

## Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes **“Zichorie-Darre”** OT ZD Klein Wanzleben

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde hat am 10.11.2022 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes **“Zichorie-Darre”** nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom September 2022. Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

Norden: durch die August-Bebel-Straße  
Westen: durch die Flurstücke 653, 657; 656; 733 und 529/62 der Flur 2  
(Wohnbebauung und Grünflächen)  
Süden: durch den Rudolf-Breitscheid-Ring  
Osten: durch die Bottmersdorfer Straße

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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](http://www.wanzleben-boerde.de)) Punkt Stadt & Bürger ☐ Bürgerservice ☐ Bekanntmachungen einsehbar.

Jedermann kann die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 15.11.2022



Thomas Kluge  
Bürgermeister



# PLANUNGSUNTERLAGE

## 1. Änderung Bebauungsplan „Zichorie-Darre“

***Stadt Wanzleben - Börde,  
OT Zuckerdorf Klein Wanzleben***

Satzung  
Stand: September 2022



Bundesland

Sachsen-Anhalt

Landkreis

Börde

Gemeinde

Stadt Wanzleben - Börde

Auftrags-Nr.

2216005

## **Inhalt**

|           |                                                |          |               |
|-----------|------------------------------------------------|----------|---------------|
| <b>I</b>  | <b>Planzeichnungen</b><br>- 1. Änderung B-Plan | M 1: 500 | <b>Teil 1</b> |
| <b>II</b> | <b>Begründung</b>                              |          | <b>Teil 2</b> |

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

**Planverfasser:** **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und  
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**  
Calbische Str. 17  
39122 Magdeburg  
Telefon: 0391/ 4060362

**Bearbeitung:** Dipl. Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller  
E-Mail: [r.mueller@ivw-ingenieure.de](mailto:r.mueller@ivw-ingenieure.de)

**I. Planzeichnung**  
**- 1. Änderung B-Plan** **M 1: 500**

## **II Begründung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zichorie-Darre“ im OT  
Zuckerdorf Klein Wanzleben

---

### **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                                                | Seite     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Allgemeine Erläuterungen</b>                                                             |           |
| 1.1. Planungsträger                                                                            | 5         |
| 1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben                                                           | 5         |
| <b>2. Planungsgrundlagen für die Änderung</b>                                                  |           |
| 2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung                                                      | 7         |
| 2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne                                                            | 7         |
| 2.3. Quellen und Kartengrundlagen                                                              | 8         |
| 2.4. Planungsvorgaben                                                                          | 8         |
| <b>3. Plananlass / Zielsetzung</b>                                                             |           |
| 3.1. Veranlassung und Notwendigkeit der Änderung                                               | 12        |
| 3.2. Zielsetzung der Änderung                                                                  | 13        |
| 3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB                                  | 14        |
| 3.4. Geltungsbereich, Eigentümer                                                               | 14        |
| 3.5. Bodenbelastung und Bodensanierung                                                         | 15        |
| <b>4. Planinhalt und Auswirkungen</b>                                                          |           |
| 4.1. Inhalt der Änderung                                                                       | 17        |
| 4.2. Auswirkung auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes<br>und der Landschaftspflege | 19        |
| 4.3. Auswirkungen auf die Erschließung                                                         | 21        |
| 4.4. Durchführung der B-Planänderung/ Maßnahmen - Kosten                                       | 24        |
| <b>5. Flächenbilanz</b>                                                                        | <b>24</b> |
| <b>6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung</b>                                       | <b>25</b> |

## **1. Allgemeine Erläuterungen**

### **1.1. Planungsträger**

**Stadt Wanzleben - Börde**

Markt 1-2

39164 Stadt Wanzleben – Börde

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

### **1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben**

#### **Bestand:**

- Der Bebauungsplan (B-Plan) „Zichorie-Darre“ ist rechtswirksam seit dem 04.10.2002.
- Der Geltungsbereich des B-Planes setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest.
- Die Größe des B-Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.
- Das Plangebiet gehörte zum Betriebsgelände der ehemaligen „Zichorie-Darre“ (landwirtschaftlicher Betrieb). Eine Baufreimachung des Geländes ist bereits erfolgt. Die alten maroden Wirtschaftsgebäude wurden bereits vor 2010 abgerissen.
- Die Zielsetzung des B-Planes, Errichtung von Gebäuden zur Wohnnutzung und Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wurde bisher nicht umgesetzt.
- Im Plangebiet befindet sich ein bebautes Wohngrundstück, hierbei handelt es sich jedoch um einen Altbestand.
- Die festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße des Plangebietes wurde bisher aus wirtschaftlichen Gründen nicht umgesetzt.
- Die Sanierung der Bodenverschmutzung im nördlichen Plangebiet ist bereits erfolgt.

#### **Planung:**

- 1. Änderung des B-Planes „Zichorie-Darre“ mit einer Gesamtänderungsfläche von **ca. 0,67 ha** innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen B-Planes.
- Änderung der festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße in zwei Privatstraßen, einschließlich Änderung der Lage und der Abmessungen der Straßenverkehrsflächen.
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an das geänderte verkehrstechnische Erschließungssystem.
- Änderung der textlichen Festsetzung zur Eingriffsregelung, aufgrund des Wegfalls der festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße.
- Kennzeichnung einer Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

- Ergänzung der textlichen Festsetzungen - Teil B um die Aufnahme einer Bedingten Festsetzung zur Regelung der Altlastenbeseitigung.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung -Teil B um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

