

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben – Börde

Inkrafttreten des Bebauungsplanes Mischgebiet **“Östlich des Pestalozziweges”**
OT Stadt Wanzleben

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

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- Im Norden: durch die Flurstücke 471/46 und 470/46 in der Flur 7 (unbebaut)
- Im Westen: durch den Pestalozziweg (Flurstück 957; Flur 7)
- Im Osten: durch einen ehemaligen Garagenkomplex (auf den Flurstücken 283/47 und 1009; Flur 7) und den Flurstücken 48/1 und 1010 in der Flur 7
- Im Süden: durch das Gelände der Grundschule „An der Burg“ Wanzleben mit Sporthalle (Flurstück 223/39; Flur 7) sowie einer Villa (Flurstück 1049; Flur 7)

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

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

Dienstzeiten:

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

Di. 13:30 bis 18:00 Uhr

Do. 13:30 bis 15:00 Uhr

außerhalb nach Vereinbarung

Gleichzeitig sind die Unterlagen unter der Internetadresse der Stadt Wanzleben – Börde (www.wanzleben-boerde.de) 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 Mischgebiet „Östlich des Pestalozziweges“

Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Wanzleben



Satzung
Stand Februar 2023

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Gemeinde	Stadt Wanzleben-Börde
Auftrags-Nr.	120-22-040

Inhalt

I	Planzeichnung	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

I. Planzeichnung
- B-Plan M 1:1.000

II Begründung

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Erläuterungen	6
1.1	Planungsträger	6
1.2	Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde	7
1.3	Allgemeine Angaben zum Vorhaben	8
2	Planungsgrundlagen.....	10
2.1	Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	10
2.2	Gesetze, Verordnungen und Pläne.....	10
2.3	Quellen und Kartengrundlagen	11
2.4	Planungsvorgaben	11
3	Plananlass/ Zielsetzung	17
3.1	Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	17
3.2	Zielsetzung des B-Plan.....	18
3.3	Begründung zur Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB.....	19
3.4	Geltungsbereich und Eigentümerstruktur.....	20
3.5	Nutzung im Bestand	21
4	Planinhalt und Auswirkungen	23
4.1	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....	23
4.1.1	Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO	23
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	23
4.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB....	24
4.1.4	Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	24
4.1.5	Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.....	24
4.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	24
4.1.7	Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BauGB.....	25
4.2	Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	25
4.2.1	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege	25
	Artenschutzrechtliche Belange	26
4.2.2	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	27
4.2.3	Belange der Abfallbeseitigung.....	27
4.2.4	Belange des Gewässerschutzes	27
4.2.5	Belange des Bodenschutzes	28
4.2.6	Belange der Luftreinhaltung	28
4.2.7	Belange der Lärmbekämpfung	28
4.2.8	Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie.....	28

4.3	Auswirkungen auf die Erschließung.....	28
4.3.1	Verkehrerschließung	29
4.3.2	Ver- und Entsorgung des Plangebiets	29
4.3.3	Feuerschutz	30
4.4	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt.....	31
5	Flächenbilanz.....	31
6	Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung	31

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

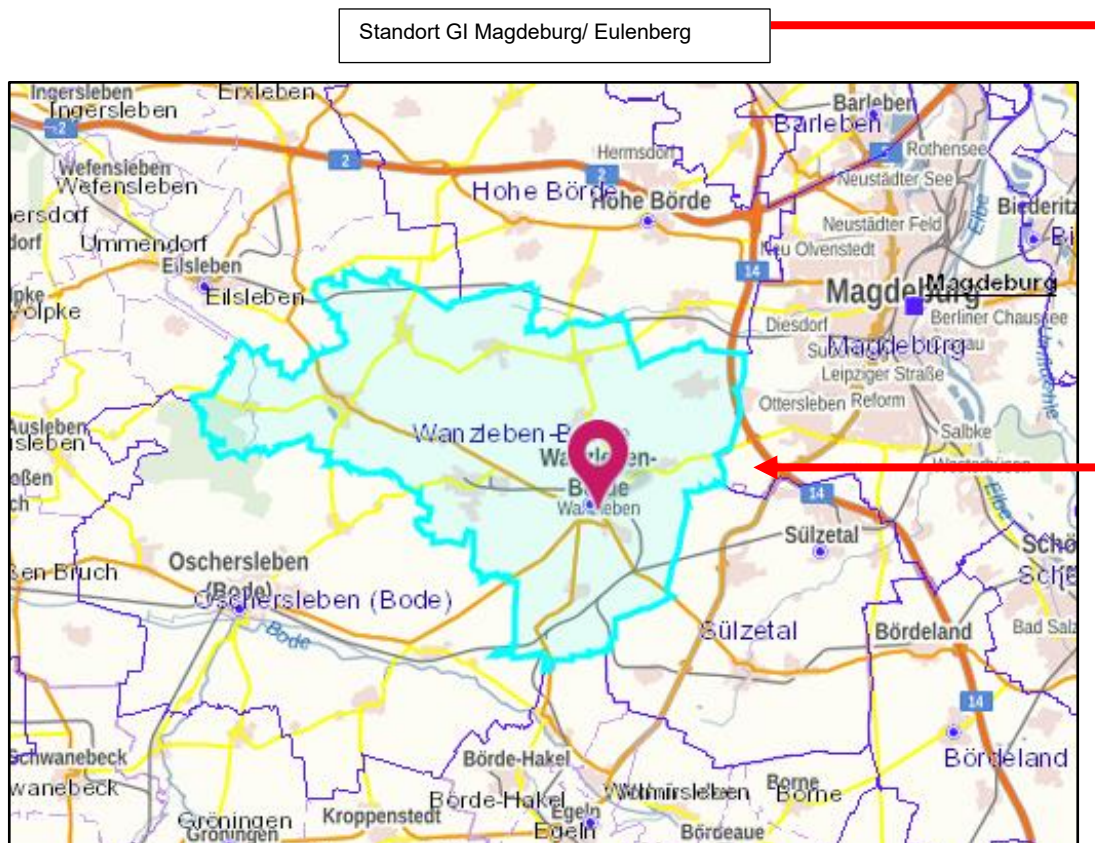
Die Stadt Wanzleben-Börde liegt ca. 15 km südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Landschaftlich gehört die Stadt zur fruchtbaren Magdeburger Börde.

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.



