

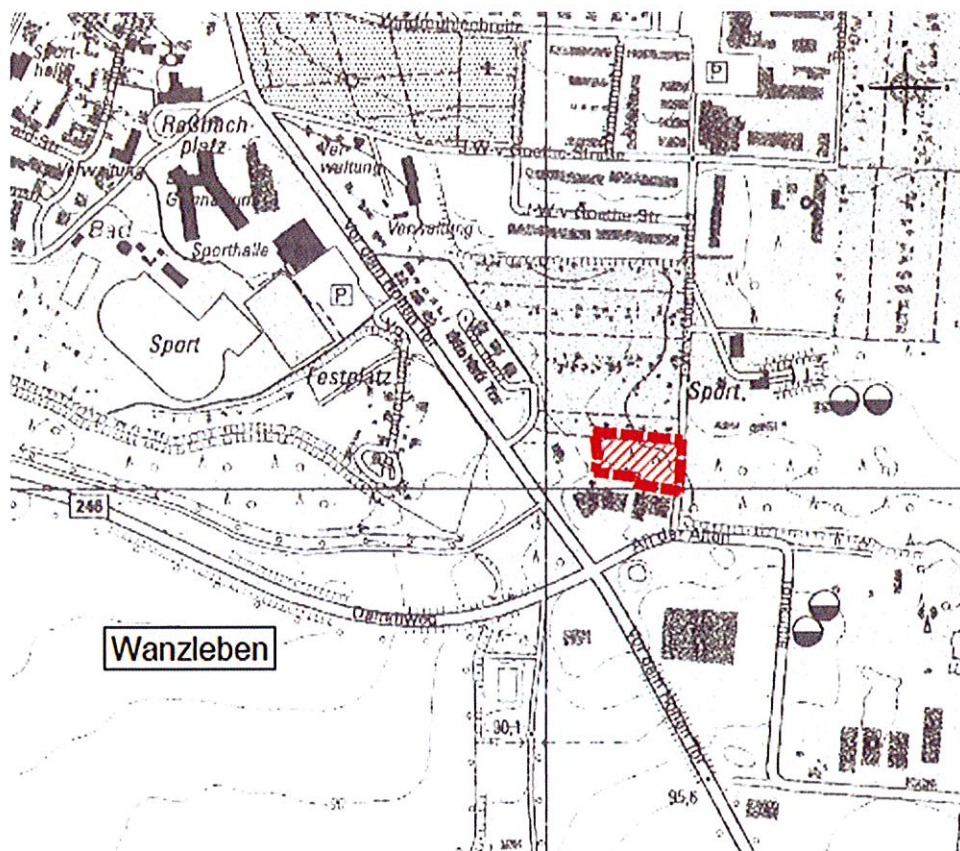
Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Bebauungsplan „Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen“ im OT Stadt Wanzleben im Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 07. November 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13 BauGB beschlossen (Flurstück 129/37, Flur 8, Gemarkung Wanzleben).

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2019 wurde gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Für den Planbereich ist der abgebildete Kartenausschnitt maßgebend.



Geltungsbereich B-Plan

(TK10/08/2013) ©LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6022672/2011

Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel der Planung ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Der Geltungsbereich des B-Planes hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses schaffen.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen F-Plan wurde die Fläche des Plangebiet bereits als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Nunmehr liegt eine konkrete Nachfrage des Eigentümers vor, im Stadtgebiet der Ortschaft Wanzleben ein Wohn- und Geschäftshaus (Vermietung von Stellplätzen für Wohnwagen/Vertrieb von Campingartikel) auf dem Flurstück 129/37, Flur 8 zu errichten.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, dementsprechend soll der Bebauungsplan im

beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt werden. Die Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist hierzu im Einzelnen dem Kapitel 3.3 der Begründung des B-Planentwurfs zu entnehmen.

Aus diesem Grund ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich. Ebenso entfällt die Pflicht, eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben da der Bebauungsplan,

1. eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt ca. 1.560 m² beinhaltet und damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² bleibt.
2. ein Mischgebiet festsetzt. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten nicht zulässig.
3. in keinem Gebiet liegt, dass von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB betroffen ist.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom

05. Dezember 2019 bis zum 15. Januar 2020

im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44,
39164 Stadt Wanzleben - Börde, Haus II, Zimmer 202 öffentlich aus.

Dienstzeiten:

Mo.- Fr. 9:00 bis 12:00 Uhr

Di. 13:30 bis 18:00 Uhr

Do. 13:30 bis 15:00 Uhr

außerhalb nach Vereinbarung

Während dieser Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch unberücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass keine Umweltprüfung stattfindet.

Da das Ergebnis der Behandlung der Bedenken und Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Weiterhin sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung im Internet auf der Internetseite der Stadt Wanzleben- Börde www.wanzleben-boerde.de unter dem Unterpunkt Bekanntmachungen einsehbar.

Stadt Wanzleben - Börde, den 27.11.2019



Thomas Kluge
Bürgermeister

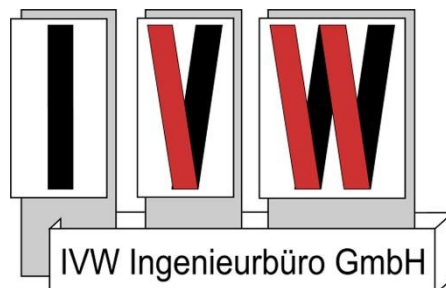


PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan „Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen“

Stadt Wanzleben-Börde

Entwurf
Stand: August 2019



Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Wanzleben-Börde
Auftrags-Nr.	2219006

Inhalt

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

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

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

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

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

I. Planzeichnung
- B-Plan M 1:1.000

II Begründung

zum Bebauungsplan „Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen“

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	5
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde	6
1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	7
2. Planungsgrundlagen	8
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	8
2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne	8
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	9
2.4. Planungsvorgaben	9
3. Plananlass / Zielsetzung	15
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	15
3.2. Zielsetzung des B-Planes	16
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	17
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	18
3.5. Nutzungen im Bestand	19
4. Planinhalt und Auswirkungen	20
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	20
4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	27
4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	29
5. Flächenbilanz	29
6. Artenschutzrechtliche Prüfung	Anlage 1

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

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

Stadt Wanzleben - Börde

Markt 1-2

39164 Stadt Wanzleben – Börde

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

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

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

1. Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben

- Der Gebietsteil Bottmersdorf und Klein Germersleben bildet die Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben.

2. Ortschaft Domersleben

3. Ortschaft Dreileben

4. Ortschaft Eggenstedt

5. Ortschaft Groß Rodensleben

- Der Gebietsteil Groß Rodensleben, Bergen und Hemsdorf bildet die Ortschaft Groß Rodensleben.

6. Ortschaft Hohendodeleben

7. Ortschaft Klein Rodensleben

8. Ortschaft Remkersleben

- Der Gebietsteil Remkersleben und Meyendorf bildet die Ortschaft Remkersleben.

9. Ortschaft Stadt Seehausen

10. Ortschaft Stadt Wanzleben

- Der Gebietsteil Stadt Wanzleben, Buch, Blumenberg, Stadt Frankfurt und Schleibnitz bildet 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 Einwohnermeldeamt der Stadt Wanzleben-Börde). Im Ortsteil Stadt Wanzleben betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 4.899 Einwohner.
Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde hat eine Fläche von 18.807 ha (Stand 31.12.2017, Quelle Statistisches Landesamt).

1.2. Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde

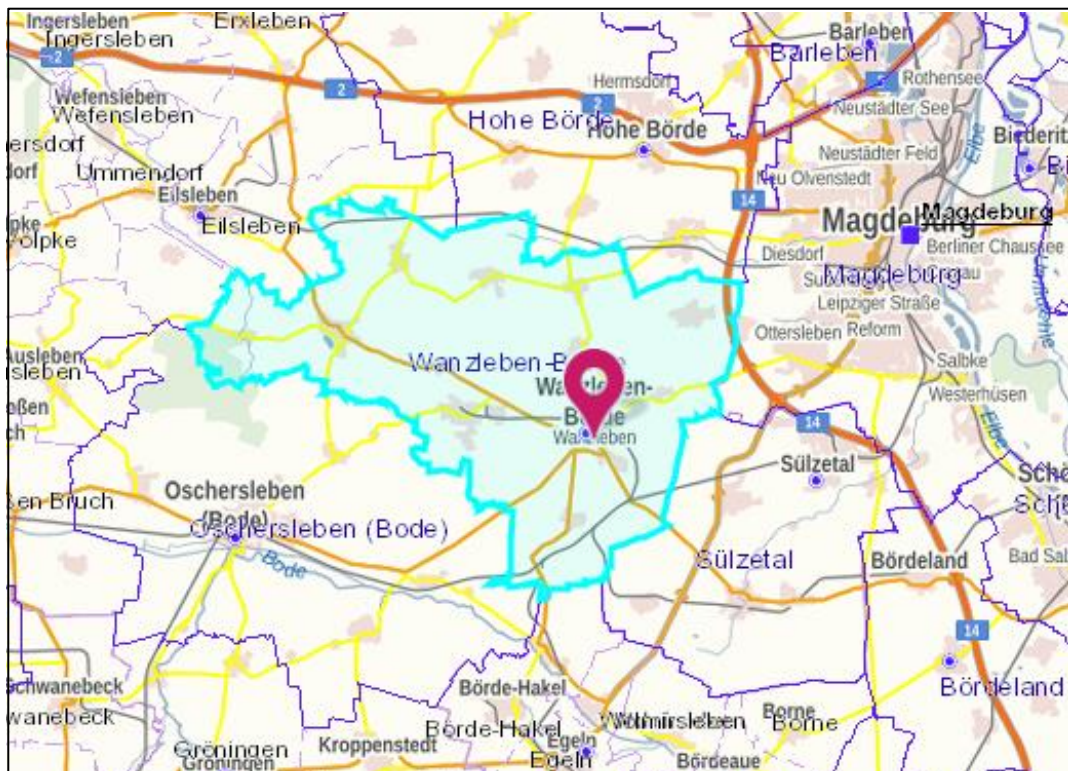
Die Stadt Wanzleben-Börde liegt ca. 15 km südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Landschaftlich gehört die Stadt zur fruchtbaren Magdeburger Börde.