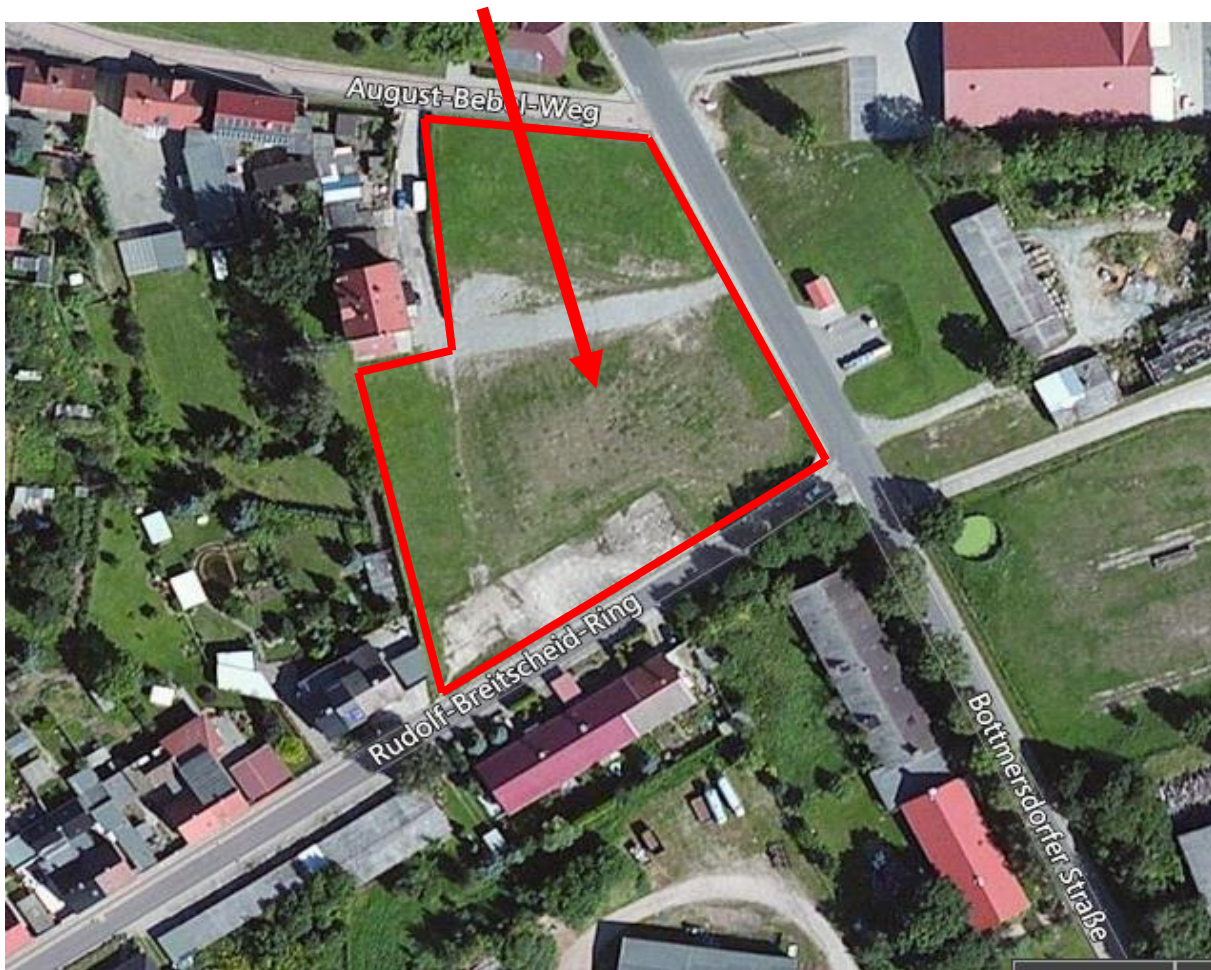
**Weitere Änderungen werden mit der vorliegenden B-Planänderung nicht vorgenommen. Die von der 1. Änderung des B-Planes unberührten textlichen Festsetzungen-Teil B, sowie der Planzeichenfestsetzung des Ursprungsbebauungsplanes, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.**

**Standort:**

- Landkreis Börde
- Stadt Wanzleben – Börde
- OT Zuckerdorf Klein Wanzleben
- Gemarkung Klein Wanzleben
- Flur 2
- Flurstücke 658 und 654 (im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes)

***Lage im Gemeindegebiet***

***–hier: Plangebiet 1. Änderung B-Plan „Zichorie-Darre“***



Quelle: <http://www.bing.com/maps>, 2019

**Nächstgelegene Zentren sind:**

- Oberzentrum Magdeburg
- Mittelzentrum Oschersleben (Bode)
- Grundzentrum Wanzleben.

**Planverfahren:**

- Die 1. Änderung des B-Planes mit der Bezeichnung „Zichorie-Darre“ erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| <b>2. Planungsgrundlagen für die Änderung</b> |
|-----------------------------------------------|

|                                                  |
|--------------------------------------------------|
| <b>2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung</b> |
|--------------------------------------------------|

Die 1. Änderung des B-Planes „Zichorie-Darre“ 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (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 Gesetz zur Mobilisierung von Bauland 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)

|                                            |
|--------------------------------------------|
| <b>2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne</b> |
|--------------------------------------------|

**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 (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

#### *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.
- B-Plan „Zichorie-Darre“, rechtswirksam in Kraft seit 04.10.2002.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (für den Änderungsbereich) Flur 2, Flurstücke 654 und 658, M 1:1.000 mit Stand März Juni 2021.
- Die Stadt Wanzleben-Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6022672/ 2011.

## **2.4. Planungsvorgaben**

### **Landes- und Regionalplanung**

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 der 1. Änderung des B-Planes „Zichorie-Darre“ gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

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

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert.

Im REP Magdeburg 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.

Da die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegten Teilfunktionen des Mittelzentrums nicht mehr mit dem Landesentwicklungsplan vereinbar sind, ist Wanzleben nur noch Grundzentrum. Dies sieht auch der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vor. Die Festlegung als Grundzentrum bezieht sich jedoch nur auf den Ortsteil Stadt Wanzleben.

Der Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben selbst hat im Gegensatz zum Ortsteil Stadt Wanzleben **keine zentralörtliche Funktion**. Die Entwicklung der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt.

Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft.

Die Flächen des Plangebietes der vorliegenden B-Planänderung befinden sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB (konkret im Geltungsbereich des B-Planes „Zichorie-Darre“).

Mit der Planung erfolgt keine Erweiterung des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes, sodass kein zusätzlicher Außenbereich gemäß § 35 BauGB überplant wird.

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

Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung bzw. sich in Aufstellung befindliche Ziele sind nicht erkennbar.

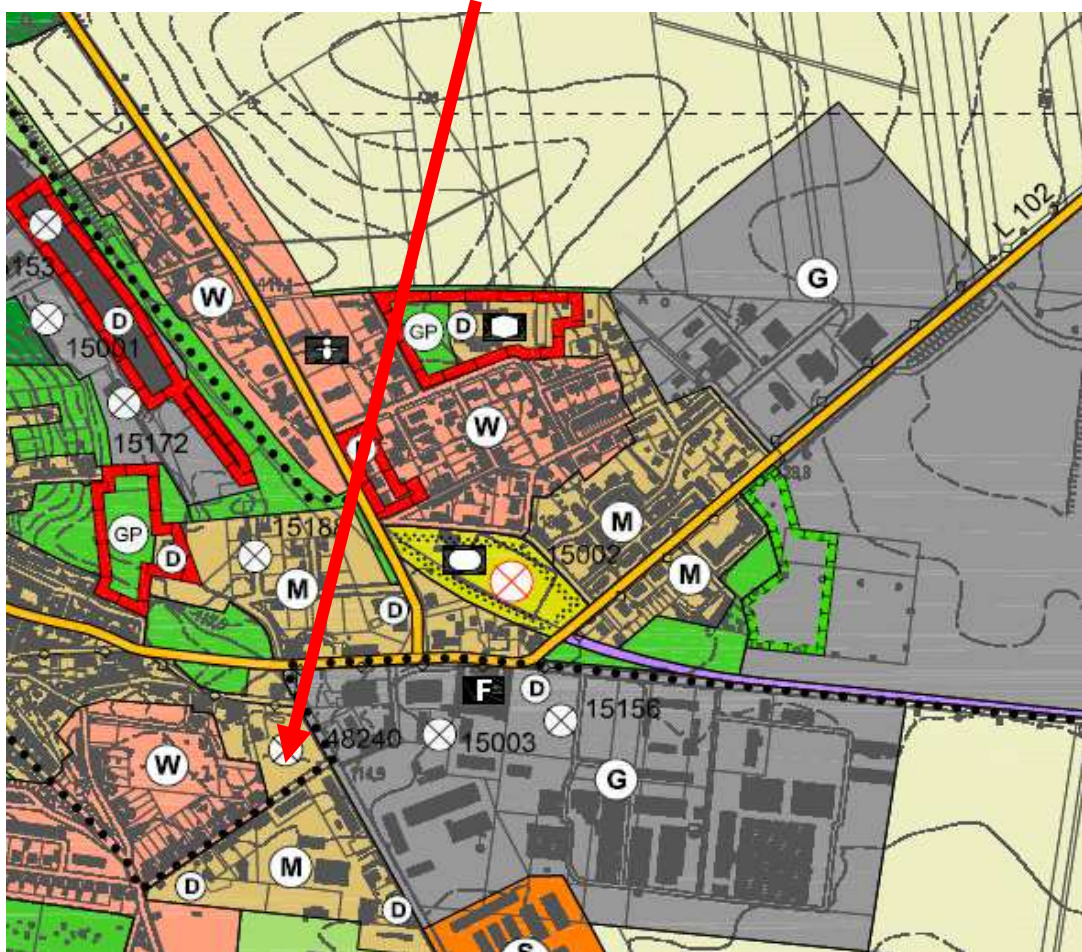
### **Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben-Börde**

