

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Inkrafttreten des Bebauungsplanes **“Am Festplatz II”** OT Stadt Wanzleben

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 23.03.2023 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan **“Am Festplatz II”** nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom Februar 2023.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Norden: durch den Graben vom Sportplatz
- im Westen: durch das Gelände der Kindertagesstätte „Sarrezwerge“
- im Osten: durch den B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz“
- im Süden: durch einen Gewässerrandstreifen der Sarre

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) Punkt Stadt & Bürger ☐ Bürgerservice ☐ 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 24.03.2023



Thomas Kluge
Bürgermeister



PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan Wohngebiet „Am Festplatz II“

Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Wanzleben

Satzung
Stand: Februar 2023



Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Wanzleben-Börde
Auftrags-Nr.	120-22-020

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-ingenieure.de

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

I. Planzeichnung
- B-Plan M 1:1.000

II Begründung

zum Bebauungsplan Wohngebiet „Am Festplatz II“

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	15
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	15
3.2. Zielsetzung des B-Plans	16
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB	17
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	19
3.5. Nutzungen im Bestand	19
3.6. Nachweis des Wohnbedarfs	21
3.7. Begründung der Nutzungsänderung gegenüber der Darstellung im F-Plan	25
4. Planinhalt und Auswirkungen	26
4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	26
4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	29
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	31
4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	33
5. Flächenbilanz	33
6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung	34
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.

Mit Stand vom 26.07.2022 hatte die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde 14.320 (Hauptwohnsitz, Angabe Einwohnermeldeamt der Gemeinde). Im Ortsteil Stadt Wanzleben betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 3.963 Einwohner.

1.2. Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde

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

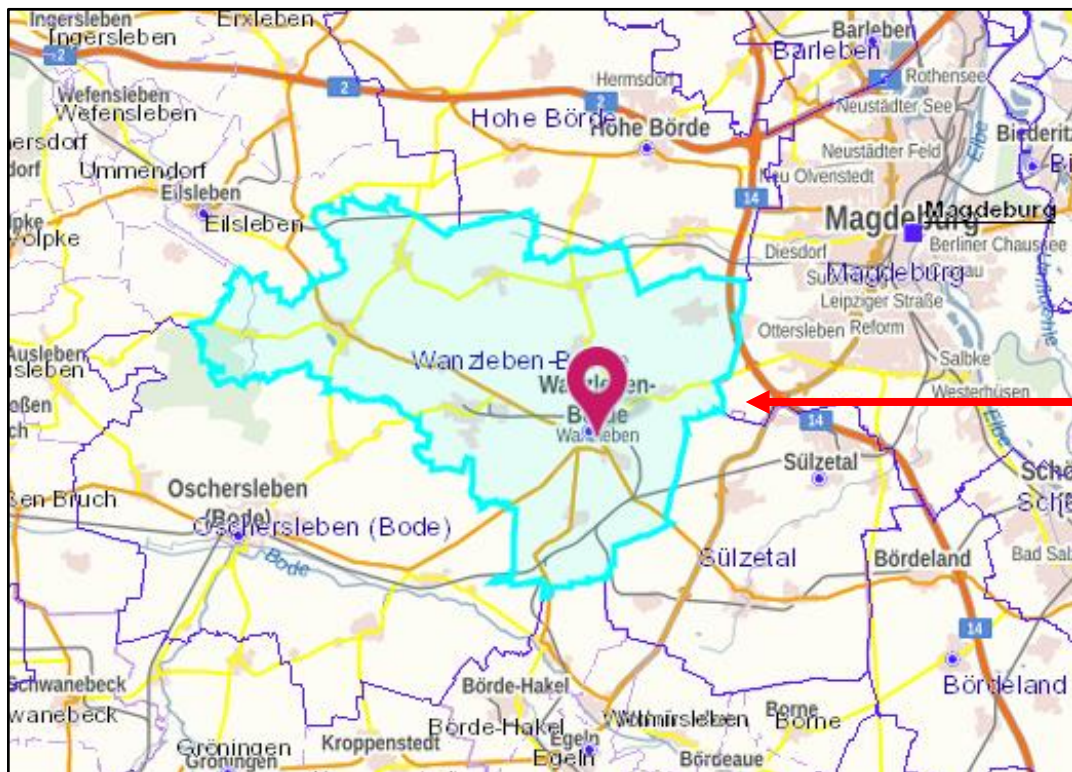
Die Stadt Wanzleben-Börde grenzt an folgende Städte und Gemeinden:

- 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 Stadt Wanzleben wird vom Gewerbegebiet Südost I. bis III. BA geprägt.

Östlich der Stadt Wanzleben-Börde plant der Chiphersteller Intel im Industriegebiet Magdeburg/ Eulenberg, direkt an der A14 den Bau der größten Chip-Fabrik Europas. Damit verbunden sind unter anderem vielfältige Effekte für den Wohnungs- und Arbeitsmarkt in der Stadt Wanzleben-Börde.

Standort GI Magdeburg/ Eulenberg



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Auf August 2022

1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bestand:

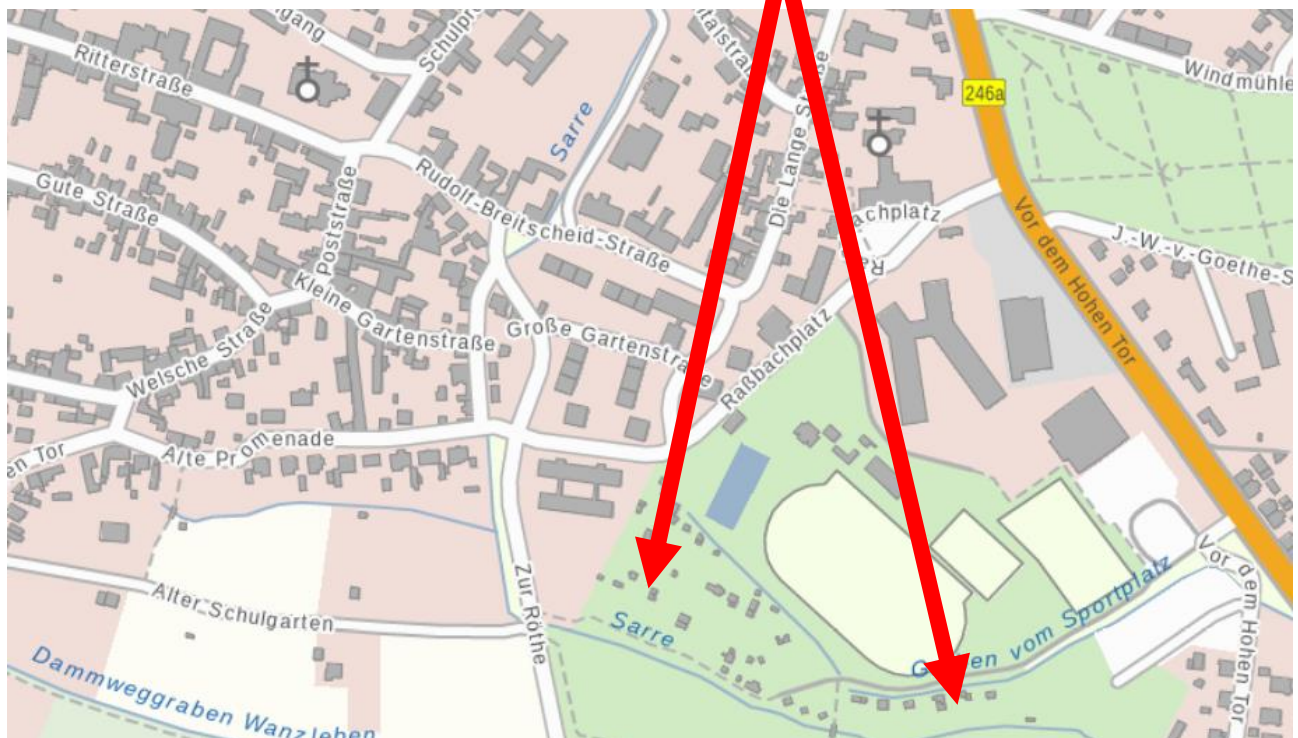
- Die Größe des Geltungsbereichs des Plangebiets beträgt ca. 1,65 ha.
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage mit 22 Parzellen. Der Kleingartenverein befindet sich in der Auflösung.
- Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die kommunale Straße mit der Bezeichnung Alte Promenade erschlossen. Perspektivisch ist ein Anschluss an die geplante öffentliche Straße im östlich angrenzenden B-Plangebiet Wohngebiet „Am Festplatz“ vorgesehen.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) zur Errichtung von ca. 20 Wohnhäusern, als Einzel- oder Doppelhäuser.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Straße Alte Promenade.

Lage im Stadtgebiet

–hier: Standort Plangebiet B-Plan



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Auf August 2022

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

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

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)

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 Entwicklungsplans Magdeburg vom 29.09.2020
- 2. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 22.06.2022

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, Teilfläche der Flurstücke 81/4; 72 und 355, Gemarkung Wanzleben, M 1: 1000 mit Stand Mai 2022.
- 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-Plans Wohngebiet „Am Festplatz II“ 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 Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg** vom 29.09.2020.
- **2. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“** vom 22.06.2022.

➤ **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 weiterzuentwickeln und zu stärken. Die interkommunale Abstimmung und Kooperation sind 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. 20 Wohnhäuser im zentralen Ort Stadt Wanzleben angesiedelt wird,
- bei der Standortwahl wurden die Potentiale der Nachnutzung einer ortsnahe brachliegenden Kleingartenanlage 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 den B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz“ (hier laufen die Vorbereitungsarbeiten für die Erschließung) und westlich an das Gelände der Kindertagesstätte „Sarrezwerge“ an.

In unmittelbarer Nähe nördlich befinden sich ein Sportplatz sowie eine Liegewiese des Spaßbades Wanzleben (Freibad).

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 integrierbaren Standort.

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

Entsprechend landesplanerischer Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 18.01.2023 ist die raumbedeutsame Planung „Bebauungsplan Wohngebiet „Am Festplatz II“ mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

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 Entwicklungsplans 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 Entwicklungsplans Wanzleben als Grundzentrum im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde vorgesehen.

c) 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2020

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

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.

d) 2. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 22.06.2022 (STP ZO_2. Entwurf - Stand 22.06.2022)