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



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Auf August 2019

1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bestand:

- Die Größe des Geltungsbereichs des Plangebiets beträgt ca. 0,4 ha.
- Das Plangebiet liegt brach und weist einen starken Gehölzbewuchs auf. (Der überwiegende Gehölzbestand hat sich erst nach Nutzungsaufgabe als Abstell- bzw. Verladefläche entwickelt).
- Das Gelände gehörte zum Betriebsgelände der ehemaligen Müllkippe „Alte Tongrube“. Die Fläche des Plangebietes wurde als Abstell- bzw. Verladefläche für die Müllfahrzeuge genutzt.
- Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die kommunale Straße „Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße“ erschlossen, welche in südlicher Richtung über die Straße „An der Alten Tonkuhle“ an die Bundesstraße 245a anbindet.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße“.

Lage im Stadtgebiet

–hier: Standort Plangebiet B-Plan



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Auf August 2019

2. Planungsgrundlagen für die Änderung

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Der B-Plan „Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen“, in der Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Wanzleben wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- 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 vom 04.05.2017 (BGBl. I. S.1057)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

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

Landesgesetze/ -verordnungen

(in den derzeitig aktuellen Fassungen)

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

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg)
Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde

- 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 02.06.2016

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (**F-Plan**) des Ortsteils Stadt Wanzleben (der ehemals selbstständigen Stadt Wanzleben) in der seit 17.07.2006 rechtswirksamen Fassung der 1. Änderung

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- F-Plan der Stadt Wanzleben-Börde, für den Ortsteil Stadt Wanzleben in der rechtswirksamen Fassung der 1. Änderung einschließlich Begründung.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Flur 8, Flurstück 129/37, Gemarkung Wanzleben, M 1: 1.000 mit Stand Juni 2019.
- Die Stadt Wanzleben-Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6022672/ 2011.

2.4. Planungsvorgaben

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde liegt im Gebiet des Bördekreises und gehört mithin, gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA), zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg. Für das Plangebiet des B-Planes „Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen“ 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.
- **1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 02.06.2016**

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

a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zugeordnet. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beinhaltet für diesen Raum folgende Ziele:

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

Ziel Z 11:

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

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

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

- das geplante Bauvorhaben zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im zentralen Ort Stadt Wanzleben angesiedelt wird,
- bei der Standortwahl auf die Entwicklung der Potentiale der Innenentwicklung gesetzt wurde, um Landschafts- und Freiräume zu erhalten und
- die Anbindung an der ÖPNV für die bauliche Entwicklung am Standort berücksichtigt wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann. Das Plangebiet (Außenbereich im Innenbereich) ist von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles umschlossen. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs der Ortschaft Stadt Wanzleben werden durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert. Die Fläche des Plangebietes ist so stark von der angrenzenden Bebauung geprägt, dass es sich als deren organische Fortsetzung darstellt. Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

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 (hier: konkret Brachfläche eines ehemals genutzten gewerblichen Betriebsgeländes) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“

Das geplante Vorhaben entspricht diesem Grundsatz. Mit dem Vorhaben erfolgt eine Verdichtung des Siedlungsbereiches. Eine wirtschaftliche Erschließung des Plangebietes ist aufgrund der Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene Infrastruktur in Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße gegeben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Bauerwartungsland. Die Fläche ist bereits als Mischgebiet im rechtswirksamen F-Plan für die Ortschaft Stadt Wanzleben dargestellt.

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen“ nicht raumbedeutsam.

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

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

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

Im o.g. Regionalen Entwicklungsplan 2006 ist Wanzleben als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt stuft Wanzleben ab. Im Landesentwicklungsplan werden keine Teilfunktionen eines Mittelzentrums mehr festgelegt. In Grundsatz G 17 im LEP-LSA 2010 wird festgelegt, dass Wanzleben eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum hat. Da die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegten Teilfunktionen des Mittelzentrums nicht mehr mit dem Landesentwicklungsplan vereinbar sind, ist Wanzleben nur noch Grundzentrum. Dies sieht auch der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vor.

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

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

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

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

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

Aufgrund der Festlegungen zu den Voraussetzungen, Aufgaben und Zielsetzungen eines Grundzentrums im Landesentwicklungsplan wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg im 1. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes Wanzleben als Grundzentrum im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde vorgesehen.

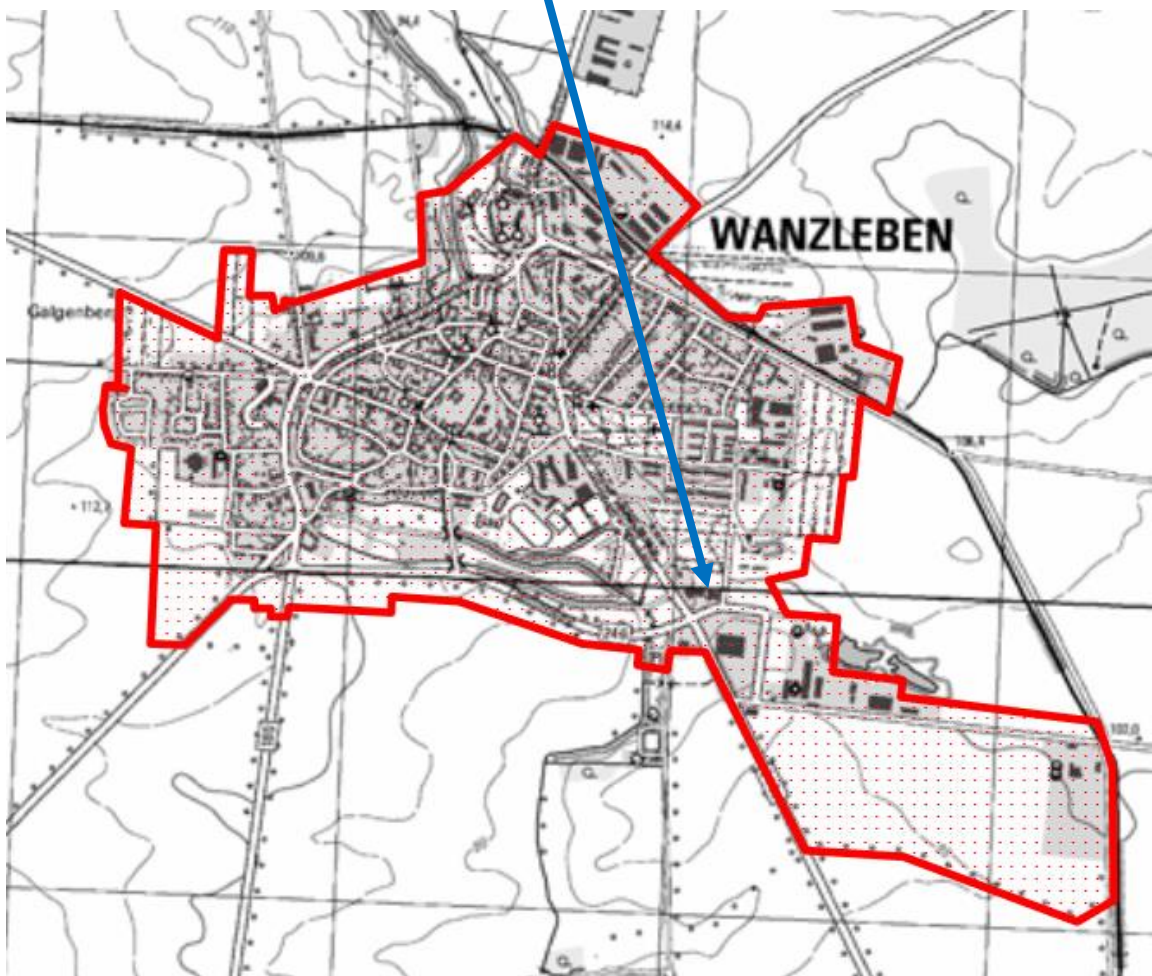
c) 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2016

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 02.06.2016 den 1. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg, die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).

Entsprechend dem o. g. 1. Entwurf des REP befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, welches als Grundzentrum vorgesehen ist. Siehe hierzu auch Punkt b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006.