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. Das Plangebiet wurde im F-Plan der Stadt Wanzleben-Börde als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

Die vorliegende B-Planänderung wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem F-Plan entwickelt aufgestellt.

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

*Standort: 1. Änderung B-Plan „Zichorie-Darre“*



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

### **Bebauungsplan „Zichorie-Darre“ OT Zuckerdorf Klein Wanzleben**

Der Gemeinderat der seinerzeit noch selbstständigen Gemeinde Klein Wanzleben fasste in seiner Sitzung am 09.09.2002 den Satzungsbeschluss über den B-Plan „Zichorie-Darre“. Der B-Plan ist seit dem 04.10.2002 rechtskräftig.

### **3. Plananlass/ Zielsetzung**

#### **3.1. Veranlassung und Notwendigkeit der Änderung**

Im Rahmen der Neuaufstellung des F-Plans wurde der Wohnbauflächenbedarf bis 2030 ermittelt. Entsprechend den raumordnerischen Vorhaben für die Entwicklung der einzelnen Ortschaften der Stadt Wanzleben – Börde wurden die freien Kapazitäten im B-Plangebiet „Zichorie-Darre“ für die Deckung des Eigenbedarfs der Bevölkerung im Zuckerdorf Klein Wanzleben berücksichtigt.

Im Baugebiet „Zichorie-Darre“ ist aufgrund hoher Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlage noch keine Neubebauung erfolgt.

Die Stadt als Eigentümerin der unbebauten Fläche war und ist wirtschaftlich nicht in der Lage, die im B-Plan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Verkehrsraumbreite von 8,50 m) zu realisieren.

Aus diesem Grund hat die Stadt die Absicht, die Erschließung des Baugebietes städtebaulich neu zu ordnen.

Der Parzellierungsvorschlag der Stadt sieht 7 Baugrundstücke vor. Fünf dieser Baugrundstücke werden direkt von den öffentlichen Straßen Rudolf-Breitscheid-Ring, August-Bebel-Weg und Bottmersdorfer Str. aus erschlossen. Lediglich für zwei Baugrundstücke ist die Erschließung über je eine private Erschließungsstraße (Privatstraße) vorgesehen.

Die Umsetzung des neuen Erschließungskonzeptes wie oben beschrieben, wäre städtebaulich sinnvoll. Es würde des Weiteren zur kosten- und flächensparenden Erschließung des Plangebietes beitragen.

Aufgrund der derzeitigen Festsetzung der Straßenverkehrsflächen und der damit verbundenen Anordnung der Baufelder im rechtskräftigen B-Plan ist das neue Erschließungskonzept planungsrechtlich nicht zulässig.

Eine derzeitige Bebauung des Plangebietes ist nur mit gleichzeitiger Realisierung einer öffentlichen Straße entsprechend Festsetzung im rechtskräftigen B-Plan möglich.

Die Änderung ist, wie aufgezeigt, städtebaulich erforderlich. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, siehe hierzu auch Punkt 3.3.

Vor diesem Hintergrund wurde der 1. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes erstellt.

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner Sitzung am 25.08.2016 den 1. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes „Zichorie-Darre“ nebst Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Im Zusammenhang mit dem Planänderungsverfahren hat die Stadt Wanzleben – Börde zur genaueren Erkundung der Bodenverhältnisse 2016 ein Bodengutachten in Auftrag gegeben.

Im Ergebnis des Baugrundgutachtens wurden Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Siehe hierzu im Detail, Kapitel 3.5.

Aufgrund dessen ruhte das B-Planänderungsverfahren bis zum Jahr 2022.

Während dieser Zeit wurden die Bodenverunreinigungen im nördlichen Teil des Plangebietes beseitigt.

Entsprechend Abstimmung mit dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde vom 30.03.2022 kann das B-Planverfahren nunmehr fortgesetzt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Maßgaben des Landkreises Börde entsprechend Festlegungsprotokoll vom 30.03.2022 als Festsetzung im B-Plan berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der Forderungen des Natur- und Umweltamtes wurde ein 2. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes erarbeitet.

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat den 2. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes „Zichorie-Darre“ nebst Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Des Weiteren hat der Stadtrat gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bestimmt, **dass Anregungen nur zur 1. Änderung des B-Planes vorgebracht werden können. Anregungen, die nicht die 1. Änderung des B-Planes betreffen, werden in diesem Bauleitverfahren nicht berücksichtigt.**

### **3.2. Zielsetzung der Änderung**

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Wanzleben- Börde, ortsansässige Bürger im Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben an die Ortschaft zu binden und dafür kostengünstige Bauflächen in der Ortschaft zur Verfügung zu stellen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes könnten ca. 7 kostengünstige Bauplätze bereitgestellt werden. Der konkreten Nachfrage von Bauwilligen könnte somit kurzfristig nachgekommen werden.

Mit dem Wegfall des im Ursprungsbebauungsplanes festgesetzten inneren Erschließungssystems können die Erschließungskosten reduziert werden.

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

Die B-Planänderung dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB den insbesondere zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, (Punkt 1) allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, (Punkt 2) Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung sowie (Punkt 3) der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile.

Die grundsätzlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplanes werden nicht von dieser Planänderung berührt und behalten auch für den vorliegenden Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

### **3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

Der B-Plan „Zichorie-Darre“, in der seit 04.10.2002 rechtskräftigen Fassung, bildet die Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der vorliegenden B-Planänderung.

Das Plangebiet der vorliegenden B-Planänderung hat eine Fläche von ca. 6.700 m<sup>2</sup>.

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 Brachflächen, der Nachverdichtung oder „anderer Maßnahmen“ im Innenbereich dienen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur 1. Änderung dient der Nachverdichtung innerhalb eines Siedlungsbereiches in der Ortschaft Klein Wanzleben. Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch für die **Änderung** von Bebauungsplänen anwendbar.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> 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 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. 6.665 m<sup>2</sup> (davon Grundstücksfläche Festsetzung MI-Gebiet ca. 5.405 m<sup>2</sup>).

Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 5.405 m<sup>2</sup> \* 0,4) ca. 2.162 m<sup>2</sup>.

