

PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan Wohngebiet „Am Festplatz“

Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Wanzleben

Satzung
Stand: Dezember 2021



Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Wanzleben-Börde
Auftrags-Nr.	120-21-082

Inhalt

I	Planzeichnungen - B-Plan	M 1: 1.000	Teil 1
II	Begründung		Teil 2

Planungsträger: **Stadt Wanzleben-Börde**
Markt 1-2
39164 Stadt Wanzleben-Börde
E-mail: info@wanzleben-boerde.de
Telefon: 039209/ 447-0

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg

Bearbeitung: *B-Plan*
Dipl.-Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
Telefon: 0391/ 4060362
e-mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

Artenschutzrechtliche Prüfung
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsplanung Christoph Alberts
Telefon: 0391/ 4060363
e-mail: alberts@ivw-gmbh.eu

I. Planzeichnung

- B-Plan M 1:1.000

II Begründung

zum Bebauungsplan Wohngebiet „Am Festplatz“

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	5
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde	6
1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	7
2. Planungsgrundlagen	8
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	8
2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne	8
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	9
2.4. Planungsvorgaben	9
3. Plananlass / Zielsetzung	14
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	14
3.2. Zielsetzung des B-Planes	15
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB	16
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	17
3.5. Nutzungen im Bestand	18
4. Planinhalt und Auswirkungen	19
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	19
4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	24
4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	26
5. Flächenbilanz	26
6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung	26
Artenschutzrechtliche Prüfung	Anlage 1

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

Der Sitz der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde und damit das Verwaltungsamt befinden sich in:

Stadt Wanzleben - Börde

Markt 1-2

39164 Stadt Wanzleben-Börde

Telefon: 039209/ 447-0; Fax: 039209/ 447-44

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben Börde wurde zum 1. Januar 2010 gegründet.

Gemäß der am 01.07.2019 beschlossenen Hauptsatzung der Stadt Wanzleben-Börde wurden folgende Gebietsteile zu Ortschaften gemäß §§ 81 ff. Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) bestimmt:

1. Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben

- Die Gebietsteile Bottmersdorf und Klein Germersleben bilden die Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben.

2. Ortschaft Domersleben

3. Ortschaft Dreileben

4. Ortschaft Eggenstedt

5. Ortschaft Groß Rodensleben

- Die Gebietsteile Groß Rodensleben, Bergen und Hemsdorf bilden die Ortschaft Groß Rodensleben.

6. Ortschaft Hohendodeleben

7. Ortschaft Klein Rodensleben

8. Ortschaft Remkersleben

- Die Gebietsteile Remkersleben und Meyendorf bilden die Ortschaft Remkersleben.

9. Ortschaft Stadt Seehausen

10. Ortschaft Stadt Wanzleben

- Die Gebietsteile Stadt Wanzleben, Buch, Blumenberg, Stadt Frankfurt und Schleibnitz bilden die Ortschaft Stadt Wanzleben.

11. Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben

Mit Stand zum 31.12.2018 hatte die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde 14.329 Einwohner (Angabe F-Plan). Im Ortsteil Stadt Wanzleben betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 4.899 Einwohner.

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde hat eine Fläche von 18.807 ha (Stand 31.12.2017, Quelle Statistisches Landesamt).

1.2. Allgemeinde Angaben zur Einheitsgemeinde

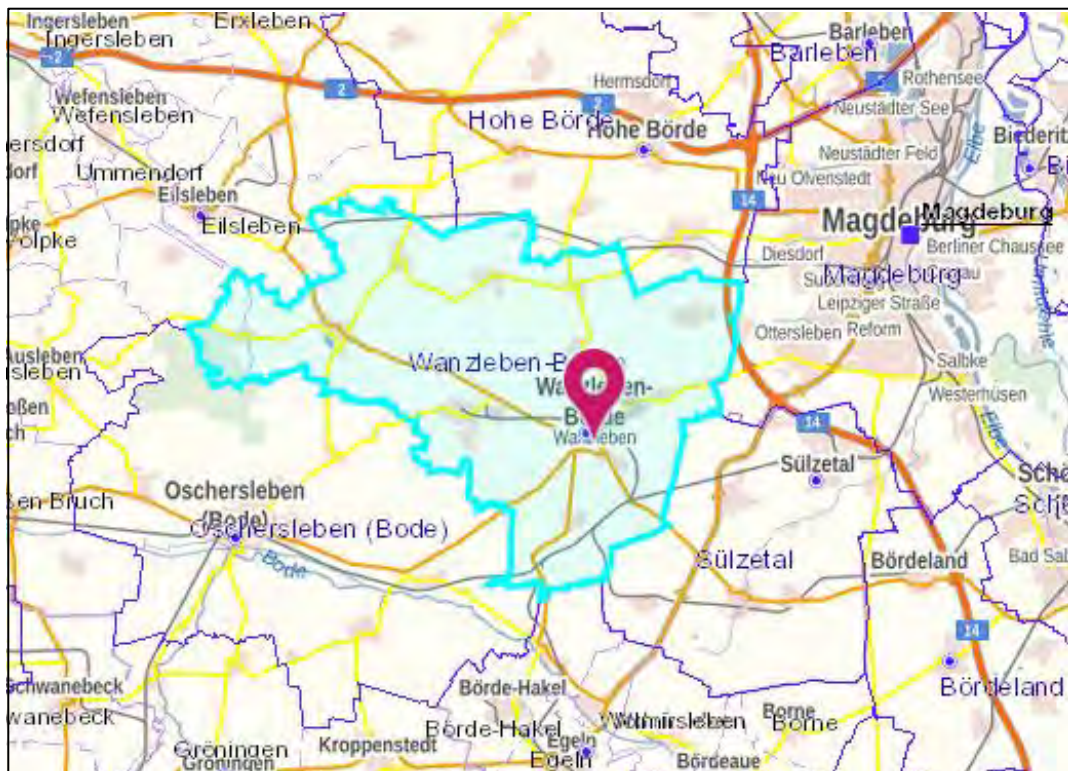
Die Stadt Wanzleben-Börde liegt ca. 15 km südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Landschaftlich gehört die Stadt zur fruchtbaren Magdeburger Börde.

Die Stadt Wanzleben-Börde grenzt an folgende Städte und Gemeinden:

- Einheitsgemeinde Hohe Börde,
- Landeshauptstadt Magdeburg,
- Einheitsgemeinde Sülzetal,
- Verbandsgemeinde Egelner Mulde,
- Stadt Oschersleben (Bode)
- Verbandsgemeinde Obere Aller.

Das Gemeindegebiet besitzt eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Ortsteil Stadt Wanzleben liegt an der B 246a mit Anschluss an die B 81, B 246, B 180 und an die A 2 sowie an die A 14.

Die Wirtschaftsstruktur im Ortsteil Wanzleben wird vom Gewerbegebiet Südost I. bis III. BA geprägt.



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Auf August 2021

1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bestand:

- Die Größe des Geltungsbereichs des Plangebiets beträgt ca. 11.445 m².
- Bei dem Plangebiet handelt es sich bis auf eine Gartenfläche von ca. 560 m² um den ehemaligen Festplatz/ Festwiese der Stadt Wanzleben, welcher derzeit als Baustofflager (Sand und Kies) genutzt wird.
- Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die kommunale Straße mit der Bezeichnung Vor dem Hohen Tor erschlossen, welche in nördliche Richtung an die Bundesstraße 246a anbindet.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung von ca. 12 bis 14 Einfamilienhäusern, als Einzel- oder Doppelhäuser.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Vor dem Hohen Tor.

Lage im Stadtgebiet

–hier: Standort Plangebiet B-Plan



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Auf August 2021

2. Planungsgrundlagen für die Änderung

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Der B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz“, in der Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Wanzleben wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Bundesgesetzblatt Teil I Ausgabe 33/ 2021)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Bundesgesetzblatt Teil I Ausgabe 33/ 2021)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Bundesgesetzblatt Teil I Ausgabe 33/ 2021)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen

(in den derzeitig aktuellen Fassungen)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde
- 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 29.09.2020

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (**F-Plan**) der Stadt Wanzleben-Börde in der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- F-Plan der Stadt Wanzleben-Börde in der der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung einschließlich Begründung und Umweltbericht.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Flur 12, Flurstücke 81/17, 81/15 und Teilfläche des Flurstücks 81/4, Gemarkung Wanzleben, M 1: 1000 mit Stand Mai 2021.
- Die Stadt Wanzleben-Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6022672/ 2011.

2.4. Planungsvorgaben

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde liegt im Gebiet des Landkreises Börde und gehört gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Für das Plangebiet des B-Planes Wohngebiet „Am Festplatz“ gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.
- **2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 29.09.2020**

Folgende Ziele und Grundsätze der nachfolgenden Pläne wurden im Einzelnen berücksichtigt:

a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beinhaltet für diesen Raum folgende Ziele:

Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die aus dem Suburbanisierungsprozess resultierende veränderte Bevölkerungsverteilung hat Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur, insbesondere den Straßenverkehr und den ÖPNV.

Ziel Z 11:

"Die Standortvorteile, über die diese Räume aufgrund ihrer Nähe zum Oberzentrum verfügen, sind durch abgestimmte Planungen weiter zu entwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation ist auf folgende Schwerpunkte auszurichten:

- Stärkung der Zentralen Orte,*
- Bündelung regionaler Wirtschaftskompetenzen und Entwicklung gemeinsamer Gewerbestandorte,*
- Abstimmung regionaler Siedlungsentwicklungen mit regionalen Planungen des ÖPNV,*
- Sicherung und Weiterentwicklung regionaler Landschafts- und Freiräume.*

Die Stadt Wanzleben-Börde setzt diese landesplanerische Zielstellungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan um, indem:

- das geplante Bauvorhaben zur Errichtung von ca. 12-14 Wohnhäuser im zentralen Ort Stadt Wanzleben angesiedelt wird,
- bei der Standortwahl auf die Entwicklung der Potentiale der Innenentwicklung gesetzt wurde sowie eine wirtschaftliche und damit kostensparende Erschließung und
- die Anbindung an der ÖPNV für die bauliche Entwicklung am Standort berücksichtigt wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Stadt Wanzleben befindet. Das Plangebiet befindet sich zwar im Außenbereich, es grenzt aber in östlicher Richtung an die bebaute Ortslage der Stadt Wanzleben an.

In unmittelbarer Nähe nördlich befinden sich das Börde-Gymnasium, eine Bushaltestelle mit Parkplatz sowie Sport und Freizeitflächen.

Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2022 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen (siehe hierzu im Einzelnen Punkt 3.3).

Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll eine neue Baufläche mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Da es sich um eine maßvolle Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes (B-Plan „An der Wassermühle“) handelt, kann die vorhandene Infrastruktur kostengünstig ergänzt werden.

Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend des **Landesentwicklungsplanes 2010** sind nicht erkennbar.

Entsprechend Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 04.11.2021 ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Festplatz“ nicht raumbedeutsam.