Auszug 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg, hier: Festlegungskarte 2.3.15 Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes

Standort des B-Planes „Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen“



Aus dem o.g. Gründen ist für die vorliegenden Bauleitplanung kein Nachweis des Eigenbedarfes erforderlich.

Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Wanzleben

Der Ortsteil Stadt Wanzleben verfügt über einen Flächennutzungsplan in der rechtswirksamen Fassung der 1. Änderung, genehmigt am 06.06.2006 durch die höhere Verwaltungsbehörde. Der Flächennutzungsplan der ehemaligen selbstständigen Stadt Wanzleben gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB auch im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde fort.

Hinweis:

Der Ursprungsflächennutzungsplan der Stadt Wanzleben wurde am 03.11.1992 durch die höhere Verwaltungsebene genehmigt und ist seit dem 01.11.1999 wirksam.

Zwischenzeitlich wurden für den F-Plan bereits 5. Änderungsverfahren durchgeführt. Rechtswirksam ist derzeit jedoch nur die 1. Änderung des F-Planes. Darüber hinaus betreffen die 2. bis 5. Änderung des F-Planes nicht das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan, zum Zeitpunkt der Aufstellung noch selbständigen Stadt Wanzleben, stellt für den Planbereich ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dar.

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

Da es sich in dem vorliegenden Fall um einen B-Plan handelt, der aus einem genehmigten F-Plan entwickelt wird, bedarf der Plan keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde verfügt nunmehr über einen Flächennutzungsplan, welcher **sich im Aufstellungsverfahren befindet**. Der Aufstellungsbeschluss für den F-Plan wurde am 26.04.2019 durch den Stadtrat gefasst.

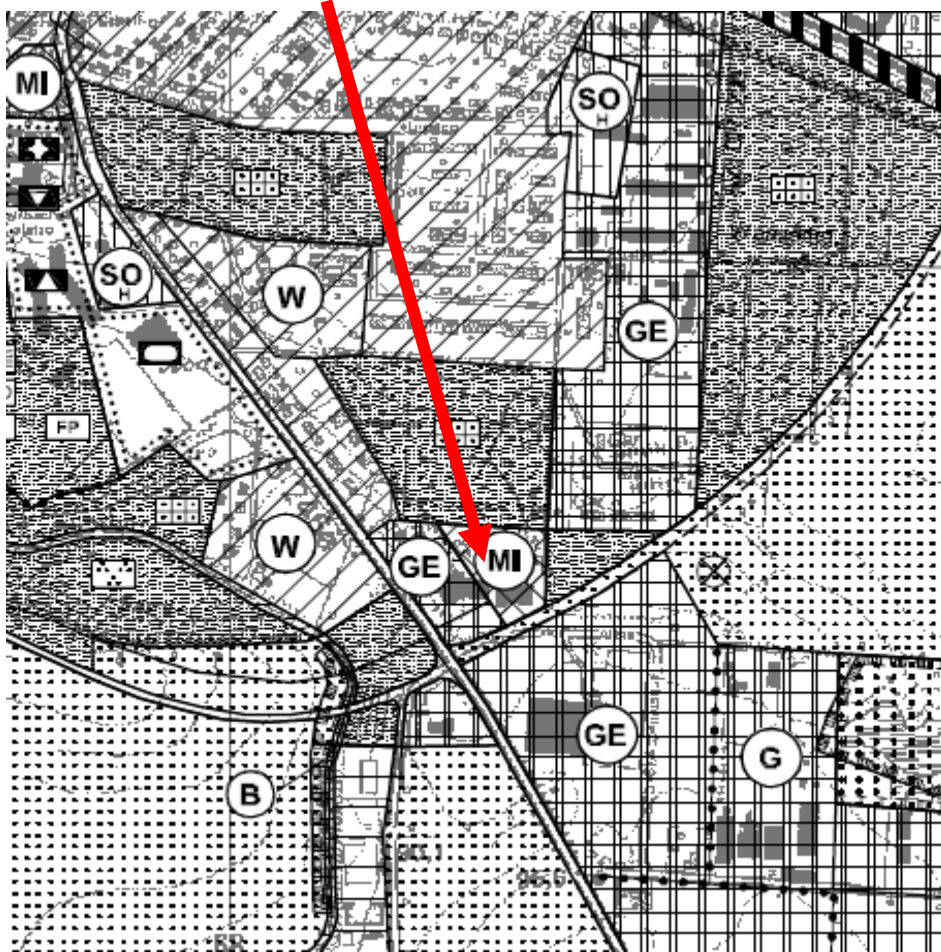
Gegenwärtig wird der Vorentwurf des F-Planes erarbeitet.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Vorentwurf des neuen F-Planes als gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO dargestellt.

Der vorliegende B-Plan wird damit ebenfalls aus den sich in Aufstellung befindlichen F-Plan der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde entwickelt, aufgestellt.

**Auszug FNP der Stadt Wanzleben-Börde, Ortsteil Stadt Wanzleben in der seit
17.07.2006 rechtswirksamen Fassung der 1. Änderung**

Standort des B-Planes „Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen“



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

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen F-Plan wurde die Fläche des Plangebiet bereits als Mischgebiet (MI) dargestellt. Es handelt sich bei dieser Fläche um eine Teilfläche des ehemaligen Betriebsgeländes der Müllkippe „Alte Tongrube“ im südöstlichen Stadtgebiet von Wanzleben.

Nunmehr liegt eine konkrete Nachfrage des Eigentümers vor, im Stadtgebiet der Ortschaft Wanzleben ein Wohn- und Geschäftshaus (Vermietung von Stellplätzen für Wohnwagen/ Vertrieb von Campingartikel) auf dem Flurstück 129/37, Flur 8 zu errichten.

Die Fläche befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzung ist daher die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Mit der vorliegenden Planung wird diese Fläche überplant.

Eine Nachverdichtung der Ortslage in diesem Bereich ist städtebaulich sinnvoll jedoch aufgrund des derzeit fehlenden Planungsrechtes nicht möglich.

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 der städtebaulichen Ordnung – insbesondere dem Bedarf nach Bauland im zentralen Ort kurzfristig nachzukommen.

Sowohl im derzeit rechtswirksamen F-Plan für die Ortschaft Stadt Wanzleben als auch im Rahmen der Neuaufstellung des F-Planes für die Einheitsgemeinde Wanzleben-Börde wurde das im Bebauungsplan festgesetzt Mischgebiet bereits berücksichtigt.

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung.

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

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Wanzleben-Börde am den Beschluss über die **Aufstellung** des B-Planes „Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen“, im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

Die städtebauliche Planung und Erschließung erfolgt auf der Grundlage einer städtebaulichen Vereinbarung nach § 11 BauGB.

Der Begünstigte der Planung trägt die Kosten der B-Planung und Erschließung des Baugrundstücks.

3.2. Zielsetzung des B-Planes

Ein primäres Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauland zu Mischgebietszwecken in der Ortschaft Stadt Wanzleben.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll Bauland für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses für den Grundstückseigentümer ermöglicht werden.

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

Mit der Schaffung des Planungsrechts für ein Wohn- und Geschäftshaus wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung von Brachland in Bauland.

Mit der Planung soll des Weiteren die Nachverdichtung des Siedlungsraumes inkl. einer individuellen Bebaubarkeit des Baugrundstückes entsprechend den Wünschen des Bauherren erreicht werden.

Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Innenentwicklung, die Funktionsfähigkeit des Siedlungskerns der Ortschaft Stadt Wanzleben 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 Errichtung 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:

- Nachverdichtung des Siedlungsraumes,
- Bedarfsgerechte Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bereitstellung einer Baufläche für die individuelle Bebauung durch einen privaten Bauherren,
- Sicherung der geordneten Erschließung des Plangebietes.

3.3. Begründung zur Anwendung 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 Brachflächen, 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. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient der Nachverdichtung des Siedlungskörpers. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine sogenannte Außenbereichsfläche, die in den Innenbereich fällt. Die Fläche war zwar kein bebauter Bereich, sie gehörte jedoch zum Betriebsgelände der ehemaligen Müllkippe „Alte Tongrube“. Die Fläche wurde als Abstell- bzw. Verladefläche für die Müllfahrzeuge genutzt.

*„Es war auch **nicht** das gesetzgeberische Ziel, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung ausschließlich die Überplanung bebauter Bereiche umfasst. Auch die Inanspruchnahme nicht bebauter Flächen innerhalb des Siedlungskörpers dient – etwa unter den Gesichtspunkten der Verdichtung und der Vermeidung anderweitig erforderlicher verkehrlicher Anbindungen – der Verringerung der Flächeninanspruchnahme“* (BT-Drucks. 18/2111, S. 4). Durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Stadt Wanzleben ist die Voraussetzung der Innenentwicklung gegeben.

Die **äußeren Grenzen** des Siedlungsbereichs der Ortschaft Stadt Wanzleben werden mit dem Bebauungsplan nicht in den Außenbereich hinein erweitert. Der Bebauungsplan befindet sich innerhalb der Ortslage der Ortschaft Stadt Wanzleben.

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. 4.000 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung MI-Gebiet ca. 2.600 m² und ca. 1.400 m² private Grünfläche).

Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. $2.600 \text{ m}^2 \cdot 0,6$) ca. 1.560 m^2 .

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

Etwa 1 km nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Fauler See“.

