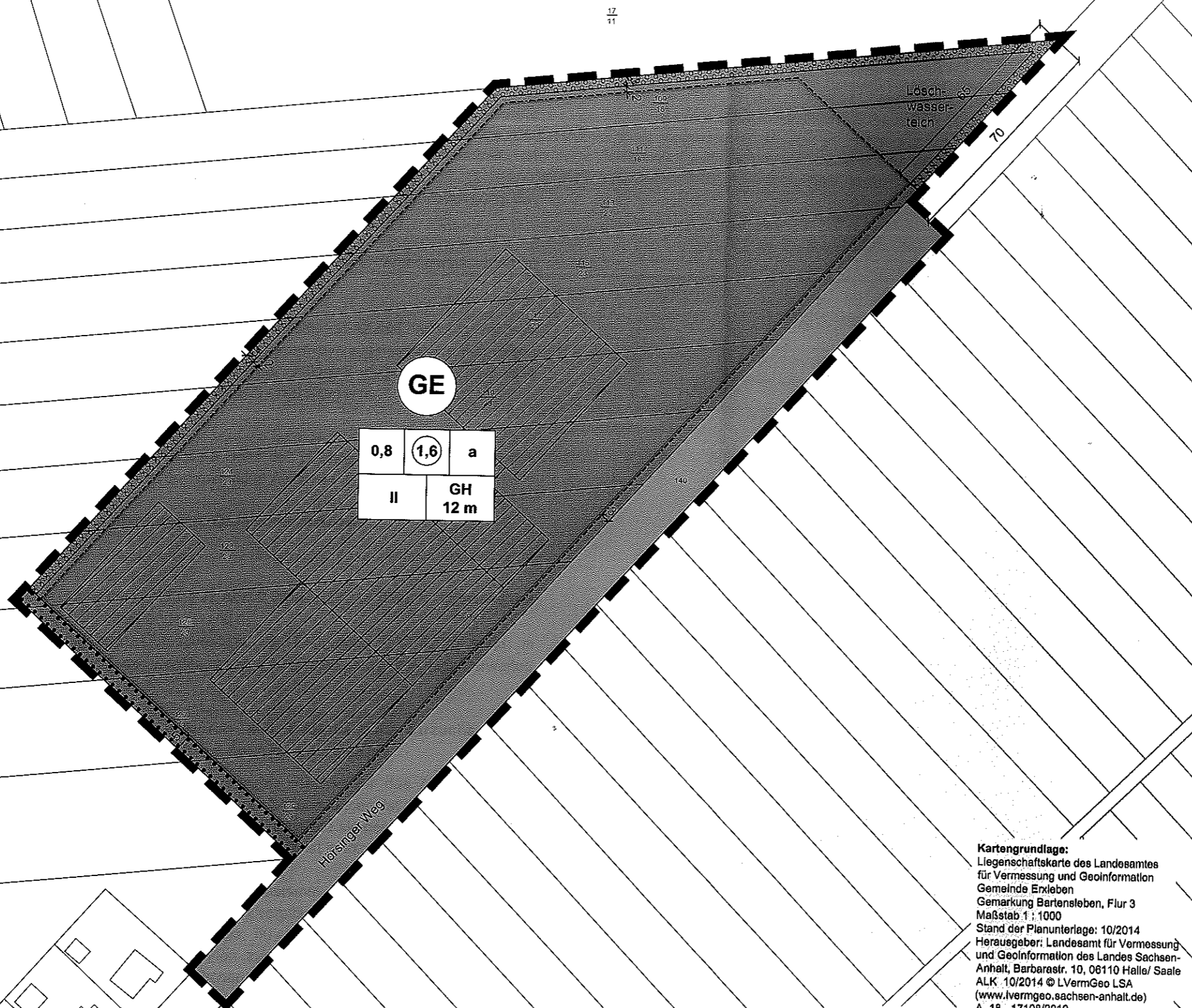
5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

⋮ Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

⋮ Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. sonstige Planzeichen

⊞ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des Landesamtes
für Vermessung und Geoinformation
Gemeinde Erxleben
Gemarkung Bartensleben, Flur 3
Maßstab 1: 1000
Stand der Planunterlage: 10/2014
Herausgeber: Landesamt für Vermessung
und Geoinformation des Landes Sachsen-
Anhalt, Barbarastr. 10, 06110 Halle/ Saale
ALK 10/2014 © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18 - 17108/2010

im Original
Maßstab 1:1000



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet unzulässig sind. Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die ganz oder teilweise an Endverbraucher verkaufen, sowie Verkaufs- und Ausstellungsflächen in diesen Betrieben sind als Ausnahme zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche der Geschossfläche der betrieblichen Hauptnutzung untergeordnet ist (höchstens 25% der Geschossfläche und maximal 300 m²).