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

1.3 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bestand:

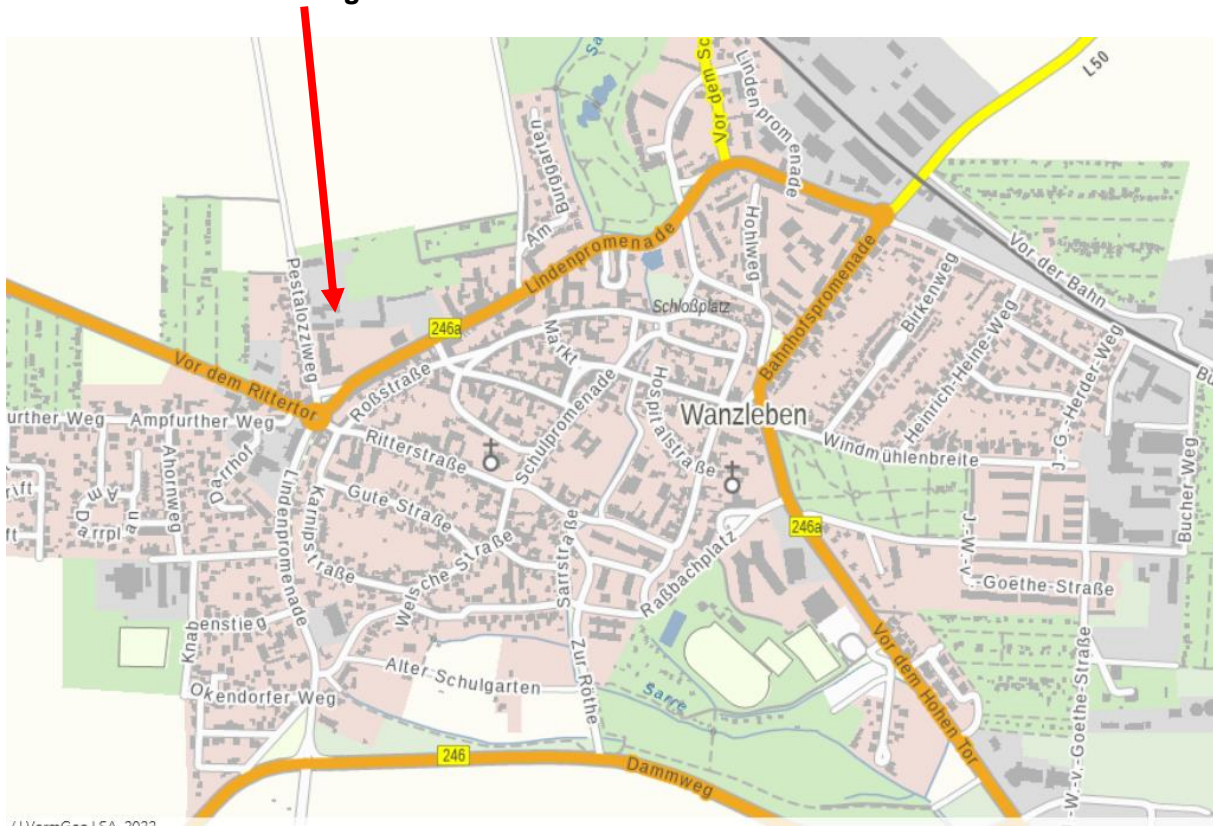
- Die Größe des Geltungsbereichs des Plangebiets beträgt ca. 0,77 ha.
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche östlich des Pestalozziweges. Das Gelände wurde ehemals von einem Baubetrieb genutzt, es ist mit einem Bürogebäude, einem Wohn- und Geschäftshaus und mehreren Garagen bzw. Nebengebäuden bebaut.
- Das Plangebiet wird verkehrs- und stadttechnisch über die kommunale Straße mit der Bezeichnung Pestalozziweg erschlossen.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) zur Umnutzung eines Bürogebäudes zu Wohnzwecken sowie eine gewerbliche Vermietung vorhandener Gebäude.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Lage im Stadtgebiet

–hier: Standort des Plangebiets in der Übersichtskarte



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf September 2022
© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2022

Lage im Stadtgebiet

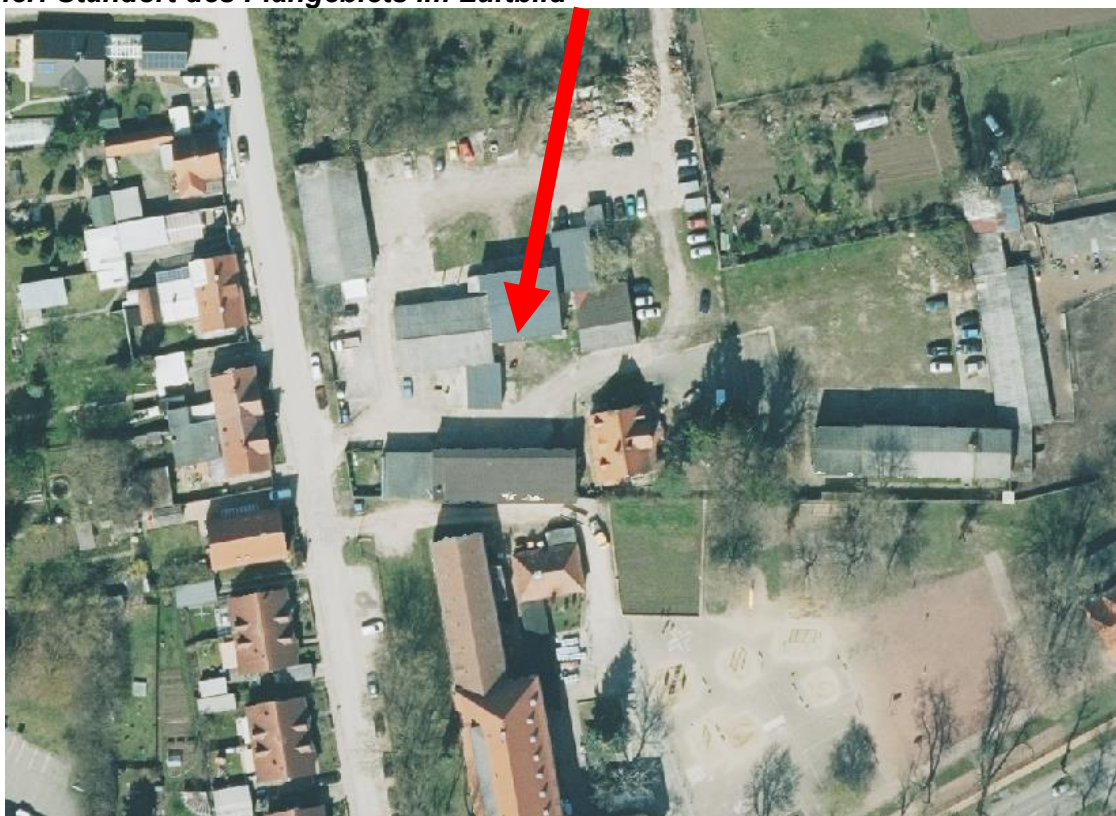
–hier: Standort des Plangebiets in der Übersichtskarte mit Darstellung des Plangebiets