Westlich in etwa 2,5 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 m^2 Grundfläche Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf das Flurstück 129/37 Flur 8 in der Gemarkung Wanzleben.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Planes beträgt ca. 0,4 ha.

Die Fläche im Plangebiet befindet sich in Privatbesitz.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Norden: durch die Kleingartenanlage Springbrunnen (Flurstück 876/129) mit daran angrenzender Wohnbebauung Johann-Wolfgang-von-Gothe-Straße,
- im Westen: durch einen Parkplatz (Teilflurstück 129/39) mit daran angrenzender Shell-Tankstelle,
- im Osten: durch die Kommunale Straße „Johann-Wolfgang-von-Gothe-Straße“ (Flurstück 53/3),
- im Süden: durch eine Kfz-Werkstatt, ehemaliges Autohaus Bloch mit 2 Wohnungen (Flurstück 129/39) und Groschenmarkt (Flurstück 129/38).

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

3.4. Nutzungen im Bestand

Das Plangebiet liegt brach und weist einen starken Gehölzbewuchs auf.

Das Gelände gehörte zum Betriebsgelände der ehemaligen Müllkippe „Alte Tongrube“. Die Fläche des Plangebietes wurde als Abstell- bzw. Verladefläche für die Müllfahrzeuge genutzt.

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

4. Planinhalt und Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohn- und eines Geschäftshauses schaffen.

4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Ziel dieser Festsetzung ist die Nutzung der Flächen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses und die Schaffung eines Übergangs von den gewerblichen Nutzungen südlich des Plangebietes zu der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage mit daran anschließender Wohnbebauung. Ziel ist die Schaffung von einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen diesen Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme.

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 Gebietes, 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. Auf der Südwestseite des Plangebietes ist bereits eine Tankstelle vorhanden.

Eine weitere Einschränkung ist bei den Vergnügungsstätten vorzunehmen, hierfür besteht im Plangebiet kein Bedarf.

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

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.

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls mit 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Entsprechend der geplanten Bebauung nach den Wünschen des Bauherrn genügt ein zulässiges Vollgeschoss.

In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 4,0 m und einer Firsthöhe von 8,50 m die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Die festgesetzten Höhen entsprechen den vorhandenen Gebäuden der näheren Umgebung.

Überbaubare Grundstücksfläche und 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.

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus als Einzelhaus, als Doppelhaus oder als Hausgruppe.

Die Baugrenzen im festgesetzten Mischgebiet halten einen Mindestabstand von 3,0 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ein.

Versickerung von Oberflächenwasser § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 55 WHG

Für das B-Plangebiet wurde als Minderungsmaßnahme des Eingriffs in den Naturhaushalt und zur Reduzierung der Erschließungskosten festgesetzt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern bzw. zu verwerten ist.

Für die Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser gilt, dass eine flächenhafte, ungezielte Versickerung keiner wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, da dies keine Gewässernutzung im Sinne des Wassergesetzes darstellt. Die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Regenwassers über Anlagen (z. B. Sickermulden) ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für die Errichtung einer Sickeranlage, bedarf es nach § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß § 9 (1) WHG.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zur Eingrünung des Plangebietes wurden private Grünfläche festgesetzt.

Für diese Fläche wurden gleichzeitig Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Bei den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen handelt es sich um Schutzanpflanzungen als Abgrenzung zu den angrenzenden Bebauungen, der vorhanden Straße und der Kleingartenanlage.

Ziel ist es auch, die vorhandenen Strauchgehölze in den Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche nach Möglichkeit zu erhalten.

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

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

Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden im B-Plan ein Pflanzgebot gemäß § 25a BauGB und Pflanzbestimmungen festgesetzt.

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

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

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

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 § 13a BauGB aufgestellt.

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

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², 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 m² von der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1-5 BauGB freigestellt.** Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung (in diesem Fall der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraumes der Ortschaft Stadt Wanzleben), bevor eine Entwicklung in den Außenbereichen erfolgt.

Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorliegenden Ausführungen.

Durch die Inanspruchnahme einer innerörtlichen Freifläche/ Brachfläche im Siedlungsbereich des Ortsteiles Stadt Wanzleben und durch eine maßvolle Verdichtung des Bereiches werden andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches geschont.

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 Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Es wurden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Artenschutzrechtliche Belange:

Siehe hierzu „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung. 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 auf Ebene des B-Planes nicht erforderlich.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet, ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Belange der Luftreinhaltung

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

Belange der Lärmbekämpfung

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

Bodenbelastungen

Entsprechend Auskunft aus dem Altlastenkatasters zum Flurstück 127/37, Flur 8, Gemarkung Wanzleben vom Landkreises Börde, SG Abfallüberwachung, Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 04.03.2019 [AZ:70.40.04/Alt/0055/19-DH] ist das Flurstück als im Zusammenhang mit der ehemaligen Müllkippe „Alte Tongrube“ im Landkreises Börde als Altlastenverdachtsfläche/ Altablagerung registriert (Kennziffer 15083531).

Es wurde daher in Abstimmung mit dem Landkreis Börde eine orientierende Altlastenerkundung auf Bodenbelastungen durchgeführt. Hierzu wurde die Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbh mit Sitz in 39171 Osterweddingen als Fachgutachterbüro beauftragt.

Entsprechend dem Bericht über die orientierende Altlastenerkundung vom 03.07.2019 (Bearbeiter Dip.-Ing. I. Brennecke) wurden mittels Bodenuntersuchungen die Art und der Umfang der Verunreinigungen sowie deren Verteilung am Standort ermittelt.

Hierzu wurde durch das Gutachterbüro folgende technische Erkundung durchgeführt:

„Am 25.03.2019 wurde die Felderkundung durchgeführt. Das Gelände wurde mit teilweise starkem Bewuchs vorgefunden. Die Lage der Aufschlüsse wurde unter Berücksichtigung der relevanten Bereiche zur Betrachtung des Wirkungspfad des Boden-Mensch festgelegt. Es wurden drei Schurfe mittels Minibagger sowie drei Aufschlüsse BS 50 gemäß DIN EN ISO 22475-1 zur Probenahme durchgeführt. Es wurden insgesamt sechs Aufschlüsse, BS1 bis BS3 sowie Schurf 1 bis Schurf 3, hergestellt. Die erkundeten Einzelproben wurden vor Ort auf organoleptische Auffälligkeiten untersucht.“

Entsprechend der durchgeführten Untersuchung werden im Bericht unter Punkt 6 folgende Aussagen zur **umwelttechnischen und umweltanalytischen Bewertung** getroffen:

Zum Wirkungspfad Boden-Mensch:

„Der Oberboden wurden während der Erkundungsarbeiten als organoleptisch unauffällig bewertet.

Zur Bewertung der erkundeten Bodenproben hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Mensch wurden die Parameter des Anhang 2 Tab. 1.4 BBodSchV herangezogen. Dabei wurden unter Berücksichtigung der späteren Nutzung die sensibelsten Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete in Ansatz gebracht.“

„Für alle untersuchten Mischproben werden die Prüfwerte für die Nutzungsart Kinderspielflächen und Wohngebiete gemäß BBodSchV deutlich unterschritten.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch bzw. der menschlichen Gesundheit bei direktem Kontakt mit dem anstehenden Oberboden kann im vorliegenden Fall nicht gesehen werden.“

Zum Wirkungspfad Boden-Grundwasser:

„Die Bewertung der erkundeten Bodenproben hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser erfolgte anhand der Parameter des Anhang 2 Tab. 3.1 BBodSchV.“

„Für die Mischproben SCH 1 und SCH 2 werden die Prüfwerte gemäß BBodSchV nicht überschritten. Bis auf den Parameter Fluorid liegen alle Analysenergebnisse unterhalb der ausgewiesenen Bestimmungsgrenzen.

In der Mischprobe SCH 3 wurde der Prüfwert für Fluorid von 750 µg/l mit dem Analysenergebnis von 820 µg/l geringfügig überschritten. In den weiteren Mischproben wurden ebenfalls messbare Fluoridgehalte ermittelt, welche jedoch nicht den Prüfwert überschreiten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im anstehenden Ton geogen bedingt erhöhte Fluor-/Fluoridgehalte vorliegen. In den Misch-/Laborproben war standortbedingt ein hoher Anteil Tonminerale enthalten. Im Schurf 3 wurde Ton bereits ab 0,6 m u GOK angesprochen, sodass auch in der hergestellten Misch-/Laborprobe anteilig mehr Tonmaterial eingebracht wurde.

Fluoridionen werden laut [Spektrum Akademischer Verlag, Scheffler/ Schachtschabel: Lehrbuch der Bodenkunde, 15. Auflage 2002, Kapitel 7.3; Abschnitt 7.3.5.2 Fluor, S. 377/378] in Böden relativ stark gebunden. Vor allem ist hierfür eine Ionen-Adsorption im Austausch gegen OH-Gruppen und Tonmineralen von Bedeutung.

Es besteht kein Verdacht, dass die Fluoridgehalte durch anthropogen Einflüsse verursacht wurden. Eine Beeinflussung des Grundwassers, ausgehend vom Untersuchungsgebiet und über das geogen bedingte Maß der Umgebung hinaus, kann nicht gesehen werden.