Ausnahmsweise zulässig sind weiterhin Kioske, die der Versorgung der Beschäftigten dienen bis zu einer Grundfläche von 40 m².

(2) Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten im Plangebiet unzulässig sind.

(3) Anzahl der Vollgeschosse

Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in den Gewerbegebieten kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen eingehalten und eine Geschossflächenzahl von 1,6 nicht überschritten wird.

(4) Höhenbezugspunkt

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan die mittlere Höhe des Hörsinger Weges in dem an das jeweilige Bauvorhaben angrenzenden Abschnitt festgesetzt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(1) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende abweichende Bauweise im Plangebiet gilt:

- offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO ohne die Beschränkung der Baukörper auf eine Länge von 50 m

(2) Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze (bis 0,5m) kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn bestehende bauliche Anlagen erweitert werden.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Bäumen und Sträuchern der untenstehenden Vorschlagsliste als gestufte, dichte Gehölzfläche zu bepflanzen. Die Gehölzpflanzung ist in folgender Gehölzverteilung und Pflanzqualität vorzunehmen:

- 1 Baum je 150 m² Pflanzfläche, Hochstamm, 2 x verpflanzt, StU 10- 12 cm

- 4 Heister je 10 m² Pflanzfläche, 2 x verpflanzt, 125 - 150 cm hoch

- 6 Sträucher je 10 m² Pflanzfläche, 60 - 100 cm hoch

(2) Ausnahmen von Abs. 1 können zugelassen werden, wenn bestehende Gebäude erweitert und zur Sicherung der Feuerwehrumfahrt die Anpflanzbreite eingeschränkt werden muss. Der Festsetzungszweck, die Einfügung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, ist dann durch eine Fassadenbegrünung gegenüber der offenen Landschaft zu sichern.

- (3) **Anpflanzungen im Straßenraum**
Im Straßenraum des Hörsinger Weges ist entlang der Fahrbahn außerhalb der Grundstückszufahrten ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen anzulegen. In den Grünstreifen ist je 15 m Straßenlänge ein standortgerechter Solitärbaum der Pflanzqualität (3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12- 14 cm) aus untenstehender Artenliste anzupflanzen bzw. soweit vorhanden zu erhalten.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Die innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig so zu ersetzen, dass der Festsetzungszweck einer geschlossenen Eingrünung des Gebietes erfüllt wird.

Vorschlagslisten für die Artenzusammensetzungen bei Pflanzgeboten

Bäume

Hain- Buche (*Carpinus betulus*), Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*), Stiel- Eiche (*Quercus robur*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Winter- Linde (*Tilia cordata*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet"), Feld- Ahorn (*Acer campestre*)

Sträucher

Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Weichsel- Kirsche (*Prunus mahaleb*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Blut- Johannisbeere (*Ribes sanguineum*) in Sorten, Silber- Ölweide (*Eleagnus commutata*), Europäischer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*) in Sorten, Gemeine Brombeere (*Rubus fruticosus*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Spierstrauch (*Spiraea*) in Arten und Sorten, Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Teil A Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hörsinger Weg - Bartensleben" Gemeinde Erxleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288).