Die zuständige Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt und entscheidet über diesen Sachverhalt.

Gemäß § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) sind die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln.

b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.

Im o.g. Regionalen Entwicklungsplan 2006 ist Wanzleben als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt stuft Wanzleben ab. Im Landesentwicklungsplan werden keine Teilfunktionen eines Mittelzentrums mehr festgelegt. In Grundsatz G 17 im LEP-LSA 2010 wird festgelegt, dass Wanzleben eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum hat. Da die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegten Teilfunktionen des Mittelzentrums nicht mehr mit dem Landesentwicklungsplan vereinbar sind, ist Wanzleben nur noch Grundzentrum. Dies sieht auch der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vor.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt legt für Grundzentren unter anderem fest:

Ziel Z 25: "Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern."

Ziel Z 27: "Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten. "

Ziel Z 28: "Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,
- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln."

Aufgrund der Festlegungen zu den Voraussetzungen, Aufgaben und Zielsetzungen eines Grundzentrums im Landesentwicklungsplan wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg im 2. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes Wanzleben als Grundzentrum im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde vorgesehen.

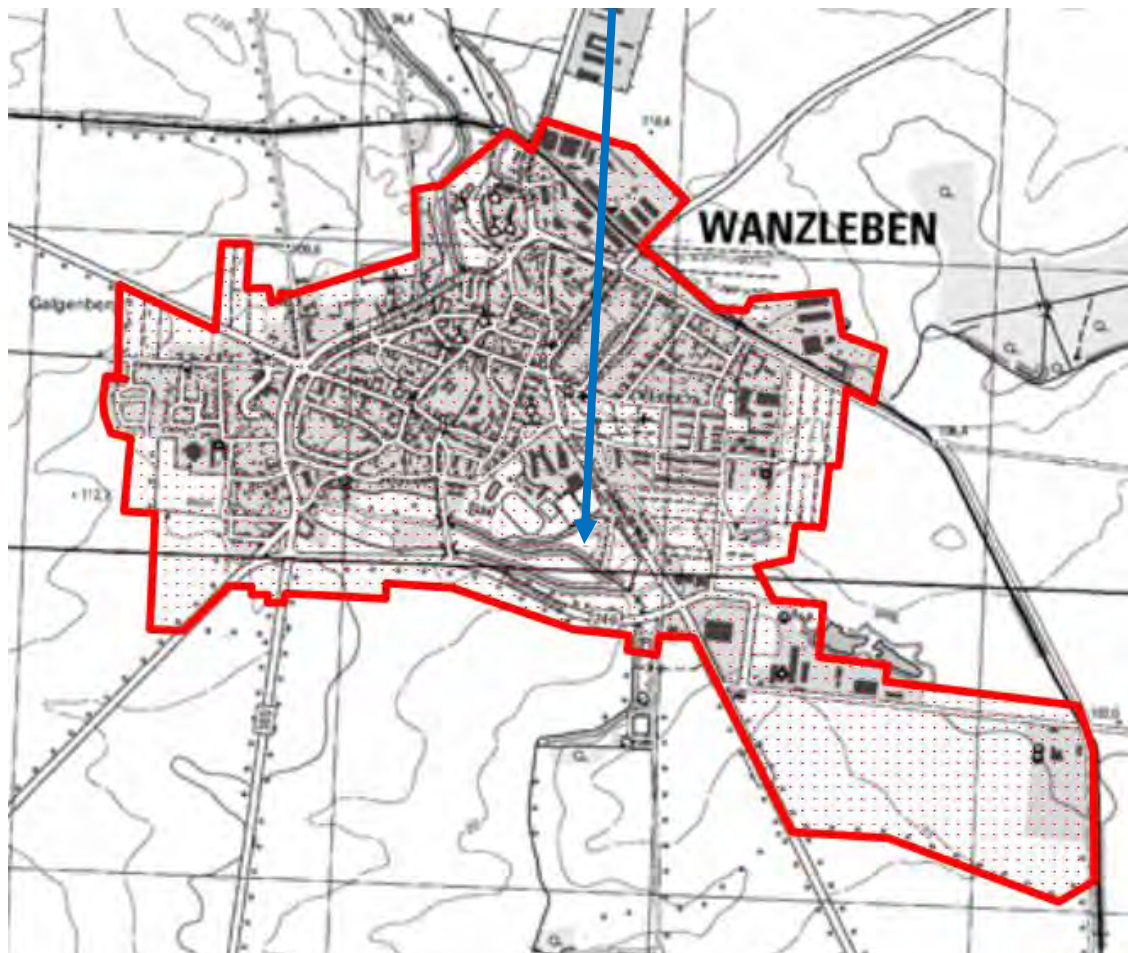
c) 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2020

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).

Entsprechend dem o. g. 2. Entwurf des REP befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, welches als Grundzentrum vorgesehen ist. Siehe hierzu auch Punkt b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006.

Auszug 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg, hier: Festlegungskarte 2.3.15 Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes

Standort des B-Planes Wohngebiet „Am Festplatz“



Hinweise entsprechend Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 04.11.2021

Das Kapitel 4 wird mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 (Beschluss RV 04/2021) aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge /Großflächiger Einzelhandel" weitergeführt.

Durch die Auslagerung des Kapitel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg und der Fortführung als Sachlicher Teilplan gibt es zum derzeitigen Zeitpunkt im Bereich Entwicklung der Siedlungsstruktur keine in Aufstellung befindlichen Ziele.

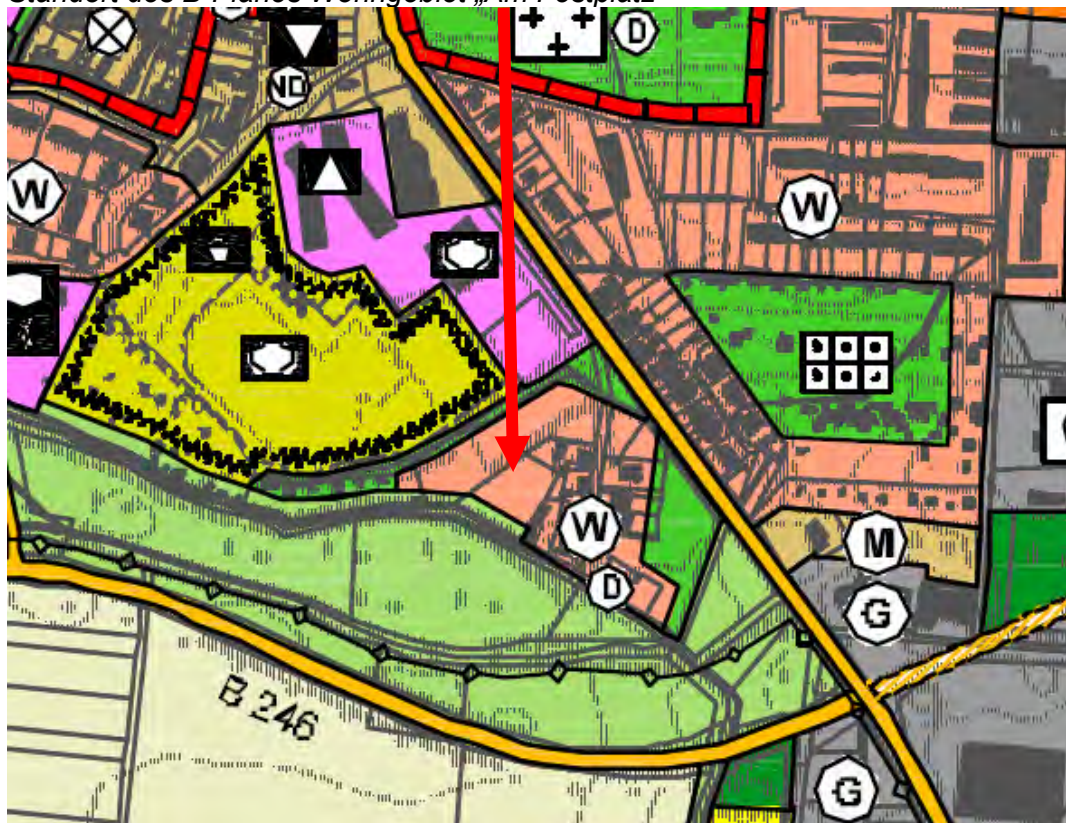
Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar.

Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben-Börde

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde verfügt seit dem 30.06.2021 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 14.05.2021 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt. Das Plangebiet wurde im F-Plan der Stadt Wanzleben-Börde als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde entwickelt, aufgestellt.

Auszug FNP der Stadt Wanzleben-Börde in der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung

Standort des B-Planes Wohngebiet „Am Festplatz“



Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18-/1-6022672/2011.

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen ist derzeit eine erhebliche Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für junge Familien aus der Stadt Wanzleben-Börde und von Familien im Einzugsbereich des Grundzentrums Wanzleben zu verzeichnen.

Aus diesen Gründen möchte die Stadt Wanzleben-Börde auf eigenen Flächen Bauland für ca. 12 - 14 Baugrundstücke zur Verfügung stellen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des F-Planes wurde der Wohnbauflächenbedarf bis 2030 ermittelt. Entsprechend den raumordnerischen Vorhaben wurde für die Ortschaft Stadt Wanzleben eine Neuausweisung von insgesamt 96 Bauplätzen/ Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt und dementsprechend Wohnbauflächen im F-Plan dargestellt.

Im F-Plan wurde das Plangebiet mit der Bezeichnung „ehemalige Festwiese Vor dem Hohen Tor“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Wohnbaufläche wird mit dem vorliegenden verbindlichen Bauleitplan überplant.

Die o.g. Fläche befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Bedarf nach Bauland der kurzfristig nachzukommen.

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Auf Grundlage des vorliegenden B-Planes werden für die Flächen im Plangebiet, die Art der baulichen Nutzung, die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen sowie die Erschließung geregelt.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Baugesuches, auch während der Planaufstellung.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Wanzleben-Börde den Beschluss über die Aufstellung des B-Planes Wohngebiet „Am Festplatz“ im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

3.2. Zielsetzung des B-Planes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauland zu Wohnzwecken in der Ortschaft Stadt Wanzleben.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll Bauland für die Errichtung von ca. 12 - 14 Eigenheimen ermöglicht werden.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Wanzleben-Börde, Bauflächen zu Wohnzwecken für den eigenen Bedarf und den Bedarf für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs in der Ortschaft Stadt Wanzleben (entsprechend der raumordnerischen Funktionszuweisung als Grundzentrum) zur Verfügung zu stellen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteiles Stadt Wanzleben. Das Plangebiet bindet östlich direkt an die bebaute Ortslage (Wohngebiet „Vor dem Hohen Tor“) an.

Da es sich um eine maßvolle Ergänzung des vorhandenen Wohnbaugebietes "Vor dem Hohen Tor" handelt, kann die vorhandene Infrastruktur in der Straße „Vor dem Hohen Tor“ kostengünstig ergänzt werden.