Insgesamt liegt das Untersuchungsgebiet deutlich über der Geländegradierte der Umgebung. Weiterhin wurden lediglich feinkörnige und somit grundwassersperrende Schichten erkundet, in denen die kohäsiven Kräfte der tonigen und schluffigen Bodenbestandteile als Speicher wirken. Da auch keine grundwasserleitende Schicht sowie während der Erkundung kein Grundwasser oder Schichtenwasser angetroffen wurde, ist davon auszugehen, dass aus dem Material des Untersuchungsgebietes keine Grundwasserneubildung stattfindet. Demzufolge ist davon auszugehen, dass eine Mobilisierung von Stoffinhalten durch die Einflussnahme von Sicker- und Grundwasser nahezu ausgeschlossen werden kann.

Es erfolgte des Weiteren eine zusätzliche Bewertung der Verwertung des Bodenaushubs auf dem Gelände.

Ziel war die Beurteilung der Einhaltung der Anforderungen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes für potentielle Aushubmassen, die im Rahmen baulicher Tätigkeiten im Untersuchungsgebiet anfallen und in einer natürlichen Bodenfunktion oder im Rahmen der Errichtung technischer Bauwerke verwertet werden sollen.

Mit folgendem Ergebnis:

„Es ist festzustellen, dass die aus den Schürfen gewonnenen Mischproben die Zuordnungswerte Z 0 oder Z 1.1 gemäß LAGA M 20 TR Boden (2004) [Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA: Merkblatt M 20, Teil II, Anforderung an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2. Bodenmaterial (TR Boden), Stand 05.11.2004] einhalten.“

*„Im Rahmen einer Verwertung des Bodenmaterials in technischen Bauwerken ist der offene wasserdurchlässige Einbau (Einbauklasse 1) zulässig.
Sofern die Anforderungen der jeweiligen Einbauklasse beachtet werden, kommt es bei Unterschreitung der Zuordnungswerte zu keiner Verunreinigung des Grundwassers und zu keiner sonstigen nachteiligen Veränderung seiner Eigenschaften sowie nicht zur Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung. Das heißt, dass Schutzgutgefährdungen ausgeschlossen sind und es zu keiner Schadstoffanreicherung kommen kann.“*

Es erfolgte ebenfalls die zusätzliche Bewertung des Verdachtes auf spezifische Belastungen.

Mit folgendem Ergebnis:

*„Im Rahmen der orientierenden Erkundung wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Das Vorhandensein eines Abfallkörpers, ausgehend von der ehemaligen Nutzung, kann im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden.
Aus der ehemaligen Nutzung des Untersuchungsgebietes als Betriebsgelände der „Müllkippe Alte Tonkuhle“ ergibt sich kein Verdacht auf spezifische Belastungen über das aktuell absolvierte Untersuchungsprogramm hinaus.“*

Zusammenfassende Bewertung durch das Gutachterbüro:

„Im Rahmen der technischen Erkundung wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Es wurde horizontbezogen Bodenmaterial erkundet (Oberboden, Sand, Schluff, Ton, Geschiebemergel), das in der Zusammensetzung typisch für den Standort und für die Umgebung ist. Der Verdacht auf das Vorhandensein eines Abfallkörpers, aufgrund der ehemaligen Nutzung, hat sich nicht bestätigt.

Anhand der analytischen Untersuchungen und der Bewertung der Messergebnisse ist eine Gefährdung der Schutzgüter ausgehend vom Untersuchungsgebiet über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser gemäß BBodSchV nicht gegeben.

Die Anforderungen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes werden im Rahmen einer Verwertung potentiell anfallender Aushubmassen eingehalten.

Der Altlastverdacht für das untersuchte Grundstück kann ausgeräumt werden. Aus Sicht der GGU mbH stehen der Nutzung zu Wohnzwecken keine Gefährdungen ausgehend von der ehemaligen Nutzung entgegen.“

Hinweis:

Die orientierende Bodenuntersuchung wurde in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt.

Der Bericht über die orientierende Altlastenerkundung vom 03.07.2019 der Gesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik liegt der zuständigen Bodenschutzbehörde vor.

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße „Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße“.

Das Plangebiet erhält eine direkte Zufahrt von der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße. Eine Teilung des Plangebietes in mehrere Baugrundstücke ist nicht vorgesehen.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes:

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Trinkwasserleitung in der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an den Schmutzwasserkanal in der Straße Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- Für das B-Plangebiet wurde festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern bzw. zu verwerten ist.
Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Wanzleben-Börde.
Im Bereich des Plangebiet ist keine Regenwasserleitung vorhanden. Siehe hierzu auch Punkt 4.1.

Entsprechend dem Bericht über die orientierende Altlastenerkundung vom 03.07.2019, kann in hydrogeologisch ungünstigen Zeiten (hohes Niederschlagsaufkommen, geringe Verdunstung) oberflächennah im Bereich der anstehenden bindigen Schichten mit der Ausbildung von stauender Nässe gerechnet werden.

Aus o.g. Gründen und um Vernässungsprobleme zu vermeiden, wird empfohlen eine standortkonkrete Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA A138 durchzuführen.

- Das zuständige Energieunternehmen für die Elektro- und Energieversorgung ist die Avacon Netz AG mit Sitz in 38350 Helmstedt, Schillerstraße 3. In der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße befinden sich Energieversorgungsleitungen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.
- Post/ Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit der Deutsche Telekom AG abzustimmen.
- Abfallentsorgung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Bördekreis. Zuständig ist hier der Kreiswirtschaftsbetrieb des Bördekreises. Die Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße wird im Bereich des Plangebietes durch Fahrzeuge der Müllentsorgung angefahren.

Feuerschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden. Im Umkreis des Planungsgebietes befinden sich Hydranten, aus denen die Entnahme von Löschwasser (analog der angrenzenden gewerblichen Bebauung) möglich ist.

Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem zuständigen Wasserverband abzustimmen.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens **Bebauungsplanverfahren und Erschließung** auf der Grundlage einer städtebaulichen Vereinbarung nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ergeben sich für die Gemeinde **keine Kosten**, da alle Leistungen von dem Vorhabenträger zu erbringen sind. Die zu entwickelnde Fläche im Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert zur Herstellung des Vorhabens keine unmittelbaren Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Bereich. Die Herstellung der Grundstückszufahrt ist eine private Maßnahme, die durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Wanzleben-Börde als Baulastträger der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße realisiert wird.

5. Flächenbilanz

	Fläche des Plangebietes:	<u>ca. 4.000 m²</u>
➤	davon als Mischgebiet (MI):	ca. 2.600 m ²
	davon als private Grünfläche	ca. 1.400 m ²

Anlage 1 zur Begründung

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

zum

Bebauungsplan „Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen“ Stadt Wanzleben-Börde

Entwurf, August 2019

Gemeinde/Planungsträger:

Stadt Wanzleben - Börde
Markt 1-2
39164 Stadt Wanzleben - Börde

Planungsbüro:

IVW Ingenieurbüro GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

zuständiger Bearbeiter:

Herr Dipl. Ing. (FH) Christoph Alberts
Tel.: 0391/4060363
Mail: alberts@ivw-gmbh.eu

0 Inhaltsverzeichnis

0	Inhaltsverzeichnis.....	2
1	Anlass	3
2	Rechtliche Grundlagen	3
3	Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes.....	5
4	Methodik	6
5	Relevanzprüfung	7
6	Konfliktanalyse	10
6.1	Vorhabenbeschreibung	10
6.2	Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren	10
6.3	Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten	11
7	Maßnahmen des besonderen Artenschutzes.....	20
7.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	20
7.2	CEF-Maßnahmen	20
8	Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	20

1 Anlass

Um die baurechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Ortslage Wanzleben zu schaffen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Planung entspricht dem Ziel der Stadt, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden für die Bereitstellung von Bauland vorrangig bereits erschlossene Flächen mit vorhandenen Potentialen der Innenentwicklung zu nutzen. Derzeit befindet sich die Fläche noch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich). Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzung ist daher die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Sowohl im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Ortschaft Stadt Wanzleben als auch im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Einheitsgemeinde Wanzleben-Börde wurde das im Bebauungsplan festgesetzt Mischgebiet bereits berücksichtigt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über das Flurstück 129/37, Flur 8 der Gemarkung Wanzleben.

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

2 Rechtliche Grundlagen

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

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

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

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

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

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

Folgende Arten gelten zusätzlich als streng geschützt:

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

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

- Sind im Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und die Beeinträchtigung nicht vermieden werden kann.
- Das Entnahmeverbot des Abs. 1 Nr. 1 gilt nicht für erforderliche Maßnahmen, die auf den Schutz der Tiere sowie ihrer Lebensformen abzielen (Umsiedlung u.ä.).
- Das Verbot des Abs. 1 Nr. 3, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Punkte entsprechend.

