

Zusammenfassende Erklärung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Erxleben Gemeinde Erxleben

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	3
3. Beteiligung der Behörden	3
4. Belange von Natur und Umwelt	8
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	9

1. Ziel der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Erxleben wurde in den Jahren 1990 / 1991 aufgestellt. Ein Ausfertigungsfehler wurde durch Neuausfertigung vom 06.02.2017 geheilt und der Plan danach erneut bekanntgemacht. In dieser Fassung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Das Plangebiet umfasste zum Zeitpunkt der Aufstellung landwirtschaftlich genutzte Flächen und am Nordrand eine Gartenanlage, die noch bis zum Jahr 2000 intensiv genutzt wurde. Der Bebauungsplan setzte zur Erschließung eine Straßenverbindung zwischen der Uhrsleber Straße und der Straße Amthof fest, die über die Gartenanlage führen sollte. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung erwies sich dies als nicht umsetzbar. Die Straße Lustgartenbreite wurde daher abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes in gerader Führung ohne einen Anschluss an die Straße Amthof hergestellt. Eine Planänderung wurde nicht durchgeführt. Für die Bebauung auf dem Grundstück Lustgartenbreite Nr.6 wurde eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt, obwohl das Flurstück durch die festgesetzte Straße geteilt wird.

Durch den DRK Kreisvorstand Börde ist im Plangebiet die Errichtung einer Rettungswache und durch die Verbandsgemeinde Flechtingen die Erweiterung der Außenanlagen der Grundschule im Gebiet geplant. Die DRK Rettungswache soll auf dem Flurstück 8/28 neben dem Grundstück Lustgartenbreite Nr.6 errichtet werden. Die Fläche wird ebenfalls durch die im Bebauungsplan noch festgesetzte aber nicht hergestellte Straße gequert. Die Grundschule betrifft eine Fläche am Nordrand des Plangebietes, auf der Pflanzgebiete festgesetzt sind.

Durch die abweichend von den Festsetzungen hergestellte Erschließung besteht ein städtebauliches Erfordernis zur Planänderung. Weiterhin wurde der Bebauungsplan auf einer unzureichenden Kartengrundlage erstellt. Die Bebauungsplanänderung dient der geordneten Erschließung des Plangebietes und der Schaffung nutzbarer, bebaubarer Bauflächen auf Grundlage der abweichend vom ursprünglichen Plan hergestellten Erschließung.

Bei dem Standort handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, dessen Größe nicht geändert wird. Die gewerblichen Bauflächen dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde Erxleben.

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend bebaut. Neben dem für die DRK Rettungswache vorgesehenen Flurstück 8/28 sind die Flurstücke 8/29, 20/14, 20/15 und 20/16 noch nicht bebaut. Die Gartenanlage auf dem Flurstück 8/27 ist nur noch in geringem Umfang in Nutzung.

Gemäß dem beschlossenen Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg ist Erxleben kein Grundzentrum mehr. Als Standort einer Grund- und einer Sekundarschule und der vorhandenen Ausstattung mit Nahversorgungseinrichtungen erfüllt Erxleben unverändert grundzentrale Aufgaben für den Südteil der Verbandsgemeinde Flechtingen.

Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbebestandes in Erxleben ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes:

- Entwicklung des Gewerbebestandes entsprechend dem Bedarf der in Erxleben ansässigen Betriebe (Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB)
- Sicherung der Möglichkeit zur Entwicklung von Einrichtungen des Gemeinbedarfes im Plangebiet
- Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs.6 Nr.8c BauGB), bei vollständiger Ausnutzung der Flächen könnten weitere ca. 50 Arbeitsplätze entstehen

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 21.07.2025 bis einschließlich zum 21.08.2025.

Durch den Kleingartenverein Erxleben wurden zwei Stellungnahmen vorgetragen. Hierzu erfolgte durch den Gemeinderat Erxleben in der Sitzung am 09.10.2025 eine Abwägung.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erkennbar betroffen. Die Belange einer Inanspruchnahme der Kleingartenanlage wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in die Abwägung eingestellt und dort behandelt. Da der bestehende Bebauungsplan bereits rechtsverbindlich festgesetzte Gewerbeflächen umfasst, ist die Inanspruchnahme der Kleingärten für eine gewerbliche Entwicklung nicht dem vorliegenden Änderungsverfahren anzulasten. Die Gemeinde Erxleben hat bei der bisherigen Umsetzung des Bebauungsplanes die Belange des Kleingartenwesens stets angemessen berücksichtigt und in Nutzung befindliche Gärten weitgehend erhalten. Inzwischen werden nur noch wenige Kleingärten intensiv genutzt. Der Vergleich der Luftbilder seit dem Jahr 2000 zeigt deutlich einen zunehmenden Leerstand der Gärten. Kleingartenanlagen werden im ländlichen Raum nur noch in geringem Umfang nachgefragt. Auch zukünftig beabsichtigt die Gemeinde die angemessene Berücksichtigung der Kleingärtner, erwartet jedoch von den Kleingärtnern, dass diese auch gemeindliche Belange respektieren. Das Beispiel in Bebertal (An der Krämpe) zeigt, dass dies möglich ist. Dort wurden Teilflächen der Kleingartenanlage für eine Bebauung gewidmet und noch aktive Kleigärten in einen zusammenhängenden Bereich verlagert.

Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan erfolgte durch eine Veröffentlichung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 04.11.2025 bis einschließlich zum 04.12.2025.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken zum Entwurf vorgetragen.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 27.06.2025 unter Zusendung des Vorentwurfes um Stellungnahme gebeten.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Anschreiben vom 10.10.2025 unter Zusendung des Entwurfes um Stellungnahme gebeten.

Folgende abwägungsrelevante Anregungen wurden vom Landkreis Börde vorgebracht:

Inhalt der Stellungnahmen Landkreis Börde vom 03.11.2025	Stellungnahme der Gemeinde
- Von Seiten der unteren Landesentwicklungsbehörde sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (BVBl LSA Nr.6/2011, S.160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg 2025 geregelt. Der Regionale Entwicklungsplan (REP Magdeburg 2025) wurde mit	- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam ist.

<p>Bekanntmachung vom 15.07.2025 im Amtsblatt LVwA Nr.07/2025 rechtswirksam. Weiterhin maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung ist der Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/Großflächiger Einzelhandel" (STP ZO Magdeburg), welcher aus dem Gesamtplan herausgelöst und durch Veröffentlichung am 16.04.2024 rechtswirksam wurde. In der Sitzung der Regionalversammlung vom 12.10.2022 wurde das Kapitel 5.4 mit Beschluss ebenfalls aus dem Gesamtplan herausgelöst und mit Beschluss der Regionalversammlung die Aufstellung des Sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie" beschlossen. Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Gemäß § 13 Abs.1 Satz 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S.170), geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesentwicklungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S.203) ist der Antragsteller verpflichtet, der obersten Landesentwicklungsbehörde die raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mitzuteilen und die erforderlichen Auskünfte zu geben.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt dann durch die gemäß § 3 Abs.2 Nr.10 LEntwG LSA zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde nach § 13 Abs.2 LEntwG LSA. - Zur Beachtung der in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung ist die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg einzuholen. - Begründung: Bei dem Vorhaben handelt es sich um die 1.Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Erxleben, der Gemeinde Erxleben im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB. Die 1.Änderung umfasst dabei Folgendes: Anpassung der Straßenverkehrsflächen an die vorhandenen Erschließungsstraßen und Ergänzung einer Erschließungsstraße, die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, textliche Festsetzungen der allgemeinen Zulässigkeit einer Kindertagesstätte im Gewerbegebiet, Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Pflanzgeboten, Verzicht auf den bisher festgesetzten Ausschluss von Betriebswohnungen mit Festsetzung eines entsprechenden Lärmschutzes, Ausschluss von Photovoltaikanlagen mit Ausnahme der überwiegenden Eigenversorgung von Betrieben, Änderung der Festsetzung offene Bauweise in abweichende Bauweise, Konkretisierung der Verbote innerhalb der Bauverbotszonen der Bundesstraße B1 und Landestraße L25, Klarstellung der südlichen Baugrenze des Plangebietes, Klarstellung der Abgrenzung des Straßenraumes der L25. Die Kumulation der zehn Änderungen führt in ihrer Gesamtheit zu einer Berührung der Grundzüge der Planung, so dass das Vorhaben unter keinen der Punkte 3.3 des Runderlasses des MLV 1. 11. 2018 – 24-20002-01 fällt. Sollte die oberste Landesentwicklungsbehörde einschätzen, dass eine raumbedeutsame Planung vorliegt, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten. - Mit Stellungnahme vom 22.07.2025 teilte die oberste Landesentwicklungsbehörde bereits mit, dass die 1.Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Erxleben" der Gemeinde Erxleben nicht raumbedeutsam im Sinne von raubeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. - Von Seiten des Straßenverkehrsamtes wird die verkehrsbehördliche Zustimmung erteilt. - Nach Prüfung der Unterlagen bestehen aus Sicht des Bauordnungsamtes / vorbeugenden Brandschutz und des 	<ul style="list-style-type: none"> - Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. - Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wurde im Verfahren beteiligt. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.
--	--