Die Planung entspricht dem Ziel der Stadt, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, für die Bereitstellung von Bauland vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für ca. 12-14 Wohnhäuser wird eine moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung der „ehemaligen Festwiese“ in Bauland.

Mit der Planung soll des Weiteren eine individuelle Bebaubarkeit des Baugrundstückes entsprechend den Wünschen der Bauherren erreicht werden.

Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

Der B-Plan dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen Punkt 2, der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung.

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Bedarfsgerechte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Bereitstellung einer Baufläche für den individuellen Eigenheimbau in Form einer Einfamilienhausbebauung.
- Sicherung der geordneten Erschließung des Plangebietes.
- Nachverdichtung des Siedlungsraumes.

3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB

Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB- zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 wurde die Befristung für die Anwendung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 verlängert.

Das heißt, das Verfahren zur Aufstellung eines B-Planes nach § 13b BauGB kann bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Kernstadt Wanzleben an. In unmittelbarer Nähe in nördlicher Richtung befinden sich das Börde-Gymnasium, eine Bushaltestelle mit Parkplatz sowie Sport und Freizeitflächen.

Der B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz“ setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Ein allgemeines Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs.1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind somit gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Punkt 1)

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 11.885 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet ca. 9.502 m², ca. 1.003 m² private Grünfläche und ca. 940 m² Verkehrsfläche). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 9.502 m² * 0,4) ca. 3.801 m². Die Fläche liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 10.000 m².

Zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Prüfergebnis.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Wanzleben-Börde zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.

Verfahren nach § 13b BauGB für die vorliegende B-Planaufstellung

- Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren ist § 4c BauGB „Überwachung“ nicht anzuwenden.
- Darüber hinaus gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche, Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf die Flurstücke 81/17, 81/15 und Teilfläche des Flurstücks 81/4 der Flur 12 in der Gemarkung Wanzleben. Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Planes beträgt ca. 1,1 ha.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz der Stadt Wanzleben-Börde.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Norden: durch den Graben vom Sportplatz (Flurstück 357),
- im Westen: durch eine Gartenanlage bebaut mit Lauben (Teilfläche Flurstück 81/4)
- im Osten: durch die rückwärtige Wohnbebauung in der Straße Vor dem Hohen Tor und die kommunale Straße „Vor dem Hohen Tor“ (Flurstück 181/82),
- im Süden: durch einen Gewässerrandstreifen der Sarre (Flurstück 353)

Die Grenzen des **räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes** sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.5. Nutzungen im Bestand

Im Plangebiet befinden sich der ehemalige Festplatz/ Festwiese der Stadt Wanzleben-Börde sowie eine kleine Teilfläche der Gartensparte „Hügelplantage“ e.V.

Das Gelände des ehemaligen Festplatzes/ Festwiese wird derzeit als Zwischenlager für Baustoffe, vorrangig für Sand und Kies, genutzt. Das Gelände verfügt über eine befestigte Zufahrt aus Betonplatten. In den Randbereichen des Geländes befinden sich vereinzelte Gehölzbestände.

Bei der Teilfläche des Gartengeländes handelt es sich um eine Scherrasen- bzw. Zierrasenfläche, auf der sich einzelne Obstbäume befinden.

Siehe hierzu auch „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung.



Nutzung im Bestand: Fläche Wohngebiet

4. Planinhalt und Auswirkungen

Die derzeitige und mittelfristige Nachfrage wird sich im Wesentlichen auf Einfamilienhäuser konzentrieren. Für diese Wohnform fehlen in der Stadt Wanzleben bis zum Jahr 2030 Angebote.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden schaffen.

4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens der Errichtung von ca. 12 bis 14 Eigenheime als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung ist erforderlich, da sich das Plangebiet in die Umgebung einfügen soll.

Im Allgemeinen Wohngebiet können als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen/ Nutzungen i. S. des § 4 Abs. 3 BauNVO geplant. Des Weiteren ist das geplante Wohngebiet aufgrund seiner geringen Größe nicht geeignet, die o. g. Betriebe aufzunehmen.

Aus den o. g. Gründen werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

An dieser Stelle ist noch zu erwähnen, dass diese Nutzungen zwar hinsichtlich ihres Störgrades im Allgemeinen Wohngebiet verträglich wären, sie jedoch nicht den dortigen Wohnnutzungen dienen würden. Die Planung solcher Nutzungen wäre im beschleunigten Verfahren nach 13b BauGB nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO vor. Diese soll auch im Plangebiet ermöglicht werden, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können.

Die Geschossflächenzahl wird aus oben genannten Gründen ebenfalls mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern abzusichern. Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise (Stadtviellen). In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird, durch die Festsetzung einer

Firsthöhe von 11 m, die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Die festgesetzte Höhe entspricht der Höhe der vorhandenen Wohngebäude der näheren Umgebung.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Bebauung nicht erforderlich.

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine hohe Flexibilität der Bebauung gewährleistet ist.

Die Baugrenzen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet halten einen Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ein. Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Anlage eines Einfamilienhausgebietes, welches sich in die nähere Umgebung einfügt. Bei einer Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf Einfamilienhäuser wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen pro Einfamilienhaus beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig, dies addiert sich zu zwei Wohnungen im Doppelhaus insgesamt. Hierdurch werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten im Plangebiet ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum planungsrechtlichen Begriff des „Einzelhauses“ ist zur Erreichung der Planungsziele die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen in einem Gebäude erforderlich und geeignet.

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Erschließungsstraße

Für die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes ist die Anordnung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die innere Erschließungsstraße erhält eine Verkehrsanbindungen an das vorhandene kommunale Straßennetz (Straße Vor dem Hohen Tor).

Im Bebauungsplan wurde für die innere Erschließungsstraße eine Verkehrsraumbreite von 6,00 m festgesetzt. Es ist eine Mischverkehrsnutzung geplant.

Folgender Straßenquerschnitt liegt dieser Festsetzung zu Grunde:

0,5 Meter Sicherheitsstreifen beidseitig
5,0 Meter Fahrbahn einschließlich Gossen

gesamt 6,0 Meter Verkehrsraumbreite.

Bei der festgesetzten Verkehrsraumbreite ist der Begegnungsfall Lkw/Pkw möglich. Die Ausbaubreite ist für die Errichtung der geplanten Wohngebäude ausreichend. Der Abschluss der Erschließungsstraße erfolgt über eine Wendeanlage für das dreiachsige Müllfahrzeug nach Bild 59 (Seite 73) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06, Ausgabe 2006). Eine ausreichende Erschließung des Gebietes ist hierdurch gesichert. Die Straße soll öffentlich gewidmet werden.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

An der Grenze zum „Graben vom Sportplatz“ wurde eine 5 m breite private Grünfläche, mit Ausnahme einer Fläche im Bereich des Schmutzwasserpumpwerks, festgesetzt. Mit dem Ziel hier eine Überbauung mit baulichen Anlagen wie z.B. Garagen und Stellplätze auszuschließen.

Der 5 m breite Grünstreifen, in dem sich ein Schmutzwasserpumpwerk und eine Niederspannungsleitung befinden, wurde als öffentliche Grünfläche und mit Leitungs- und Fahrrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Flächen mit Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 21 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet wurde eine mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Mit der o.g. Festsetzung werden das Pumpwerk des TAV sowie die sich in diesem Bereich befindende Niederspannungsleitung der Avacon Netz GmbH berücksichtigt.

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Zur Berücksichtigung dieses Belanges wurden im B-Plan ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Pflanzbestimmungen festgesetzt.

Des Weiteren wurde im Teil B der Textlichen Festsetzungen eine Pflanz- und Gehölzliste mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen.

Die Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortheimischer Bäume, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume, der darin heimischen Tierwelt besonders geeignet sind.

Es soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet.

Des Weiteren wurden im B-Plan, unter Punkt 3.5 der Textlichen Festsetzungen Teil B, Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen.

4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der B-Plan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Der B-Plan wird im Verfahren gemäß nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. Der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 BauGB) nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Die zulässige Grundfläche des vorliegenden B-Planes beträgt weniger als 20.000 m². Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Es wurden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären.

Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange:

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln. Der Artenschutz wurde betrachtet, siehe hierzu „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung.

Des Weiteren wurden Artenschutzrechtliche Festsetzungen im B-Plan aufgenommen, siehe Textliche Festsetzung Teil B Punkt 3.4.

Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Planes nicht erforderlich.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich.

Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Hinweis:

Mit Rechtskraft des B-Plans befinden sich die Flächen des Plangebiets nicht mehr im Außenbereich, dementsprechend ist hier die "Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung" (Unterhaltungsordnung) im Landkreis Börde vom 19.05.2011 (analog innerhalb bebauter Ortsteile) zu beachten.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Mit dem vorliegenden B-Plan werden keine anderen als in der Umgebung bereits vorhandenen Vorhaben zugelassen.

Auswirkungen von Lärm durch die Bundestraße 246a:

Mit der vorliegenden Planung rückt die geplante Wohnbebauung nicht näher als die bereits vorhandene Wohnbebauung an die Bundestraße heran. Der Abstand zwischen B 246a und dem Plangebiet beträgt ca. 40 m, er ist damit wesentlich größer als der Abstand der bestehenden Wohngebäude. Die B 246a ist im o.g. Bereich eine Ortsdurchfahrt mit einer Asphaltdeckschicht. Ferner besteht im Bereich der Ortsdurchfahrt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h. Beides trägt zur Lärminderung bei. Anhaltspunkte, dass Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) im Plangebiet erreicht bzw. überschritten werden, wurden weder seitens der oberen noch unteren Immissionsschutzbehörde mitgeteilt.

Auswirkungen von Lärm durch Sportanlagen:

Bei Großveranstaltungen auf den nordwestlich gelegenen Sportanlagen, die ca. viermal im Jahr von ca. 9 bis 20 Uhr stattfinden, können Lärmbelastungen im B-Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

Im Bereich des Vorhabens befinden sich Bodendenkmale. Siehe hierzu Kapitel 6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung

Schutzgebiete

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB.

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

- Verkehr (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Post- und Telekommunikationswesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) u.
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- eine Verkehrserschließung
- eine Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutz- und Oberflächenwasser, Energie, Telekommunikation und Abfallentsorgung)
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße Vor dem Hohen Tor.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes:

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Trinkwasserleitung in der Straße Vor dem Hohen Tor anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an den Schmutzwasserkanal in der Straße Vor dem Hohen Tor anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- **Niederschlagswasserbeseitigung:** Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. Für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist nach § 79b Wassergesetz LSA der Grundstückseigentümer verpflichtet, da die Gemeinde den Anschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal nicht vorschreibt. Es besteht **keine** Anschlussmöglichkeit des Plangebietes an einen Regenwasserkanal.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Dieses entspricht den Vorschriften des § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 78 WG LSA (Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt), **wonach** in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder verrieselt werden soll.

Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen.