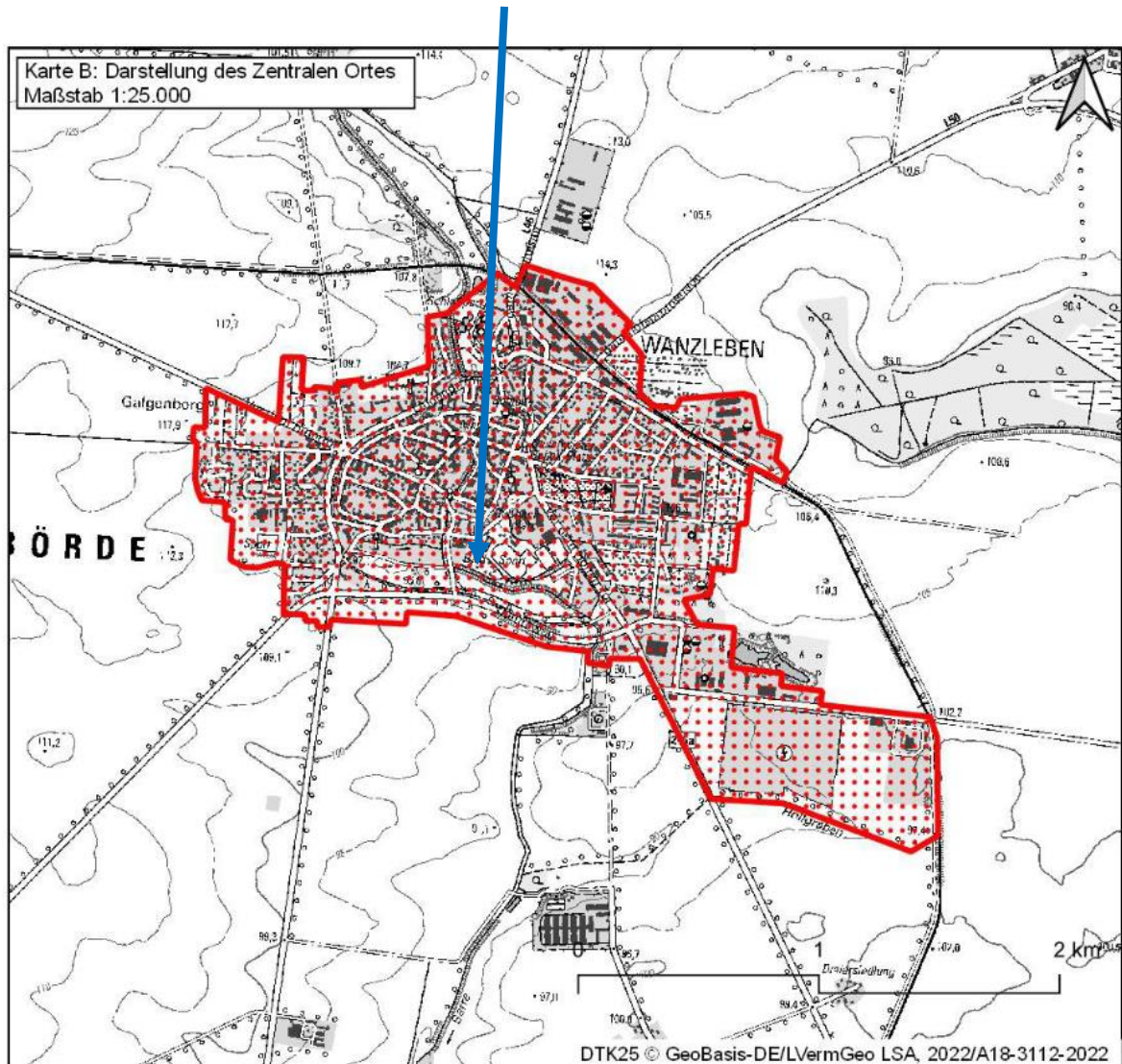
Mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.07.2021 wurde das Kapitel 4 aus dem Gesamtplan des 2. Entwurfs zur Neuaufstellung des REP Magdeburg herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel" weitergeführt.

Am 17.11.2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg den 1. Entwurf des Sachlichen Teilplans zur öffentlichen Auslegung beschlossen. 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).

Der o.g. Entwurf wurde geändert. Am 22.06.2022 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Auszug 2. Entwurf STP ZO (Stand 22.06.2021) des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg,
hier: Festlegungskarte **2.3.15 Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes**

Standort des B-Plans Wohngebiet „Am Festplatz II“



Das Plangebiet befindet sich im Bereich der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes des Ortsteils Stadt Wanzleben.

Entsprechen Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 19.01.2023 sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes/Sachlichen Teilplanes ZO mit dem Vorhaben vereinbar.

Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben-Börde

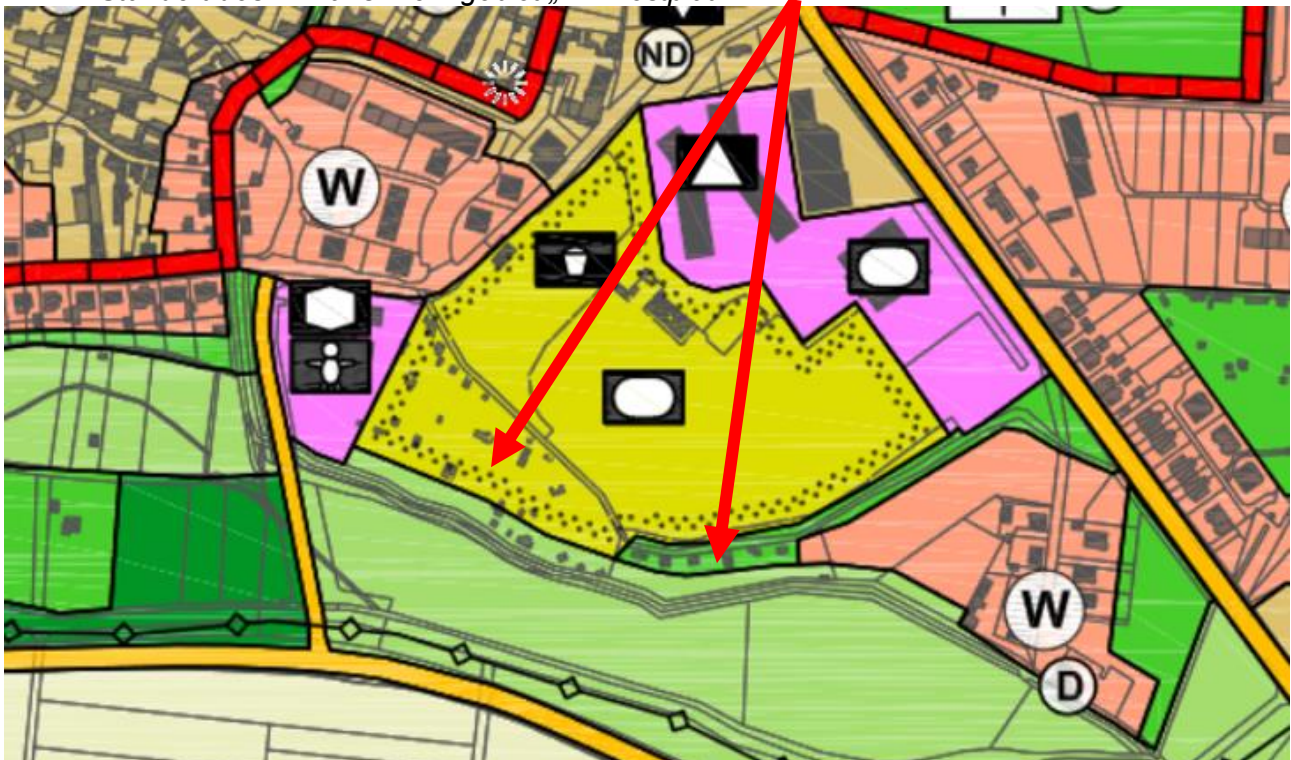
Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde verfügt seit dem 30.06.2021 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 14.05.2021 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet als Umgrenzung für Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplans gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Die Darstellung der o.g. Flächen im Flächennutzungsplan erfolgte als Option zur Nachnutzung der seinerzeit bereits zum überwiegenden Teil leerstehenden Gärten.

Aufgrund des zusätzlichen Wohnbedarf hat die Stadt für die Flächen eine Nutzungsalternative geprüft. Mit dem Ergebnis, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets städtebaulich geordnet möglich ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

Standort des B-Plans Wohngebiet „Am Festplatz II“



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

Derzeit besteht eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt Wanzleben für junge Familien aus der Stadt Wanzleben-Börde und von Familien im Einzugsbereich des Grundzentrums Wanzleben.

Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 22.09.2022 soll die Überplanung der im F-Plan dargestellten Kleingartenanlagen zu Wohngebieten (für 81 Baugrundstücken) erst ab 2027 erfolgen.

Infolge dieser Rückstellung besteht in der Kernstadt Wanzleben im Zeitraum von 2023 bis 2026 ein zusätzlicher Wohnbedarf. Siehe hierzu im Einzelnen Kapitel 3.6 Nachweis des Wohnbedarfs.

Im Rahmen der Neuaufstellung des F-Plans wurde der Wohnbauflächenbedarf bis 2030 ermittelt. Mit dem vorliegenden B-Plan und der Überplanung der Kleingartenanlagen ab 2027 wird der im F-Plan ermittelte Bedarf überschritten.

Der dadurch entstehende Wohnbauflächenüberhang im Zeitraum von 2027-2030 kann mit dem Mehrbedarf durch die Ansiedlung des Chiphersteller Intel im Industriegebiet Magdeburg/Eulenberg, östlich des Ortsteils der Stadt Wanzleben, ausgeglichen werden.

Siehe hierzu im Einzelnen Kapitel 3.6. Nachweis des Wohnbedarfs.

Aus o.g. Gründen möchte die Stadt Wanzleben-Börde auf eigenen Flächen Bauland für ca. 20 Baugrundstücke zur Verfügung stellen.

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

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Auf Grundlage des vorliegenden B-Plans 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-Plans Wohngebiet „Am Festplatz II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

3.2. Zielsetzung des B-Plans

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

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Stadt Wanzleben.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll kurzfristig Bauland für die Errichtung von ca. 20 Wohngebäuden ermöglicht werden.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Wanzleben-Börde, Bauflächen zu Wohnzwecken für den eigenen Bedarf zur Verfügung zu stellen.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für die o.g. Bebauung wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung von einer Grünfläche zu Bauland.

Mit der Planung soll eine individuelle Bebaubarkeit der Baugrundstücke 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 Wohngebiets im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Bereitstellung einer Baufläche für den individuellen Wohnungsneubau, um damit auch der demografischen Entwicklung der Bevölkerung entgegenzuwirken.
- Kostengünstige Bereitstellung von Bauland, welches kurzfristig bebaut werden kann.
- Auslastung der vorhanden Erschließungsanlagen des bestehenden Wohngebiets.
- Stärkung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns und Auslastung vorhandener kommunaler Infrastrukturen.

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 Bebauungsplans

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-Plans 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 befindet sich zwar im Außenbereich, es grenzt aber in östlicher Richtung an den B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz“ und in westlicher Richtung an das Gelände der Kindertagesstätte „Sarrezwerge“ an.

In unmittelbarer Nähe nördlich (durch den Graben vom Sportplatz getrennt) befinden sich ein Sportplatz sowie eine Liegewiese des Spaßbades Wanzleben (Freibad).

Der B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz II“ setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Ein allgemeines Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs.1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplans 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. 16.508 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet ca. 11.490 m², private Grünfläche ca. 2.617 m² und Verkehrsfläche ca. 2.401 m²). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 11.490 m² * 0,4) ca. 4.596 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 Bebauungsplans zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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-Plans erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 81/4; 72 und 355 der Flur 12 in der Gemarkung Wanzleben. Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Plans beträgt ca. 1,65 ha.

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

Die Grenze des Plangebiets wird gebildet:

- im Norden: durch den Graben vom Sportplatz
- im Westen: durch das Gelände der Kindertagesstätte „Sarrezwerge“
- im Osten: durch den B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz“
- im Süden: durch einen Gewässerrandstreifen der Sarre

Die Grenzen des **räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans** 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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage mit 22 Parzellen. Der Kleingartenverein befindet sich in der Auflösung. Von den 22 Parzellen wurden in Gartensaison 2022 nur noch wenige Parzellen gärtnerisch genutzt. Für die Gartensaison 2023 ist die Nutzungsaufgabe aller Gärten vorgesehen.

Die kleingärtnerische Nutzung brachte es mit sich, dass Beete, Rasenflächen, Gartenlauben, Obst- und Ziergehölze vorhanden sind. Heckenstrukturen und dichtere Buschgruppen sind ebenfalls vorhanden.

Die bereits brachliegenden Parzellen sind aufgrund der Nutzungsaufgabe bereits verwildert. In diesem Bereich ist fast keine kleingärtnerische Nutzung mehr zu erkennen.

Diese Flächen wurden bereits mit Pionierpflanzenarten wie z.B. Pappel, Birke, Ginster und Gräsern besiedelt.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet zahlreiche invasive Neophyten (z.B. Essigbäume, Kanadische Goldrute).

Wegen ihres großen Schadpotentials müssen invasive Neophyten aktiv und gezielt bekämpft werden.