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf September 2022
© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2022

Lage im Stadtgebiet

–hier: Standort des Plangebiets im Luftbild



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf September 2022
© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2022

2 Planungsgrundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Der B-Plan Mischgebiet „Östlich des Pestalozziweges“, 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 Platinhaltes (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 und 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 derzeitigen 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 (StrG LSA)

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 7, Flurstücke 1050, 1501 und 1011, Gemarkung Wanzleben, M 1: 1000 mit Stand Juli 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

Raumordnung und Landesentwicklung

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 Mischgebiet „Östlich des Pestalozziweges“ gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

- (1) Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).
- (2) Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.
- (3) 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg vom 29.09.2020.
- (4) 2. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 22.06.2022.

Zu (1) 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 Umnutzung eines Bürogebäudes zu Wohnzwecken sowie eine gewerbliche Vermietung vorhandener Gebäude im zentralen Ort Stadt Wanzleben angesiedelt wird,
- bei der Standortwahl die Potenziale der Nachnutzung eines ehemals von einem Baubetrieb genutzten Betriebsgeländes berücksichtigt wurde, um Landschafts- und Freiräume zu erhalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Stadt Wanzleben befindet und dem Siedlungsbereich zugeordnet werden kann.

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz G 13 im LEP-LSA 2010, der wie folgt lautet:

„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“ (hier: konkret Brachfläche eines ehemals genutzten gewerblichen Betriebsgeländes)

Das geplante Vorhaben entspricht diesem Grundsatz. Mit dem Vorhaben erfolgt eine Nachnutzung eines ehemals genutzten gewerblichen Betriebsgeländes im Siedlungsbereich.

Das Plangebiet ist bereits an die vorhandene Infrastruktur im Pestalozziweg angeschlossen.

Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach 13a BauGB aufgestellt.

Die Fläche ist als gemischte Baufläche gemäß §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO im rechtswirksamen F-Plan der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde dargestellt.

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Mischgebiet „Östlich des Pestalozziweges“ nicht raumbedeutsam.

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

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

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

Zu (2) 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.

Zu (3) 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.

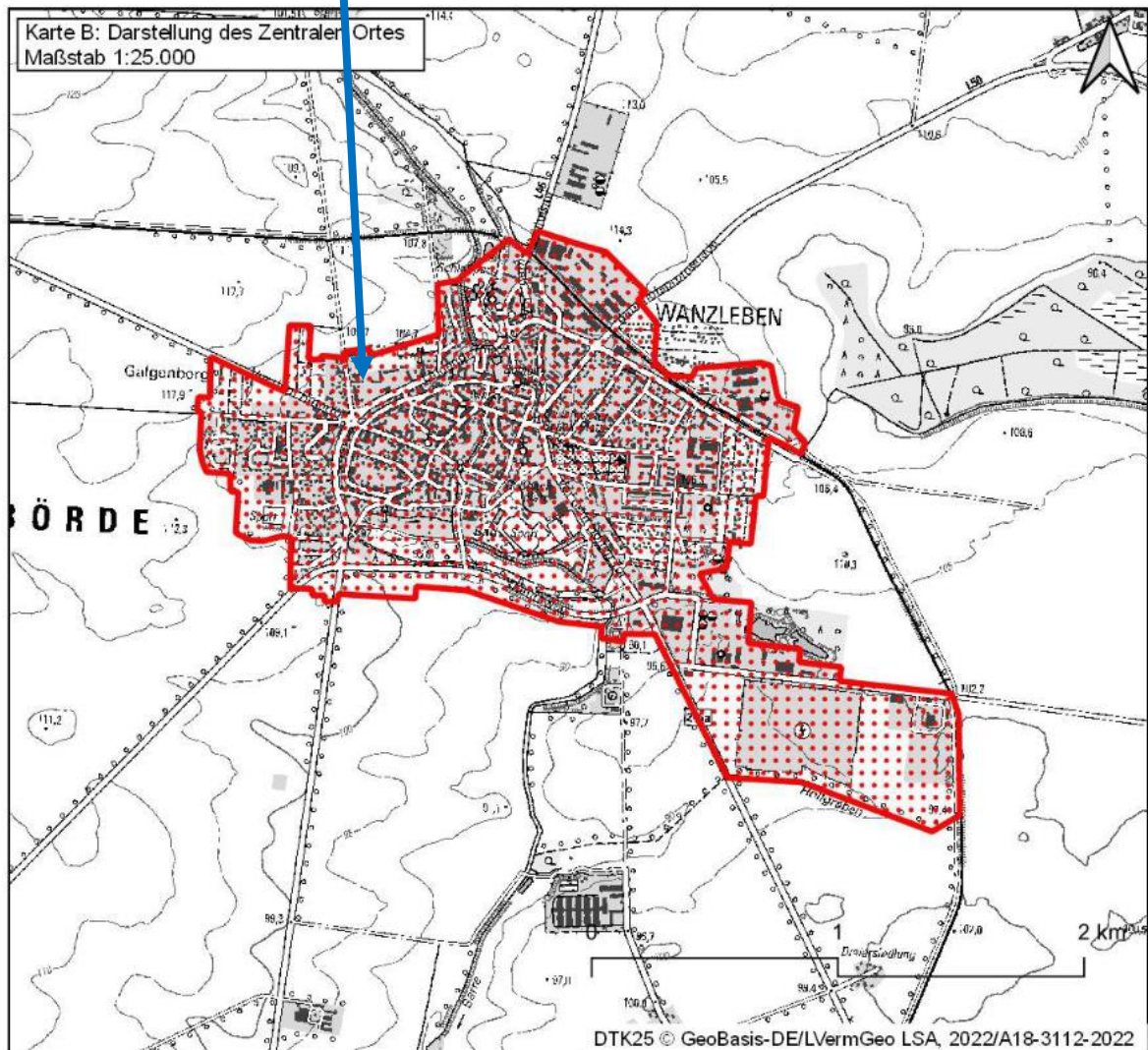
Zu (4) 2. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 22.06.2022 (STP ZO_2. Entwurf - Stand 22.06.2022)

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 Mischgebiet „Östlich des Pestalozziweges“



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

Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend dem **REP für die Planungsregion Magdeburg 2006**, dem **2. Entwurf zur Neuaufstellung des REP für die Planungsregion Magdeburg 2020** sowie dem **2. Entwurf STP ZO** (Stand 22.06.2021) sind nicht erkennbar.