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 Punkt 3)

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

Es wurde auch 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, die Änderung des Bebauungsplanes 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 m<sup>2</sup> 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, Eigentümer**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes erstreckt sich auf die Flurstücke 658 und 654 der Flur 2 in der Gemarkung Klein Wanzleben.

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden: durch die August-Bebel-Straße,
- im Osten: durch die Bottmersdorfer Straße,
- im Westen: durch die Flurstücke 653, 657; 656; 733 und 529/62 der Flur 2 (Wohnbebauung und Grünflächen),
- im Süden: durch den Rudolf-Breitscheid-Ring.

Die Flurstücke 658 und 654 der Flur 2 befinden sich im Eigentum der Stadt Wanzleben - Börde.

### **3.5. Bodenbelastung und Bodensanierung**

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes liegt innerhalb des Betriebsgeländes der ehemaligen „Zichorie-Darre“.

Der Geltungsbereich des B-Planes stellt sich derzeit als ungenutzte Brachfläche dar.

Das Plangebiet selbst war in Teilen bereits bebaut. Bis ca. 1990 war auf dieser Fläche das Lehr- und Versuchsgut der ortsansässigen LPG untergebracht, mit Viehhaltung (Schafe, Rinder), Verwaltung, Waage für Anhänger, Düngemittellager sowie Lager für Bedarfsgegenstände des Versuchsgutes (sog. Magazin).

Nach der Stilllegung der Betriebsstätte durch die Treuhandanstalt verfielen die Gebäude auf dem Gelände und wurden nach und nach abgebrochen, wobei die Abbruchmaterialien nur teilweise abtransportiert worden sind.

Die damals noch selbstständige Gemeinde Klein Wanzleben hat die betreffenden Flurstücke in den Jahren 2000 bis und 2001 von der Treuhandliegenschaftsgesellschaft erworben, um sie einer Mischgebietsbebauung zuzuführen.

Im Januar 2002 wurde ein Planverfahren zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes (Urplan) durchgeführt. Der Urplan ist seit dem 04.10.2002 rechtsverbindlich.

Zur Erschließungsvorbereitung wurden die zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen Gebäude(reste) abgebrochen.

Aufgrund der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten umfangreichen Straßenverkehrsflächen wollte die Stadt Wanzleben den Plan städtebaulich neu ordnen. Hierzu wurde 2016 ein B-Planänderungsverfahren eingeleitet.

In diesem Zusammenhang hat die Stadt Wanzleben – Börde zur genaueren Erkundung der Bodenverhältnisse ein Bodengutachten in Auftrag gegeben.

Im Ergebnis des Baugrundgutachtens wurden erstmals Hinweise auf erhöhte Gehalte von Arsen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) gegeben. Daraufhin wurde das Gutachten im Mai 2016 durch drei weitere Bohrsondierungen und entsprechende Nachuntersuchungen erweitert, die den Verdacht erhärteten.

Im Herbst 2018 erfolgte durch die Fa. Umweltberatung Dr. Marmodée — Analytisches Labor GmbH eine Detaillierte Altlastenerkundung. Der Ergebnisbericht über die Altlastenerkundung vom 15.01.2019 wurde dem Landkreis Börde zur fachtechnischen Auswertung übergeben.

Entsprechend dem Bericht wurden die entnommenen Proben zur Klärung der beiden relevanten Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV analysiert.

Im Ergebnis wurden:

- eine Überschreitung des Prüfwertes für Arsen (nur im Nordteil) für den Wirkungspfad Boden — Grundwasser;
- ein Überschreiten des Prüfwertes für PAK (**P**olyzyklische **A**romatische **K**ohlenwasserstoffe) (im Südteil) für den Pfad Boden — Grundwasser;
- **keine Überschreitung** des Prüfwertes bei Blei, Cadmium, Chrom gesamt, Nickel und Quecksilber für den Wirkungspfad Boden — Grundwasser.

**festgestellt.**

Aufgrund der Prüfwertüberschreitungen für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser hat der Gutachter der Stadt Wanzleben-Börde Sanierungsvorschläge zur wirksamen Beseitigung der Gewässergefährdung unterbreitet. (Des Weiteren wurde seitens des Gutachters darauf verwiesen, dass die Beseitigung der Bodenverunreinigung im nördlichen Teil wegen der Gefährdung des Grundwassers **deutlich vorrangiger** zu beseitigen ist als im südlichen Teil.)

Die Stadt hat sich zur Ausräumung der betroffenen Bodenschichten (Auffüllungen) entschlossen.

Diese Maßnahme stellt einerseits sicher, dass die angetroffenen Schadstoffe weitestgehend entfernt werden und andererseits ihre Verfrachtung in die wassergefüllten Bodenschichten wirksam verhindert wird. Mit Durchführung dieser Maßnahme wird eine Bebaubarkeit (als MI-Gebiet) im gesamten B-Plangebiet ermöglicht.

Die o.g. Sanierungsmaßnahme (vollständiger Bodenaustausch mit unbelastetem Bodenmaterial) wurde seitens des Landkreises Börde, der für den Gewässerschutz zuständigen Behörde, zugestimmt.

Die Sanierung der arsenbelasteten Teilfläche (im Nordteil) wurde entsprechend der „Richtlinie Altlastensanierung“, gemäß Erlass des MULE vom 8.12.2016, gefördert. Das Landesverwaltungsamt Halle (LVWA) erteilte hierzu am 20.4.2020 den Zuwendungsbescheid. Die Förderung wurde aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) finanziert. Aufgrund begrenzter Fördermittel erhielt die Stadt Wanzleben jedoch nur eine Förderung zur Beseitigung der Bodenverunreinigungen im nördlichen Teil des Plangebietes.

Dem LVWA war bekannt, dass auch im südlichen Teil Sanierungsbedarf besteht. Aufgrund der Entscheidung des Fördermittelgebers kann zum jetzigen Zeitpunkt der B-Plan nur für den sanierten Teilbereich umgesetzt werden. Nach erforderlicher Sanierung der PAK-Verschmutzung könnte der südliche Teil ebenfalls bebaut werden.

Die Sanierungsmaßnahme der nördlichen Teilfläche begann am 4.12.2020 und endete am 15.4.2021.

Entsprechend Stellungnahme des Natur- und Umweltamtes des Landkreises Börde vom 31.01.2022 wurde festgestellt, **„dass die im nördlichen Bereich des Betrachtungsraum angetroffenen Auffüllungen durch die Tiefbaumaßnahmen gemäß Aktenlage vollständig entnommen worden sind. Eine weitere Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch eluierbare Arsenverbindungen ist somit nicht mehr zu befürchten.“ ....**

Entsprechend Abstimmung mit dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde vom 30.03.2022 kann das B-Planverfahren nunmehr fortgesetzt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Maßgaben des Landkreises entsprechend Festlegungsprotokoll vom 30.03.2022 als Festsetzung im B-Plan berücksichtigt werden. Siehe hierzu Kapitel 4.1. Begründung zum Punkt 6. und 7.

#### **4. Planinhalt und Auswirkungen**

Im Folgenden wird lediglich auf die durch die **1. Änderung des B-Planes veränderten Festsetzungen eingegangen**. Für die übrigen aus dem Ursprungsplan übernommenen Inhalte wird auf die Begründung des rechtswirksamen B-Planes verwiesen.