Hinweis:

Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht-einheimische Pflanzen, die aus fremden Gebieten (meist aus anderen Kontinenten), absichtlich oder unabsichtlich, eingeführt wurden, die sich bei uns in der Natur **etablieren** (Vermehrung in freier Natur) und sich **auf Kosten einheimischer Arten effizient ausbreiten**. Sie tragen **weltweit** zum Rückgang der biologischen Vielfalt bei und sind nach IUCN (International Union for Conservation of Nature) weltweit der zweitwichtigste Grund des Artenrückgangs, gleich nach der Zerstörung von Biotopen durch den Menschen. Die bereits etablierten Arten müssen beseitigt werden.

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

Nutzung der Fläche für das geplante Wohngebiet im Bestand



3.6. Nachweis des Wohnbedarfs

Mit der vorliegenden Planung soll Planungsrecht für ca. 20 Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des F-Plans wurde der hier in Rede stehende B-Plan **nicht als anrechenbare geplante Wohnbaufläche bei der Wohnbedarfsabdeckung für die Kernstadt Wanzleben berücksichtigt**. Demzufolge ist der zusätzliche Bedarf für die ca. 20 Wohneinheiten gegenüber der Wohnbedarfsermittlung im rechtswirksamen F-Plan zu begründen bzw. nachzuweisen. Im F-Plan der Stadt Wanzleben wurde der zusätzliche Wohnbedarf bis zum Jahr 2030 (von 2019 bis 2030 = 12 Jahre) ermittelt. Hierfür wurden geplante Wohnbauflächen (zusätzlich zu den Baulandreserven) ausgewiesen.

a) **Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2030 entsprechend F-Plan**

In der Kernstadt Wanzleben besteht entsprechend dem F-Plan bis zum Jahr 2030 ein Bedarf von **96 Wohnbaugrundstücken** in der Wohnform „Einfamilienhaus“.

Der zusätzliche Bedarf entspricht einen jährlichen Neubaubedarf von **ca. 8 Einfamilienhäusern (EFH)**.

Dementsprechend wären für die letzten **vier Jahre 32 zusätzliche Bauplätze** (ohne Berücksichtigung der Baulücken) erforderlich gewesen. Planungsrecht wurde jedoch nur für 14 neue Baugrundstücke im B-Plangebiet Wohngebiet „Am Festplatz“.

b) **Aktueller Stand zur Umsetzung/ B-Planung für die dargestellten geplanten Wohnbauflächen im F-Plan**

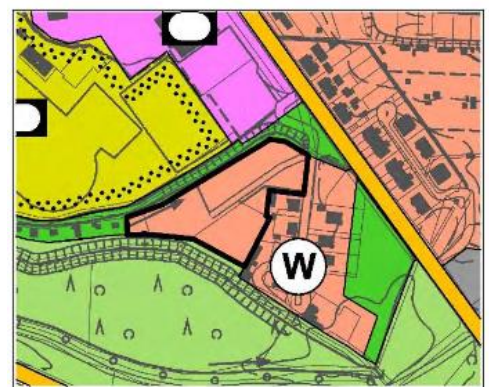
Für den erforderlichen Bedarf an zusätzlichen Bauflächen für den Wohnungsneubau für **96 Baugrundstücke** in der Kernstadt Wanzleben wurden **fünf Wohnbauflächen** im F-Plan ausgewiesen:

Wohnbaufläche 1

Aktueller Sachstand:

Für diese Fläche wurde zwischenzeitlich der B-Plan mit der Bezeichnung Bebauungsplan Wohngebiet „Am Festplatz“ aufgestellt. Der B-Plan ist seit dem 09.07.2021 rechtsverbindlich. Der B-Plan wird gegenwärtig umgesetzt, er ist für 14 Baugrundstücke vorgesehen. **Die Baugrundstücke wurden bereits von der Stadt verkauft.**

Es wird davon ausgegangen, dass die Wohngebäude im Jahr 2023 errichtet werden.

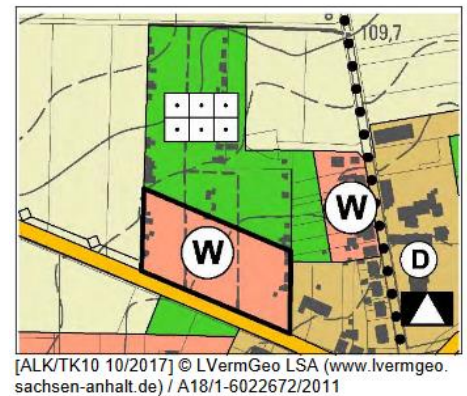


[ALK/TK10 10/2017] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Wohnbaufläche 2

Aktueller Sachstand:

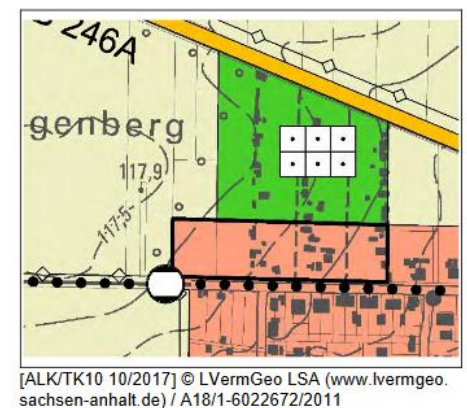
Die Fläche (ca. 1,63 ha = ca. 20 Baugrundstücke)
wird im Bestand als Kleingartenanlage Schulze 13 genutzt.
Entsprechend Stadtratsbeschluss zum Kleingarten-
entwicklungskonzept für den Ortsteil Stadt Wanzleben
vom 22.09.2022 ist eine Bebauung dieser Fläche
frühestens ab dem Jahr 2027 möglich.



Wohnbaufläche 3

Aktueller Sachstand:

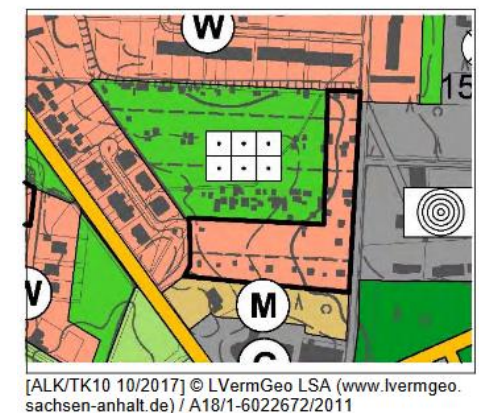
Die Fläche (ca. 1,24 ha = ca. 16 Baugrundstücke)
wird im Bestand als Kleingartenanlage Bördeland
genutzt. Entsprechend Stadtratsbeschluss
zum Kleingartenentwicklungskonzept für den Ortsteil
Stadt Wanzleben vom 22.09.2022 ist eine Bebauung
dieser Fläche frühestens ab dem Jahr 2027 möglich.



Wohnbaufläche 4

Aktueller Sachstand:

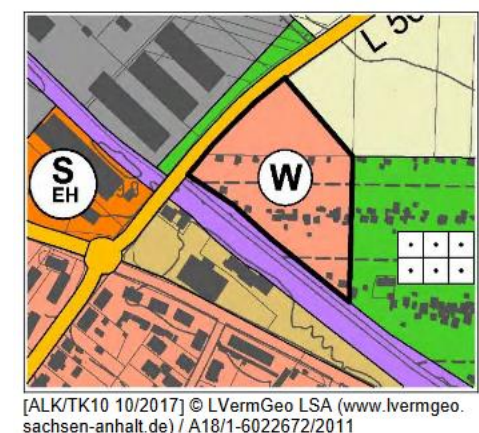
Die Fläche (ca. 1,50 ha = ca. 20 Baugrundstücke)
wird im Bestand als Kleingartenanlage
Am Springbrunnen genutzt.
Entsprechend Stadtratsbeschluss zum Kleingarten-
entwicklungskonzept für den Ortsteil Stadt Wanzleben
vom 22.09.2022 ist eine Bebauung dieser Fläche
frühestens ab dem Jahr 2027 möglich.



Wohnbaufläche 5

Aktueller Sachstand:

Die Fläche (ca. 1,86 ha = ca. 25 Baugrundstücke)
wird im Bestand als Kleingartenanlage Zukunft genutzt.
Entsprechend Stadtratsbeschluss
zum Kleingartenentwicklungskonzept für den
Ortsteil Stadt Wanzleben vom 22.09.2022
ist eine Bebauung dieser Fläche **frühestens
ab dem Jahr 2027** möglich.



c) *Aktueller Stand der Wohnbedarfsabdeckung und Abweichung gegenüber dem Flächennutzungsplan bis zum Jahr 2030*

Aufgrund der Tatsache, dass die unter Punkt b) aufgeführten Kleingartenanlagen zur Überplanung als Wohngebietsflächen durch Stadtratsbeschluss vom 22.09.2022 zurückgestellt wurden und somit erst ab 2027 zur Verfügung stehen, fehlen in der Kernstadt Wanzleben im Zeitraum von 2023 bis 2026 Angebote für Wohnbaugrundstücke (Wohnform „Einfamilienhaus“).

Geht man, wie unter Punkt a) begründet, von einen jährlichen Neubaubedarf von **ca. 8** Einfamilienhäusern (EFH) aus, würden in den zuvor genannten Zeitraum 32 Bauplätze erforderlich werden.

Als Ersatz sollen hierfür 20 Bauplätze im B-Plangebiet „Am Festplatz II“ zu Verfügung gestellt werden.

Ab dem Jahr 2027 bis zum Jahr 2030 sollen dann für die im F-Plan dargestellten Wohnbauflächen Nr. 2 bis Nr. 5 Planungsrecht für ca. 81 Baugrundstücke geschaffen werden.

Dementsprechend würden somit im Zeitraum von 2019 bis 2030 entgegen der Wohnbedarfsermittlung im F-Plan anstelle von 96 Bauplätze 115 Bauplätze entstehen.

Es würde somit ein Überhang von 19 Bauplätzen gegenüber dem ermittelten Wohnbedarf im F-Plan bis 2030 bestehen.

Diese zusätzlichen 19 Bauplätze würden in der Kernstadt Wanzleben ab dem Jahr 2027 für den Bedarf durch die Intel-Ansiedlung zur Verfügung stehen.

Entsprechend der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 14.11.2022 zum vorliegenden B-Plan wird die Stadt Wanzleben-Börde aufgrund der Ausstattungsmerkmale ihrer Zentralität bei der Bereitstellung von zusätzlichen Wohnraumbedarf gegenüber nicht zentralen Orten bevorzugt.

Der zusätzliche Wohnbedarf durch die Intel-Ansiedlung in der Kernstadt Wanzleben wird wie folgt begründet:

Es besteht ein zusätzliche Wohnbedarf durch die Ansiedlung des Chiphersteller Intel im Industriegebiet Magdeburg/ Eulenberg, östlich des Ortsteils der Stadt Wanzleben bis zum Jahr 2035. Der B-Plan Nr. 353-2 „Eulenberg“, der dafür die planungsrechtliche Voraussetzung schafft, wurde durch den Stadtrat Magdeburg am 09.06.2022 als Satzung beschlossen. Der Baubeginn ist für das erste Halbjahr 2023 vorgesehen.

Durch das Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Magdeburg wurde aufgrund der Intel-ansiedlung eine Wohnungsmarktanalyse durch die TIMOUROU Wohn & Stadtraumkonzepte erstellt. Entsprechend dieser Wohnungsmarktanalyse (Stand 25.11.2022) besteht durch die Intel-Ansiedlung im Umland von Magdeburg bis zum Jahr 2035 ein Wohnbedarf von 100-300 Wohnungen in Gebäuden mit max. 2 Wohnungen.