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.

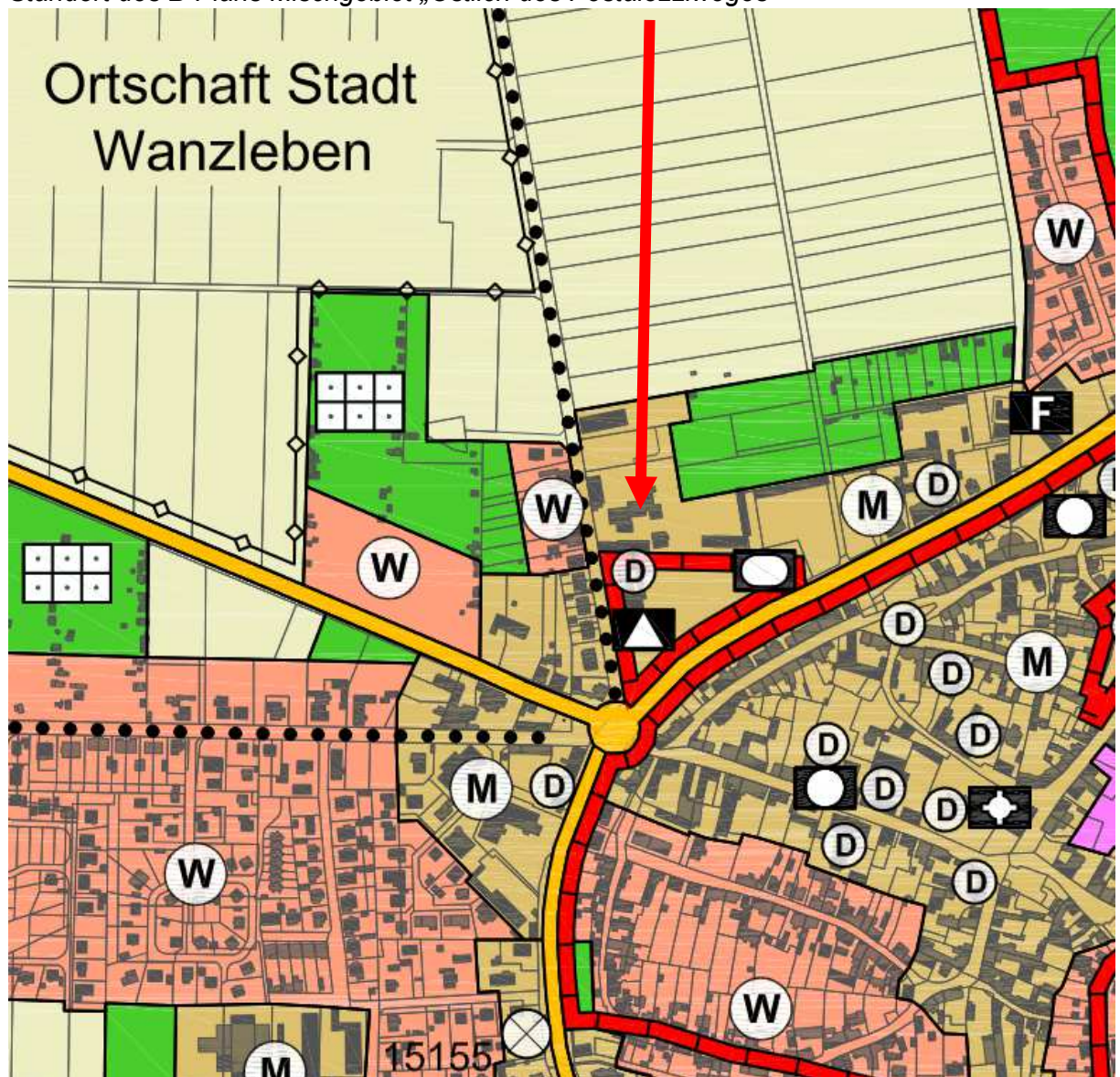
Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB dar.

Der vorliegende B-Plan wird dementsprechend gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelter B-Plan aufgestellt.

Der vorliegende B-Plan bedarf keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

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

Standort des B-Plans Mischgebiet „Östlich des Pestalozziweges“



Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18-25680/ 2010.

3 Plananlass/ Zielsetzung

3.1 Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

In der Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Wanzleben besteht ein Bedarf an Wohnungen für den eigenen Bedarf und von Familien im Einzugsbereich des Grundzentrums Wanzleben.

Der Bedarf wurde im F-Plan beziffert und nachgewiesen. Neben der Entwicklung neuer Baugebiete sollen zur Bedarfsabdeckung die innerörtlichen Nachnutzungs- und Verdichtungspotenziale herangezogen werden, die nur in geringem Umfang im Stadtgebiet vorhanden sind. Zu diesen innerörtlichen Nachnutzungspotenzialen gehört das Plangebiet des vorliegenden B-Plans.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche östlich des Pestalozziweges. Das Gelände wurde ehemals von einem Baubetrieb genutzt, es ist mit einem Bürogebäude, einem Wohn- und Geschäftshaus und mehreren Garagen bzw. Nebengebäuden bebaut. Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Nunmehr liegt eine konkrete Nachfrage zur Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten Geländes in eine mischgebietstypische Nutzung vor.

Konkret ist die Umnutzung eines Bürogebäudes zu einem Wohnhaus sowie eine gewerbliche Vermietung der vorhandenen Garagen/ Nebengebäude geplant.

Für die Umsetzung der o.g. Planung ist die Aufstellung eines B-Plans gemäß § 13a BauGB erforderlich. Letzteres wurde dem Eigentümer bereits mit Schreiben des Landkreises Börde vom 12.01.2021 mitgeteilt.