Nach § 69 Abs. 1 WG LSA ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Die Errichtung baulicher Versickerungsanlagen (zum Bsp. Sickerschacht-, Rigolenversickerung oder auch Sickermulden) bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist unter Berücksichtigung der Hinweise im Arbeitsblatt ATV 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Verbleib des Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken ist jeweils durch die Bauherren mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Es ist geplant, das unverschmutzte Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche über einen Regenwasserkanal im Bereich der geplanten Erschließungsstraße abzuführen und in den Graben vom Sportplatz einzuleiten. Der konkrete Nachweis für die ordnungsgemäße Abführung bzw. Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Rahmen der Fachplanung geführt.

- Das zuständige Energieunternehmen für die Elektro- und Energieversorgung ist die Avacon Netz AG mit Sitz in 38350 Helmstedt, Schillerstraße 3. In der Straße Vor dem Hohen Tor befinden sich Energieversorgungsleitungen.
Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.
- **Post/ Telekom/ Breitband:**
 - Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Straße Vor dem Hohen Tor befinden sich Telekommunikationsanlagen.
Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit der Deutsche Telekom AG abzustimmen.
 - Breitbandausbau: In der Stadt Wanzleben-Börde wird derzeit ein kommunales Breitbandnetz verlegt. Ein Anschluss der Straße Vor dem Hohen Tor bzw. des B-Plangebietes ist vorgesehen.
- Abfallentsorgung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR.
Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche kann durch dreiachsige Müllfahrzeug angefahren werden, dementsprechend ist im Plangebiet die Müllabfuhr sichergestellt.

Feuerschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 800 l/min über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich.

Für den Grundsatz ist die Stadt Wanzleben-Börde zuständig. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist über Hydranten möglich. Im Umkreis von 300 m befindet sich drei Hydranten (zwei mit 800 l/min und einer mit 1.300 l/min).

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Stadt Wanzleben-Börde trägt die Kosten für die Aufstellung des **Bebauungsplanes**.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Straße einschließlich Beleuchtung,
- die Anlage einer Straßenentwässerung (mit Einleitung in den Graben vom Sportplatz) und eines Schmutzwasserkanals im Straßenraum,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation).

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch die Stadt Wanzleben-Börde übernommen. Die Refinanzierung erfolgt über den Grundstücksverkauf.

Die Kosten für die Planung und Erschließung werden in den Haushalt der Stadt Wanzleben-Börde eingestellt.

5. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes:	ca. 11.445 m²
➤ davon als Allgemeines Wohngebiet (WA): (§ 4 BauNVO)	ca. 9.502 m ²
➤ davon als private Grünfläche (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)	ca. 1003 m ²
➤ davon als öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)	ca. 940 m ²

6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung

Die nachstehenden Hinweise, aus der Behördenbeteiligung zum B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz“ in der Stadt Wanzleben-Börde, sind im Rahmen der nachgelagerten Fachplanungen, Zulassungsverfahren bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 10.11.2021

➤ Rechtsamt/ SG Sicherheit und Ordnung

Für die o.g. Flurstücke wurde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt.

Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen somit 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.

➤ SG Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan Wohngebiet "Am Festplatz" nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

➤ SG Wasserwirtschaft

Hinweis 1:

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 (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im GeothermiePortal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Hinweis 2:

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Hinweis 3:

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß §§ 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen.

Hinweis 4:

Aufgrund der geringen Geschützttheit des Grundwassers sind bei sämtlichen Handlungen und Maßnahmen die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG in besonderem Maße zu beachten.

Eingriffe, welche die Pflege und Entwicklung des Gewässers und / oder deren Abfluss erschweren, sollten vermieden werden. Sind dennoch entgegen § 39 WHG derartige Maßnahmen geplant, ist dies zuvor mit dem Unterhaltungspflichtigen, dem Unterhaltungsverband "Untere Bode", abzustimmen. Alternativ ist eine einvernehmliche Regelung mit dem Unterhaltungspflichtigen gemäß der §§ 41 und 42 WHG zu treffen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 19.11.2021

Ingenieurgeologie und Geotechnik:

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.

Es wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Hydro- und Umweltgeologie:

Aus hydrogeologischer Sicht sind beim gegenwärtigen Kenntnisstand keine Bedenken zu äußern oder Hinweise zu erteilen. Der Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) beträgt – nach den hier vorliegenden Daten – 2 bis 5 m. Nach Geologischer Karte 1:25.000 sind oberflächennah Lössbildungen anstehend (möglicherweise auch über bindigen Gesteinen des Keupers), im Norden bindige Gesteine des Keupers. Die bindigen Gesteine des Keupers haben stauende Eigenschaften. Löss neigt bei völliger Durchfeuchtung zu Struktur- und Volumenverlust (Sackungen), weshalb er nicht für die Versickerung mittels Anlagen geeignet ist.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 12.11.2021

Im Vorhabensbereich und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen Jungsteinzeit, Vorrömische Eisenzeit, Römische Kaiserzeit, Mittelalter; Körperbestattungen Jungsteinzeit, undatiert); ihre annähernde Ausdehnung geht aus der beigefügten Anlage hervor.

Das Vorhabengebiet liegt inmitten eines hochrelevanten archäologischen Areals. Bereits seit dem 19. Jh. wurden im direkten Umfeld Körperbestattungen beobachtet.

Bei Bauarbeiten unmittelbar südlich zeigten sich in den 1990er Jahren neben weiteren Gräbern zahlreiche Siedlungsbefunde aus der Jungsteinzeit, der vorrömischen Eisenzeit, der Römischen Kaiserzeit und des Mittelalters. Direkt westlich des Vorhabengebietes wurden bei Begehungen in den Jahren 1976 und 1977 zahlreiche Siedlungsreste der Jungsteinzeit, der vorrömischen Eisenzeit, der Römischen Kaiserzeit und der Neuzeit beobachtet. Sie komplettieren das Bild dieses außergewöhnlich dichten Fundstellenareals und verdeutlichen die Bedeutung des Gebietes. Oben aufgeführte Fundstellen besitzen eine sehr hohe Qualität und Integrität. Die geplante Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o. g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme rechtzeitig mit dem LDA verbindlich abzustimmen. Für detaillierte Abstimmungen sind Kenntnisse zu den konkreten Bauvorhaben im Vorhabengebiet notwendig.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des TAV Trink- und Abwasserverband Börde vom 25.10.2021

Das B-Plangebiet ist nicht Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Für eine Erschließung des B-Plangebiets ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger oder Eigentümern der zu erschließenden Grundstücke und dem TAV Börde notwendig.

Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzuklären, die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig.

Anlage 1

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

zum

**Bebauungsplan Wohngebiet „Am Festplatz“
Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Wanzleben**

Satzung, Dezember 2021

Gemeinde/Planungsträger:	Stadt Wanzleben-Börde Markt 1 - 2 39164 Stadt Wanzleben-Börde
Planungsbüro:	IVW Ingenieurbüro GmbH Calbische Straße 17 39122 Magdeburg
zuständiger Bearbeiter:	Herr Dipl. Ing. (FH) Christoph Alberts Tel.: 0391/4060363 Mail: c.alberts@ivw-ingenieure.de

0 Inhaltsverzeichnis

0	Inhaltsverzeichnis.....	2
1	Anlass	3
2	Rechtliche Grundlagen	3
3	Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes.....	6
4	Methodik	8
5	Relevanzprüfung	8
6	Konfliktanalyse	14
6.1	Vorhabenbeschreibung	14
6.2	Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren	14
6.3	Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten	15
7	Maßnahmen des besonderen Artenschutzes.....	20
7.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	20
7.2	CEF-Maßnahmen	20
8	Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	20

1 Anlass

Aufgrund der derzeit günstigen Finanzierungsbedingungen ist innerhalb der *Stadt Wanzleben* eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Aufgrund der stabilen Einwohnerentwicklung besteht ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für junge Familien aus der Stadt Wanzleben-Börde und von Familien im Einzugsbereich des Grundzentrums Wanzleben.

Mit der Aufstellung des *Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Festplatz“* möchte die Stadt Wanzleben-Börde deshalb auf eigenen Flächen kurzfristig und bedarfsgerecht Bauland für ca. 12 - 14 Baugrundstücke zur Verfügung stellen. Grundlage ist die aktuelle Wohnbauflächen-Bedarfsermittlung bis zum Jahr 2030 im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Hier wird die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Das innerhalb der Ortslage liegende, früher als Festwiese und aktuell als Baustofflager genutzte Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das geplante Baugebiet ist so ausgerichtet, dass günstig an die vorhandene Infrastruktur der Straße „Vor dem hohen Tor“ angeschlossen werden kann. Die Planung entspricht damit dem raumordnerischen Ziel, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden für die Bereitstellung von Bauland vorrangig bereits erschlossene bzw. günstig zu erschließende Flächen im Inneren der Ortschaft zu nutzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind mögliche Vorkommen sowie Betroffenheiten des artenschutzrechtlich relevanten Artenspektrums auf der auszuweisenden Baufläche zu überprüfen. Ziel der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist die Zusammenfassung der aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale und die Gegenüberstellung möglicher Vermeidungs- bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Auf diese Weise soll eine eventuelle Notwendigkeit von Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG sowie bei Bedarf deren Zulässigkeit ermittelt werden.

2 Rechtliche Grundlagen

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für verschiedenartige Beeinträchtigungen beinhaltet.

Entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote):

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten*

erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zu beachten ist, dass sich das Störungsverbot des Absatzes 1 des Paragraphen 44 BNatSchG neben den europäischen Vogelarten ausschließlich auf die streng geschützten Arten bezieht, während die restlichen Verbote für alle besonders geschützte Arten gelten.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen A oder B der EG-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97) aufgeführt sind,
- Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind,
- in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie (europäische Vogelarten),
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind:
 - § 54 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Arten der BArtSchV Anhang 1, Spalte 2 (besonders geschützte Arten)
 - § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Verordnung über gefährdete Arten, für die die Bundesrepublik Deutschland eine besondere Verantwortung trägt (Verordnung derzeit noch nicht erlassen).

Folgende Arten gelten zusätzlich als streng geschützt:

- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97),
- Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind,
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind:
 - § 54 Abs. 2 Nrn. 1 - 3 BNatSchG: Arten der BArtSchV Anhang 1, Spalte 3 (streng geschützte Arten).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG gelten für nach § 15 BNatSchG **zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft** sowie **nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben** im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches), besondere Maßgaben:

- Sind im Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und die Beeinträchtigung nicht vermieden werden kann.