Ausgehend vom o.g., besteht in der Kernstadt Wanzleben folgendes **Wohnbauflächenangebot (in B-Plangebieten) bzw. wird der folgende Bedarf prognostiziert:**

Ortsteil Kernstadt Wanzleben Standort	Angebot Wohnbauflächen 2019-2022 (in WE)	Angebot Wohnbauflächen 2023 bis 2026 (in WE)	Angebot Wohnbauflächen 2027 bis 2030 (in WE)	Angebot Wohnbauflächen 2019 bis 2030 (in WE)
B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz I“	14	0	0	14
Geplante Wohnbauflächen Fläche 2 bis Fläche 5 siehe Punkt b)	0	0	81	81
B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz II,,	0	20	0	20
Angebot gesamt	14	20	81	115
Gesamtbedarf bisher entsprechend F-Plan	32	32	32	96
Überhang/ Fehlbedarf entsprechend F-Plan	-18	-12	+49	+19
Abzüglich des zusätzlichen Bedarfs durch die Intel Ansiedlung	0		-19	-19
Überhang/ Fehlbedarf gesamt bis 2030 unter Berücksichtig des Wohnbedarfs durch die Intel Ansiedlung				0

Tabelle 1: Übersicht Angebot und Bedarf an Wohnbauflächen bis 2030

d) Bewertung der Verhältnisse von Angebot und Bedarf bis zum Jahr 2030

In Auswertung der Punkte a) bis c) besteht in der Kernstadt Wanzleben im Zeitraum von 2023 bis 2026 ein zusätzlicher Wohnbedarf (siehe Tabelle 1). Letzteres ist bedingt durch den Stadtratsbeschluss vom 22.09.2022. Dieser legt fest, dass eine Überplanung der Kleingartenanlagen zu Wohngebieten (mit 81 Baugrundstücken) erst ab 2027 erfolgen kann. Mit dem vorliegenden B-Plan und der Überplanung der Kleingartenanlagen würden somit im Zeitraum von 2019 bis zum Jahr 2030 (Zeithorizont der Wohnbedarfsermittlung im F-Plan) anstelle von 96 Baugrundstücke 115 Baugrundstücke entstehen. Der dadurch entstehende Übergang von 19 Baugrundstücken wird mit dem Mehrbedarf an ca. 19 Baugrundstücken durch die Intel-Ansiedlung ausgeglichen.

3.7. Begründung der Nutzungsänderung gegenüber der Darstellung im F-Plan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt ein Teil des Plangebiets als Umgrenzung für Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar. Die Darstellung der o.g. Flächen im Flächennutzungsplan erfolgte als Option zur Nachnutzung der seinerzeit bereits zum überwiegenden Teil leerstehenden Kleingartenanlage.

Im Zusammenhang mit einer Alternativprüfung für den Standort des vorliegenden B-Plans ist die Stadt Wanzleben-Börde zum Ergebnis gekommen, dass die im F-Plan dargestellte Erweiterungsfläche für Sport- und Spielanlagen sich für diese Nutzung nicht optimal eignet und für die Erweiterung des vorhandenen Sportgeländes kein Bedarf besteht.

Die derzeitige Fläche des Bördelandstadions bzw. des Geländes des Freibades werden in südlicher Richtung durch den Graben vom Sportplatz begrenzt. Bei einer Einbeziehung der Fläche des Plangebiets in das Gelände der Sport- und Spielanlagen müsste zur effektiven Nutzung der Sport- und Spielstätte eine zusammenhängende Fläche geschaffen werden. Letzteres hätte zur Folge, dass der Graben verrohrt werden müsste. Hierzu wären erhebliche finanzielle Aufwendungen bzw. umfangreiche Genehmigungsverfahren erforderlich.

Hinzukommen erheblichen Kosten für die gesetzlich vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen.

Aufgrund des vorher genannten und des zusätzlichen Wohnbedarf in der Kernstadt Wanzleben wurde die Entscheidung getroffen, auf den ursprünglich geplanten Erweiterungsflächen für Sport- und Spielanlagen ein allgemeines Wohngebiet zu errichten.

4. Planinhalt und Auswirkungen

4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

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

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens der Errichtung von ca. 20 Wohngebäuden 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. 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 Einzelhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus.

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für eine Wendeanlage

Verkehrsflächen

Für die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebiets ist die Anordnung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die innere Erschließungsstraße erhält eine Verkehrsanbindungen an die kommunale Straße Alte Promenade. Perspektivisch ist ein Anschluss an die öffentliche Straße im östlich angrenzenden B-Plangebiet Wohngebiet „Am Festplatz“ vorgesehen.

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) unter Berücksichtigung der nachstehenden bedingten Festsetzung für eine Wendeanlage.

Bedingte Festsetzung für eine Wendeanlage

Für die Nutzung der Fläche als Wendeanlage wurde eine bedingte Festsetzung gemäß **§ 9 Abs. 2 BauGB** unter Punkt 4 der textlichen Festsetzung Teil B aufgenommen.

Die Auflösung dieser bedingten Festsetzung erfolgt mit Anschluss der geplanten Erschließungsstraße im B-Plan „Am Festplatz II“ an eine vorhandene öffentliche Erschließungsstraße im östlich angrenzenden B-Plangebiet „Am Festplatz“.

Mit Herstellung einer durchgängigen Verbindungsstrasse von der Straße Alte Promenade bis zur Straße Vor dem Hohen Tor ist keine Wendeanlage mehr erforderlich.

Eine ausreichende Erschließung des Gebiets ist durch die o.g. Festsetzung gesichert. Die Straße soll öffentlich gewidmet werden.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

An der Grenze zum „Graben vom Sportplatz“ sowie an der südlichen Grenze des Plangebiets wurde eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt. Mit dem Ziel hier eine Überbauung mit baulichen Anlagen wie z.B. Garagen und Stellplätze auszuschließen.

Des Weiteren wurde an der westlichen Grenze des Plangebiets ebenfalls eine 3,00 m breite private Grünfläche als Abgrenzung zur Kindertagesstätte festgesetzt. Auf der Grünfläche soll eine standortgerechte Hecke angepflanzt werden.

Hinweis: Eine Teilfläche des Flurstücks 72 (außerhalb des B-Plan) soll dem Gelände der Kindertagesstätte zugeordnet werden.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz – Lärmschutz gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Da Lärmauswirkungen durch die Sportanlagen nicht ausgeschlossen werden können, werden zur vorsorglichen Lärmkonfliktvermeidung im B-Plan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen zur Grundrissregelung. Es wird festgesetzt, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmzugewandten Seite in Richtung angrenzenden Bördestadion unzulässig sind. Die betroffene Fläche sowie Maßnahme werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im B-Plan festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 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 3.4. der textlichen Festsetzungen Teil B, Festsetzungen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen.

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB i.V.m

§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB

Die nachstehende Festsetzung wurde unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen Teil B aufgenommen für den Fall, dass eine Niederschlagswasserversickerung auf den privaten Grundstücken auf der Grundlage standortbezogener Baugrunduntersuchungen nicht nachgewiesen werden kann.

„Das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen, welches nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist in Speicherbehältern oder unterirdischen Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.“

Hinweis: Bei der Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser kann das Wasser z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Bei dieser Festsetzung handelt es sich (nach aktueller Rechtsprechung) ferner um eine Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz, um eine zunehmende Austrocknung des Bodens entgegenzuwirken. .

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 Bebauungsplans 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-Plans beträgt weniger als 20.000 m². Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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-Plans 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 Plangebiets 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 Sportanlagen:

Bei Großveranstaltungen auf den nordwestlich gelegenen Sportanlagen, die ca. viermal im Jahr von ca. 9 bis 20 Uhr stattfinden, können Lärmbelästigungen im B-Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Siehe hierzu auch Kapitel 4.1.

Auswirkungen von Lärm durch Freizeitanlagen, hier Spaßbad (Freibad):

Mit der vorliegenden Planung rückt die geplante Wohnbebauung nicht näher als die bereits vorhandene Wohnbebauung (Große Gartenstr. Nr. 10) an das Spaßbad heran.

Das Freibad wird in der Zeit von Juni bis August betrieben, während dieser Zeit können Lärmbelästigungen im B-Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

Wie bereits entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 12.11.2021 zum B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz“ mitgeteilt wurde, befinden sich im Vorhabenbereich und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen Jungsteinzeit, Vorrömische Eisenzeit, Römische Kaiserzeit, Mittelalter; Körperbestattungen Jungsteinzeit, undatiert). Aus o.g Gründen ist davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Auf die gemäß § 14 Abs.2 DenkmSchG bestehenden Genehmigungserfordernisse wird hingewiesen. Zusätzlich wurde zum Denkmalschutz ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. **Siehe hierzu auch Kapitel 6.**

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 Bebauungsplans

- 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 Plangebiets erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße Alte Promenade. Perspektivisch ist ein Anschluss an die öffentliche Straße im östlich angrenzenden B-Plangebiet Wohngebiet „Am Festplatz“ vorgesehen.

Ver- und Entsorgung des Plangebiets:

- 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 Alte Promenade anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
Siehe hierzu auch Kapitel 6.
- 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 Alte Promenade anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
Siehe hierzu auch Kapitel 6.

- **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 Plangebiets 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.

Siehe hierzu auch Kapitel 4.1. und Kapitel 6.

Es ist geplant, das unverschmutzte Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche über einen Regenwasserkanal im Bereich der geplanten Erschließungsstraße abzuführen und in die Sarre 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 GmbH mit Sitz in 39387 Oschersleben, Anderslebener Straße 62. In der Straße Alt Promenade 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 Alte Promenade 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 des B-Plangebiets 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 dreiaxsiges 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 befinden 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 **Bebauungsplans**.

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert:

- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Straße einschließlich Beleuchtung,
- die Anlage einer Straßenentwässerung 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 bzw. durch Dritte übernommen. Die Refinanzierung erfolgt über den Grundstücksverkauf.

5. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Plangebiet insgesamt	16.508
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	11.490
• davon überlagernd mit Fläche (A1), bedingte Festsetzung A1 (§ 9 Abs. 2 BauGB)	231
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) als öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.401
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) davon überlagernd:	2.617
• mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	135

6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung

Die nachstehenden Hinweise, aus der Behördenbeteiligung zum B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz II“ 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 10.11.2022

➤ SG Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan Wohngebiet "Am Festplatz II" 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

Im Bereich von gezielter Versickerung ist sicherzustellen, dass keine Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen oder ähnliches eingebaut wird bzw. das Gelände darf im Vorfeld damit nicht aufgefüllt worden sein. Nach § 69 Abs. 1 WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in das System des TAV Börde eingeleitet werden, muss dieses mit den TAV Börde abgestimmt und vereinbart werden. Generell ist im Vorfeld zu prüfen, ob diese zusätzliche hydraulische Belastung durch den Kanal aufgenommen werden kann und die Wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitstelle in die Vorflut dieses miterfasst. Ist dieses nicht der Fall so ist im Plangebiet eine Regenwasserrückhaltung/ Drosselung zu errichten, um das Kanalnetz nicht zu überlasten und/ oder ist die Veränderung des Wasserrechtes durch den TAV Börde zu beantragen. Die für das Plangebiet festgesetzte Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes aufzunehmen.

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.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 18.10.2022

➤ **Rechtsamt, SG Sicherheit und Ordnung**

Stellungnahme zur Prüfung auf Kampfmittelbelastung

Für die Flurstücke 72, 81/4 und 355 habe ich keinen Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 07.11.2022

Ingenieurgeologie und Geotechnik:

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt. Gemäß der digitalen Geologischen Karte 1 : 25.000 sowie nahegelegenen Bohrungen kommen im befragten Gebiet oberflächennah holozäne Abschwemmmassen (Sande, Kiese), Auemergel sowie Auelehme vor. Wir empfehlen aufgrund der möglicherweise vorkommenden Aueböden eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Hydro- und Umweltgeologie:

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 78 WG LSA (Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt), soll in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden. Die Eignung wurde vom Antragsteller nicht durch Gutachten nachgewiesen.