- Sind andere besonders geschützte Arten (d.h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhangs IV der FFH-RL) betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs gemäß § 15 BNatSchG oder Vorhabens im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

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

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

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

3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich im südlichen Teil der ca. 15 km südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg gelegenen Stadt Wanzleben (Ortschaft). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf das Flurstück 129/37 der Flur 8 in der Gemarkung Wanzleben. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,4 ha. Nördlich angrenzend befindet sich eine Kleingartenanlage. Südlich und westlich grenzen Gewerbe- bzw. Handelsbetriebe (Tankstelle, KFZ-Reparatur, Haushalts-Discounter) an, wobei ein Teil der Gebäude auch Wohnungen enthält. Östlich des Standortes, jenseitig der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße, befindet sich eine größere Brachfläche, die

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

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

verschiedene Verbuschungsstadien aufweist. Auch die Fläche des Geltungsbereiches selbst ist eine Brachfläche, die auf einem Teil des ehemaligen Betriebsgeländes der Müllkippe „Alte Tongrube“ entstand und hier als Abstell- bzw. Verladefläche für die Müllfahrzeuge genutzt wurde. Sie ist mit einer nach Norden, Osten und Westen hin recht dichten Hecke umgeben, die in der Baumschicht von standortfremden Robinien und Eschen-Ahorn dominiert wird und einzelne Exemplare von Spitz-Ahorn und Esche aufweist. In der Strauchschicht finden sich Hunds-Rose, Liguster, Weißdorn, Brombeere, Mirabelle und Flieder. Die zentrale Fläche wird von Ruderalfluren eingenommen die einen lockeren Pioniergehölzbewuchs aufweisen (Westliche Balsam-Pappel (dominierend), Hunds-Rose, Mirabelle, Brombeere). Die südliche Abgrenzung erfolgt ebenfalls durch Pionierarten, bzw. durch einige angepflanzte Fichten.

Auf der Fläche sind stellenweise oberflächlich wilde Müllablagerungen (v.a. Gartenabfälle) zu finden. Abfälle, die aus der ehemaligen Flächennutzung resultieren, wurden nicht aufgefunden. Hierzu wurde eine entsprechende gutachterliche Untersuchung durchgeführt, die dies bescheinigt.

Die Fläche befindet sich außerhalb jeglicher naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

4 Methodik

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Behandlung sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

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

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

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

Eine entsprechende Flächenbegehung wurde am 03.06.2019 bei sonnigem Wetter durchgeführt.

5 Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung hat allgemein die Aufgabe, diejenigen vorkommenden oder potenziell vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der möglichen Wirkungen des Vorhabens zu betrachten sind. Anhand der auf der Untersuchungsfläche vorkommenden Lebensraumtypen wird ermittelt, welche Arten im Planungsraum voraussichtlich zu erwarten sind. Grundlage hierfür bildet das Internet-Handbuch der Arten des Anhangs IV der FFH-R des BfN³. **Die Feststellung der Relevanz sagt damit noch nichts über das tatsächliche Vorhandensein der Arten auf den zu untersuchenden Flächen sowie der vorhabensbezogenen Betroffenheit der als relevant erachteten Arten aus.**

Im Vorhabensgebiet sind folgende Lebensräume heimischer Arten zu finden:

Lebensraumtyp Gehölze und halboffene Ruderalstandorte

Gehölze bieten einer Vielzahl von Tierarten Lebensraum und beherbergen insbesondere in störungsarmer Lage eine artenreiche Vogelfauna. Hier zu nennen sind in erster Linie die Singvögel, die in dichten Strukturen der Sträucher ausreichenden Brutraum finden.

Ruderalstandorte sind in optimaler Ausprägung sehr blüten- und insektenreich und damit als Nahrungshabitat für viele Vogelarten prädestiniert. Unter bestimmten Voraussetzungen, d.h. bei Vorliegen bestimmter Habitatmerkmale wie Besonnung, Bodenart usw., dienen sie als Lebensraum für Reptilien.

Auf der Vorhabensfläche findet sich insbesondere im nördlichen und östlichen Teil eine ausgeprägte, stellenweise eine Böschung bewachsende Hecke. Der Baumbestand der Hecke, aber auch der Baumbestand der zentralen Fläche, der aus schnellwachsenden Pionierarten (Pappel) besteht, ist noch verhältnismäßig jung und erst nach Aufgabe der vorherigen Flächennutzung aufgewachsen. Demzufolge ist hier derzeit kein Totholz vorhanden. Die Ruderalfluren werden von stickstoffliebenden Hochstauden geprägt und weisen insbesondere auf durch Befahrung verdichteten Bodenabschnitten sowie in den Bereichen wilder Abfallablagerungen Bestandslücken auf.

³ Bundesamt für Naturschutz: Internethandbuch Arten; Arten Anhang IV FFH-Richtlinie; Online-Publikation, <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html>, Abruf 2019.

Tabelle 1: Relevanzprüfung für Vorhaben, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung oder der Bauleitplanung unterliegen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH Anh. IV	europ. Vogelart	Habitat	Relevanz
Lebensraumtyp Gehölze und halboffene Ruderalstandorte					
Säugetiere					
gehölzbesiedelnde Fledermausarten		§		Sommerquartiere/Wochenstuben in altholzreichen Wäldern und Gehölzen; Winterquartiere Baumhöhlen	Eingriffsbereich ohne geeignetem Altbaumbestand und damit ohne Habitateignung ⇒ nicht relevant
gehölzbejagende Fledermausarten		§		Jagdhabitat Gehölze und Gehölzränder bzw. Flächen mit lockerem Baumbestand (Streuobstwiesen u.ä.), offene und halboffene Kulturlandschaft	geeignete Habitate vorhanden (Hecke, Baumreihe) ⇒ relevant
Vögel					
gehölzbesiedelnde Singvogelarten, Tauben, Spechte			§	Gehölzbrüter (Sträucher, Hecken, teils Baumkronen); Nahrungshabitat Gehölze	geeignete Habitate vorhanden (Hecke, Bäume) ⇒ relevant
gehölzbesiedelnde Greifvogelarten			§	Vorkommen im gehölzdurchsetzten Offenland; Brut in höheren Bäumen (Hecken, Gehölzflächen); Jagdhabitat Ackerflächen, Grünlandflächen u.ä.	geeignete Habitate vorhanden (Bäume) ⇒ relevant
Reptilien					

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH Anh. IV	europ. Vogelart	Habitat	Relevanz
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	§		Vorkommen auf warmen besonnten Flächen, mit dichter und lockerer Vegetation im Wechsel mit nahen Versteckmöglichkeiten sowie lockerem sandigem Bodenmaterial zur Eiablage	zumindest in Teilen geeignete Habitate (lichte Ruderalfluren, Gehölze) vorhanden ⇒ relevant
Insekten					
<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	§		Locker gegliederte, lichte Hartholzauenwälder mit hohem Eichenanteil (geringe Baumdichte), sekundär Gehölze, Parks, Friedhöfe usw. mit Alteichenbestand	Eingriffsbereich ohne altem Eichenbestand, daher ohne Habitateneignung ⇒ nicht relevant
<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	§		Auwälder mit hohen totholzreichen Bäumen, Sekundärbiotop altholzreiche Gehölze, Parks, Friedhöfe, Alleen usw.	Eingriffsbereich ohne Altbaumbestand und damit ohne Habitateneignung ⇒ nicht relevant

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

6 Konfliktanalyse

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

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

6.1 Vorhabenbeschreibung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Hierzu ist ein entsprechendes Mischgebiet auszuweisen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha. Um den für gewerbliche Teilnutzungen in der Regel notwendigen Stellplatzbedarf auf dem Grundstück decken zu können, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 gestgesetzt.

6.2 Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren

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

baubedingte Wirkfaktoren

Während der Baumaßnahme sind baubedingt vor allem temporäre visuelle und akustische Wirkungen durch die Bauarbeiten zu erwarten, die eine vergrärende Wirkung auf empfindliche Tierarten haben. Allerdings gehen von der bisherigen Nutzung des Geländes bzw. der angrenzenden Flächen (Betriebsverkehr, Individualverkehr) bereits im Bestand ähnliche Wirkungen aus, die vorbelastend wirken.

anlagebedingte Wirkfaktoren

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

betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Lärmemissionen sowie optische Störungen treten durch die Frequentierung der geplanten Flächen auf. Die visuelle Wahrnehmung von Menschen und Fahrzeugen kann eine Scheuchwirkung bewirken. Eine entsprechende Frequentierung insbesondere durch Betriebsverkehr (LKW, PKW) auf den angrenzenden Flächen ist bereits im Bestand vorhanden.