- Das Entnahmeverbot des Abs. 1 Nr. 1 gilt nicht für erforderliche Maßnahmen, die auf den Schutz der Tiere sowie ihrer Lebensformen abzielen (Umsiedlung u.ä.).
- Das Verbot des Abs. 1 Nr. 3, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Punkte entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten (d.h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhangs IV der FFH-RL) betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs gemäß § 15 BNatSchG oder Vorhabens im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Dies bedeutet, dass bei Vorliegen eines im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensierenden zulässigen Eingriffes bzw. dass im Rahmen der Bauleitplanung nur die Arten des Anhangs IV sowie die europäischen Vogelarten der artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen sind. Für diese Arten ist nur in Fällen, in denen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht erfüllt werden können, neben der Bau- und Plangenehmigung eine Ausnahme oder Befreiung nach dem BNatSchG erforderlich¹. Arten der Bundes- bzw. EG-Artenschutzverordnung sind von der Prüfung ausgenommen, soweit sie nicht zusätzlich in den oben genannten Schutzkategorien aufgeführt sind.

Im Bebauungsplan sollte der Artenschutz insoweit geprüft werden, als dass grundsätzliche Aussagen über die Vereinbarkeit mit der geplanten Flächennutzung getroffen werden können. Auszuschließen ist eine Bebauung nur, wenn eine Umsetzung aufgrund artenschutzrechtlicher Belange auf Dauer nicht möglich ist:

„Im Bebauungsplan sollten einzelne Grundstücke, deren Bebauung § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Dauer entgegensteht, durch entsprechende Festsetzungen von der Bebauung ausgeschlossen werden. Führt die Planung dazu, dass in großen Teilen des überplanten Bereiches in Zukunft permanente Lebensstätten auf Dauer nicht mehr zu Verfügung stehen, muss dies in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Nur die der dauerhaften Verwirklichung des Bauleitplans entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbote sind relevant, keineswegs hingegen vereinzelte gefährdete Lebensstätten. Einer Zerstörung kann nur bei der Errichtung des Bauvorhabens entgegengewirkt werden, nicht zuletzt, weil sich im überplanten Bereich bei einem als Angebotsplan ausgerichteten Bebauungsplan der Zustand von Natur und Landschaft von der Verabschiedung des Planes bis zur Realisierung der festgesetzten Bauvorhaben wesentlichen ändern kann.“²

¹ BUND/LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG (LANA): Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht (Stand 2010), Online-Publikation, <https://www.la-na.de/Veroeffentlichungen.html>, Abruf 2019.

² LOUIS, HANS WALTER: Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung, aus: Institut für Städtebau: Kurs Bauleitplanung und Artenschutz, Online-Publikation, www.dihk.de, Abruf 2015.

3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich im südlichen Teil der ca. 15 km südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg gelegenen Ortschaft Wanzleben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich mit einer Größe von ca. 1,10 ha über die Flurstücke 81/17, 81/15 und eine Teilfläche des Flurstücks 81/4 der Flur 12 in der Gemarkung Wanzleben. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Südlich bzw. südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Abschnitt des Gewässerrandstreifens der Sarre sowie die bereits vorhandene Wohnbebauung der Straße „Vor dem Hohen Tor“. Westlich grenzt eine teils mit Lauben bestandene Kleingartenanlage an. Östlich befindet sich jenseits der B 246a weitere Wohnbebauungen. Die nördlich gelegenen Flächen werden durch einen Graben getrennt von einer Sportanlage eingenommen.

Die Fläche selbst wird aktuell zum größten Teil als Baustofflager genutzt. Hier werden durch den Bauhof der Stadt vor allem Sand, Kies und Pflastersteine zwischengelagert sowie Baucontainer abgestellt. Die genutzte Fläche ist komplett vegetationsfrei und einer ständigen Befahrung durch Radlader und Transportfahrzeuge ausgesetzt. Der weniger befahrene südwestliche Abschnitt wird durch eine ruderalisierte Grünlandvegetation eingenommen und als Abstellfläche für Großgeräte wie Traktoren, Anhänger und mobile Bewässerungsanlagen genutzt. Im äußersten Südwesten befindet sich ein Kleingarten, der einzelne Zier- und Obstgehölze aufweist. Der südliche Abschnitt des Grundstücks wird zum Lagern von Grünschnitt verwendet. Die gesamte Fläche wird durch eine Zuwegung aus Betonplatten erschlossen. Innerhalb der Fläche befinden sich nur vereinzelte Gehölze, zwei Birken im zentralen Bereich sowie Ziergehölze (Blut-Pflaume, Kugel-Robinie, Kugel-Ahorn) im östlichen Abschnitt. Randlich sind ruderale Strauchgehölz-Säume zu finden.

Sowohl der nördlich angrenzende Graben sowie die südlich verlaufende Sarre befinden sich außerhalb des Plangebietes.



Baustofflagerplatz im zentralen Bereich



Zuwegung innerhalb des Geländes



Ziergehölze am Rand des Lagerplatzes



Grünlandfläche des südwestlichen Abschnitts

Das Plangebiet befindet sich außerhalb jeglicher naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

4 Methodik

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Behandlung sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

1. die Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten,
2. Prüfung auf Vorliegen eines Verbotstatbestandes für jede relevante Art,
3. bei drohendem Verstoß gegen ein oder mehrere Verbote erfolgt die Prüfung, ob das drohende Verbot i.V.m. § 44 Abs. 5 Satz 3 durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden kann (Abwendung),
4. sofern eine Abwendung nicht greift und ein Verstoß gegen ein Gebot zu erwarten ist, sind die Rechtsfolgen für das Vorhaben zu ermitteln und zu prüfen, inwieweit eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich ist oder die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

Die Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme oder einer Befreiung trifft die zuständige Naturschutzbehörde.

Die Vorhabensfläche wird auf Hinweise zum Vorkommen besonders geschützter Arten hin untersucht. Dies erfolgt in erster Linie durch eine Abschätzung vorhandener Habitatstrukturen auf ihre Eignung diesen Arten als Lebens- bzw. Teillebensraum zu dienen. Tiefergreifend erfolgt bei einem Vorhandensein entsprechender Lebensräume eine Sichtuntersuchung, ob entsprechende Arten bzw. deren offensichtliche Lebensstätten vorhanden sind.

Eine entsprechende Flächenbegehung wurde am 15.07.2021 durchgeführt.

5 Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung hat allgemein die Aufgabe, diejenigen vorkommenden oder potenziell vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der möglichen Wirkungen des Vorhabens zu betrachten sind. Anhand der auf der Untersuchungsfläche vorkommenden Lebensraumtypen wird ermittelt, wel-

che Arten im Planungsraum *voraussichtlich* erwartet werden *können*. Grundlage hierfür bilden das Internet-Handbuch der Arten des Anhangs IV der FFH-R des BfN³ sowie die Artenschutzliste Sachsen-Anhalt⁴.

Die Feststellung der Relevanz sagt damit noch nichts über das tatsächliche Vorhandensein der Arten auf den zu untersuchenden Flächen sowie die vorhabensbezogene Betroffenheit der als relevant erachteten Arten aus.

Nachstehend erfolgt eine Auflistung der im Vorhabengebiet zu findenden Lebensräume und eine Kurzbeschreibung hinsichtlich ihrer theoretischen, gemäß der rechtlichen Vorgaben wertgebenden Artenausstattung. In der darauffolgenden Tabelle wird die Relevanz dieser Arten ermittelt.

Lebensraumtyp Gehölze

Gehölze dienen einer Vielzahl von Tierarten als Lebensraum und beherbergen insbesondere in störungsarmer Lage eine artenreiche Vogelfauna. Hier zu nennen sind in erster Linie die Singvögel, die in dichten Strukturen der Sträucher ausreichend geschützten Brutraum finden. Weiterhin dienen Blüten als Insektenweide. Durch Fledermäuse werden Gehölze häufig als Leitstrukturen während der Jagd- und Transferflüge genutzt.

Der Lebensraumtyp wird im Plangebiet durch zwei Birken auf der zentralen Untersuchungsfläche, eine Reihe Ziergehölze aus Blut-Pflaume und Kugel-Robinie, einzelnen Gehölzen z.B. Kugel-Ahorn entlang des nördlich angrenzenden Grabens sowie durch spontan auftretende ruderale Gebüschsäume (Holunder, Wildrose) entlang der Grundstücksränder repräsentiert. Hinzu kommen einzelne kleinere Zier- und Obstgehölze innerhalb des ins Plangebiet einbezogenen Gartens. Westlich im Bereich der Sarre und am östlichen Rand der Untersuchungsfläche befindliche Silber-Weiden befinden sich außerhalb des Plangebietes. Keines der Gehölze wies zum Zeitpunkt der Ortsbegehung Sing- bzw. Greifvogelnester auf. Die meisten Singvogelarten bevorzugen aufgrund ihres Schutzbedürfnisses dichten Strauchbewuchs bzw. dichtverzweigte Baumkronen als Niststätte. Die dichtverzweigten Kugelformen von Robinie und Ahorn sind hierfür prädestiniert. Allerdings befinden sich die auf dem Gelände vorhandenen Gehölze dieser Form im direkten Wirkungsbereich der Baustofflagerfläche und der hier tätigen Baufahrzeuge. Deren Fahrbereich reicht bis an die Kronentraufbereiche heran. Aufgrund des Fluchtreflexes wird eine Besiedlung dieser Gehölze als unwahrscheinlich angesehen. Für eine Besiedlung durch Greifvögel eignet sich der Gehölzbestand aufgrund seiner geringen Höhe nicht. Auch für eine Quartiernutzung durch Fledermäuse ist er zu jung (fehlende Höhlen und Spaltenquartiere). Für eine Nutzung als Leitstruktur sind eher die Gehölze südlich der Sarre qualifiziert. Ein artenschutzrechtliches Potenzial wird allenfalls für ubiquitäre Singvogelarten wie die Amsel in den Bereichen der Gebüschsäume gesehen.

³ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Internethandbuch Arten; Arten Anhang IV FFH-Richtlinie; Online-Publikation, <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html>, Abruf 2020.

⁴ LANDESBETRIEB BAU SACHSEN-ANHALT: Artenschutzliste Sachsen-Anhalt; Liste der in Sachsen-Anhalt vorkommenden, im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen den Arten, Stand 2018; Online-Publikation, https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Natura2000/Arten_und_Lebensraumtypen/Dateien/Artenschutzliste_Sachsen-Anhalt_2018.pdf, Abruf 2020.

Lebensraumtyp Ruderalfluren

Ruderalfluren sind spontan entstandene, nicht landwirtschaftlich genutzte Vegetationsbestände aus Stauden, Gräsern, ein- und zweijährigen Kräutern auf anthropogen stark veränderten, nährstoffreichen Standorten. Sie sind in optimaler Ausprägung sehr blüten- und insektenreich und damit als Nahrungshabitat für viele Vogelarten prädestiniert. Weniger ausgeprägte Ruderalfluren werden dagegen oft von Dominanzbeständen einiger weniger Arten gebildet. Ihr ökologischer Wert für die Fauna ist entsprechend geringer.

Im Plangebiet kommt der Lebensraumtyp nur in schmalen, wenig optimal ausgebildeten Säumen entlang der Grundstücksgrenzen und Einfriedungen vor. Den weitaus größten Teil nehmen nitrophile Dominanzbestände (Brennnesselbestände) bspw. im Bereich der Grünschnittlagerfläche ein, die auf siedlungstypische Nährstoffeinträge hinweisen.