Nach den hier verfügbaren Unterlagen weist der überwiegende Teil des Vorhabensgebiet Vernässungspotentiale von 0 Metern bis in zwei Meter Tiefe auf, was nach erster Einschätzung gegen die Versickerung mittels Anlagen spricht, für den westlichen Teil des Planungsgebietes ist bei normalen Niederschlagsverhältnissen flurnahes Schicht- oder Grundwasser in überwiegend bindigen und humushaltigen Auesedimenten und Abschwemmmassen sowie ggf. Auffüllen zu erwarten. Entsprechend können spätere Vernässungen und Bauschäden nicht ausgeschlossen werden.

Wir empfehlen Ihnen dringlich Baugrund und hydrogeologische Verhältnisse und ggf. die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes fachtechnisch Begutachten zu lassen.

Soweit eine Niederschlagswasserversickerung dennoch geplant wird, muss durch entsprechende Untersuchungen des Untergrundes (im Rahmen von Baugrunduntersuchungen), vorab und standortkonkret nachgewiesen werden, dass die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 (wie ausreichende Lockergesteinsmächtigkeit, geeigneter kf-Wert, ausreichend.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 14.10.2022.

Zu oben genanntem Vorhaben erhalten Sie aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) folgende fachliche Stellungnahme zu archäologischen Belangen.

Im Vorhabenbereich 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, Römische Kaiserzeit, 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, darunter u.a.

1969 Skelettgräber mit Gefäßen der römischen Kaiserzeit. 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. Im Vorhabengebiet konnten bei Begehungen in den Jahren 1976 und 1977 zahlreiche Siedlungsreste der Jungsteinzeit, der vorrömischen Eisenzeit, der Römischen Kaiserzeit und der Neuzeit festgestellt werden. Sie komplettieren das Bild dieses außergewöhnlich dichten Fundstellenareals und verdeutlichen die Bedeutung des Gebietes.

O.g. Baumaßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.

Aus facharchäologischer Sicht kann dem Bauvorhaben im Bebauungsgebiet dennoch, aber nur unter der Bedingung, zugestimmt werden, wenn entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Die Dokumentation erfolgt gem. Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA. Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip; vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021.

Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Trink- und Abwasserverband Börde Vom 01.11.2022

Im B-Plangebiet sind keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Eine Erschließung ist über unsere Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „Alte Promenade“ möglich. Es ist zu prüfen, ob ein Ringschluss der Trinkwasserleitung zum angrenzenden B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz“ möglich ist.

Für die Erschließung wird eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger der zu erschließenden Grundstücke mit 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.

Für das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist der TAV Börde zuständig, das Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken verbleiben und versickert werden. Der Verbleib des Niederschlagswasser ist nachzuweisen.

Anlage 1

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

zum

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

Entwurf, August 2022

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	Grundlagen	3
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	3
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	3
1.3	Methodik	8
1.4	Abgrenzung und Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes	9
2	Relevanzprüfung	12
3	Konfliktanalyse	18
3.1	Vorhabenbeschreibung	18
3.2	Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren	18
3.3	Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten	20
4	Maßnahmen des besonderen Artenschutzes.....	26
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	26
4.2	CEF-Maßnahmen	27
5	Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	27

1 Grundlagen

1.1 Anlass und Zielsetzung

Aufgrund der stabilen Einwohnerentwicklung besteht ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für junge Familien aus der Stadt Wanzleben-Börde und von Familien im Einzugsbereich des Grundzentums Wanzleben. Die Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken ist aktuell recht hoch. Hinzu kommt, dass aufgrund der Ansiedlung des Chipherstellers Intel auf Flächen der benachbarten Landeshauptstadt Magdeburg mit einem erheblichen Bevölkerungszugang innerhalb der Region Magdeburg gerechnet wird. Die Stadt Wanzleben-Börde, die nahezu direkt an die geplante „Gigafabrik“ angrenzen wird, sieht gute Chancen, sich als Wohnstadt entwickeln zu können.

Mit der Aufstellung des *Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Festplatz II“* möchte die Stadt Wanzleben-Börde deshalb auf eigenen Flächen kurzfristig und bedarfsgerecht Bauland für ca. 20 Baugrundstücke zur Verfügung stellen.

Das innerhalb der Ortslage liegende, früher als Gartenanlage genutzte Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan, der hier Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Grünflächen ausweist, muss im Zuge einer Berichtigung entsprechend angepasst werden.

Das geplante Baugebiet ist so ausgerichtet, dass günstig an die Infrastruktur des bereits östlich angrenzend geplanten Wohngebietes „Am Festplatz“ angeschlossen werden kann. Von hieraus und damit von der Straße „Vor dem hohen Tor“ ausgehend, soll auch die Zufahrt erfolgen. Diese bindet nördlich an die Straße „Alte Promenade“ an. 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.

1.2 Rechtliche Grundlagen

besonderer Artenschutz

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.“¹

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**:

1. Tier- und Pflanzenarten, die in den **Anhängen A oder B** der **EG-Artenschutzverordnung** (Verordnung (EG) Nr. 338/97) aufgeführt sind,

¹ 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.

2. Tier- und Pflanzenarten, die im **Anhang IV** der **FFH-Richtlinie** gelistet sind, soweit sie nicht unter 1. aufgeführt sind,
3. in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie - „**europäische Vogelarten**“ (sämtliche im Gebiet der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union heimischen Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie (EG-VRL, 1979) - dies umfasst neben Brutvögeln auch regelmäßig auftretende Zugvogelarten), soweit sie nicht unter 1. aufgeführt sind, oder
4. Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind:
 - § 54 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Arten der **Bundesartenschutzverordnung (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).

Davon gelten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG folgende Arten zusätzlich als **streng geschützt**:

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

Bei den streng geschützten Arten handelt es sich damit um eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

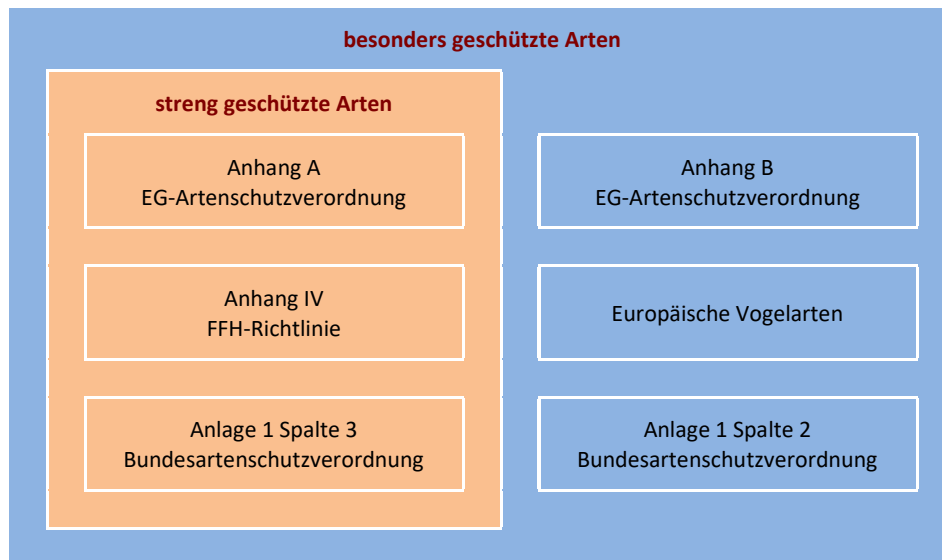


Abbildung 1: Zusammenhang besonders und streng geschützter Arten
gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 - 14

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 Anhanges 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 erforderlich². Arten der Bundes- bzw. EG-Artenschutzverordnung sind von der Prüfung ausgenommen, soweit sie nicht zusätzlich in den oben genannten Schutzkategorien aufgeführt sind.

Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Im Einzelfall können Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG erteilt werden, beispielsweise

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger wirtschaftlicher Schäden,
- wenn sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringen Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Art. 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Art. 9 Abs. 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten.

Einbeziehung von Maßnahmen

In die Beurteilung, ob einer oder mehrere der genannten Verbotstatbestände erfüllt sind, können Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) einbezogen werden, soweit diese erforderlich sind.

Maßnahmen zur Vermeidung führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder so weit abgemildert werden, dass keine erheblichen Einwirkungen auf geschützte Arten erfolgen.

² BUND/LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG (LANA): Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht (Stand 2010), Online-Publikation, https://www.la-na.de/documents/vollzugshinweise_stand_19xi2010-2_1518592222.pdf, Abruf 2022.

Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality-measures), die hier synonym als „vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen“ zu verstehen sind, setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für den lokal betroffenen Bestand in qualitativer Hinsicht zu erhalten. Dabei muss die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte gesichert sein. CEF-Maßnahmen müssen den Charakter von Vermeidungsmaßnahmen besitzen und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat erkennen lassen.

Kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung trotz der Durchführung von Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden, können Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen, compensation measures) erforderlich werden, damit sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art bzw. der lokalen Population im Bezugsraum insgesamt nicht verschlechtert. Die Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung sowie den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweils betroffenen Art bzw. Population. Hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zu beachten, dass keine Zeitlücke (time-lag) entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population (Engpass-Situation) auftreten kann. Kompensationsmaßnahmen dienen in der artenschutzrechtlichen Prüfung als Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen Erhaltungszustand) weiterhin vorliegen. Sie sind somit eine Zulassungsvoraussetzung gemäß § 45 BNatSchG.

Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG

Kann eine Ausnahme nicht erteilt werden, besteht die Möglichkeit einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG. Voraussetzung ist, dass die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

1.3 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.

Eine entsprechende Flächenbegehung wurde am 28.07.2022 durchgeführt.

1.4 Abgrenzung und 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 beansprucht mit einer Größe von ca. 1,65 ha Teilflächen der Flurstücke 81/4, 72 und 355 der Flur 12 in der Gemarkung Wanzleben. Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz der Stadt Wanzleben-Börde. Sie sind derzeit bis auf einzelne Gartenlauben weitestgehend unbebaut. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Abschnitt des Gewässerrandstreifens der Sarre. Westlich grenzt das Gelände einer Kindertagesstätte an. Östlich befindet sich das geplante Wohngebiet „Am Festplatz“. Die nördlich gelegenen Flächen werden durch einen Graben getrennt von einer Sportanlage und einem Frei- und Spaßbad eingenommen.

Das Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Kleingartenanlage. Der Kleingartenverein befindet sich in Auflösung. Von den 22 Parzellen wurden in Gartensaison 2022 nur noch wenige gärtnerisch genutzt. Für die Gartensaison 2023 ist die Nutzungsaufgabe aller Gärten vorgesehen. Die Bebauung reduziert sich auf kleinere Gartenlauben, die sich teils bereits im ruinösen Zustand befinden. Die Vegetation setzt sich aus Zier- und Obstgehölzen (Obstbäume in Form von Nieder- bis Mittelstämmen), die aus der Zeit der gärtnerischen Nutzung stammen, sowie aus nach der Nutzungsaufgabe aufkommendem, teils aus Pionierarten bestehendem Gehölzaufwuchs zusammen. Einige der Gehölze besitzen das Potenzial zur invasiven Ausbreitung. Hierzu gehören vor allem Essigbaum und Brombeere. Die südliche Abgrenzung zum Gewässerrandstreifen der Sarre hin wird durch eine ehemals in Form geschnittene Strauchhecke gebildet. Eine ausgeprägte Baumreihe, die sich allerdings außerhalb des Plangebietes befindet, bildet die nördliche Abgrenzung. Begleitet werden die Gehölze von teils ebenfalls invasiv auftretenden ruderalen Stauden- und Grasarten (Goldrute, Quecke, Landreitgras) sowie Dominanzbeständen nitrophiler Staudensäume (Große Brennnessel, Gemeiner Beifuß). Aufgrund der aktuell seit mehreren Jahren anhaltenden Trockenheit weisen einige Gehölze bereits Trockenheitsschäden auf, bis hin zur Abgängigkeit.