##### **4.1. Inhalt der Änderung**

Die Änderungen des Bebauungsplanes im Einzelnen umfassen:

1. Änderung der festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße in zwei Privatstraßen einschließlich Änderung der Lage und der Abmessungen der Straßenverkehrsflächen.
2. Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an das geänderte verkehrstechnische Erschließungssystem.
3. Änderung der textlichen Festsetzungen – Teil B zur Eingriffsregelung aufgrund des Wegfalls der festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße.
4. Kennzeichnung einer Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.
5. Ergänzung der textlichen Festsetzungen -Teil B um die Aufnahme einer Bedingten Festsetzung zur Regelung der Altlastenbeseitigung.
6. Ergänzung der textlichen Festsetzung -Teil B um Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

##### **Begründung:**

###### **Zu. 1.**

Die Stadt als Eigentümerin der Flächen beabsichtigt das Plangebiet in 7 Baugrundstücke teilen zu lassen. Fünf dieser Baugrundstücke sollen direkt von den öffentlichen Straßen, welche an das Plangebiet angrenzen, erschlossen werden. Lediglich für zwei Baugrundstücke ist die Erschließung über je eine private Erschließungsstraße (Privatstraße) vorgesehen.

Aus diesem Grund erfolgt die Änderung der festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße in zwei Privatstraßen einschließlich Änderung der Lage und der Abmessungen der Straßenverkehrsflächen.

#### **Zu. 2.**

Durch die geänderte Straßenführung und der damit verbundenen Reduzierung der bisherigen Straßenverkehrsflächen war es erforderlich, die überbaubaren Grundstücksflächen und die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anzupassen.

#### **Zu. 3.**

Aufgrund der Änderung der öffentlichen Erschließungsstraße in zwei private Erschließungsstraßen war es erforderlich, in der textlichen Festsetzung Teil B, Punkt 2 (2) die Bezeichnung „**Erschließungsstraße**“ in „**private Erschließungsstraßen**“ zu ändern.

#### **Zu. 4.**

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, welche noch nicht saniert wurde. Die Fläche wurde in der Planzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß §9 Abs. 5 Nr.3 BauGB gekennzeichnet. Siehe hierzu auch Punkt 5 im Folgenden.

#### **Zu. 5.**

##### ***Bedingte Festsetzung gemäß §9 Abs. 2 Nr.2 BauGB***

Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde die Bodenverschmutzung (PAK) noch nicht beseitigt. Siehe hierzu auch Kapitel 3.5. Die Fläche wurde in der Planzeichnung, wie unter Pkt. 4 genannt, gekennzeichnet.

Entsprechend Protokollfestlegung des Natur- und Umweltamtes des Landkreises Börde vom 30.03.2022 sind vor einer Bebauung dieser Fläche folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Bodenverschmutzungen mit PAK sind unter ingenieuretechnischer Begleitung soweit zu entfernen, dass von den verbleibenden Boden- bzw. Auffüllungshorizonten keine Wassergefährdung mehr zu besorgen ist.
- Die ingenieuretechnische Begleitung ist zu dokumentieren und dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde vorzulegen.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird über eine bedingte Festsetzung gemäß §9 Abs. 2 Nr.2 BauGB gesichert.

#### **Zu. 6**

##### ***Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs. 1 Nr.20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB***

Entsprechend Protokollfestlegung des Natur- und Umweltamtes des Landkreises Börde vom 30.03.2022 werden aus Gründen des vorsorgenden Gewässerschutzes folgende Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen:

- Das Zutagefördern von Grundwasser ist unzulässig.
- Die punktuelle und anlagenunterstützte Niederschlagsentwässerung ist unzulässig.

*Hinweise zum „Zutagefördern von Grundwasser“*

Hierunter fallen zum Bsp. Brunnen. Eine geothermische Nutzung mit Erdwärmesonden ist im Plangebiet dahingehend weiter zulässig.

*Hinweise zur „punktuellen und anlagenunterstützten Niederschlagsentwässerung“*

Bei Niederschlagswasser was nicht gefasst wird und am Ort des Anfalls breitflächig versickert, handelt es sich um **keine** punktuelle Niederschlagsentwässerung und damit um keine erlaubnispflichtige Gewässernutzung nach § 9 Abs.1 Nr. 4 WHG.

Unter punktuelle und anlagenunterstützte Niederschlagsentwässerung fallen z.B. Mulden-**Rigolen**-Systeme, Sickerschächte, Sickerteiche u.ä.

Des Weiteren wird folgende Festsetzung zur Verwendung des Niederschlagswassers festgesetzt:

- Das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen ist in Speicherbehältern oder unterirdischen Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

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

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

Rechtsgrundlage für die Ermächtigung dieser Festsetzung ist § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB (gemäß Battis, BauGB, Rn. 115).

|                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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.

**Die Änderung des B-Planes hat keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.**

Der B-Plan wird im Verfahren gemäß § 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 wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat **Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> von der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1-4 BauGB freigestellt**. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung, bevor eine Entwicklung in den Außenbereichen erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht den vorliegenden Ausführungen. Durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereichs bleiben andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten.

Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Mit der B-Planänderung erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung. Die geplante Änderung hat damit keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die im Ursprungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen gelten unter der Berücksichtigung der Änderung von einer öffentlichen in zwei private Erschließungsstraßen weiter.

### **Artenschutzrechtliche Belange:**

Die Überprüfung ergab, dass im Planbereich der Änderung aktuell keine Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten vorhanden sind.

Der Eingriff geht nicht mit dem Verlust von essenziellen Nahrungshabitaten einher. Durch den geplanten Eingriff ist eine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG nicht zu erwarten.

Weitergehende Untersuchungen sind daher aus heutiger Sicht nicht erforderlich.

### Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet ist nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiet für Wasserversorgung". Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist unter Berücksichtigung der ergänzten textlichen **Festsetzungen – Teil B unter Punkt 6 nicht zu erwarten**.

Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes ist bereits die Anschlussmöglichkeit des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der OL Klein Wanzleben.

### **Belange der Abfallbeseitigung**

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen. Die Hausmüllbehälter sind an den Abfuhrtagen im Bereich der öffentlichen Straßen aufzustellen.

### **Belange der Luftreinhaltung**

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden.  
Die Änderungen des Bebauungsplanes haben 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 der 1. Änderung werden keine anderen als die bisher auch zulässigen Vorhaben zugelassen.  
Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes wurden die Belange des Lärmschutzes umfassend behandelt. Die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz bleiben auch für den Änderungsbereich uneingeschränkt gültig.

### **Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie**

Im Bereich des Vorhabens befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

### **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.

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| <b>4.3. Auswirkungen auf die Erschließung</b> |
|-----------------------------------------------|

#### ***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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes:**

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

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes der 1. Änderung des B-Planes erfolgt über folgende öffentlich gewidmete Straßen:

- Rudolf-Breitscheid-Ring,
- August-Bebel-Weg und
- Bottmersdorfer Str.

Des Weiteren sollen zwei Baugrundstücke jeweils über eine private Erschließungsstraße (Privatstraße) erschlossen werden. Die Privatstraßen binden an den Rudolf-Breitscheid-Ring bzw. an die Bottmersdorfer Str. an.

Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. Das Plangebiet kann an das zentrale Wassernetz in den angrenzenden öffentlichen Straßen angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Straßenraum für die privaten Erschließungsstraßen erforderlich. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und den Bauherren findet im Rahmen der Erschließungsplanung statt. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem Verband erforderlich.
- **Abwasserbeseitigung:** Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. Das Plangebiet kann an das zentrale Abwassernetz in den angrenzenden öffentlichen Straßen angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Straßenraum für die privaten Erschließungsstraßen erforderlich.  
Die Abstimmung zwischen dem Entsorgungsträger und den Bauherren findet im Rahmen der Erschließungsplanung statt. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem Verband erforderlich.
- **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.  
Alle Flächen im Plangebiet werden nach Umsetzung des B-Planes Privatgrundstücke. Zur Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung bzw.

Niederschlagswasserverwertung im Plangebiet wurden textliche Festsetzungen unter Punkt 6 getroffen.

Die Begründung für diese Festsetzungen im Einzelnen ist dem Kapitel 4.1. zu entnehmen.

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.

Der Verbleib des Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken ist jeweils durch die Bauherren mit dem Bauantrag nachzuweisen.

- **Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in 39387 Oschersleben, Anderslebener Straße 62.  
Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und den Bauherren findet im Rahmen der Erschließungsplanung statt. Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung mit dem Energieversorger erforderlich.
- **Post/ Telekom/ Breitband:**
  - Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG.
  - Im Rudolf-Breitscheid-Ring, im August-Bebel-Weg sowie in der Bottmersdorfer Straße 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. Der Anschluss des Plangebietes wurde bereits berücksichtigt.

### **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. Durchführung der Änderung des B-Planes/ Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der B-Planänderung erfordert keine öffentlichen Maßnahmen. Als private Maßnahme ist die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen einschließlich der Ergänzung der Anlagen der Ver- und Entsorgung erforderlich. Die Kosten der privaten Erschließungsmaßnahmen trägt der Grundstückseigentümer. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

#### 5. Flächenbilanz 1. Änderung B-Plan

Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes hat eine Größe von ca. 0,67 ha.

**Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:**

| Flächenbezeichnung                                                                                                                                                    | Flächenbilanz<br>vor der<br>Änderung<br>Fläche in m <sup>2</sup> | Planung nach<br>1. Änderung B-<br>Plan<br>Fläche in m <sup>2</sup> | Veränderungen<br>m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Baufläche Mischgebiet<br>(§ 6 BauNVO)                                                                                                                                 | 4.530                                                            | 5.405                                                              | + 875                           |
| Straßenverkehrsflächen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)                                                                                                                   | 915                                                              | 210                                                                | - 705                           |
| Umgrenzung von Flächen<br>zum Anpflanzen von<br>Bäumen Sträuchern und<br>sonstigen Bepflanzungen<br>(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)                                         | 1.220                                                            | 1.050                                                              | - 170                           |
| <b>Überlagernde<br/>Festsetzung</b><br>Umgrenzung der Flächen,<br>deren Böden erheblich mit<br>umweltgefährdenden<br>Stoffen belastet sind<br>(§ 9 Abs. 5 Nr.3 BauGB) |                                                                  | 1.065                                                              |                                 |
| <b>Gesamt</b>                                                                                                                                                         | <b>6.665</b>                                                     | <b>6.665</b>                                                       | <b>0</b>                        |

**Gesamtfläche der 1. Änderung: 6.665 m<sup>2</sup>**

## **6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung**

Die nachstehenden Hinweise, aus der Behördenbeteiligung zur 1. Änderung des B-Planes „Zichorie-Darre“ in der Stadt Wanzleben-Börde, OT ZD Klein Wanzleben, sind im Rahmen der nachgelagerten Fachplanungen, Zulassungsverfahren bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

### ***Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 17.08.2022***

#### **➤ Rechtsamt/ SG Sicherheit und Ordnung**

Für die o.g. Flurstücke wurde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen somit nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

#### **➤ SG Abfallüberwachung**

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der 1. Änderung B-Plan "Zichorie-Darre" OT Zuckerdorf Klein Wanzleben 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.

### ***Hinweise entsprechend Stellungnahme des TAV Trink- und Abwasserverband Börde vom 18.08.2022***

Der Nachweis des Verbleibs des Niederschlagswassers erfolgt im Rahmen der Fachplangen für die baulichen Anlagen.

Entsprechend der Stellungnahme des TAV Trink- und Abwasserverband Börde vom 18.08.2022 ergeht hierzu folgender Hinweis:

*„Sollte Niederschlagswasser von den privaten Flächen oder der Privatstraße in den öffentlichen Bereich fließen, können die Grundstückseigentümer dies im Zuge der Beantragung der Ver- und Entsorgungsleitungen berücksichtigen. Die Einleitung/Ableitung ist auch in diesem Fall gebührenpflichtig, ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal ist dabei nicht notwendig.“*

Der o.g. Sachverhalt ist im Rahmen der Planung der Niederschlagsentwässerung für das konkrete Vorhaben zu berücksichtigen.

# 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zichorie-Darre" der Stadt Wanzleben-Börde, OT Zuckerdorf Klein Wanzleben

## SATZUNG

der Stadt Wanzleben-Börde  
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zichorie-Darre"  
OT Zuckerdorf Klein Wanzleben

## PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 10.11.2022 entsprechend §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zichorie-Darre", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A – Planzeichnung  
Maßstab 1:500  
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV  
Teil B – Text  
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Wanzleben-Börde, 14.11.2022  
gez. Th. Kluge (L.S.)  
Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

### I. Beschlüsse

#### 1. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, 1. Entwurf

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 25.08.2016 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

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

#### 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, 2. Entwurf

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07.07.2022 den 2. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

#### 3. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.11.2022 die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes 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 10.11.2022 die 1. Änderung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Wanzleben-Börde, 14.11.2022  
gez. Th. Kluge (L.S.)  
Bürgermeister

### II. Verfahren

#### 1. Öffentlichkeitsbeteiligung zum 1. Entwurf

Der 1. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes mit Begründung hat in der Zeit vom 22.12.2016 bis einschließlich 06.02.2017 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Stadt Wanzleben-Börde ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum 1. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes vorgebracht werden können, am 15.12.2016 im Amtsblatt der Stadt Wanzleben-Börde bekannt gemacht worden.

Stadt Wanzleben-Börde, 14.11.2022  
gez. Th. Kluge (L.S.)  
Bürgermeister

#### 2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 07.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 1. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes mit Begründung aufgefordert.

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

Stadt Wanzleben-Börde, 14.11.2022  
gez. Th. Kluge (L.S.)  
Bürgermeister

#### 3. Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf

Der 2. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes mit Begründung hat in der Zeit vom 04.08.2022 bis einschließlich 06.09.2022 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Stadt Wanzleben-Börde ausliegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum 2. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes vorgebracht werden können, am 27.07.2022 im Amtsblatt der Stadt Wanzleben-Börde bekannt gemacht worden.

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

Stadt Wanzleben-Börde, 14.11.2022  
gez. Th. Kluge (L.S.)  
Bürgermeister

#### 4. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 14.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf der 1. Änderung des B-Planes mit Begründung aufgefordert.