Mit Antrag vom 03.08.2022 hat der Vorhabenträger einen Antrag **zur Aufstellung eines B-Plans** gestellt.

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 kurzfristig eine mischgebietstypische Nachnutzung einer gewerblichen Brachfläche (mit gesicherter Erschließung) im Siedlungsbereich zu ermöglichen.

Das Plangebiet ist 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 „Östlich des Pestalozziweges“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a BauGB geregelt.

3.2 Zielsetzung des B-Plan

Ziel der Planung ist die mischgebietstypische Nachnutzung eines ehemals gewerblich genutzten sowie erschlossenen Geländes, konkret die Umnutzung eines Bürogebäudes (Um- und Ausbau) zu Wohnzwecken sowie eine gewerbliche Vermietung vorhandener Gebäude.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Stadt Wanzleben. Mit dem vorliegenden B-Plan sollen kurzfristig 4 neue Mietwohnungen durch den Umbau eines ehemaligen Bürogebäudes geschaffen werden.

Des Weiteren soll eine gewerbliche Vermietung der vorhandenen Garagen/ Nebengebäude (z.B. zum Unterstellen von Wohnmobilen, Wohnwagen, Oldtimern und Pkw-Anhängen, als Lager für Gartengeräte und Bauwerkzeuge u.ä.) ermöglicht werden.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Wanzleben-Börde, Potenziale von innerörtlichen Brachflächen (hier sinnvolle Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche) vorrangig vor einer Bebauung des Außenbereichs zur bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für die o.g. Bebauung wird eine nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung gefördert.

Mit der Planung soll kurzfristige die Umnutzung der bestehenden Gebäude entsprechend den Wünschen des Vorhabenträgers ermöglicht werden.

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

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

Weiterhin ist durch die Baugebietsfestsetzung als Mischgebiet u.a. die Nutzung der vorhandenen Gebäude von Gewerbebetrieben (die das Wohnen nicht wesentlich stören) möglich. Ausgehend von dem vorher Gesagtem werden mit dem Vorhaben ebenfalls auch die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB gefördert.

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Nachnutzung einer gewerblichen Brachfläche im Siedlungsraum,
- Bedarfsgerechte Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Umnutzung eines Bürogebäudes zu Mietwohnungen,
- Gewerbliche Vermietung vorhandener Gebäude,
- Auslastung der vorhanden Erschließungsanlagen im Plangebiet,
- Sicherung der geordneten Erschließung des Plangebiets.

3.3 Begründung zur Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der **Wiedernutzbarmachung von Flächen**, der Nachverdichtung oder „anderer Maßnahmen“ im Siedlungsbereich dienen.

Unter den Begriff des Bebauungsplans der Innenentwicklung fallen Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche östlich des Pestalozziweges. Das Gelände wurde ehemals von einem Baubetrieb genutzt, es ist mit einem Bürogebäude, einem Wohn- und Geschäftshaus und mehreren Garagen bzw. Nebengebäuden bebaut.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung des überwiegend versiegelten Standortes und ermöglicht eine Nachverdichtung innerhalb des Ortsteils Stadt Wanzleben.

Diese Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) 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 1

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 7.670 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung MI-Gebiet ca. 5.405 m², private Grünfläche ca. 1.662 m² und private Verkehrsfläche ca. 603 m²).

Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 5.405 m² * 0,6) ca. 2.243 m².

Die Fläche liegt damit unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist.

Zu 2

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind im Mischgebiet nicht zulässig.

Zu 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.

Etwa 1,85 km östlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Fauler See“. Westlich in etwa 1,2 km Entfernung zum Plangebiet sind geschützte Landschaftsbestandteile zum Schutz der Großtrappe ausgewiesen. Die vorher genannten Gebiete werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht betroffen.

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.

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

Das heißt, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB kommt **zur Anwendung**.

Die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, entfällt damit. 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 die Flurstücke 1050, 1501 und 1011, Flur 7 in der Gemarkung Wanzleben. Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Plans beträgt ca. 0,77 ha.

Die Fläche im Plangebiet befindet sich in Privatbesitz.

Die Grenze des Plangebiets wird gebildet:

- im Norden: durch die Flurstücke 471/46 und 470/46 in der Flur 7 (unbebaut)
- im Westen: durch den Pestalozziweg (Flurstück 957; Flur 7)
- im Osten: durch einen ehemaligen Garagenkomplex (auf den Flurstücken 283/47 und 1009; Flur 7) und den Flurstücken 48/1 und 1010 in der Flur 7
- im Süden: durch das Gelände der Grundschule „An der Burg“ Wanzleben mit Sporthalle (Flurstück 223/39; Flur 7) sowie einer Villa (Flurstück 1049; Flur 7)

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 Nutzung im Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände eines ehemaligen Baubetriebes. Es ist mit einem Bürogebäude, einem Wohn- und Geschäftshaus und mehreren Garagen bzw. Nebengebäuden bebaut. Das Gelände ist zu großen Teilen bereits versiegelt. Im südwestlichen Bereich befindet sich ein schützenswerter Baumbestand, für diesen wurde im B-Plan ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Ehemaliges Bürogebäude zur Umnutzung für Mietwohnungen vorgesehen



Befestigte Grundstücksflächen im Bereich der Wendeanlage



Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind zur gewerblichen Vermietung vorgesehen.



4 Planinhalt und Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung eines ehemaligen Bürogebäudes zum Wohnhaus mit 4 Wohnungen schaffen.

Des Weiteren soll eine gewerbliche Vermietung der vorhandenen Gebäude ermöglicht werden.

4.1 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1.1 Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens und unter Berücksichtigung des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und Größe nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Südlich des Plangebiets befindet sich eine Grundschule.

Aus den o. g. Gründen wird gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Plangebiet Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.

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

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

Für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Sie orientiert sich damit an der Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Dies ist erforderlich, um den für gewerbliche Teilnutzungen in der Regel notwendigen Stellplatzbedarf auf dem Grundstück decken zu können.

Entsprechend der geplanten Umnutzung der vorhandenen Gebäude (ehemaliges Bürogebäude) werden eine Geschossflächenzahl von 1,2 und zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt. 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 Gebäude in der näheren Umgebung.

4.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 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. Bei der Festsetzung der Baufenster wurde eine geringe Nachverdichtungsmöglichkeit berücksichtigt.