Sowohl der nördlich angrenzende Graben als auch die südlich verlaufende Sarre mit ihrem Gewässerrandstreifen befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb jeglicher naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

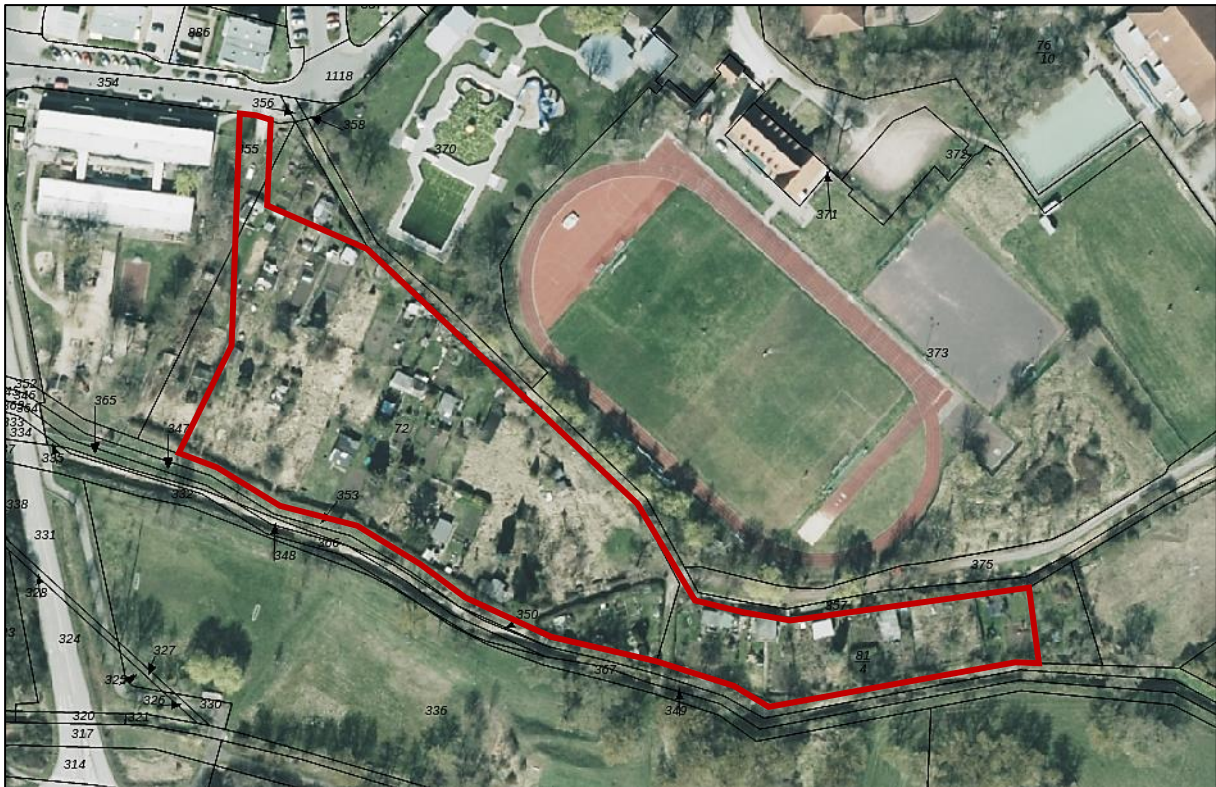


Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebietes³ (ohne Maßstab)



Abbildung 3: Kleingarten mit Holzlaube

³ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Schutzgebiete in Deutschland, interaktiver Web-Mapping-Dienst, Online-Publikation: <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>, Abruf 2022.



Abbildung 4: großflächige ruderale Grasflur, abgängiger Obstbaum



Abbildung 5: nitrophiler Staudensaum, dichter Goldrutenbestand, Ziergehölze mit Trockenschäden



Abbildung 6: Kleingarten ohne gärtnerische Nutzung



Abbildung 7: großflächiger Dominanzbestand der Goldrute innerhalb ruderaler Grasfluren



Abbildung 8: großflächige ruderale
Grasflur, Laubenruine

2 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, welche Arten im Planungsraum *voraussichtlich* erwartet werden *können*. Grundlage hierfür bilden das Internet-Handbuch der Arten des Anhangs IV der FFH-R des BfN⁴ sowie die Artenschutzliste Sachsen-Anhalt⁵.

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.

⁴ 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.

⁵ 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 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 die Blüten der Gehölze als Insektenweide. Durch Fledermäuse werden Gehölze häufig als Leitstrukturen während der Jagd- und Transferflüge genutzt. Alte Bäume, die Höhlungen im Holz sowie lose Rindenabschnitte aufweisen, können ihnen als Quartier - i.d.R. als Übergangs- und Sommerquartier dienen.

Der Lebensraumtyp wird im Plangebiet durch eine Vielzahl unterschiedlicher Gehölze repräsentiert. Neben einzelnen nieder- und mittelstämmigen Obstbäumen sind dies Zier- und Obststräucher bzw. -hecken sowie durch Samenanflug aus Nachbarflächen aufkommender Gehölzaufwuchs. Große Altbäume fehlen im Gebiet. Südlich im Bereich der Sarre befindliche Silber-Weiden sowie eine nördlich angrenzende Baumreihe befinden sich außerhalb des Plangebietes. Keines dieser Gehölze wies zum Zeitpunkt der Ortsbegehung Greifvogelhorste auf, wobei eine Besiedelung durch entsprechende Arten aufgrund der vom Betrieb des Spaßbades, der Sportstätten sowie des Kindergartens ausgehenden Akustik und des damit verbundenen Störungspotenzials sehr unwahrscheinlich ist. Gleiches gilt auch für andere besonders empfindliche Vogelarten, so dass hier ausschließlich von einer Besiedlung durch Singvögel, die an das urbane Leben angepasst sind (Kulturfolger), auszugehen ist. Zu nennen wären hier Finkenarten innerhalb dicht belaubter größerer Laubbäume und Koniferen sowie Droselarten, Nachtigall und Rotkehlchen, die bevorzugt dichte Strauch- und Heckenstrukturen nutzen.

Aufgrund nicht vorhandener Altbäume fehlt es an Höhlen und Spaltenquartieren für eine Besiedelung durch Fledermäuse. Für eine Nutzung als Leitstruktur sowie zur Jagd sind eher die Gehölze südlich der Sarre bzw. der hier vorhandene kleinräumige Wechsel aus Gehölzen und Grünlandflächen qualifiziert. Bei Transfer- und Jagdflügen, die hiervon ausgehen, kann aber auch das Plangebiet involviert werden.

Lebensraumtyp Ruderalfluren

Ruderalfluren sind spontan entstandene, nicht landwirtschaftlich genutzte Vegetationsbestände aus Stauden, Gräsern sowie ein- und zweijährigen Kräutern auf anthropogen stark veränderten, oft auch nährstoffreichen Standorten. Sie sind in optimaler Ausprägung sehr blüten- und insektenreich. Aufgrund des Reichtums an Sämereien und Insekten sind sie als Nahrungshabitat für viele Vogelarten prädestiniert. Aus gleichem Grund können in Abhängigkeit von der klimatischen Exposition, der Bodenbeschaffenheit sowie weiterer Habitatstrukturen im Nahbereich Vorkommen der Zauneidechse möglich sein (Jagdhabitat). Weniger ausgeprägte Ruderalfluren werden dagegen oft von Dominanzbeständen einiger weniger Arten gebildet. Beispielhaft sind hier die dichten Brennnesselbestände auf stark stickstoffhaltigen Böden zu nennen. Ihr ökologischer Wert für die Fauna ist entsprechend geringer.

Im Plangebiet kommt der Lebensraumtyp in erster Linie in Form von Dominanzbeständen - Goldrute, Landreitgras, Große Brennnessel - vor, die einen Großteil der aufgelassenen Kleingärten einnehmen.

Bebauung

Je nach Art, Alter und Zustand bemisst sich der faunistische Wert von Gebäuden. Eine höhere artenschutzrechtliche Wertigkeit kann i.d.R. nur älteren strukturreichen Gebäuden sowie Ruinen zugesprochen werden, die insbesondere eine Besiedlung durch höhlen- und nischenbewohnende Tierarten ermöglichen. Hier sind in erster Linie verschiedene Vogelarten sowie Fledermäuse (Wochenstuben, Tages- und Überwinterungsquartiere) zu betrachten. Moderne hochgradig gedämmte Gebäude mit nischenarmen Fassaden oder gar rein technische Industriebauten weisen dagegen keine Möglichkeiten auf, geschützten Arten Lebensräume zu bieten.

Die Bebauung im Plangebiet reduziert sich auf einzelnstehende Lauben und Schuppen innerhalb der Gärten. Diese bieten insbesondere den Nischenbrütern unter den Singvögeln wie Hausrotschwanz und Amsel Nistmöglichkeiten. Einzelne, bereits im Verfall befindliche Gebäude könnten theoretisch auch durch Fledermäuse als Quartier genutzt werden. Innerhalb kleiner Gebäude, die in ihrem Inneren relativ hell und oft auch nicht frei von Zugluft sind, ist die Wahrscheinlichkeit allerdings relativ gering.

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, vereinzelt Bruthabitat vorhanden (höhere Laub- und Nadelbäume)
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Blaumeise	Nahrungsgast, vereinzelt Bruthabitat vorhanden (Nistkästen)
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	Nahrungsgast, überfliegend
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	Nahrungsgast
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Bruthabitat vorhanden
<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
Fledermäuse		§			bg	bg, sg	Lebensraumtyp Gehölze, Bebauung Fortpflanzungsstätte: <i>Gebäudearten</i> : Sommerquartiere/Wochenstuben in und an Gebäuden, <i>Wald-/Gehölzarten</i> : Höhlen- und Spaltenquartieren an Bäumen entsprechenden Alters in Wäldern, Parks und Friedhöfen; Ruhestätte: Winterquartiere in Höhlen, Kellern, Stollen u.ä.; Zwischenquartiere (Frühjahr/Herbst) in Mauerspalt; Jagdhabitat/Transferflüge: Gewässer, Gewässerränder, linienförmige Gehölze, Wald- und Gehölzränder	Plangebiet als Jagdhabitat und für Transferflüge geeignet; Quartiernutzung nur bedingt möglich ⇒ relevant
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 Habitate (Ruderalfluren, Gehölze) 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
Vögel								
Singvögel			§		(sg)	bg, (sg)	Lebensraumtyp Gehölze, Bebauung, Ruderalfluren Bruthabitat: Gehölze (Sträucher, Hecken, teils Baumkronen), teils gehölzanschließende Staudensäume, teils offenes Gelände bzw. Landwirtschaftsflächen; teils Nischen an Gebäuden; Nahrungshabitat: Gehölze, angrenzende Staudenfluren, Offenland u.ä.	geeignete Habitatstrukturen vorhanden ⇒ relevant
offenlandbejagende Greifvögel			§	A		bg, sg	Lebensraumtyp Ruderalfluren, Gehölze 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 und weitestgehend schlecht einsehbar ⇒ nicht relevant
Schmetterlinge								
<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler 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
							frische bis (wechsel-) feuchte Goldhafer- und Glatt- haferwiesen, Feucht- und Streuwiesen, Hochstau- densäume entlang von Fließgewässern; Vorausset- zung Vorkommen vom Großen Wiesenknopf (<i>San- guisorba officinalis</i>); Verbreitung: südliches Deutschland, Einzelpopulationen in der Nord- hälfte Deutschlands	⇒ nicht relevant
<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf- Ameisenbläuling	§			bg	bg, sg	ruderalisiertes Grünland, flächige Gras- und Ru- deralfloren nährstoffarme, frische bis (wechsel-) feuchte Wie- sen; Voraussetzung Vorkommen vom Großen Wie- senknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>); Verbreitung: südliches Deutschland, Einzelpopulationen in der Nordhälfte Deutschlands	Vorhabensfläche ohne Wirts- pflanze, daher ohne Habitateig- nung ⇒ nicht relevant

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

3 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.