<p>Sachgebiets Bauaufsicht gegen das Vorhaben keine Einwände/ Bedenken. Maßnahmen des baulichen Brand-schutzes wurden nicht geprüft.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Sachgebiet Kreisplanung weist darauf hin, dass im Bereich der geplanten Kindertagesstätte ein eingeschränktes Gewerbegebiet gegebenenfalls verbunden mit immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen festgesetzt werden sollte, um dem erhöhten Schutzanspruch der Anlage für soziale Zwecke gerecht zu werden. Einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan würde diese Festsetzung ebenfalls entsprechen. - Da gemäß § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO auch die Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windenergie im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind, sollten bei Bedarf entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Zulässigkeit von Windenergieanlagen im Gewerbegebiet verankert werden. - Auf der Planzeichnung sind Hinweise bezüglich der in der Begründung formulierten Bedingung aus facharchäologischer Sicht (Seite 9 der Begründung) anzubringen. - Für die Flurstücke 8/17, 8/18, 8/19, 8/20, 8/24, 8/26, 8/27, 8/28, 8/29, 8/30, 8/31, 8/32, 8/33, 8/34, 20/11, 20/13, 20/14, 20/15, 20/16, 20/17, 20/20, 20/21, 20/22, 20/23, 250/8, 251/8, 254/20, 259/8, 263, 272, 293, Flur 7, Gemarkung Erxleben wurde durch das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hinzuweisen. - Stellungnahme Amt für Gesundheit u. Verbraucherschutz: Im Plangebiet ist durch den DRK Kreisvorstand Börde die Errichtung einer Rettungswache sowie durch die Verbandsgemeinde Flechtingen die Erweiterung der Außenanlagen der Grundschule vorgesehen. Im Zusammenhang mit der abweichend von den Festsetzungen ausgeführten Erschließung ergibt sich ein städtebauliches Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes. Die Planung wurde auf einer unzureichenden Kartengrundlage erstellt. Die Planänderung dient der Sicherstellung der geordneten Erschließung des Plangebietes sowie der Schaffung bebaubarer Bauflächen auf Grundlage der abweichend 	<ul style="list-style-type: none"> - Die textliche Festsetzung beinhaltet lediglich, dass eine Kindertagesstätte im Plangebiet von der bisher festgesetzten ausnahmsweisen Zulässigkeit in eine allgemeine Zulässigkeit geändert wird. Das Vorhaben der Errichtung einer Kindertagesstätte ist weder konkret beschlossen noch wurde ein Standort festgelegt. Beispiele in anderen Gemeinden im Landkreis Börde (z.B. Gemeinde Hohe Börde, Hohenwarsleben) belegen, dass sich Kindertagesstätten problemlos in Gewerbegebiete integrieren lassen. Die Standortwahl soll offen gehalten werden, da Teile der Fläche noch durch Kleingärten genutzt werden und der Standort flexibel auf brach gefallen Teilen der Gartenanlage gewählt werden soll. - Es ist nicht das Ziel der Gemeinde Erxleben, im Gewerbegebiet Erxleben Windenergieanlagen zu errichten. Das Gewerbegebiet wurde festgesetzt, um Arbeitsplätze zu schaffen und den örtlichen Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit zu geben. Die fehlende Höhenbegrenzung stellt einen Mangel des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes dar. Aufgrund der Größe der noch freien Grundstücke ist unter Beachtung der Abstandsforderungen des § 6 BauO LSA die Errichtung derzeit nachgefragter Größen von Windenergieanlagen kaum möglich. Da die Einarbeitung einer generellen Höhenbegrenzung eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes erfordern würde, wird derzeit auf die Höhenbegrenzung verzichtet. - Ein Hinweis hierauf wird ergänzt. - Ein Hinweis hierauf ist in der Begründung bereits enthalten. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis.
---	---