Lebensraumtyp ruderalisiertes Grünland, flächige Gras- und Ruderalfluren

Unter ruderalisiertem Grünland versteht man Grünländer, die zunehmende Bestände ruderaler Arten aufweisen. Insbesondere auf kleineren innerörtlichen bzw. Ortsrandflächen ermöglichen zumeist hohe Stickstoffgehalte und unregelmäßige Nutzung das Einwandern von Stickstoff- und Störungszeigern (z.B. Brennnessel, Acker-Kratzdistel, Rainfarn, Große Klette). Die faunistische Ausstattung ist eher begrenzt. Im Gegensatz zu den störungsarmen artenreichen Grünländern feuchter bis mesophiler Standorte ist hier die Bedeutung als Niststandort für wiesenbrütende Vogelarten sehr gering bzw. gar nicht vorhanden. Die Mischbestände aus Arten des mesophilen und des Intensivgrünlands sowie blütenreicher ruderaler Stauden bieten dagegen Lebensraum für viele Insekten. Diese sowie die Samenstände der Hochstauden wie die der Acker-Kratzdistel dienen als Nahrungsgrundlage für viele Singvögel (Fincken u.ä.).

Eine Nutzung der zu betrachtenden Grünlandfläche durch Bodenbrüter wird aufgrund der Störungsintensität insbesondere durch die Nutzung als Abstellfläche für Baumaschinen und Geräte ausgeschlossen.

Die auf der Untersuchungsfläche aufgefundenen wertgebenden Arten waren ausschließlich der Gruppe der Singvögel zuzuordnen.

Tabelle 1: vorgefundene wertgebende Arten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status
<i>Carduelis carduelis</i>	Stiglitz	Nahrungsgast
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling	Nahrungsgast
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Nahrungsgast
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	Singwarte; Nistplatz wahrscheinlich in angrenzenden Gärten mit hohen dichten Gehölzen (Thuja u.ä.)
<i>Turdus merula</i>	Amsel	Bruthabitat vorhanden

Tabelle 2: Relevanzprüfung

(§ - zutreffend bzw. aufgeführt, bg - besonders geschützt, sg - streng geschützt)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH Anh. IV	europ. Vogelart	EG-VO Anh. A/B	BAV Anl. 1 Sp. 2/3	BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13/14	Zuordnung Lebensraumtyp, Habitat	Relevanz
Reptilien								
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	§			bg	bg, sg	Lebensraumtyp Ruderalfluren halboffene, wärmebegünstigte Lebensräume, warme besonnte Flächen, mit dichter und lockerer Vegetation im Wechsel mit nahen Versteckmöglichkeiten sowie lockerem sandigem Bodenmaterial zur Eiablage	zumindest in Teilen geeignete Habitats (lichte Ruderalfluren, Gehölze) vorhanden ⇒ relevant
Vögel								
Singvögel			§		(sg)	bg, (sg)	Lebensraumtyp Ruderalfluren, Gehölze/Gebüsche Bruthabitat: Gehölze (Sträucher, Hecken, teils Baumkronen), teils gehölzanschließende Staudensäume, teils offenes Gelände bzw. Landwirtschaftsflächen; Nahrungshabitat: Gehölze, angrenzende Staudenfluren, Offenland u.ä.	geeignete Habitatstrukturen vorhanden ⇒ relevant

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH Anh. IV	europ. Vogelart	EG-VO Anh. A/B	BAV Anl. 1 Sp. 2/3	BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13/14	Zuordnung Lebensraumtyp, Habitat	Relevanz
offenlandbejagende Greifvögel			§	A		bg, sg	Lebensraumtyp Ruderalfluren, Gehölze/Gebüsche gehölzdurchsetztes Offenland; Bruthabitat: Bruthabitat: Waldränder mit geeigneten Horstbäumen (mind. mittleres Baumholz: Brusthöhendurchmesser > 35 cm), Baumhecken, Feldgehölze; Nahrungshabitat: Niedrigwüchsiges, lückiges Offenland mit Grenzlinien; Ruhestätte: Horst (auch Wechselhorste) und angrenzende Gehölze, außerhalb der Brutzeit Gehölze im Nahrungshabitat	Gehölze ohne Habitateignung Fläche als Nahrungshabitat zu kleinräumig ⇒ nicht relevant
Schmetterlinge								
<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	§			bg	bg, sg	ruderalisiertes Grünland, flächige Gras- und Ruderalfluren frische bis (wechsel-) feuchte Goldhafer- und Glatthaferwiesen, Feucht- und Streuwiesen, Hochstaudensäume entlang von Fließgewässern; Voraussetzung Vorkommen vom Großen Wiesenknopf (<i>Sanquisorba officinalis</i>); Verbreitung: südliches Deutschland, Einzelpopulationen in der Nordhälfte Deutschlands	Vorhabensfläche ohne Wirtspflanze, daher ohne Habitateignung ⇒ nicht relevant
<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	§			bg	bg, sg	ruderalisiertes Grünland, flächige Gras- und Ruderalfluren	Vorhabensfläche ohne Wirtspflanze, daher ohne Habitateignung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH Anh. IV	europ. Vogelart	EG-VO Anh. A/B	BAV Anl. 1 Sp. 2/3	BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13/14	Zuordnung Lebensraumtyp, Habitat	Relevanz
							nährstoffarme, frische bis (wechsel-) feuchte Wiesen; Voraussetzung Vorkommen vom Großen Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>); Verbreitung: südliches Deutschland, Einzelpopulationen in der Nordhälfte Deutschlands	⇒ nicht relevant

Alle weiteren im Anhang IV aufgeführten Arten, insbesondere die dort aufgeführten Pflanzenarten, sind in Lebensraumtypen beheimatet, die am Vorhabensstandort nicht vorkommen und können somit ohne Berücksichtigung bleiben.

6 Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse ist zu prüfen, ob für die relevanten näher zu betrachtenden Arten die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung des Abs. 5 eintreten.

Um Beeinträchtigungen zu minimieren sowie um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, können in diesem Zusammenhang Vermeidungs- sowie vorgezogene, speziell dem Artenschutz zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen werden. Ziel ist es, sicherzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen verbleiben. Ist dies nicht möglich, ist der Nachweis zu führen, dass naturschutzfachliche Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

6.1 Vorhabenbeschreibung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung mehrerer Wohnhäuser. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,10 ha. Durch den Bauleitplan wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Zufahrt, die das Wohngebiet von der Straße „Vor dem Hohen Tor“ aus erschließt, ausgewiesen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was bedeutet, dass 40 % der Baugrundstücke überbaut werden können. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, die in Anlehnung an die vorhandene Bebauung bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 bis zu 2 Geschosse und eine Firsthöhe von 11 m aufweisen dürfen. Die Abgrenzung zum nördlich gelegenen Graben erfolgt durch die Ausweisung einer 5 m breiten privaten Grünfläche. Zudem sind auf den entstehenden Grundstücken jeweils mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

6.2 Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel zu Beeinträchtigungen und Störungen der relevanten Arten führen können. Diese können entsprechend ihrer Wirkdauer temporärer oder dauerhafter Art sein.

baubedingte Wirkfaktoren

Durch die eigentlichen Bauarbeiten sind vor allem temporäre Reize zu erwarten, die eine vergrämende Wirkung auf empfindliche Tierarten haben können. Hierzu gehört neben der ständigen Sichtbarkeit

von Menschen, die durch das Vorhandensein und den Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen verursachten akustischen Emissionen. Neben der Vergrämung kann es durch Bauarbeiten und Baufahrzeuge bei entsprechendem Vorhandensein zur direkten Tötung von Tieren kommen, die einen nur kleinen Mobilitätsradius aufweisen.

anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingt ist eine dauerhafte Überbauung der Bodenfläche durch die Errichtung der geplanten Gebäude zu betrachten. Hierdurch können Lebensräume oder Teillebensräume geschützter Arten verloren gehen. Es kann zu einem direkten Tötungsrisiko kommen, wenn Nistplätze oder Bauanlagen überbaut und Gelege, Jungtiere aber auch adulte Individuen zerstört bzw. getötet werden. Bezüglich der Arten, die die überbauten Flächen zur Nahrungssuche nutzen, müsste man von einem indirekten Tötungsrisiko ausgehen, wenn hierdurch die Nahrungshabitate gänzlich zerstört werden würden und die Tiere keine Möglichkeit hätten, Ausweichflächen zu nutzen.

betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Lärmemissionen sowie optische Störungen treten durch die Frequentierung der geplanten Flächen auf. Die visuelle Wahrnehmung von Menschen und Fahrzeugen kann eine Scheuchwirkung verursachen. Eine entsprechende Frequentierung der angrenzenden Wohngebiete und Gärten ist bereits im Bestand vorhanden. Aufgrund der intensiven Nutzung angrenzender Flächen und der geringen Größe der beplanten Fläche ist davon auszugehen, dass sich hier derzeit kaum Areale, die als störungsfrei einzustufen sind, finden werden.

6.3 Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten

Ableitend von den vorgenannten Wirkfaktoren wird nachfolgend das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auf die als untersuchungsrelevant ermittelten Arten untersucht. Hierbei finden mögliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Berücksichtigung. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 Abs. 1 FFH-RL vorliegen, d.h. ob die Populationen der betroffenen Arten trotz Umsetzung des Vorhabens in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben.

Grundlage für die folgende artenschutzrechtliche Bewertung vorhabensbedingter Beeinträchtigungen sind die aus den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zusammenfassend abgeleiteten Schädigungs-, Störungs- und Tötungsverbote.