3.1 Vorhabenbeschreibung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung mehrerer Wohnhäuser. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,65 ha. Durch den Bauleitplan wird ein *allgemeines Wohngebiet* mit einer Zufahrt, die das Wohngebiet von der Straße „Vor dem Hohen Tor“ über das Gelände des angrenzenden Baugebietes „Am Festplatz“ sowie von der Straße „Alte Promenade“ 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 eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens in Form einer privaten Grünfläche. Eine gleichartige Grünfläche wird nach Südwesten zur Sarre hin ausgewiesen. Zudem sind auf den entstehenden Grundstücken jeweils mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

3.2 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.

Unter **baubedingten Wirkungen** versteht man dabei die Eingriffsfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase auftreten. **Anlagebedingte Wirkungen** sind alle vom Vorhaben ausgehenden Effekte, die spezifisch durch die Anlage selbst (und nicht durch Bau und Betrieb) bedingt sind. Bei den **nutzungs-/betriebsbedingten Wirkungen** handelt es sich um Eingriffsfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit der Nutzung bzw. dem (Dauer-)Betrieb des Plangegegenstandes zusammenhängen.

Tabelle 3: Darstellung und Bewertung der möglichen Projektwirkungen

Baumaßnahme/Eingriff	mögliche Projektwirkungen
Baubedingte Wirkungen	
Anlage der Baustelleneinrichtungen, Materiallagerung	- zusätzliche Inanspruchnahme von Lebensräumen/Lebensraumteilen geschützter Tierarten
Bauarbeiten zur Baufeldfreimachung und Errichtung der geplanten Gebäude	- vor allem temporäre Reize, die eine vergrärende Wirkung auf empfindliche Tierarten haben können: mögliche vorübergehende Störung der geschützten Arten durch Baulärm, den Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen (Bewegung) und die ständige Sichtbarkeit von Menschen - bei entsprechendem Vorhandensein kann es durch Bauarbeiten und Baufahrzeuge zur direkten Tötung von Tieren kommen, die einen nur kleinen Mobilitätsradius aufweisen - Verlust von Gehölzen während der Baufeldfreimachung zur Errichtung der Zufahrtsstraße, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten dienen
Anlagenbedingte Wirkungen	
Flächenverlust aufgrund der geplanten dauerhaften Überbauung durch die Errichtung der geplanten Gebäude und Anlagen	- Inanspruchnahme von Lebensräumen/Lebensraumteilen geschützter Tierarten - direktes Tötungsrisiko, wenn Nistplätze oder Bauanlagen überbaut, Gelege zerstört und Jungtiere aber auch adulte Individuen getötet werden - mögliche Beeinträchtigung geschützter Tierarten durch Nahrungsraumentzug: 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.
Nutzungs-/betriebsbedingte Wirkungen	
Geräuschemissionen und optische Störungen durch die Frequentierung der beplanten Flächen	- Scheuchwirkungen durch die visuelle Wahrnehmung von Menschen und Fahrzeugen sowie durch akustische Reize ⇒ Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes im Bestand sowie angrenzender Flächen ist davon auszugehen, dass sich hier derzeit kaum Areale, die als störungsfrei einzustufen sind, finden werden.

3.3 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.

relevante Art/Artengruppe	
Fledermäuse	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Lebensraumtyp Gehölze Fortpflanzungsstätte: <i>Gebäudearten</i>: Sommerquartiere/Wochenstuben in und an Gebäuden, <i>Wald-/Gehölzarten</i>: Höhlen- und Spaltenquartieren an Bäumen entsprechenden Alters in Wäldern, Parks und Friedhöfen; Ruhestätte: Winterquartiere in Höhlen, Kellern, Stollen u.ä.; Zwischenquartiere (Frühjahr/Herbst) in Mauerspalt; Jagdhabitat/Transferflüge: Gewässer, Gewässerränder, linienförmige Gehölze, Wald- und Gehölzränder	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
☐ nachgewiesen ☒ potenziell möglich Keine Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse; Gehölze innerhalb des Plangebietes zu jung; keine Baumhöhlen und lose Altrinde; Kleingebäude teils verschlossen, Ruinen aufgrund weniger tagdunkler Bereiche sowie mangelnder Zugluftfreiheit als Sommer- und Übergangsquartier kaum und aufgrund fehlender Frostfreiheit nicht als Winterquartier nutzbar. Angrenzende Baumreihen als Leitstruktur nutzbar. Bei Transfer- und Jagdflügen, die hiervon ausgehen, kann auch das Plangebiet involviert werden.	
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)	
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet?	☐ ja ☒ nein
⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine Verletzung/Tötung von Individuen ausgeschlossen werden.	
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☒ ja ☐ nein
⇒ Vermeidungsmaßnahme - Baufeldfreimachung	
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

relevante Art/Artengruppe

Fledermäuse

⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Störungen hinreichend ausgeschlossen werden; da die Bauarbeiten nur zur Tagzeit stattfinden, können Störungen des Jagdgeschehens hinreichend ausgeschlossen werden

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

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

⇒ Vermeidungsmaßnahme - Baufeldfreimachung

⇒ Vermeidungsmaßnahme - Bauzeit

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 keine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten

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

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

⇒ Vermeidungsmaßnahme - Baufeldfreimachung

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	
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Lebensraumtyp Ruderalfluren Art trockenwarmer strukturreicher Magerstandorte. Als Kulturfollower 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.⁶	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
☐ nachgewiesen ☒ potenziell möglich Besonnte trockene Lockerbodenbereiche nur auf den derzeit noch intensiv genutzten Gartenflächen vorhanden (Beete u.ä.); der größte Teil des Plangebietes ist großflächig von dichten ruderalen Gras- und Staudenfluren bestanden. Das Zusammenspiel der notwendigen Teillebensräume ist nur bedingt vorhanden. 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 2022 wurden auch an günstigen Stellen (u.a. zum Sonnenbad geeignete Bereiche, potenzielle Verstecke) keine Zauneidechsen aufgefunden. Die Habitateignung ist gering. 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 ⇒ Aufgrund der überwiegenden mangelnden Habitateignung ist eine Besiedlung der Vorhabensfläche, auch bei Vorhandensein einzelner geeigneter Teilhabitate sehr unwahrscheinlich. Erhebliche Störungstatbestände werden nicht erwartet. Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population? ☐ ja ☒ nein Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ☐ ja ☒ nein	

⁶ 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>)		
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
⇒ Aufgrund der überwiegenden mangelnden Habitategnung ist eine Besiedlung der Vorhabensfläche, auch bei Vorhandensein einzelner geeigneter Teilhabitate sehr unwahrscheinlich. Eine Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgen 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 Gehölze, Bebauung, Ruderalfluren Bruthabitat: Gehölze (Sträucher, Hecken, teils Baumkronen), teils gehölzanschließende Staudensäume, teils offenes Gelände bzw. Landwirtschaftsflächen; teils Nischen an Gebäuden; Nahrungshabitat: Gehölze, angrenzende Staudenfluren, Offenland u.ä.	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
☒ nachgewiesen ☒ potenziell möglich Mit den vorhandenen Gehölzstrukturen und Kleingebäuden sind derzeit Habitate innerhalb des Plangebietes vorhanden, die durch Singvögel nutzbar sind. Aufgrund der vom Betrieb des Spaßbades, der Sportstätten sowie des Kindergartens ausgehenden Akustik und des damit verbundenen Störungspotenzials sind allerdings nur Arten, die an das urbane Leben angepasst und weitestgehend störungsresistent sind (Kulturfolger) zu erwarten. Zu nennen wären hier Finkenarten innerhalb dicht belaubter größerer Laubbäume und Koniferen sowie Drosselarten, Nachtigall und Rotkehlchen, die bevorzugt dichte Strauch- und Heckenstrukturen nutzen. Am Tag der Ortsbegehung war nur eine geringe Zahl entsprechender Vogelarten nachweisbar: Stiglitz, Blaumeise, Mehlschwalbe (überfliegend), Haussperling, Hausrotschwanz 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)	
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ☐ ja ☒ nein ⇒ Eine Verletzung/Tötung adulter Individuen ist aufgrund des Vorhabenscharakters und der Mobilität der Tiere auszuschließen. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden keine eventuell vorhandenen Niststätten zerstört, wodurch es zur Tötung von Individuen (Gelege, Jungvögel) käme. 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 von Nahrungsflächen und damit durch Nahrungsflächenentzug kann somit ausgeschlossen werden. Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ☒ ja ☐ nein ⇒ Vermeidungsmaßnahme - Baufeldfreimachung 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	

relevante Art/Artengruppe

Singvögel

nicht erheblich angesehen, da bereits im Bestand entsprechende Beeinträchtigungen aufgrund der vorhandenen Nutzungen bestehen (Gartennutzung, angrenzende Sport- und Freizeitnutzung, KiTa usw.).

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

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

⇒ Vermeidungsmaßnahme - Baufeldfreimachung

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

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

⇒ Vermeidungsmaßnahme - Baufeldfreimachung

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

4 Maßnahmen des besonderen Artenschutzes

4.1 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.

Tabelle 4: Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

Maßnahme	Wirkung
1. Vermeidungsmaßnahme Boden- und Flächeninanspruchnahme: Während der Bauphase sollten zur Baustelleneinrichtung und Materiallagerung nur bereits befestigte, verdichtete bzw. beeinträchtigte Flächen genutzt werden. Nötige Befestigungen sind vollständig zurückzubauen und der Boden im Nachhinein aufzulockern und mit einer Begrünung zu versehen. Anlagenbedingte Versiegelungen sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. In Bereichen, in denen sich die Anlage eines technologischen Streifens bzw. einer Baustraße nicht vermeiden lässt, ist diese vollständig zurückzubauen und der Boden im Nachhinein aufzulockern und mit einer Begrünung zu versehen.	⇒ Vermeidung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Lebensräumen/Lebensraumteilen geschützter Tierarten ⇒ betroffene Arten/Artengruppen: alle Artengruppen
2. Vermeidungsmaßnahme Bauzeit: Die Bauarbeiten sind im Sommerhalbjahr weitestgehend zur Tagzeit durchzuführen.	⇒ Vermeidung von Störungswirkungen auf nachtaktive Tierarten ⇒ betroffene Arten/Artengruppen: Fledermäuse
3. Vermeidungsmaßnahme Baufeldfreimachung: Es ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzrodungen und Abriss der Gartenlauben dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (§ 39 BNatSchG) durchgeführt werden.	⇒ Schutz von Gelegen, Nestlingen und noch nicht mobilen Jungvögeln; Schutz ggf. vorhandener Fledermausquartiere (Sommer-, Übergangsquartiere); Auch bei einem zeitlich späteren Baubeginn wird so eine Ansiedlung zu Fortpflanzungszwecken und eine daraus folgende Tötung oder Störung vermieden. ⇒ betroffene Arten/Artengruppen: Singvögel (Gehölz- und Nischenbrüter), Fledermäuse
4. Während der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und im Falle des Auffindens unverzüglich die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren.	

4.2 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.

5 Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen 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.

SATZUNG

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches, in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Wanzleben-Börde vom 23.03.2023 gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "Am Festplatz II", 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, 19.04.2023

allg. Vertreter/in des/der
Bürgermeister/in

gez. i.V. Franz (L.S.)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

I. Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat gem. §2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 07.07.2022 den Beschluss zu der Aufstellung des B-Plans Wohngebiet "Am Festplatz II" in der Stadt Wanzleben-Börde gefasst.

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

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht, am 27.07.2022 im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Wanzleben-Börde.