6.3 Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten

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

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

Am Standort wurde am 03.06.2019 bei sonnigem Wetter eine Ortsbegehung durchgeführt.

relevante Art/Artengruppe	
gehölzbejagende Fledermäuse	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Fledermausarten, deren Jagdhabitate sich in halboffenen Landschaften bzw. entlang von Gehölzen befinden	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
☐ nachgewiesen	☒ potentiell möglich
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG	
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)	
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet?	☐ ja ☒ nein
⇒ Direktes Verletzungs- und Tötungsrisiko wird ausgeschlossen. Die Hecken im Randbereich der Vorhabensfläche sollen weitestgehend erhalten bleiben und werden im Bebauungsplan hierzu als private Grünflächen festgesetzt. Im näheren Umkreis sind weitere Flächen vorhanden, die zur Nahrungsbeschaffung genutzt werden können (angrenzende Kleingartenanlage, verbuschte Ruderalfläche östlich der J.-W.-v.-Goethestraße, Baumbestände entlang der westlich gelegenen Sarre). Ein indirektes Tötungsrisiko durch Nahrungsflächenentzug kann damit ausgeschlossen werden.	
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☐ ja ☒ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	☐ ja ☒ nein
erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) - streng geschützte Arten, europäische Vogelarten	
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört?	☐ ja ☒ nein
⇒ Die Fortpflanzungshabitate der Arten befinden sich in und an Gebäuden, bei den Waldarten in geeigneten Baumbeständen; beides ist auf der Vorhabensfläche nicht zu finden, so dass sie nicht zur Reproduktion geeignet ist. Störungen bspw. durch Scheuchwirkungen u.ä. während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit können damit ausgeschlossen werden. Potentielle Überwinterungsquartiere wie Keller, Stollen u.ä. sind nicht vorhanden, womit Störungen während der Überwinterung gleichfalls auszuschließen sind. Da es sich um nachtaktive Tierarten handelt, ist auch eine baubedingte Störung des Jagdgeschehens während der genannten Zeiträume auszuschließen.	
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	☐ ja ☒ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☐ ja ☒ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	☐ ja ☒ nein
Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)	
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?	☐ ja ☒ nein

relevante Art/Artengruppe

gehölzbejagende Fledermäuse

⇒ Die Fortpflanzungshabitate der Arten befinden sich in und an Gebäuden, bei den Waldarten in geeigneten Baumbeständen; beides ist auf der Vorhabensfläche nicht zu finden, so dass sie nicht zur Reproduktion geeignet ist. Eine Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann damit ausgeschlossen werden.

Wird die Funktionalität gewahrt? ☒ ja ☐ nein

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

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

Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich? ☐ ja ☒ nein

relevante Art/Artengruppe	
gehölzbesiedelnde Singvogelarten, Tauben, Spechte	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Vogelarten, die Gehölze zum Anlegen ihrer Niststätten nutzen	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
☒ nachgewiesen	☒ potentiell möglich
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG	
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)	
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet?	☐ ja ☒ nein
⇒ Eine Verletzung/Tötung adulter Individuen ist aufgrund des Vorhabenscharakters und der Mobilität der Tiere auszuschließen. Die Hecken im Randbereich der Vorhabensfläche sollen weitestgehend erhalten bleiben und werden im Bebauungsplan hierzu als private Grünflächen festgesetzt. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Bauarbeiten keine eventuell vorhandenen Niststätten zerstört, wodurch es zur Tötung von Individuen (Gelege, Jungvögel) käme. Im näheren Umkreis sind weitere Flächen vorhanden, die zur Nahrungsbeschaffung genutzt werden können (angrenzende Kleingartenanlage, verbuschte Ruderalfläche östlich der J.-W.-v.-Goethestraße). Ein indirektes Tötungsrisiko durch die Überbauung der Ruderalfluren und damit durch Nahrungsflächenentzug kann damit ausgeschlossen werden.	
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☒ ja ☐ nein
⇒ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel: Zum Schutz von Gelegen, Nestlingen und noch nicht mobilen Jungvögeln ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.	
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	☐ ja ☒ nein
erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) - streng geschützte Arten, europäische Vogelarten	
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzuchts-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört?	☐ ja ☒ nein
⇒ Störungen baustellennaher Fortpflanzungs- und Aufzuchtstätten durch Lärmimmissionen und Bewegungsreize infolge einer baubedingten temporären Erhöhung des Verkehrsaufkommens bzw. durch den Baubetrieb können nicht ausgeschlossen werden. Im näheren Umkreis sind ausreichend Ausweichflächen vorhanden (baustellenabgewandte Seiten der verbleibenden Hecken, angrenzende Kleingartenanlage, verbuschte Ruderalfläche östlich der J.-W.-v.-Goethestraße), so dass die Störungen insbesondere bei kontinuierlichem Baubetrieb die Erheblichkeitsschwelle nicht erreichen. Betriebsbedingte Störungen werden als nicht erheblich angesehen, da bereits im Bestand entsprechende Beeinträchtigungen aufgrund flächenangrenzender Nutzungen bestehen (Tankstelle, Haushaltsdiscounter mit Liefer- und Kundenverkehr, Kfz-Werkstatt).	
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	☐ ja ☒ nein

relevante Art/Artengruppe		
gehölzbesiedelnde Singvogelarten, Tauben, Spechte		
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☐ ja	☒ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	☐ ja	☒ nein
Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)		
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?	☐ ja	☒ nein
⇒ Die Hecken im Randbereich der Vorhabensfläche sollen weitestgehend erhalten bleiben und werden im Bebauungsplan hierzu als private Grünflächen festgesetzt. Als Ruhestätten nutzbare Gehölze verbleiben damit weiterhin auf der Vorhabensfläche. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keiner Schädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungsstätten.		
Wird die Funktionalität gewahrt?	☒ ja	☐ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☒ ja	☐ nein
⇒ siehe oben		
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	☐ ja	☒ nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	☐ ja	☒ nein

relevante Art/Artengruppe

gehölzbesiedelnde Greifvogelarten

Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen

Vorkommen im gehölzdurchsetzten Offenland. Brut in höheren Bäumen (Hecken, Gehölzflächen). Übernachtung in höheren Bäumen („Schlafbäume“). Die Arten nutzen die offene Agrarlandschaft als Jagdhabitat (abhängig von den angebauten Kulturpflanzen und deren Bestandsdichte bzw. -höhe).

Vorkommen im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☒ potentiell möglich

Kein Nachweis zum Zeitpunkt der Flächenbegehung.

Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG

Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

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

⇒ Eine Verletzung/Tötung adulter Individuen ist aufgrund des Vorhabenscharakters und der Mobilität der Tiere auszuschließen. Die geeigneten Bäume waren zum Zeitpunkt der Flächenbegehung frei von Greifvogelhorsten. Die Hecken im Randbereich der Vorhabensfläche sollen weitestgehend erhalten bleiben und werden im Bebauungsplan hierzu als private Grünflächen festgesetzt, so dass nutzbare Bäume auf der Vorhabensfläche verbleiben. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Bauarbeiten auch keine eventuell zu einem späteren Zeitpunkt errichtete Niststätten während ihrer Nutzung zerstört, wodurch es zur Tötung von Individuen (Gelege, Jungvögel) käme. Als Nahrungshabitat ist die Vorhabensfläche aufgrund ihrer geringen Größe ohne Bedeutung.

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

⇒ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel: Zum Schutz von Gelegen, Nestlingen und noch nicht mobilen Jungvögeln ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

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

erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) - streng geschützte Arten, europäische Vogelarten

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

⇒ Insbesondere bei einem kontinuierlichen Baufortgang ist eine Besiedlung angrenzender Bäume und damit entsprechende Störungstatbestände während der Bauphase sehr unwahrscheinlich. Im näheren Umkreis sind weitere Flächen vorhanden, die zur Fortpflanzung genutzt werden können (verbuschte Ruderalfläche östlich der J.-W.-v.-Goethestraße; Baumbestände entlang der westlich gelegenen Sarre). Betriebsbedingte Störungen werden als nicht erheblich angesehen, da bereits im Bestand entsprechende Beeinträchtigungen aufgrund flächenangrenzender Nutzungen bestehen (Tankstelle, Haushaltsdiscounter mit Liefer- und Kundenverkehr, Kfz-Werkstatt).

relevante Art/Artengruppe		
gehölzbesiedelnde Greifvogelarten		
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	☐ ja	☒ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☐ ja	☒ nein
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	☐ ja	☒ nein
Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)		
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?	☐ ja	☒ nein
⇒ Die geeigneten Bäume waren zum Zeitpunkt der Flächenbegehung frei von Greifvogelhorsten. Die Hecken im Randbereich der Vorhabensfläche sollen weitestgehend erhalten bleiben und werden im Bebauungsplan hierzu als private Grünflächen festgesetzt. Als Ruhestätten nutzbare Gehölze verbleiben damit weiterhin auf der Vorhabensfläche. Auch bei einer künftigen Besiedlung kommt es bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zu keiner Schädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungsstätten.		
Wird die Funktionalität gewahrt?	☒ ja	☐ nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	☒ ja	☐ nein
⇒ siehe oben		
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	☐ ja	☒ nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	☐ ja	☒ nein

relevante Art/Artengruppe

Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen

Art trockenwarmer strukturreicher Magerstandorte. Als Kulturfollower werden auch stark anthropogen überprägte Standorte besiedelt. Dichte und lockere krautige Vegetation im Wechsel in Gehölznähe. Versteckmöglichkeiten durch Totholz, Steinhaufen oder liegendes Altgras. Gut besonnte offene oder spärlich bewachsene lockerkörnige Sandflächen zur Eiablage. Aufgrund des geringen Aktionsradius der Art müssen sich diese Teilhabitate in einem engen Umkreis befinden.

Vorkommen im Untersuchungsraum

☐ nachgewiesen ☐ potentiell möglich

Keine sandigen Bodenbereiche oder eventuell ersatzweise nutzbare besonnte trockene Lockerbodenbereiche auf der Vorhabensfläche und angrenzender Flächen vorhanden (vegetationsfreie Flächen nur aufgrund von Befahrung/Bodenverdichtung entstanden), damit Teilhabitat zur Fortpflanzung fehlend.