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Bei der Festsetzung dieser Bauweise wurde die Grenzbebauung der vorhandenen Gebäude (Hauptgebäude für vorhandene und künftige Nutzung) berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Möglichkeit einer Nachverdichtung halten einen Mindestabstand von 3,0 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ein.

4.1.4 Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Wie in der Begründung unter Punkt 4.3. angeführt, soll die verkehrstechnische Erschließung des Mischgebiets über eine Privatstraße mit Anbindung an den Pestalozziweg erfolgen.

Die Privatstraße wurde im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestbreite des Verkehrsraums von 5,00 m ermöglicht einen Begegnungsverkehr (Lkw/Pkw). Die Privatstraße erschließt die Hinterliegergrundstücke (mit ehemaligem Bürogebäude und der Villa auf dem Flurstück 1048 in der Flur 7).

Die private Erschließungsanlage endet in einem Wendehammer für ein **3-achsiges Müllfahrzeug**.

4.1.5 Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur Eingrünung des Plangebiets wurden private Grünflächen festgesetzt.

Mit dem Ziel hier eine Überbauung mit baulichen Anlagen wie z.B. Garagen und Stellplätze auszuschließen. Ein Teil dieser Grünflächen soll als Hausgärten genutzt werden.

Die festgesetzten privaten Grünflächen sollen des Weiteren zur grünordnerischen Aufwertung des Plangebiets und zur Abgrenzung von den angrenzenden Bebauungen dienen.

4.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die Anlieger im B-Plangebiet sowie des angrenzenden Flurstücks 1049 in der Flur 7 (Villa außerhalb des B-Plangebiets) wurden im Bereich der Privatstraße ebenfalls Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Ferner wurden Fahrrechte für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Die private Verkehrsfläche soll nur für die Anlieger und deren Erschließung nutzbar sein. Aus diesem Grund erfolgte in diesem Bereich, überlagernd zur Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche, die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für einen bestimmten Benutzerkreis.

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

Für den in Rede stehenden Bebauungsplan, welcher im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind.

Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden im B-Plan Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Pflanzenerhaltungsgebot gemäß § 25b BauGB und Pflanzbestimmungen festgesetzt.

Bei den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen handelt es um Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. 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 Gehölze, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume der darin heimischen Tierwelt besonders geeignet ist. 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.

Für den im Plangebiet vorhandenen schützenswerten Gehölzbestand von 2 Stieleichen und 1 Eibe wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Ferner wurde im B-Plan, unter Punkt 3.4 der Textlichen Festsetzungen - Teil B, eine Festsetzung zum Artenschutz gemäß **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** aufgenommen.

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

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

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

Der B-Plan wird im Verfahren gemäß nach § 13a BauGB aufgestellt.

4.2.1 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

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. 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 § 13a BauGB erforderlich.

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.

Ferner ist durch Festsetzung von privaten Grünflächen mit einer Aufwertung des Zustandes von Natur und Landschaft gegenüber der Bestandsituation zu rechnen. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes befinden 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.

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 **Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (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.

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.

Belange des Artenschutzes sind durch den B-Plan nicht erkennbar betroffen. Das Gelände befindet sich im Siedlungsbereich, es ist bereits mit baulichen Anlagen bebaut.

Für die Avifauna bietet die Fläche Ruhe- und Fortpflanzungsstätten nur für verbreitete Arten. Aufgrund der vorhanden mischgebietstypischen Nutzung des Plangebiets sowie des südlich angrenzenden Grundschulgeländes sind ausschließlich störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Für nach Anhanges IV der FFH-RL geschützte Arten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Raum für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten.

Im Plangebiet befinden sich lediglich 5 Bäume in den Randbereichen und vereinzelte Sträucher. Eine Baumfällung sowie ein Gebäudeabriss ist für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Für den im Plangebiet vorhandenen schützenswerten Gehölzbestand (2 Stieleichen und 1 Eibe) wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel wurde eine Bauzeitenregelung im B-Plan festgesetzt.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass aufgrund artenschutzrechtlicher Belange die geplante Bebauung bzw. Umnutzung nicht realisiert werden kann.

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

4.2.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB. Im Plangebiet selbst befinden **sich keine** naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und -objekte.

4.2.3 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.

4.2.4 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 Mischgebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Mit dem Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation wird dieses gewährleistet.

4.2.5 Belange des Bodenschutzes

Das Plangebiet ist bereits zum überwiegenden Teil bebaut, damit ist bereits ein Eingriff in die Bodenfunktion erfolgt. Der B-Plan ermöglicht über den Bestand hinaus nur eine geringe zusätzliche Versiegelung für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen. Es gehen keine Bereiche mit einer besonderen Schutzwürdigkeit des Bodens verloren. Vorrangiges Ziel ist die Umnutzungsmöglichkeit der vorhandenen Gebäude. Mit dem Vorhaben werden die äußeren Grenzen des bereits bebauten Plangebiets (Betriebsgelände eines ehemaligen Baubetriebes) nicht in den Außenbereich hinein erweitert.

Mit dem vorher Gesagtem wird dem Anliegen des Bodenschutzes im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Erhebliche Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

4.2.6 Belange der Luftreinhaltung

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

4.2.7 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.

4.2.8 Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Folgende Baudenkmale grenzen südlich an das Plangebiet an:

- Villa (Wohnhaus) auf dem Flurstück 1049, Flur 7, Erfassungsnummer 10755028,
- Schule auf dem Flurstück 223/39, Flur 7; Erfassungsnummer 09495515.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung eines ehemaligen Bürogebäudes zum Wohnhaus schaffen. Ferner soll eine gewerbliche Vermietung der vorhandenen Gebäude ermöglicht werden.

Für die denkmalgeschützte Villa auf dem Flurstück 1049, Flur 7 soll mit dem vorliegenden B-Plan die Erschließung gesichert werden. Entsprechend dem oben Genannten sind in Folge der Planung keine Beeinträchtigungen auf die o.g. Baudenkmale zu erwarten.

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 in den folgenden Punkten genannt, gewährleistet werden.

4.3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Mischgebiets soll über eine Privatstraße mit Anbindung an die kommunale Straße Pestalozziweg erfolgen.

Eine geordnete Verkehrserschließung des Plangebiets kann damit gewährleistet werden.