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

3. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.03.2023 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 23.03.2023 den Bebauungsplan Wohngebiet "Am Festplatz II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Wanzleben-Börde, 19.04.2023

allg. Vertreter/in des/der
Bürgermeister/in

gez. i.V. Franz (L.S.)
Bürgermeister

II. Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 03.11.2022 bis einschließlich 06.12.2022 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 26.10.2022 im Amtsblatt Nr. 10 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, 19.04.2023

gez. i.V. Franz (L.S.)
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 06.10.2022 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, 19.04.2023

gez. i.V. Franz (L.S.)
Bürgermeister

3. Ausfertigung

Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom 02.2023 wird ausgefertigt.

Stadt Wanzleben-Börde, 19.04.2023

gez. i.V. Franz (L.S.)
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Wohngebiet "Am Festplatz II" 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 26.04.2023 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 26.04.2023 in Kraft getreten.

Stadt Wanzleben-Börde, 02.05.2023

gez. i.V. Franz (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.

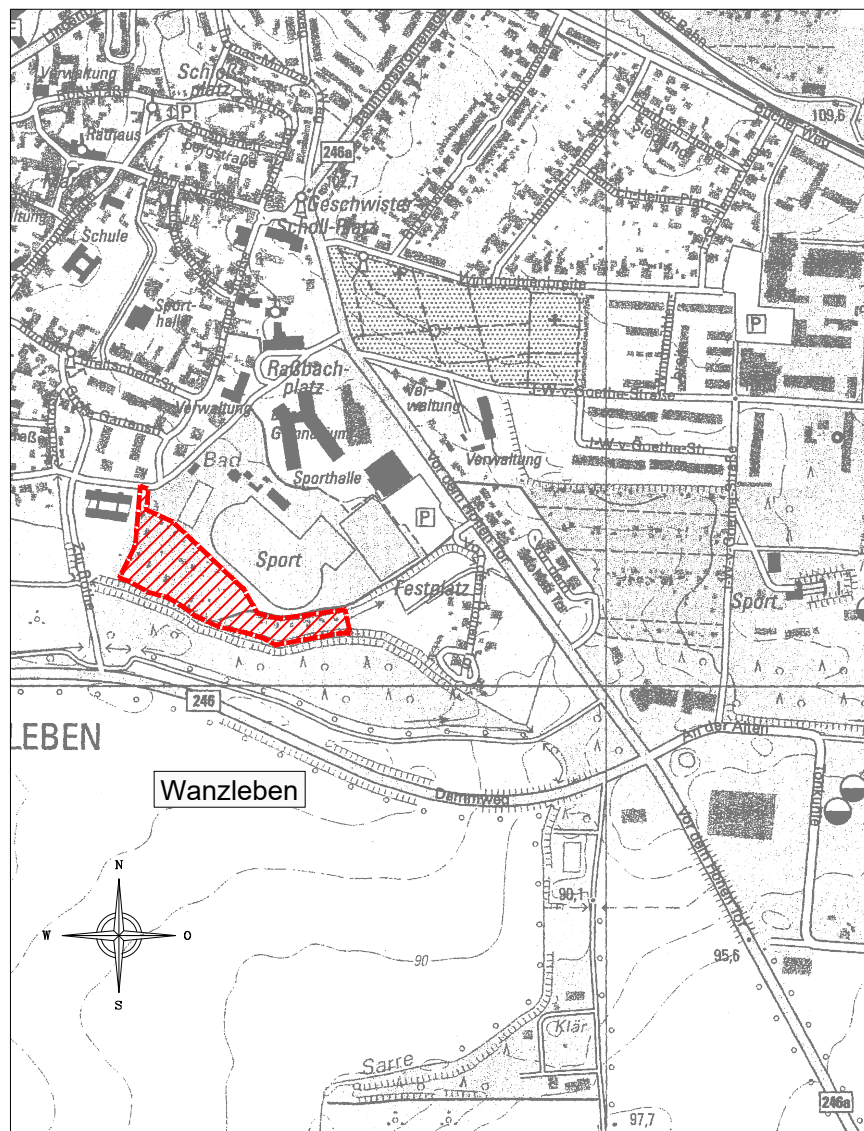
Stadt Wanzleben-Börde,

.....
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

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.

Auszug aus verwendeter Liegenschaftskarte:

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Gemeinde: Wanzleben-Börde, Stadt
Gemarkung: Wanzleben
Flur: 12
Flurstücke: teilweise 81/4; 72 und 355
Stand: 05/2022 (ALKIS)
Lagestatus: LS 150

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

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 Landes Sachsen-Anhalt. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

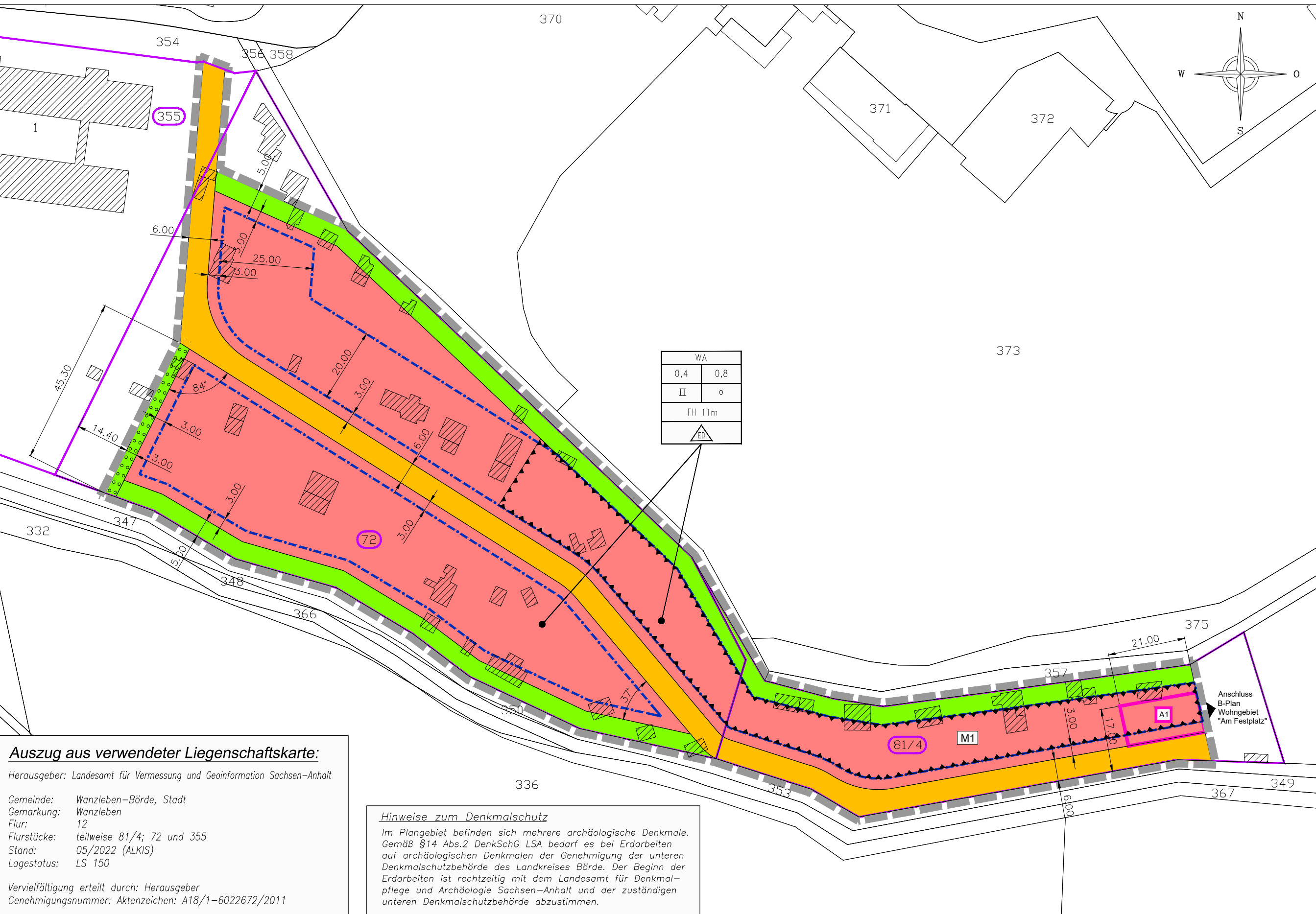
BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet "Am Festplatz II"

Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Wanzleben

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

 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	Geschößflächenzahl	Bauweise
Grundflächenzahl		
Zahl der Vollgeschosse		
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

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

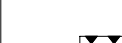
(§9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a u. Abs.6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

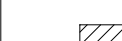
 Geltungsbereich des B-Plans (§9 Abs.7 BauGB)

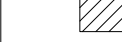
 Fläche A1 mit bedingter Festsetzung (§9 Abs.2 BauGB)

 M1

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

8. Informeller Charakter

 vorhandene Bebauung

 Flurstücksgrenzen

 81/4 von der Planung betroffene Flurstücke

 81/4

 81/4

 81/4

 81/4

 81/4

 81/4

 81/4

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. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmschutz – §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Auf den mit M1 bezeichneten Flächen sind Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmzugewandten Seite in Richtung Bördestadion unzulässig (Grundrissregelung).

3. Grünordnung

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

Auf jedem Baugrundstück im Geltungsbereich des B-Plans ist mindestens ein mittelkröniger Laubbau 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 3.1. sind standortgerechte einheimische Gehölze aus den Herkunftsgeländen Mittel- und Ostdeutschlands, Tief- und Hügelland zu verwenden.

Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen. Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

Bäume: * hochstämmige mittelkrönige Laubbauarten mit mind. 14–16cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang

3.3. Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste

a) einheimische Laubbauarten Obstbäume/alte Obstsorten

–Feldahorn *Apfel *Birne
–Hainbuche –Kaiser Wilhelm –Köstliche von Chorneux
–Vogelkirsche –Rote Sternrenette –Gellers Butterbirne
–Eberesche –Jacob Leibel –Gute Graue
–Boskoop

b) einheimische Straucharten

–Haselnuss –Hundsrose –Schwarzer Holunder
–Roter Hartriegel –Eingriffeliger Weißdorn –Gemeiner Schneeball

3.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen – §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

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

4. Bedingte Festsetzung für Wendeanlage – §9 Abs.2 BauGB

Die Nutzung der nördlich der geplanten Erschließungsstraße liegenden, durch Planeintrag gekennzeichneten Fläche A1 wird vorübergehend als Wendeanlage festgesetzt. Die Auflösung dieser bedingten Festsetzung erfolgt mit Anschluss der geplanten Erschließungsstraße an eine vorhandene öffentliche Erschließungsstraße im östlich angrenzenden Bebauungsplan Wohngebiet "Am Festplatz".

5. Verwendung von Niederschlagswasser – §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.16 BauGB

Das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen, welches nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist in Speicherbehältern oder unterirdischen Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg
Telefax 0391-4060400
Telefon 0391-4060300
eMail office@ivw-ingenieure.de

Vorhaben	Bebauungsplan Wohngebiet "Am Festplatz II" Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Wanzleben		gemessen	
			kortiert	
			gezeichnet	
			geprüft	
Darstellung	Satzung	bearbeitet	Februar 2023	Fr. Müller
		gezeichnet	Februar 2023	Fr. Re.Müller
		geprüft	Februar 2023	Fr. R.Müller
		Maßstab	1:1000	Blatt Nr.

W:\...120-22-020_WZL_BLP_WGAm_Festplatz_II\PI_Bauleitpl\1_Vorentw\CAD\DWG\BP12022020_AmFestpl2_Wanzl_Satzung.dwg
W:\...120-22-020_WZL_BLP_WGAm_Festplatz_II\PI_Bauleitpl\1_Vorentw\CAD\PLT\BP12022020_AmFestpl2_Wanzl_Satzung.pdf