Kein Nachweis von Individuen zum Zeitpunkt der Flächenbegehung.

Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG

Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

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

⇒ Während der durchgeführten Flächenbegehung im Juni 2019 wurden auch an günstigen Stellen (u.a. zum Sonnenbad geeignete Bereiche, potentielle Verstecke) keine Zauneidechsen aufgefunden. Da sandige bzw. Lockersubstrat aufweisende Bodenbereiche fehlen, besteht keine Eignung zur Reproduktion. Aufgrund des geringen Aktionsradius der Art, die ein Vorhandensein aller benötigten Teilhabitate in einem engen räumlichen Radius verlangt, ist eine Besiedlung der Vorhabensfläche sehr unwahrscheinlich. Ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko für adulte Individuen und Gelege besteht damit nicht.

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

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

erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) - streng geschützte Arten, europäische Vogelarten

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

⇒ Fortpflanzungshabitate sind auf der Vorhabensfläche nicht zu finden. Aufgrund des geringen Aktionsradius der Art, die ein Vorhandensein aller benötigten Teilhabitate in einem engen räumlichen Radius verlangt, ist damit eine Besiedlung der Vorhabensfläche, auch bei Vorhandensein geeigneter anderer Teilhabitate wie Überwinterungsverstecke sehr unwahrscheinlich. Erhebliche Störungstatbestände werden nicht erwartet.

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

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

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

7 Maßnahmen des besonderen Artenschutzes

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel

Zum Schutz von Gelegen, Nestlingen und noch nicht mobilen Jungvögeln ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Hinweis:

Nach der Baufeldfreimachung im vorgegebenen Zeitraum sollte die Errichtung der baulichen Anlagen zeitnah und kontinuierlich durchgeführt werden. So kann eine Besiedlung baustellennaher und damit störungsgefährdeter Bereiche der verbleibenden Gehölze in der folgenden Brutperiode vermieden werden.

7.2 CEF-Maßnahmen

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

Spezielle Maßnahmen des Artenschutzes werden nicht benötigt.

8 Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Umsetzung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für die als relevant erachteten Arten keine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Population zu erwarten ist, die die Erheblichkeitsschwelle überschreitet. Es werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der Arten erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden in den Umweltbericht des Bebauungsplanes übernommen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind keine weiteren Untersuchungen nötig.

SATZUNG

der Stadt Wanzleben-Börde
über den Bebauungsplan
"Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen"
in Wanzleben

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches, in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Wanzleben-Börde vom gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan "Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen", 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,
.....
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Beschlüsse

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat gem. §2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am den Beschluss zu der Aufstellung des B-Planes "Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen" der Stadt Wanzleben-Börde gefasst.

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

2. **Auslegungsbeschluss**
Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

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

3. **Abwägungsbeschluss**
Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Wanzleben-Börde,
.....
Bürgermeister

VERFAHREN

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

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

Stadt Wanzleben-Börde,
.....
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

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

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

Stadt Wanzleben-Börde,
.....
Bürgermeister

3. Ausfertigung

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

Stadt Wanzleben-Börde,
.....
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen", 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 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 Formfehler 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 in Kraft getreten.

Stadt Wanzleben-Börde,
.....
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.

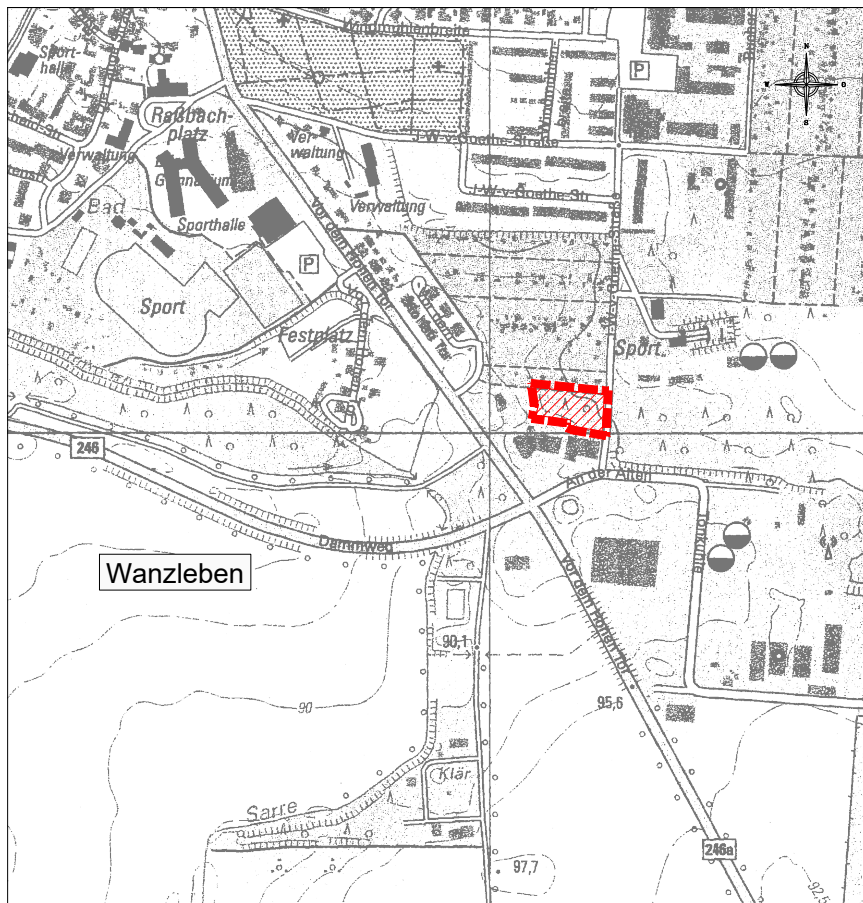
Stadt Wanzleben-Börde,
.....
Bürgermeister



"Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen" der Stadt Wanzleben-Börde

Auszug aus Topographischer Karte Übersichtsplan

M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischer Karte M 1:10.000
Genehmigungsnummer:
[TK10/08/2013] © LVermGeo LSA(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6022672/2011

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen

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

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

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

BEBAUUNGSPLAN

PLANZEICHNUNG TEIL A

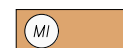
M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

 Mischgebiet (§6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
I Zahl der Vollgeschosse
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe / Firsthöhe	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

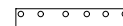
 Baugrenze
o offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)

4. Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

 Private Grünfläche

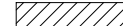
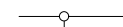
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)

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

6. Sonstige Planzeichen

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

7. Informeller Charakter

 vorhandene Bebauung
 Flurstücks-
grenzen  35,00 Bemaßung

Kartengrundlage:

Auszug aus Liegenschaftskarte
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
(NAS-Daten aus dem ALKIS vom 05.06.2019, B22-6013095/19)

Stand der Unterlagen: Juni 2019
Gemeinde: Wanzleben-Börde, Stadt Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Wanzleben Flur: 8 Flurstück: 129/37

Herausgeber:
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Vervielfältigung erteilt durch:
Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber am 16.03.2010

Genehmigungsnummer:
Aktenzeichen: A18/1-6022672/2011

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 Tankstellen und Vergnügungsgaststätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.
1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der Straße "Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße" festgesetzt.
Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

2. Oberflächenwasser – §9 Abs.4 BauGB in Verbindung §55 WHG
Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern bzw. zu verwerten.

3. Grünordnung

3.1. Private Grundstücksflächen

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

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

3.1.2. An den Grenzen des Plangebietes ist, entspr. der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Flächen, eine standortgerechte Strauchhecke zu pflanzen.
Die in der festgesetzten Fläche vorhandenen Sträucher sind nach Möglichkeit zu erhalten.

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

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 3.1.1. und 3.1.2 sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden.
Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.

Für alle Pflanzungen sind folgende Mindestanforderungen an das Pflanzgut zu erfüllen:
Bäume: * hochstämmige mittelkrönige Laubbaumarten mit mind. 14–16cm Stammumfang
* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12–14cm Stammumfang
Sträucher: * mind. 60–100cm Höhe

3.3. Vorschlag Gehölzverwendungen

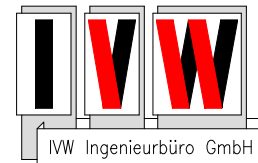
a) einheimische Laubbaumarten Obstbäume/alte Obstsorten
–Feldahorn * Apfel * Birne
–Hainbuche –Kaiser Wilhelm –Köstliche von Charneux
–Vogelkirsche –Rote Sternrenette –Gellerts Butterbirne
–Eberesche –Jacob Lebel –Gute Graue
–Boskoop

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

3.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

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

IW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg



Telefax 0391-4060400
Telefon 0391-4060300
eMail office@iw-gmbh.de

Vorhaben	Bebauungsplan "Mischgebiet südlich der Kleingartenanlage Springbrunnen" der Stadt Wanzleben-Börde		gemessen	
			kartiert	
			gezeichnet	
			geprüft	
Reg.Nr.: 2219006				
Darstellung	Entwurf	bearbeitet	August 2019	Fr. Müller
		gezeichnet	August 2019	Fr. Scholz
		geprüft	August 2019	Fr. R.Müller
		Maßstab	1:1000	Blatt Nr.
V:\2219006\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP2219006Wanzleben_Entwurf.dwg				
V:\2219006\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP2219006Wanzleben_Entwurf.plt				