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

Stadt Wanzleben-Börde, 14.11.2022  
gez. Th. Kluge (L.S.)  
Bürgermeister

#### 5. Ausfertigung

Die Satzung der 1. Änderung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom Sept. 2022 wird ausfertigt.

Stadt Wanzleben-Börde, 14.11.2022  
gez. Th. Kluge (L.S.)  
Bürgermeister

#### 6. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des B-Planes "Zichorie-Darre" der Stadt Wanzleben-Börde, OT Zuckerdorf Klein Wanzleben sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Wanzleben-Börde am 30.11.2022 bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung sowie die in Kraft getretene 1. Änderung des Bebauungsplanes ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

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

Die Satzung ist am 30.11.2022 in Kraft getreten.

Stadt Wanzleben-Börde, 02.12.2022  
gez. Th. Kluge (L.S.)  
Bürgermeister

#### 7. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

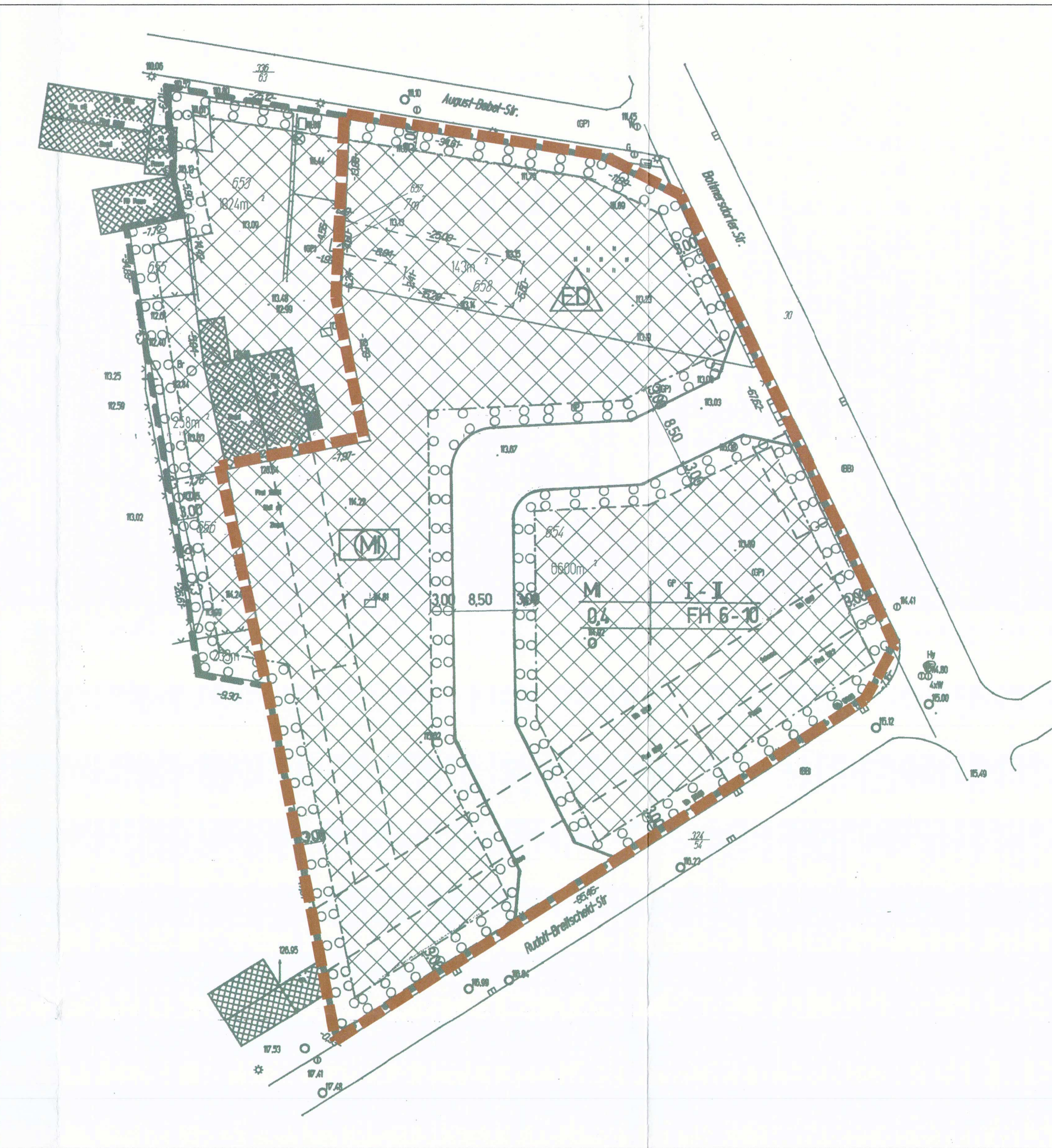
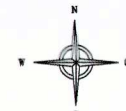
Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Stadt Wanzleben-Börde, .....  
Bürgermeister

## PLANZEICHNUNG TEIL A

B-Plan "Zichorie-Darre" in der seit 04. Oktober 2002 rechtskräftigen Fassung

M 1:500



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Staßfurt  
Flurstück: 653; 654; 655; 656; 657; 658  
Flur: 2  
Gemeinde: Klein Wanzleben  
Gemarkung: Klein Wanzleben  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch: Katasteramt Staßfurt  
am: 06.08.2002  
Aktenzeichen: AS-2359/02

Maßstab: 1:500  
Stand der Planungsunterlagen: 10/2001

## PLANZEICHENFESTSETZUNG entsprechend rechtskräftiger Fassung des B-Planes vom 04. Oktober 2002

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

Mischgebiet (§6 BauVO)  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauVO)

I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §822 u. 23 BauVO)

o offene Bauweise  
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen  
Strassenbegrenzungslinie