<p>vom Ursprungsplan hergestellten Erschließung. Bei dem Standort handelt es sich um ein bestehendes Gewerbegebiet, dessen Größe nicht geändert wird. Die gewerblichen Bauflächen dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde Erxleben. Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend bebaut. Zur Sicherung der Entwicklung des Gewerbebestandes in Erxleben ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Für das Schutzgut Mensch müssen schädliche Umwelteinflüsse durch Luftverunreinigungen und Lärmimmissionen verhindert werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung und des Immissionsschutzes. Aus umweltmedizinischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben unter Einhaltung der Festlegungen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amt für Natur- und Umweltschutz / Sachgebiet Abfallüberwachung: Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der 1.Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Erxleben" der Gemeinde Erxleben nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Natur- und Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen. - Sachgebiet Naturschutz und Forsten: Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. - Sachgebiet Immissionsschutz: Keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. - Sachgebiet Wasserwirtschaft: Abwasserbeseitigungspflichtig für die Ortslage Erxleben ist der Abwasserzweckverband (AZV) "Aller-Ohre". Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept sind die Grundstücke weitestgehend an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Ein weiterer zentraler Schmutzwasseranschluss ist über die öffentliche Schmutzwasserkanalisation des AZV "Aller-Ohre" vorzunehmen. Die Erschließung bzw. die Änderung ist mit dem AZV "Aller-Ohre" abzuklären. - Das auf dem Grundstück anfallende Abwasser ist durch den Verfügungsberechtigten für das Grundstück dem Abwasserbeseitigungspflichtigen zu überlassen. Einleitungsbedingungen werden durch den AZV "Aller-Ohre" festgelegt. Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen (Indirekteinleitung) ist eine Genehmigung nach § 58 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12. 2023 (BGBl. 2023 I Nr.409) geändert worden ist) der unteren Wasserbehörde erforderlich, wenn an das Abwasser in der Abwasserverordnung Anforderungen für den Ort des Anfalls des Abwassers oder seiner Vermischung festgelegt sind oder wenn für das Abwasser in den nach § 7 der Abwasserverordnung fortgeltenden Vorschriften Anforderungen nach dem Stand der Technik gestellt werden. Abwässer aus dem Bereich von Waschplätzen dürfen nicht ohne eine vorgeschaltete Abscheideranlage in die öffentliche Kanalisation gelangen. Das Schmutzwasser (soziales und sanitäres Abwasser) ist grundsätzlich getrennt vom Niederschlagswasser abzuführen. Zur gesicherten Erschließung nach § 30 BauGB gehört die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung. Der Grad der Versiegelung von Flächen im Plangebiet sollte so gering wie möglich gehalten werden. Alles im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Dieses entspricht den Vorschriften des § 55 WHG, wonach anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. Der Sachverhalt ist verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. Er bedarf keiner gesonderten Behandlung im Satzungsverfahren. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Die Sachverhalte sind gesetzlich bzw. verordnungsrechtlich geregelt und zu beachten. Sie betreffen die Erschließung des Plangebietes. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner Behandlung.
---	--

<p>werden soll. Die breitflächige Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist keine Gewässeremutung im Sinne WHG. Die zur Verfügung stehende Fläche muss ausreichend groß und sickertfähig sein. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke abfließen, um eine Beeinträchtigung auszuschließen. Sinnvoll ist die Errichtung einer Versickerungsanlage. Für die Errichtung und den Betrieb einer Sickeranlage sowie bei der Planung einer Fassung des anfallenden Niederschlagswassers und Ableitung in die angrenzende Vorflut bedarf es nach § 8 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetzes(WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs.1 WHG. Für die öffentlichen Verkehrsflächen gilt jedoch nach § 79 Abs.2 WG LSA, dass der Gemeinde als Träger der öffentlichen Verkehrsanlage die Entwässerung ihrer Anlagen obliegt. Für ein Gewerbegebiet, bei dem davon auszugehen ist, dass der Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke hoch ist, sollte ein Niederschlagswasserbeseitigungssystem für Verkehrs- und Gewerbeflächen mit einer geeigneten Rückhaltung errichtet werden. Die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser auf neu versiegelten Flächen über bestehende Entwässerungssysteme ist nur möglich, wenn sichergestellt wird, dass das betreffende Regenwassersystem hydraulisch diese Wassermenge mit aufnehmen kann. Die maximal mögliche Einleitmenge für die bestehende Einleitstelle ins Gewässer ist zu prüfen, ggf. ist ein Rückhaltesystem zu errichten, oder ein geändertes Wasserrecht zu beantragen. Für die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis sind die Anforderungen des Runderlasses des Landes Sachsen-Anhalt "Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers Gewässerbenutzungen durch das Einleiten von Niederschlagswasser aus einem Regenwasser- oder Mischwasserkanal" vom 07.05.2025 (MBI. LSA Nr.22 vom 30.06.2025, S.413 - RdErl. des MLU vom 23.05.2013 (MBI. LSA S.312) zu beachten. Die Anforderungen des Erlasses sowie der einschlägigen Regelwerke ATV-102 und ATV 138-1 sind in der Planung und für den Betrieb der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten. Damit werden die Anforderungen und generellen Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), "Schutz und Verbesserung des Zustandes aquatischer Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich von Landökosystemen, die direkt vom Wasser abhängen" umgesetzt. Durch die Niederschlagswasserbeseitigung dürfen sich keine Auswirkungen auf die Gewässer ergeben, die den Bewirtschaftungszielen für oberirdische Gewässer nach § 27 WHG und den Bewirtschaftungszielen für das Grundwasser nach § 47 Abs.1 WHG widersprechen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept ist zu überarbeiten und anzupassen und der unteren Wasserbehörde vorzulegen. Dabei sind die Veränderungen neu zu erschließender Flächen aus Bebauungsplänen einzuarbeiten. - Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Erxleben der Gemeinde Erxleben, wenn Folgendes berücksichtigt wird. Der Standort befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die flächenhafte Grundwasser-geschützteheit gegenüber Stoffeinträgen aus dem Oberboden ist für die genannten Grundstücke zum Teil als gering eingestuft. Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen. - Wenn im Plangebiet Aufschüttungen erstellt werden sollen, muss das verwendete Material so beschaffen sein, dass von der Aufschüttung keine Gefahr für das Grundwasser 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Sachverhalt betrifft nicht den Bebauungsplan und bedarf keiner Behandlung. - Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis. - Die Hinweise betreffen Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Im Bebauungsplanverfahren bedürfen sie keiner
--	--