Am Standort wurde am 15.07.2021 eine Begehung der Vorhabensfläche durchgeführt.

relevante Art/Artengruppe	
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Lebensraumtyp Ruderalfluren Art trockenwarmer strukturreicher Magerstandorte. Als Kulturfolger werden auch stark anthropogen überprägte Standorte besiedelt. Dichte und lockere krautige Vegetation im Wechsel in Gehölznähe. Versteckmöglichkeiten durch Totholz, Steinhäufen oder liegendes Altgras. Gut besonnte offene oder spärlich bewachsene lockerkörnige Sandflächen zur Eiablage (durchschnittliche Grabtiefe 4 - 10 cm). Aufgrund des geringen Aktionsradius der Art müssen sich diese Teilhabitate in einem engen Umkreis befinden.⁵	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
☐ nachgewiesen ☒ potenziell möglich Keine sandigen Bodenbereiche oder eventuell ersatzweise nutzbare besonnte trockene Lockerbodenbereiche auf der Vorhabensfläche und angrenzender Flächen vorhanden (vegetationsfreie Flächen nur aufgrund von Befahrung/Bodenverdichtung entstanden, lockersandige Baustoffablagerungen nur temporär an wechselnden Standorten vorhanden), damit Teilhabitat zur Fortpflanzung fehlend. Kein Nachweis von Individuen zum Zeitpunkt der Flächenbegehung.	
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG	
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)	
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ☐ ja ☒ nein ⇒ Während der durchgeführten Flächenbegehung im Juli 2021 wurden auch an günstigen Stellen (u.a. zum Sonnenbad geeignete Bereiche, potenzielle Verstecke) keine Zauneidechsen aufgefunden. Da sandige bzw. Lockersubstrat aufweisende Bodenbereiche fehlen, besteht keine Eignung zur Reproduktion. Aufgrund des geringen Aktionsradius der Art, die ein Vorhandensein aller benötigten Teilhabitate in einem engen räumlichen Radius verlangt, ist eine Besiedlung der Vorhabensfläche sehr unwahrscheinlich. Ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko für adulte Individuen und Gelege besteht damit nicht. Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ☐ ja ☒ nein Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein? ☐ ja ☒ nein	
erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) - streng geschützte Arten, europäische Vogelarten	
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört? ☐ ja ☒ nein ⇒ Fortpflanzungshabitate sind auf der Vorhabensfläche nicht zu finden. Aufgrund des geringen Aktionsradius der Art, die ein Vorhandensein aller benötigten Teilhabitate in einem engen räumlichen Radius verlangt, ist damit eine Besiedlung der Vorhabensfläche, auch bei Vorhandensein geeigneter anderer Teilhabitate wie Überwinterungsverstecke sehr unwahrscheinlich. Erhebliche Störungstatbestände werden nicht erwartet.	

⁵ SCHNEEWEISS, NORBERT ET AL.: Zauneidechsen im Vorhabensgebiet - was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? Rechtslage, Erfahrungen und Schlussfolgerungen aus der aktuellen Vollzugspraxis in Brandenburg; in Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 23 (1); 2014.

relevante Art/Artengruppe		
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)		
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	☐ ja	☒ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☐ ja	☒ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	☐ ja	☒ nein
Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)		
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?	☐ ja	☒ nein
⇒ Fortpflanzungshabitate sind auf der Vorhabensfläche nicht zu finden. Aufgrund des geringen Aktionsradius der Art, die ein Vorhandensein aller benötigten Teilhabitate in einem engen räumlichen Radius verlangt, ist damit eine Besiedlung der Vorhabensfläche, auch bei Vorhandensein geeigneter anderer Teilhabitate wie Ruhestätten sehr unwahrscheinlich. Eine Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgten damit nicht.		
Wird die Funktionalität gewahrt?	☒ ja	☐ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☐ ja	☒ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	☐ ja	☒ nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	☐ ja	☒ nein

relevante Art/Artengruppe	
Singvögel	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Lebensraumtyp Ruderalfluren, Gehölze/Gebüsche Bruthabitat: Gehölze (Sträucher, Hecken, teils Baumkronen), teils gehölzanschließende Staudensäume, teils offenes Gelände bzw. Landwirtschaftsflächen; Nahrungshabitat: Gehölze, angrenzende Staudenfluren, Offenland u.ä.	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
☒ nachgewiesen	☒ potenziell möglich
Mit den randlichen ruderalen Gebüschsäumen weist das Plangebiet nur eine geringe Eignung als Fortpflanzungshabitat für Gehölzbrüter, aber auch für Bodenbrüter, die ihre Jungen im Schutz überhängender Gehölze/Sträucher aufziehen, auf. Nachweisbar waren die Arten Stiglitz, Haussperling, Hausrotschwanz, Girlitz und Amsel.	
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG	
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG)	

relevante Art/Artengruppe

Singvögel

Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ☐ ja ☒ nein

⇒ Eine Verletzung/Tötung adulter Individuen ist aufgrund des Vorhabenscharakters und der Mobilität der Tiere auszuschließen. Im näheren Umkreis sind weitere Flächen vorhanden, die zur Fortpflanzung und Nahrungsbeschaffung genutzt werden können (u.a. Gehölze südlich der Sarre). Ein indirektes Tötungsrisiko durch die Überbauung der Nahrungsflächen und damit durch Nahrungsflächenentzug kann somit ausgeschlossen werden.

Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ☒ ja ☐ nein

⇒ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel

Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein? ☐ ja ☒ nein

erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG) - nur streng geschützte Arten und europäische Vogelarten

Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört? ☐ ja ☒ nein

⇒ Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit können durch eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Rückzugsräume zur Mauser, wie auch zur Überwinterung sind im näheren Umkreis weiterhin ausreichend vorhanden, so dass die Störungen die Erheblichkeitsschwelle nicht erreichen und sich der Erhaltungszustand lokaler Populationen nicht verschlechtert. Betriebsbedingte Störungen werden als nicht erheblich angesehen, da bereits im Bestand entsprechende Beeinträchtigungen aufgrund der vorhandenen Nutzungen bestehen (Nutzung als Baustofflager, angrenzende Wohnbebauungen, Sportflächen, Gartennutzung, KFZ-Verkehr usw.). Während der Überwinterungs- oder Wanderzeiten können die ruderalen Säume des Plangebietes als Nahrungshabitat genutzt werden. Im näheren Umkreis sind auch hier weitere Flächen vorhanden, die zur Nahrungsbeschaffung genutzt werden können (u.a. ruderale Bereiche der angrenzenden Gärten), so dass erhebliche Störungstatbestände auch hier ausgeschlossen werden können.

Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population? ☐ ja ☒ nein

Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ☒ ja ☐ nein

⇒ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel

Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein? ☐ ja ☒ nein

Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)

Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? ☐ ja ☒ nein

⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keiner Schädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungsstätten. Im näheren Umkreis sind weitere Flächen vorhanden, die als Ruhestätten genutzt werden können (u.a. Gehölze südlich der Sarre).

Wird die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt? ☒ ja ☐ nein

relevante Art/Artengruppe

Singvögel

Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?

☒ ja ☐ nein

⇒ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel

Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?

☐ ja ☒ nein

Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

☐ ja ☒ nein

7 Maßnahmen des besonderen Artenschutzes

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, erhebliche Beeinträchtigungen der relevanten Arten zu vermeiden oder zumindest auf ein Minimum zu reduzieren und dienen damit der Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Population.

Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel

Zum Schutz von Gelegen, Nestlingen und noch nicht mobilen Jungvögeln ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Auch bei einem zeitlich späteren Baubeginn wird so eine Ansiedlung zu Fortpflanzungszwecken und eine daraus folgende Tötung oder Störung vermieden.

Hinweis:

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf inzwischen vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und im Falle unverzüglich die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

7.2 CEF-Maßnahmen

Als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures - Maßnahmen zur Erhaltung der dauerhaften ökologischen Funktion) werden Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Entscheidendes Kriterium ist, dass sie vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden. Damit soll eine ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden.

Spezielle Maßnahmen des Artenschutzes werden nicht benötigt.

8 Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass für die als relevant erachteten Arten keine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Population zu erwarten ist, die die Erheblichkeitsschwelle überschreitet. Besondere Maßnahmen des Artenschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig. Nach aktuellem Stand werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der Arten erforderlich.

UNSERE STADT WANZLEBEN-BÖRDE



Informationsblatt der Stadt Wanzleben-Börde

Nr. 3 | 30. März 2022

Bergen | Blumenberg | Bottmersdorf | Klein Germersleben | Buch | Domersleben | Dreileben | Eggenstedt | Groß Rodensleben | Hermsdorf | Hohendodeleben
Klein Rodensleben | Meyendorf | Remkersleben | Schleibnitz | Stadt Frankfurt | Stadt Seehausen | Stadt Wanzleben | Zuckerdorf Klein Wanzleben



Ein Zeichen für den Frieden

Wanzleber Jugend-Tanzgruppe setzt Statement mit rührender Choreografie

Ämliche Bekanntmachungen

Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Stadt Wanzleben - Börde, den 28.02.2022

Th Kluge

Thomas Kluge
Bürgermeister



Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Inkrafttreten des **Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Festplatz“** OT Stadt Wanzleben

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 24.02.2022 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Am Festplatz“ nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom Dezember 2021.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

im Norden: durch den Graben vom Sportplatz (Flurstück 357),

im Westen: durch eine Gartenanlage bebaut mit Lauben (Teilfläche Flurstück 81/4)

im Osten: durch die rückwärtige Wohnbebauung in der Straße Vor dem Hohen Tor und die kommunale Straße „Vor dem Hohen Tor“ (Flurstück 181/82),

im Süden: durch einen Gewässerrandstreifen der Sarre (Flurstück 353)

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung können im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben - Börde (Haus II), Zi. 202 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Dienstzeiten:

Mo.- Fr. 09:00 bis 12:00 Uhr

Di. 13:30 bis 18:00 Uhr

Do. 13:30 bis 15:00 Uhr

außerhalb nach Vereinbarung

Gleichzeitig sind die Unterlagen unter der Internetadresse der Stadt Wanzleben - Börde (www.wanzleben-boerde.de) unter Bekanntmachungen einsehbar.

Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Stadt Wanzleben - Börde, den 28.02.2022

Th Kluge

Thomas Kluge
Bürgermeister



Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Nördlich des Ampfurth Weges“ OT Stadt Wanzleben

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 24.02.2022 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Nördlich des Ampfurth Weges“ nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom Dezember 2021.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

Norden: von einer Parallelen im Abstand von 41 m zur Nordgrenze des Flurstückes 959 (Ampfurth Weg)

Westen: von der Ostgrenze des Flurstückes 135/3

Süden: von der Südgrenze des Ampfurth Weges

Osten: von einer Parallelen im Abstand von 20 m östlich der Westgrenze des Flurstückes 138/7

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung können im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben - Börde (Haus II), Zi. 202 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Dienstzeiten:

Mo.- Fr. 09:00 bis 12:00 Uhr

Di. 13:30 bis 18:00 Uhr

Do. 13:30 bis 15:00 Uhr

außerhalb nach Vereinbarung

Gleichzeitig sind die Unterlagen unter der Internetadresse der Stadt Wanzleben - Börde (www.wanzleben-boerde.de) unter Bekanntmachungen einsehbar.

Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Stadt Wanzleben - Börde, den 28.02.2022

Th Kluge

Thomas Kluge
Bürgermeister



Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungsplans „Alte Siloanlage - Vor dem Schloßtor“ OT Stadt Wanzleben nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch, zum 15.02.2013

Vorbemerkung

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 31.01.2013 in ihrer öffentlichen Sitzung den Bebauungsplan „Alte Siloanlage - Vor dem Schloßtor“ als Satzung beschlossen.

Am 15.02.2013 erfolgte die Bekanntgabe des Bebauungsplans „Alte Siloanlage - Vor dem Schloßtor“ im Amtsblatt der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde.

Eine Ausfertigung des Bebauungsplanes erfolgte nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes und muss vorher erfolgen (formeller Fehler). Dies ist Voraussetzung für deren Wirksamkeit und folgt aus dem Rechtsstaatsgebot des Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz sowie § 6 Absatz 2 Satz 2 der Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt.