4.3.2 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

- **Träger der Trinkwasserversorgung** ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
Das Plangebiet hat einen Trinkwasseranschluss am öffentlichen Trinkwassernetz im Pestalozziweg. Das zur Umnutzung vorgesehene ehemalige Bürogebäude sowie das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus sind bereits an das o.g. Trinkwassernetz angeschlossen. Eine Änderung bzw. Erweiterung des vorhandenen Trinkwassernetzes ist mit Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen.
- **Träger der Schmutzwasserbeseitigung** ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
Das Plangebiet hat einen Abwasseranschluss am öffentlichen Abwasserkanal im Pestalozziweg. Das zur Umnutzung vorgesehene ehemalige Bürogebäude sowie das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus sind bereits an das o.g. Schmutzwassernetz angeschlossen. Eine Änderung bzw. Erweiterung des vorhandenen Schmutzwasserkanals ist mit Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen.
- **Gasversorgung:** Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH, in 39387 Oschersleben, Anderslebener Str. 62.
Das Plangebiet hat einen Anschluss am Gasleitungsnetz im Pestalozziweg.
Das zur Umnutzung vorgesehene ehemalige Bürogebäude sowie das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus sind bereits an das o.g. Gasnetz angeschlossen. Eine Änderung bzw. Erweiterung des vorhandenen Gasnetzes ist mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.
- **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 Stadt Wanzleben-Börde den Anschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal nicht vorschreibt.
Im Pestalozziweg befindet sich ein Regenwasserkanal.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Verkehrsfläche wird in diesen Regenwasserkanal abgeführt.
Das auf den privaten Grundstücken (ausgenommen der privaten Verkehrsfläche) anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird bzw. soll künftig 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.

- **Das zuständige Energieunternehmen** für die Elektro- und Energieversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in 39387 Oschersleben, Anderslebener Straße 62.
Das Plangebiet hat einen Anschluss an den Energieversorgungsleitungen im Pestalozziweg. Die vorhandenen Gebäude sind bereits an das o.g. Energienetz angeschlossen. Eine Änderung bzw. Erweiterung des vorhandenen Energienetzes ist mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen.
- **Post/ Telekom/ Breitband:**
 - Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Im Pestalozziweg befinden sich Telekommunikationsanlagen.
Das zur Umnutzung vorgesehene ehemalige Bürogebäude sowie das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus sind bereits an die o.g. Telekommunikationsanlagen angeschlossen.
Eine Änderung bzw. Erweiterung der o.g. Anlagen sind mit dem o.g. Unternehmen abzustimmen.
 - Breitbandausbau: In der Stadt Wanzleben-Börde wird derzeit ein kommunales Breitbandnetz verlegt. Ein Anschluss des B-Plangebiets ist bei Bedarf möglich.
- **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.

4.3.3 Feuerschutz

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

Für den Grundschutz ist die Stadt Wanzleben-Börde zuständig. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist über Hydranten möglich. Im Umkreis von 300 m befinden sich 4 Hydranten (davon drei in der Lindenpromenade und einer in der Straße Vor dem Rittertor).

4.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ergeben sich für die Stadt Wanzleben-Börde **keine Kosten**, da alle Leistungen von dem Vorhabenträger zu erbringen sind.

5 Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Plangebiet insgesamt	7.670
Mischgebiet (MI) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)	5.405
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) als private Straßenverkehrsflächen davon überlagernd mit Fläche Geh-, Fahr- und Lei- tungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	603
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	1.662

6 Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung

Die nachstehenden Hinweise, aus der Behördenbeteiligung zum B-Plan Mischgebiet „Östlich des Pestalozziweges“ Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Wanzleben, sind im Rahmen der nachgelagerten Fachplanungen, Zulassungsverfahren bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 19.01.2023

➤ **Amt für Planung und Umwelt - Bereich Umwelt**

SG Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht dem Bebauungsplan Mischgebiet "Östlich des Pestalozziweges" nichts entgegen.

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Planung und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

SG Wasserwirtschaft

Hinweis 1:

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-

Portal 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.

➤ **Bauordnungsamt**

SG Bauaufsicht

Bei der geplanten Umnutzung des Bürogebäudes und bei der Nachnutzung der weiteren vorhandenen Gebäude sind die Regelungen hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen von Gebäuden gemäß dem § 6 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440) in der derzeit geltenden Fassung, i. V. m. dem § 29 BauO LSA zu beachten.

➤ **Rechtsamt, SG Ordnung und Sicherheit**

Für die o.g. Flurstücke wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 20.01.2023

Hydrogeologie

Im Bereich des Plangebietes folgt gemäß Kartenunterlagen unter mehreren Metern Löss und Geschiebemergel das Festgestein des Keupers.

Falls der Bau von Versickerungsanlagen geplant ist, wird aufgrund der geologischen Situation (Verbreitung von gering durchlässigen Lockergesteinsschichten über Festgestein) die Durchführung entsprechender standortkonkreter Untersuchungen zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 vom April 2005 empfohlen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 19.01.2023

Im Vorhabenbereich und im Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlung – Bronzezeit; Körperbestatungen – Bronzezeit, undatiert; Einzelfunde – Jungsteinzeit, undatiert); ihre annähernde Ausdehnung geht aus der beigefügten Anlage hervor.

O.g. Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen dieser 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 Vorhaben 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). Art, Dauer und Umfang der Dokumentationen sind im Vorfeld der Maßnahmen verbindlich mit dem LDA LSA abzustimmen.

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 Bauherr 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.

Betrachten Sie bitte dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des TAV Trink- und Abwasserverband Börde vom 20.01.2023

Das B-Plangebiet ist bereits an Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Eine Änderung bzw. Erweiterung der vorhandenen Anschlüsse ist mit dem TAV Börde abzustimmen.

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

Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten erhoben, insb. bei der geplanten Umnutzung eines Bürogebäudes zu einem Wohnhaus.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Grundstücken, auf denen keine Versickerung möglich ist, ist der TAV Börde zuständig. Das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsfläche und privaten Grundstücke ist zurückzuhalten und darf nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der Verbleib des Niederschlagswassers ist dem TAV Börde nachzuweisen.

SATZUNG

der Stadt Wanzleben-Börde
über den Bebauungsplan
Mischgebiet "Östlich des Pestalozziweges"
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 Mischgebiet "Östlich des Pestalozziweges", 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

II Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschließlich 10.02.2023 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Baumt 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 28.12.2022 im Amtsblatt Nr. 12 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 15.12.2022 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 ausfertigt.