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

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

### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

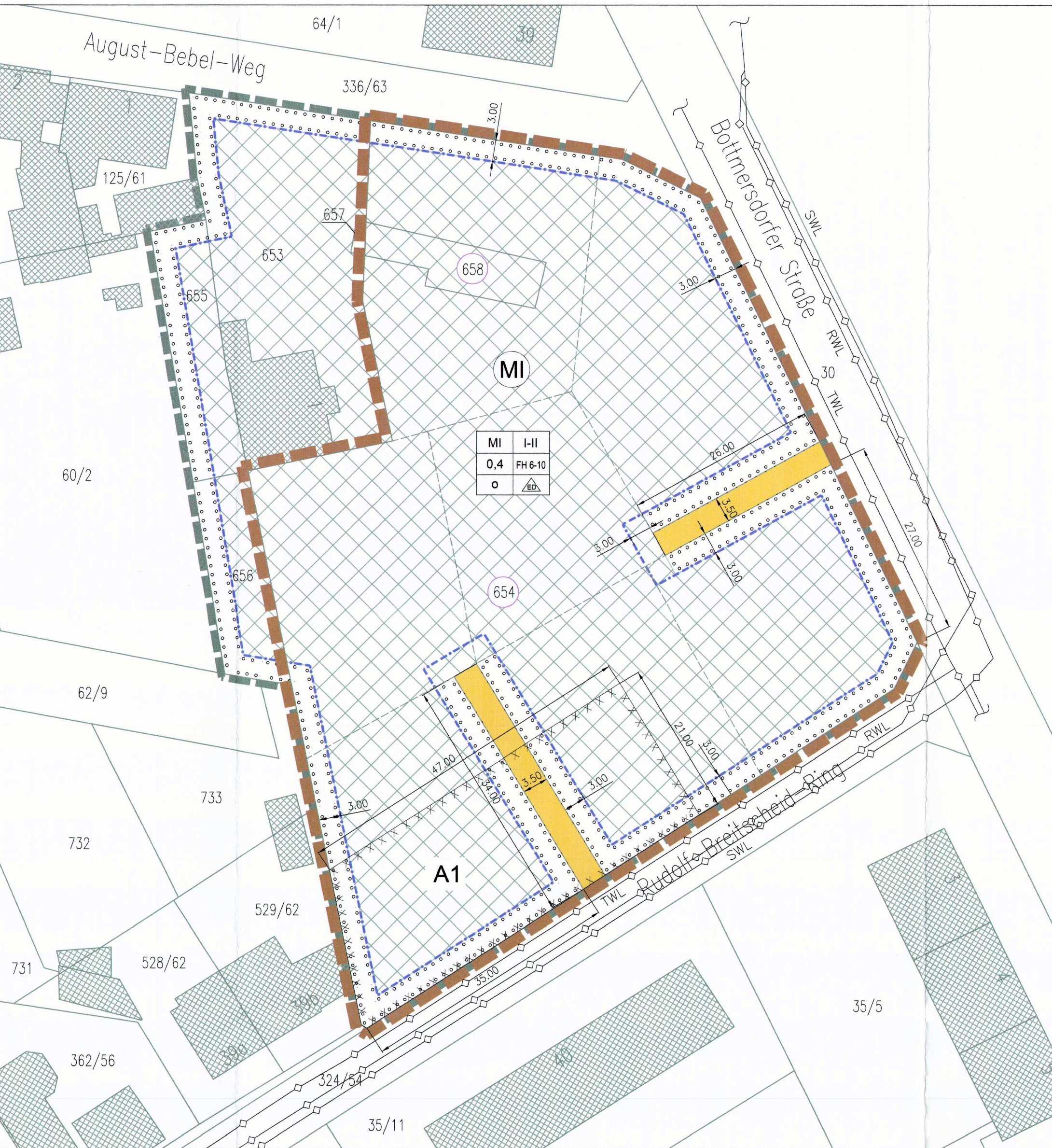
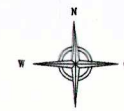
Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone  
Baugebiet Zahl der Vollgeschosse  
GRZ Flächhöhe  
Bauweise Bauweise

## PLANZEICHNUNG TEIL B

Darstellung in der Fassung der 1. Änderung des B-Planes

M 1:500



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt  
Flurstück: 654; 658  
Flur: 2  
Gemeinde: Wanzleben-Börde, Stadt  
Gemarkung: Klein Wanzleben  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,  
Vervielfältigung erteilt durch: Herausgeber

Maßstab: 1:1000 (vergrößert 1:500)  
Stand der Unterlagen: März 2021

Genehmigungsnummer Aktenzeichen: A18/1-6022672/2011

## PLANZEICHENFESTSETZUNG (PlanZV) zur 1. Änderung des B-Planes

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

Mischgebiet (§6 BauVO)  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauVO)

I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §822 u. 23 BauVO)

o offene Bauweise  
nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

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

private Strassenverkehrsflächen

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

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

### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs.3 BauGB)

Nutzungsschablone  
Baugebiet Zahl der Vollgeschosse  
GRZ Flächhöhe in m  
Bauweise Bauweise

### 7. Nachrichtliche Übernahme

—○— TWL Trinkwasserleitung  
—○— SWL Schmutzwasserleitung  
—○— RWL Regenwasserleitung

### 8. Informeller Charakter

--- Parzellierungsvorschlag  
+ Flurstücksgrenzen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten die Festsetzungen des seit 04.10.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes mit Ausnahme der Festsetzung Pkt. 2. (2). Des Weiteren werden die Festsetzungen um die Pkt. 6. und 7. ergänzt.

### Geänderte textliche Festsetzung

Punkt 2. (2) Eingriffsregelung i.V.m. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

#### ALT - Festsetzung in der bisherigen Fassung:

Entlang der Erschließungsstraße wird auf 3,0m Gesamtbreite ein Pflanzstreifen festgesetzt, der mit mindestens einem Baum je Grundstück sowie Sträuchern und Hecken zu bepflanzen ist.  
Zur Realisierung der Grundstückszufahrten darf die Bepflanzung auf maximal 6,0m Breite je Grundstück unterbrochen werden, um eine Befahrbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

#### NEU - Festsetzung in der geänderten Fassung:

Entlang der privaten Erschließungsstraßen wird auf 3,0m Gesamtbreite ein Pflanzstreifen festgesetzt, der mit mindestens einem Baum je Grundstück sowie Sträuchern und Hecken zu bepflanzen ist.  
Zur Realisierung der Grundstückszufahrten darf die Bepflanzung auf maximal 6,0m Breite je Grundstück unterbrochen werden, um eine Befahrbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen.

### Ergänzte textliche Festsetzungen

Punkt 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Boden, Natur und Landschaft

gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 Nr.16 BauGB

(1) Die Nutzung des Grundwassers ist unzulässig.  
(2) Die punktuellen und anlagenunterstützte Niederschlagsentwässerung ist unzulässig.  
(3) Das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen ist in Speicherbehältern oder unterirdischen Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

Punkt 7. Bedingte Festsetzungen

gemäß §9 Abs.2 Nr.2 BauGB

Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, treten die Festsetzungen des B-Planes erst in Kraft, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

(1) Die Bodenverschmutzungen mit PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) sind unter ingenieurmäßiger Begleitung soweit zu entfernen, dass von den verbleibenden Boden- und Auffüllmaterialien keine Wassergefährdung mehr zu besorgen ist.  
(2) Die ingenieurmäßige Begleitung ist zu dokumentieren und dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde vorzulegen.

## Übereinstimmungsvermerk

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

Stadt Wanzleben - Börde, den 13.12.2022

Kluge

Bürgermeister

## 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.

|                                                                      |            |            |                |
|----------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------|
| Vorhaben                                                             |            | gemessen   |                |
| 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zichorie-Darre"                     |            | kortiert   |                |
| der Stadt Wanzleben-Börde, OT Zuckerdorf Klein Wanzleben             |            | gezeichnet |                |
| Reg.Nr.: 2216005                                                     |            | geprüft    |                |
| Darstellung                                                          | bearbeitet | Sept. 2022 | Fr. Müller     |
|                                                                      | gezeichnet | Sept. 2022 | Fr. Re. Müller |
|                                                                      | geprüft    | Sept. 2022 | Fr. Re. Müller |
|                                                                      | Verstärkt  | 1:500      | Blatt Nr.      |
| Satzung                                                              |            |            |                |
| W:\2216005\BPL\1_G\1_C40\DW5\WP\BP2216005\KleinWanzleben_Satzung.dwg |            |            |                |
| W:\2216005\BPL\1_G\1_C40\PL\1_G\1_C40\DW5\KleinWanzleben_Satzung.dwg |            |            |                |