Gemäß § 214 Absatz 4 Baugesetzbuch ist der Ausfertigungsmangel rückwirkend durch Ausfertigung und erneuter Bekanntmachung zu heilen.

Bekanntmachung

Die Stadt hat geprüft, dass die Abwägung und die Satzung vom 31.01.2013 weiterhin vollinhaltlich bestehen bleibt. Nach heutiger Rechtslage steht dem Bebauungsplan nichts entgegen.

Gemäß § 214 Absatz 4 sowie § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch wird hiermit durch die Stadt Wanzleben-Börde die genehmigte und ausfertigte Satzung über den Bebauungsplan „Alte Siloanlage - Vor dem Schloßtor“ erneut ortsüblich bekanntgemacht und rückwirkend zum 15.02.2013 in Kraft gesetzt.

Der Bebauungsplan wurde am 18. März 2022 ausfertigt.

Maßgebend ist die beschlossene Planfassung des Bebauungsplans einschließlich Begründung vom November 2012.

Der Bebauungsplan „Alte Siloanlage - Vor dem Schloßtor“ sowie die Begründung kann im Bauamt, Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44, 39164 Stadt Wanzleben - Börde (Haus II), Zi. 202 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Gleichzeitig sind die Unterlagen unter der Internetadresse der Stadt Wanzleben - Börde (www.wanzleben-boerde.de) unter Bekanntmachungen einsehbar.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit Begründung einsehen und über seinen Inhalt

SATZUNG

der Stadt Wanzleben-Börde
über den Bebauungsplan
Wohngebiet "Am Festplatz"
im OT Stadt Wanzleben

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches, in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Wanzleben-Börde vom 24.02.2022 gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "Am Festplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:1000
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Wanzleben-Börde, 01.03.2022

gez. Th. Kluge (L.S.)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

I. Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat gem. §2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 23.09.2021 den Beschluss zu der Aufstellung des B-Plans Wohngebiet "Am Festplatz" in der Stadt Wanzleben-Börde gefasst.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht, am 27.10.2021 im Amtsblatt der Stadt Wanzleben-Börde.

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

Des Weiteren wurde beschlossen, dass das Verfahren nach §13b BauGB angewandt wird.

3. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.02.2022 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung geprüft.

Das Ergebnis ist gemäß §3 Abs.2 BauGB mitgeteilt worden.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.02.2022 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Wanzleben-Börde, 01.03.2022

gez. Th. Kluge (L.S.)
Bürgermeister

II. Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 04.11.2021 bis einschließlich 06.12.2021 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Stadt Wanzleben-Börde ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, am 27.10.2021 im Amtsblatt der Stadt Wanzleben-Börde bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen zeitgleich ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

Stadt Wanzleben-Börde, 01.03.2022

gez. Th. Kluge (L.S.)
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 07.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung aufgefordert.

Sie wurden gleichzeitig über die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB benachrichtigt.

Stadt Wanzleben-Börde, 01.03.2022

gez. Th. Kluge (L.S.)
Bürgermeister

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom Dez. 2021 wird ausfertigt.

Stadt Wanzleben-Börde, 01.03.2022

gez. Th. Kluge (L.S.)
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Wohngebiet "Am Festplatz" in der Stadt Wanzleben sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Wanzleben-Börde am 30.03.2022 bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie der in Kraft getretene Bebauungsplan ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 30.03.2022 in Kraft getreten.

Stadt Wanzleben-Börde, 01.04.2022

gez. Th. Kluge (L.S.)
Bürgermeister

5. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Stadt Wanzleben-Börde,

gez. Th. Kluge (L.S.)
Bürgermeister



Auszug aus Topographischer Karte Übersichtsplan

M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischer Karte M 1:10.000

Genehmigungsnummer:

[TK10/10/2018] © LVermGeo LSA(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6022672/2011

Geltungsbereich des Bebauungsplans

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der aktuellen Fassung.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung PlanZV

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung.

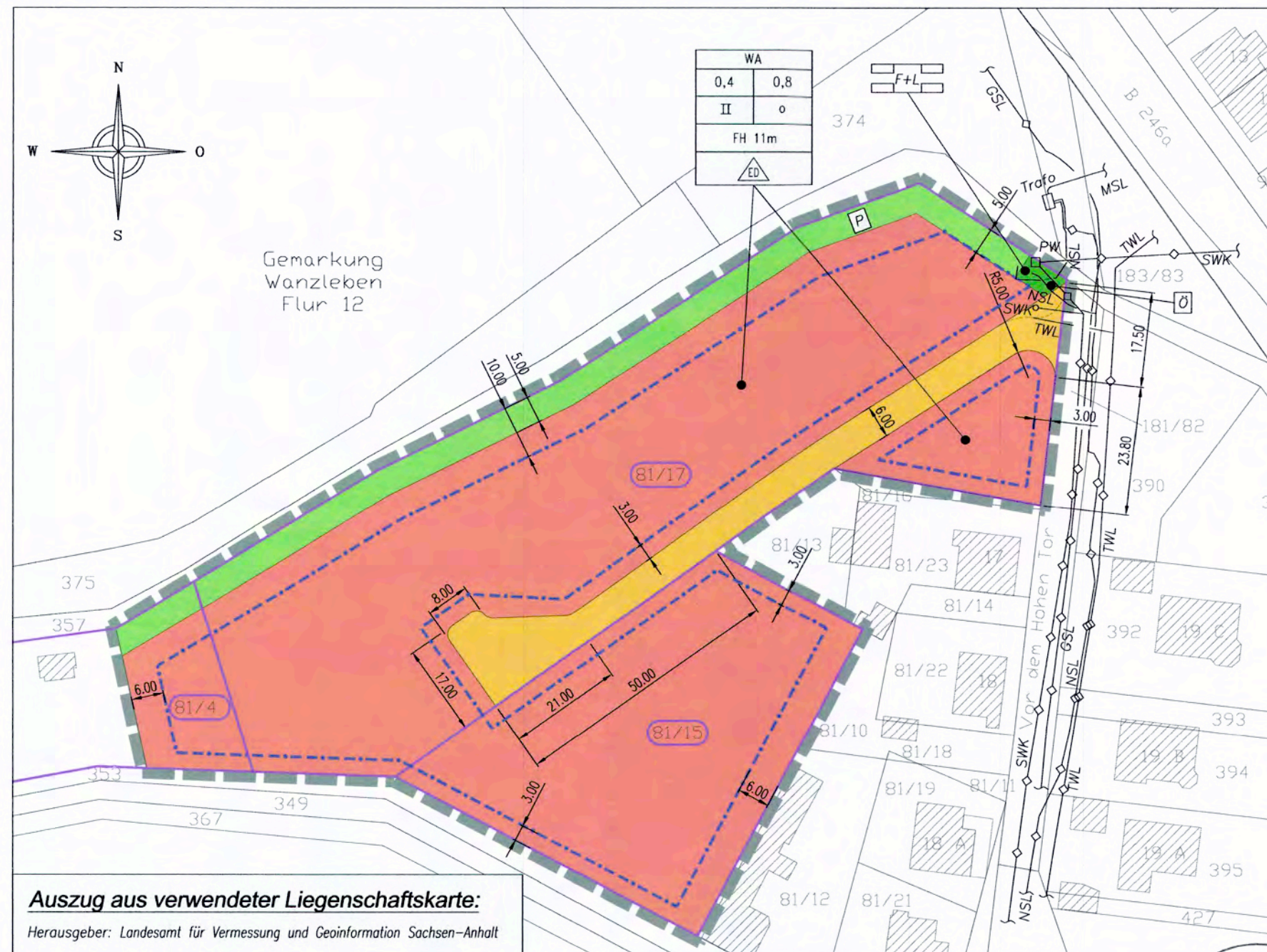
BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet "Am Festplatz"

Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Wanzleben

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



Auszug aus verwendeter Liegenschaftskarte:

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Wanzleben-Börde, Stadt
Gemarkung: Wanzleben
Flur: 12
Flurstücke: 81/17, 81/15 und teilweise 41/4
Maßstab: 1:1000
Stand: 05/2021 (ALKIS)
Lagestatus: LS 150

Vervielfältigung erteilt durch: Herausgeber
Genehmigungsnummer:
Aktenzeichen: A18/1-6022672/2011

Übereinstimmungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Stadt Wanzleben - Börde, den 21.04.2022

Th. Kluge
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8 Geschößflächenzahl (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

FH 11m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	
Hausform	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)

Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche
(Verkehrsraumbreite)

5. Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des B-Plans
(§9 Abs.7 BauGB)

Mit Fahr- (F) und Leitungsrechten (L)
zu belastende Fläche (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
F+L – zu Gunsten der zuständigen Ver- und
Entsorgungsunternehmen

7. Nachrichtliche Übernahme

(§9 Abs.6 BauGB)

Gasleitung
MSL Mittelspannungsleitung
NSL Niederspannungsleitung
SWK Schmutzwasserkanal
TWL Trinkwasserleitung
PW Schmutzwasserpumpwerk

8. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen
von der Planung betroffene Flurstücke
Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

1. Art und Maß der baulichen Nutzung – §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1. Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO).

1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

2. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden – §9 Abs.1 Nr.6 BauGB
je Einzel- oder Doppelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig..

3. Grünordnung

3.1. Bepflanzung – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich des B-Plans ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.2. Pflanzbestimmungen – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 3.2. sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.
Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen. Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

Bäume: * hochstämmige mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14–16cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang

3.3. Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste

a) einheimische Laubbaumarten Obstbäume/alte Obstsorten
–Feldahorn –Apfel –Birne
–Hainbuche –Kaiser Wilhelm –Köstliche von Charneux
–Vogelkirsche –Rote Sternrenette –Gellerts Butterbirne
–Eberesche –Jacob Lebel –Gute Graue
–Boskoop

b) einheimische Straucharten
–Haselnuss –Hundsrose –Schwarzer Holunder
–Roter Hartriegel –Eingriffeliger Weißdorn –Gemeiner Schneeball

3.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Bauaufmaßfreimachungen und Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise zum Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich mehrere archaische Denkmale. Gemäß §14 Abs.2 DenkSchG LSA bedarf es bei Erdarbeiten auf archaischen Denkmälern der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

IWW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg
Telefon 0391-4060300
Telefax 0391-4060400
eMail office@iww-gmbh.eu

Vorhaben		gemessen	
Bebauungsplan Wohngebiet "Am Festplatz" Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Wanzleben		kartiert	
		gezeichnet	
		geprüft	
Reg.Nr.: 120-21-082			
Darstellung	bearbeitet	Dezember 2021	Fr. Müller
	gezeichnet	Dezember 2021	Fr. Re.Müller
	geprüft	Dezember 2021	Fr. R.Müller
	Maßstab	1:1000	Blatt Nr.
V:\120-21-082\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP12021082Wanzleben_WA_Satzung.dwg			
V:\120-21-082\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP12021082Wanzleben_WA_Satzung.pdf			