<p>ausgeht. Das für die Aufschüttung vorgesehene Material ist so auszuwählen, dass durch entstehendes Sickerwasser keine Schadstofffreisetzung mit schädlicher Grundwasserveränderung zu besorgen ist. Die Eignung des verwendeten Materials ist gegenüber dem Amt für Natur- und Umweltschutz des Landkreises Börde nachzuweisen. Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o.ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden. Wenn im Plangebiet Brunnen (z.B. zur Gartenbewässerung oder Grünflächenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Wenn im Plangebiet Bohrungen (z.B. zur Baugrunderkundung oder für Feuerlöschbrunnen) abgeteuft werden sollen, ist diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z.B. für Fundamentbau) sind für diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren wasserrechtliche Erlaubnisse gemäß §§ 8-10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen. Wenn bei Baumaßnahmen Stoffe verwendet werden, die die Grundwasserqualität dauerhaft verschlechtern können, handelt es sich um eine Gewässerbenutzung gemäß § 9 Abs.2 Nr.2 Wasserhaushaltsgesetz. Es ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Wasserhaushaltsgesetz erforderlich, egal ob diese Stoffe oberhalb oder unterhalb des Grundwasserspiegels eingebaut werden. Stoffe, die die Grundwasserqualität dauerhaft verschlechtern können, sind z.B. Hausmüllverbrennungsschlacke und andere Ersatzbaustoffe mit löslichen Bestandteilen. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Auflistung der notwendigen Unterlagen kann bei der unteren Wasserbehörde abgefordert werden. Aufgrund der geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.</p>	<p>Behandlung.</p>
--	--------------------

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Gemeinde Erxleben ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Änderung des bestehenden, überwiegend bebauten Gewerbegebietes im Südosten der Ortslage Erxleben.

Die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen werden durch den Entfall bisher festgesetzter Heckenanpflanzungen verursacht. Der Eingriff kann im Plangebiet durch die Einordnung einer privaten Grünfläche und ein zusätzliches Pflanzgebot kompensiert werden.

Die Funktion des Plangebietes für die Tierwelt ist bisher gering. Eine erhebliche Beeinträchtigung in Bezug auf das Schutzgut Fauna ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die Schutzgüter Boden / Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Landschaftsbild, Klima / Luft und Kulturgüter sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich betroffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vertretbar, da der Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet kompensiert wird.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Planverfahren dient der Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das im Bestand überwiegend bebaute Gewerbegebiet. Standortalternativen sind daher nicht zu untersuchen.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 1.Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet der Gemeinde Erxleben stehen die geordnete Erschließung des Gebietes, die Ermöglichung der Erweiterung des Schulhofes und gegebenenfalls die Errichtung einer Kindertagesstätte im Vordergrund. Die Änderung des Planes dient der Förderung wirtschaftlicher Belange durch eine bedarfsgerechte Entwicklung bestehender Betriebe und die Sicherung sowie Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen. Die Belange von Natur und Landschaft werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Die weiteren Belange, insbesondere des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Die mit der Änderung des Bebauungsplanes verbundene geordnete Erschließung des Plangebietes rechtfertigt die Planung.

Erxleben, Februar 2026



Jürgenitz
Bürgermeister