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Firma LT Lichttechnik Allertal GmbH begann im Jahr 1992 die Entwicklung des Plangebietes. Das zur LITE Lichttechnik GmbH Herzebrock Clarholz gehörende Unternehmen hat den Standort inzwischen geschlossen. Das Grundstück wurde durch die Firma Hövelmann Immobilien GmbH & Co.KG erworben und wird derzeit durch die Firma Sport Thieme, die Baya GmbH, die Hövelmann Logistik GmbH und andere kleinere Unternehmen genutzt. Im Jahr 2014 erfolgte bereits eine erste Erweiterung im Rahmen der bisher gegebenen bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten. Die Firmen nutzen den Standort für die Zwischenlagerung und Kommissionierung von Einzelprodukten und Waren, die zum Teil für die Zulieferung an die Automobilproduktion in Wolfsburg bestimmt sind. Der Standort hat sich dynamisch entwickelt. Über die bereits im Jahr 2014 errichtete neue Kommissionierungshalle hinaus beabsichtigen die Betriebe eine Erhöhung der Zwischenlagerkapazität am Standort und möchten bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeiten schaffen. In Bartensleben sind derzeit ca. 30 Beschäftigte tätig.

Für den ländlich strukturierten Westen der Gemeinde Erxleben stellt das Plangebiet die einzige gewerbliche Entwicklungsfläche dar. Neben der Landwirtschaft sind hier die wichtigsten Arbeitgeber des Gebietes angesiedelt. Die bedarfsgerechte Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe gehört zur Eigenentwicklung der Gemeinden, die nicht an zentralörtliche Standorte gebunden ist.

Für den Standort besteht derzeit mit Ausnahme der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan von 1992 erfassten Teile des Gebietes kein Bauplanungsrecht. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Es wird von Westen, Norden und Osten vom Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal (LSG 0012) umschlossen, das im Jahr 2006 durch den Ohrekreis und den Bördekreis verordnet wurde. Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbebestandes in Bartensleben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Belange der Wirtschaft im Einklang mit den Belangen des Natur- und Umweltschutzes regelt.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbestandortes entsprechend dem Bedarf der am Standort ansässigen Betriebe (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB)
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 nr.8c BauGB), bei vollständiger Ausnutzung der Flächen könnten weitere ca. 30 Arbeitsplätze entstehen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB)

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Hövelmann Immobilien GmbH & Co.KG, der durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Zur Finanzierung der Planaufstellung wird die Gemeinde Erxleben einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Grundeigentümer schließen, der die Übernahme der Planungskosten und den Ausbau des Hörsinger Weges nach Erfordernis regelt, so dass für die Gemeinde Erxleben mit der Planaufstellung keine Kosten verbunden sind.

2.2. Beurteilungsrahmen des vorliegenden Bebauungsplanes

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der für die Entwicklung des Gebietes Rahmenseetzungen vorgibt ohne einen konkreten Vorhabensbezug aufzuweisen.

Konkrete betriebsbedingte Auswirkungen können somit nicht Gegenstand der Beurteilung im Bauleitplanverfahren sein. Sie werden im Rahmen gegebenenfalls erforderlicher werdender Umweltverträglichkeitsprüfungen und Verfahren nach BImSchG für Vorhaben im Plangebiet behandelt. Gegenstand der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die plangegebenen Auswirkungen, das heißt, die Auswirkungen, die bei typisierender Betrachtung durch die Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Gewerbebetriebe entstehen können. Dies sind vor allem die Flächeninanspruchnahme (Eingriffsregelung) und das Entstehen gebietstypischer Lärmemissionen. Dabei sind vor allem die Auswirkungen maßgebend, die allein auf Grundlage der bauplanungsrechtlichen Festsetzung der Gebietstypik als Gewerbegebiet möglich sind (bodenrechtlicher Bezug) und keiner weiteren Untersuchung in einem Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz oder in einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet für die vorgesehene Gewerbeentwicklung befindet sich im Nordosten der bebauten Ortslage Groß Bartensleben am Hörsinger Weg.