Stadt Wanzleben-Börde, 19.04.2023
gez. i.V. Franz (L.S.)
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Mischgebiet "Östlich des Pestalozziweges" 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 Entschädigungsansprüche (§44 Abs.3 S.1 BauGB) hingewiesen worden.

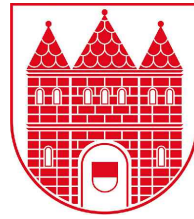
Die Satzung ist am 26.04.2023 in Kraft getreten.

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.

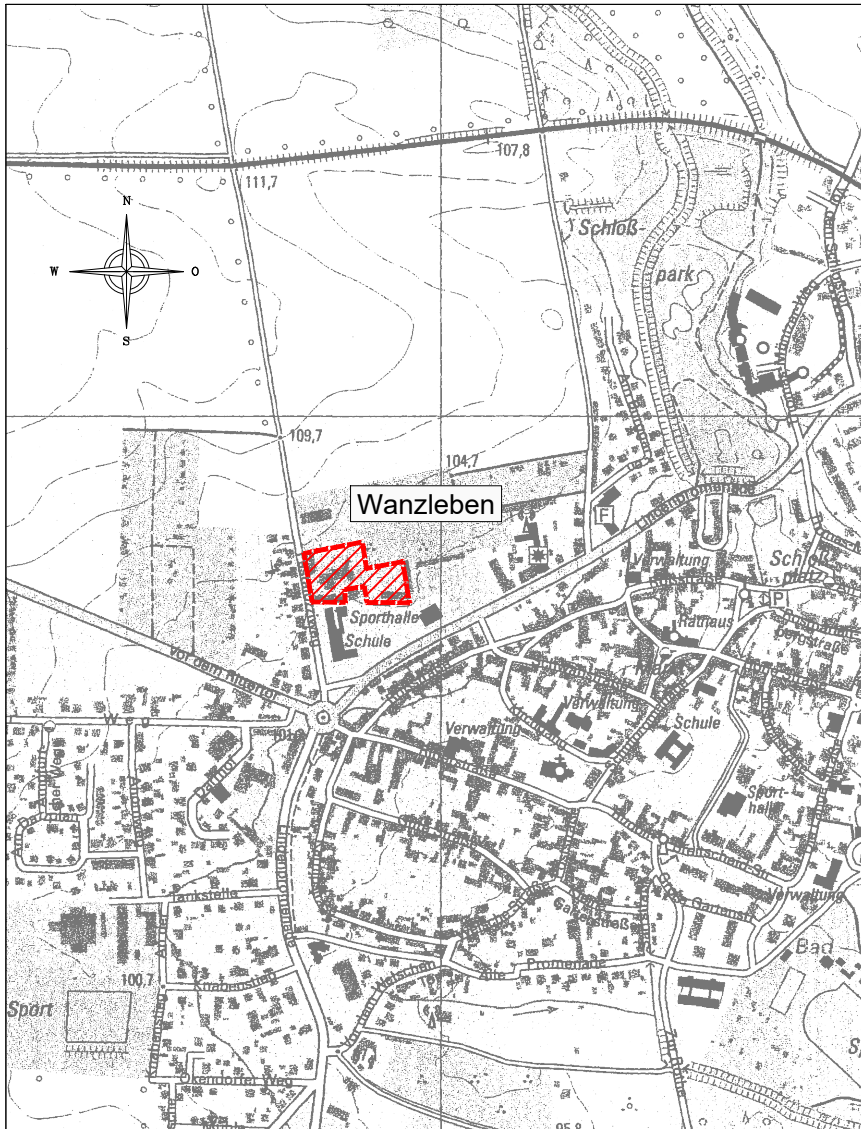
Stadt Wanzleben-Börde,
Bürgermeister



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 Bauteilpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung.

BEBAUUNGSPLAN

Mischgebiet "Östlich des Pestalozziweges"

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)

Mi Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

1,2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

FH 11m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze
a abweichende Bauweise
(§22 Abs.4 BauNVO)
(siehe textliche Festsetzung Pkt.2)

4. Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 u. Abs.6 BauGB)

private Verkehrsfläche
(Verkehrsraumbreite)

5. Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen

ab Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur
und Landschaft
(§9 Abs.1 BauGB)

zu erhaltende Bäume
(§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh- (G) und Fahr- (F) und
Leitungsrechten (L) zu belastende
Flächen
(§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

G – für die Anlieger*1
F – für Anlieger*1, Müll- und Rettungsfahrzeuge,
Ver- und Entsorgungsunternehmen
L – für die zuständigen Ver- und
Entsorgungsunternehmen
*1 einschl. Flurstück 1049, Flur 7

8. Nachrichtliche Übernahme

(§9 Abs.6 BauGB)

GAS Gasleitung
NSL Niederspannungsleitung
TK Telekomleitung

9. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen

von der Planung betroffene Flurstücke

20.00

Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

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

1.1. Gemäß §1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem Mischgebiet Vergnügungststätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.

1.2. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangabe wird eine Höhe von 103,0m ü.NHN (mittlere Höhe der Oberfläche des Geländes) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

2. Bauweise – §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

In der im Mischgebiet festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO mit der Abweichung, dass bei Bestandsgebäuden eine Grenzbebauung ausnahmsweise zulässig ist.

3. Grünordnung

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

Pro Baugrundstück ist je angefangene 200m² neu versiegelter Fläche mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

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

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 3.1. sind standortgerechte einheimische Gehölze aus den Herkunftsgebieten 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 Laubbaumarten mit mind. 14–16cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang

3.3. Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste

a) einheimische Laubbaumarten Obstbäume/alte Obstsorten
–Feldahorn –Kaiser Wilhelm –Köstliche von Charneux
–Hainbuche –Rote Sternrenette –Gellerts Butterbirne
–Vogelkirsche –Jacob Lebel –Gute Graue
–Eberesche –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 Gehölzfüllungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Ausnahmen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise zum Denkmalschutz

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

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 Mischgebiet "Östlich des Pestalozziweges" Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Wanzleben Reg.Nr.: 120-22-040		gemessen	
			kartiert	
			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:\...\\120-22-040-ML_Pestalozziweg...\\1_GL\CAD\DWG\HP\BP12022040_Pestalozziweg_Wanzl_Satzung.dwg				
W:\...\\120-22-040-ML_Pestalozziweg...\\1_GL\CAD\PLT\BP12022040_Pestalozziweg_Wanzl_Satzung.pdf				