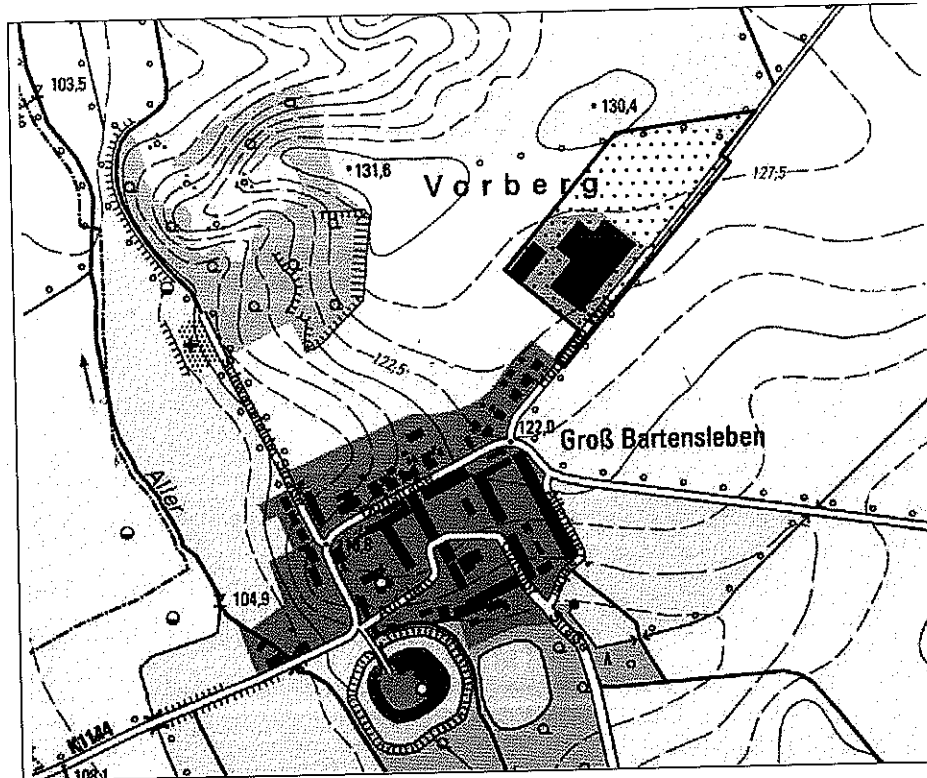
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Südwesten durch die Nordostgrenze der Flurstücke 124/23, 126/23, 128/23, 130/23, 142
- im Nordwesten durch die Südostgrenze der Flurstücke 124/23, 122/23, 120/23, 118/23, 116/23, 114/23, 112/18, 110/18
- im Norden durch die Südgrenze des Flurstücks 17/11
- im Osten und Südosten durch den Hörsinger Weg (Flurstück 140), der in dem Umfang in das Plangebiet einbezogen wurde, in dem er für die Erschließung des Gebietes benötigt wird
(alle Flurstücksangaben Gemarkung Bartensleben, Flur 3)

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

Lage in der
Gemeinde

(Gebäude-
bestand ohne
Erweiterung aus
dem Jahr 2014)



TK10 03/2013 ©
LVermGeo LSA
www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de /
A18-17108/2010

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Das Plangebiet wird im Osten, Norden und Westen vom Landschaftsschutzgebiet Harbke - Allertal (LSG 0012) eingegrenzt.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Südosten , Osten und Westen Ackerflächen
- im Norden Grünland

Schützenswerte Nutzungen befinden sich im Umfeld des Plangebietes im Abstand von ca. 80 Metern im Südwesten im Dorfgelände Hörsinger Weg Nr.4 (Wohngebäude). Die Auswirkungen der gewerblichen Entwicklung auf den vorgenannten Immissionsort wurden anhand eines konkreten Nutzungsbeispiels in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Eine Entwicklung des Gebietes ist ohne erhebliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Dorfgelände möglich.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die ehemalige Gemeinde Bartensleben wurde 1991 / 1992 ein Flächennutzungsplan aufgestellt, der am 11.06.1992 genehmigt wurde. Eine Bekanntmachung des Inkrafttretens des Flächennutzungsplanes ist jedoch nicht nachweisbar, so dass dessen Wirksamkeit nicht bestätigt werden kann. Die zum damaligen Zeitpunkt selbständige Gemeinde Bartensleben hat mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für die Lichttechnik Allertal GmbH ihre Planungsabsicht zur Entwicklung des Gewerbebestandes bekundet.

Mit Bildung der Verbandsgemeinde Flechtingen am 01.01.2010 ist die Planungshoheit für den Flächennutzungsplan auf die Verbandsgemeinde Flechtingen übergegangen. Der Verbandsgemeinderat hat am 27.08.2014 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Verbandsgemeindegebiet beschlossen. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Planungsphase Vorentwurf. Das Gewerbegebiet Hörsinger Weg in