

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes „Rudolf-Breitscheid-Ring“ OT ZD Klein Wanzleben im Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a und § 13 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 09.07.2020 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Rudolf-Breitscheid-Ring“ mit Begründung nach § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan Maßstab 1:1000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,73 ha. Er erstreckt sich auf das Flurstück 36/2, Flur 2 der Gemarkung Klein Wanzleben und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden, durch Gartenland eines Wohngrundstückes

Im Westen, durch kommunale Straße Rudolf-Breitscheid-Ring

Im Osten, durch Grünland/Wiese

Im Süden, durch eine Gehölz-/Waldfläche

Der Bebauungsplan „Rudolf-Breitscheid-Ring“ tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Der Bebauungsplan „Rudolf-Breitscheid-Ring“ kann einschließlich seiner Begründung im Bauamt, Dienstgebäude der Stadt Wanzleben – Börde, Roßstraße 44, 39164 Stadt Wanzleben - Börde (Haus II), Zi. 202 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Dienstzeiten:

Montag bis Freitag 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Dienstag 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr und

Donnerstag 13.30 Uhr bis 15.00 Uhr

sowie außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung.

Gleichzeitig stehen die Unterlagen im Internet auf der Homepage der Stadt Wanzleben-Börde unter www.wanzleben-boerde.de Punkt Stadt & Bürger → Bürgerservice → Bekanntmachungen zur Verfügung.

Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

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

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

Stadt Wanzleben - Börde, den 10.07.2020



Thomas Kluge
Bürgermeister

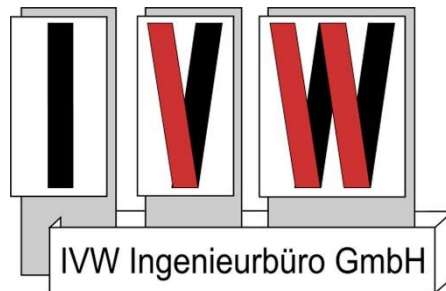


PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan Wohngebiet „Rudolf-Breitscheid-Ring“

Stadt Wanzleben-Börde, OT Zuckerdorf Klein Wanzleben

Satzung
Stand: Mai 2020



Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Wanzleben-Börde
Auftrags-Nr.	2219013

Inhalt

I	Planzeichnungen - B-Plan	M 1: 1000	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

I. Planzeichnung
- B-Plan M 1:1000

II Begründung

zum Bebauungsplan Wohngebiet „Rudolf-Breitscheid-Ring“

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	9
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	9
2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne	9
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	10
2.4. Planungsvorgaben	10
3. Plananlass / Zielsetzung	15
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	15
3.2. Zielsetzung des B-Planes	17
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB	18
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	19
3.5. Nutzungen im Bestand	20
4. Planinhalt und Auswirkungen	21
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	21
4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	26
4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	28
5. Flächenbilanz	28
6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung	29
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 in 39164 Stadt Wanzleben-Börde. Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben Börde wurde zum 1. Januar 2010 gegründet. Am 01.09.2010 wurde die Gemeinde Zuckerdorf Klein Wanzleben mit Remkersleben per Gesetz in die Stadt Wanzleben-Börde eingemeindet.

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 Zuckerdorf Klein Wanzleben betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 1.621 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:

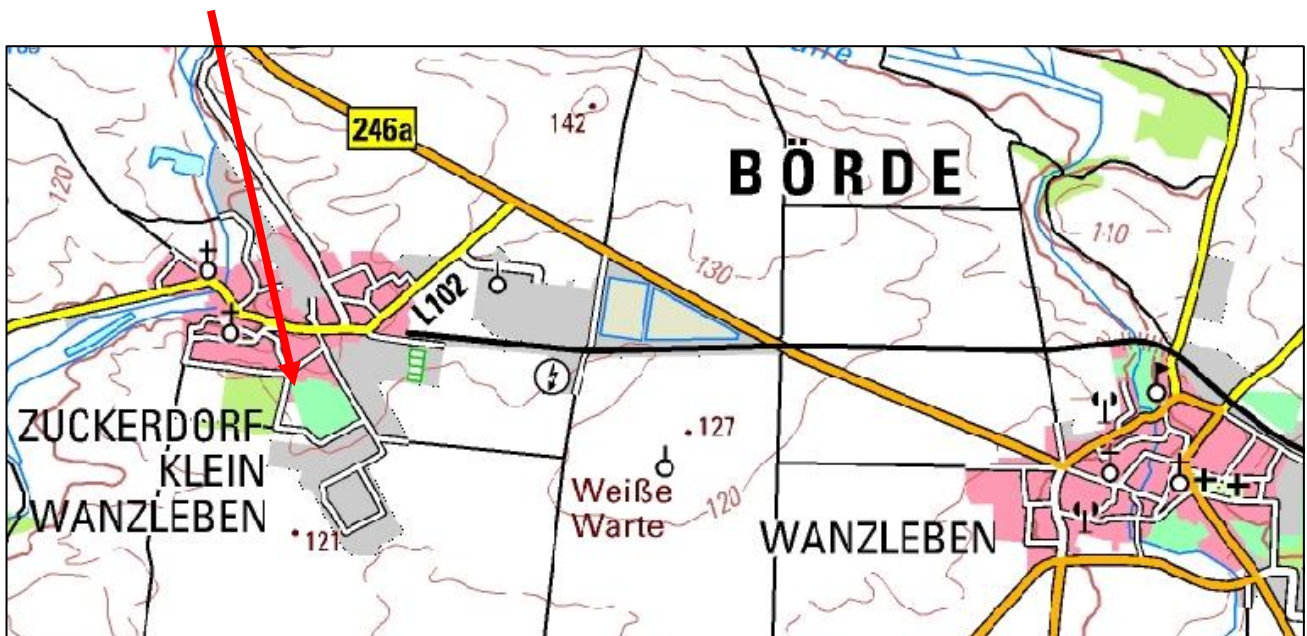
- Einheitsgemeinde Hohe Börde,
- Landeshauptstadt Magdeburg,
- Einheitsgemeinde Sülzetal,
- Verbandsgemeinde Egelner Mulde,
- Stadt Oschersleben (Bode)
- Verbandsgemeinde Obere Aller.

Das Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde besitzt eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben befindet im westlichen Teil des Gemeindegebietes. Über die L 102 mit Anschluss an die B 246a ist die Kernstadt Stadt Wanzleben in ca. 4,5 km zu erreichen.

Die 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.

Der Ort Zuckerdorf Klein Wanzleben ist seit 1838 eng mit der Zuckerrübenzüchtung und -verarbeitung verbunden. 1994 wurde die modernste Zuckerfabrik Europas eingeweiht. Die Wirtschaftsstruktur im Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben wird vom Gewerbegebiet Hofbreite und vom Industriegebiet Zuckerfabrik BA geprägt.

Lage des Plangebietes im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben Börde Standort B-Plan



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

© GeoBasis-DE / LvermGeo LSA, 2019

1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bestand:

- Die Größe des Geltungsbereichs des Plangebiets beträgt ca. 7.320 m².
- Das Plangebiet wird derzeit als Grünland (Weide für Rinder) genutzt und ist im nördlichen Teil mit Wirtschaftsgebäuden (Stall- und Gerätetechnik) bebaut.
- Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die kommunale Straße mit der Bezeichnung Rudolf-Breitscheid-Ring erschlossen, welche in östlicher Richtung über die Bottmersdorfer Straße an die Landesstraße 102 mit der Bezeichnung „Alte Hauptstraße“ anbindet.

Planung:

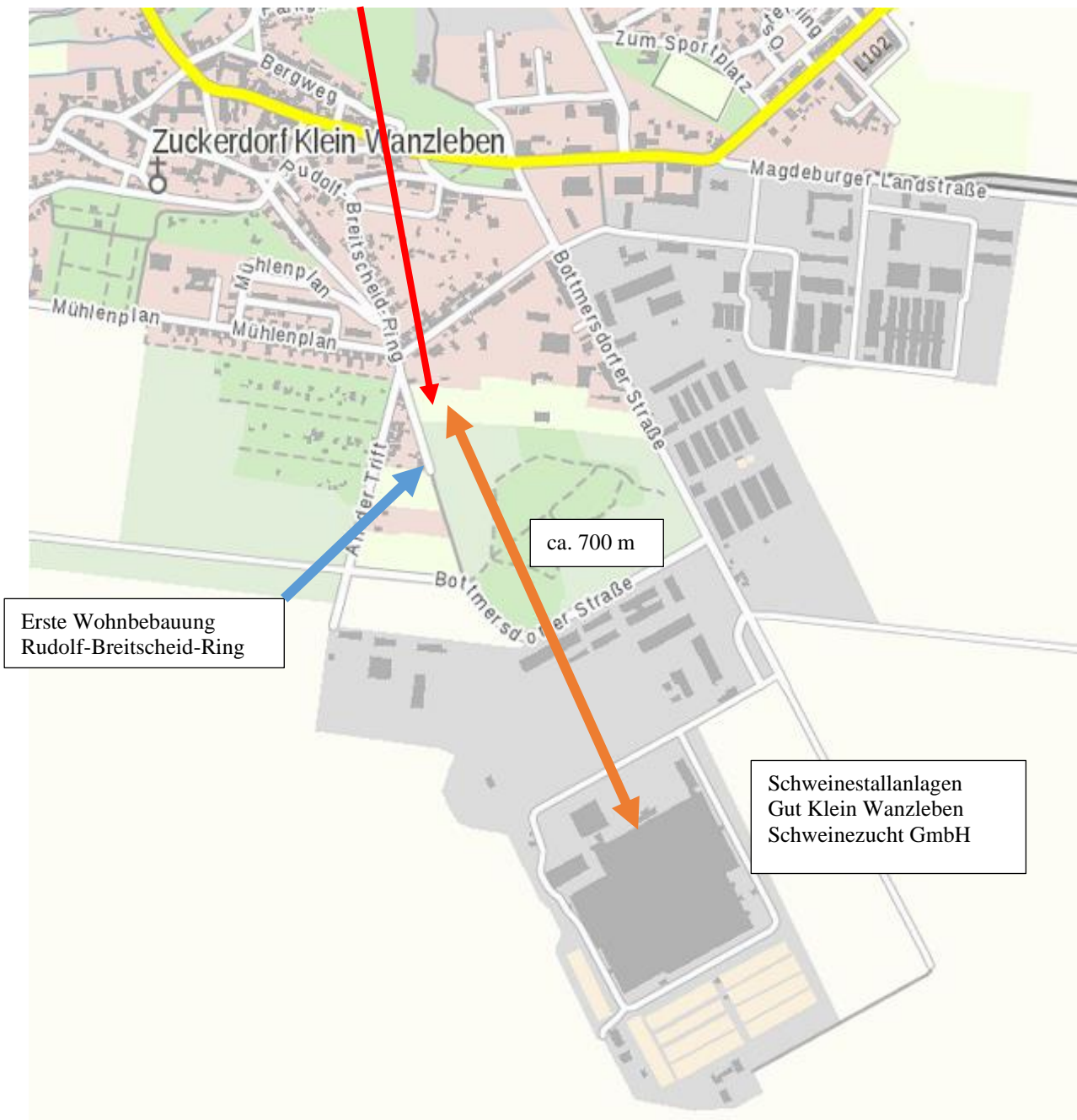
- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung von ca. 6 Wohnhäusern.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung der Baugrundstücke soll über öffentlich gewidmete Straße „Rudolf-Breitscheid-Ring“ erfolgen.
- Die Hinterliegergrundstücke sollen erschließungstechnisch über eine Privatstraße erschlossen werden. Im Bebauungsplan wurde hierfür eine mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

*Lage im Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben entsprechend Luftbild
–hier: Standort Plangebiet B-Plan*



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Auf Oktober 2019
© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2019

**Lage im Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben entsprechend Übersichtsplan
–hier: Standort Plangebiet B-Plan**



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Auf Oktober 2019
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019

2. Planungsgrundlagen für die Änderung

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Der B-Plan Wohngebiet „Rudolf-Breitscheid-Ring“, in der Stadt Wanzleben-Börde, OT Zuckerdorf Klein 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 derzeitigen aktuellen Fassungen)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (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 Zuckerdorf Klein Wanzleben (der ehemals selbstständigen Gemeinde Klein Wanzleben) in der seit 15.12.2005 rechtswirksamen Fassung, zuletzt geändert mit der 3. Änderung des F-Planes, wirksam seit 15.08.2018.

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- F-Plan der Stadt Wanzleben-Börde, für den Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben in der rechtswirksamen Fassung vom 15.12.2005 einschließlich Begründung.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Flur 2, Flurstück 36/2, Gemarkung Klein Wanzleben, M 1: 1000 mit Stand September 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 gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.

Für das Plangebiet des B-Planes Wohngebiet „Rudolf-Breitscheid-Ring“ 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 die Stadt Wanzleben-Börde dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zugeordnet.

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.

Der Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben selbst hat im Gegensatz zum Ortsteil Stadt Wanzleben **keine zentralörtliche Funktion**. Die Entwicklung der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf des Ortsteils Klein Wanzleben.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich am südlichen Ortsrand vom Zuckerdorf Klein Wanzleben befindet. Der südliche Teil des Plangebiet befindet sich zwar im Außenbereich, er grenzt aber in westlicher und nördlicher Richtung an die bebaute Ortslage von Klein Wanzleben an. Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut, hier befinden sich Wirtschaftsgebäude. Die im Geltungsbereich überplanten Flächen ordnen sich in die gewachsene Ortslage der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben ein. Mit dem geplanten Wohngebiet kann eine vollerschlossene kommunale Verkehrsfläche beiderseitig genutzt werden.

Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen (siehe hierzu im Einzelnen Punkt 3.3).

Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll eine neue Baufläche mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend des **Landesentwicklungsplanes 2010** sind nicht erkennbar. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt. Entsprechend der nunmehr vorliegenden Stellungnahme vom 21.04.2020, ist der Bebauungsplan Wohngebiet „Rudolf-Breitscheid-Ring“ nicht raumbedeutsam.

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. 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. Die Festlegung als Grundzentrum bezieht sich jedoch nur auf den Ortsteil Stadt Wanzleben, alle anderen Ortsteile haben **keine zentralörtliche Funktion**. Die Entwicklung dieser Ortschaften sind daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf des Ortsteils Klein Wanzleben.

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

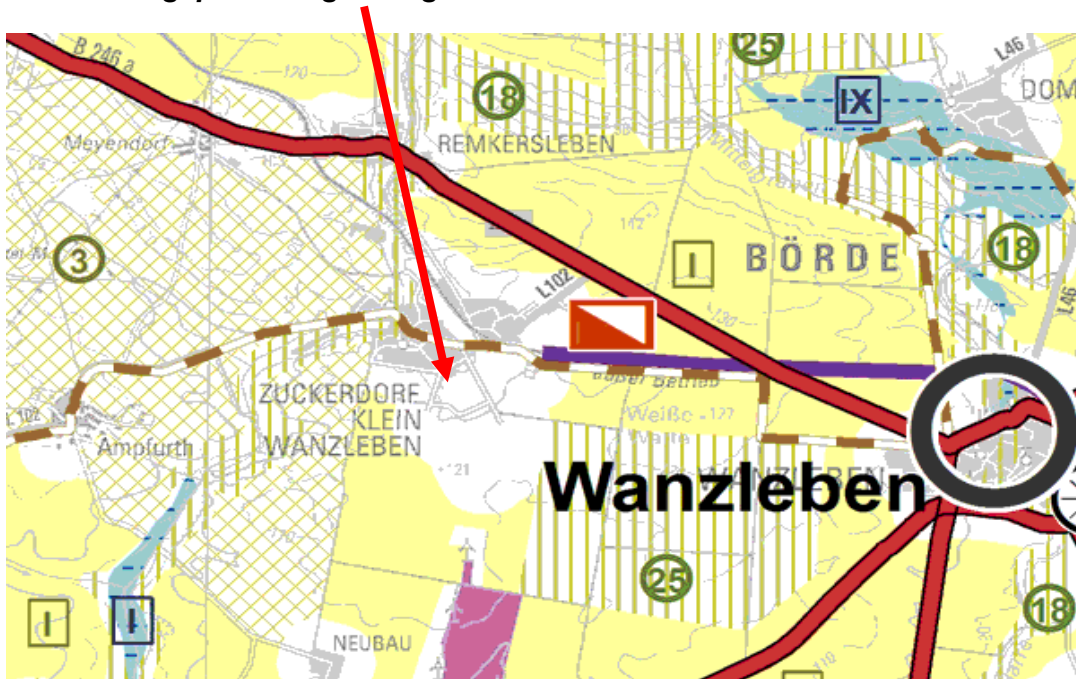
Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 02.06.2016 den 1. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg, die in 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 keinem Gebiet**, welches als Grundzentrum vorgesehen ist. Siehe hierzu auch Punkt b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006.

Des Weiteren erfolgte im o. g. REP die Darstellung des B-Plangebietes als „weiße“ Fläche **Dementsprechend befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit keinen raumordnerischen Festlegungen.**

Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben wird auf die Aussage zum Punkt **a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)** verwiesen. Die Entwicklung des Plangebietes ist auf den Eigenbedarf der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben abzustellen.

Lage des Plangebietes im 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg 2016 vom 02.06.2016



Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung ist das Zuckerdorf Klein Wanzleben jedoch nicht auf den Eigenbedarf beschränkt. Entsprechend dem Regionalen Entwicklungsplan 2006 und dem 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes wurde Klein Wanzleben gemäß Ziel Z 42 als regional bedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe festgelegt.

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

Der Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher seit 15.12.2005 rechtswirksam ist, zuletzt geändert mit der 3. Änderung des F-Planes, wirksam seit 15.08.2018.

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen selbstständigen Gemeinde Klein Wanzleben gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB auch im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde fort.

Hinweis:

Zwischenzeitlich wurden für den F-Plan bereits 3 Änderungsverfahren durchgeführt. Alle drei Änderungen sind rechtswirksam. Die 3. Änderung des F-Planes ist wirksam seit 15.08.2018. Darüber hinaus betreffen die 2. und 3. Änderung des F-Planes nicht das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan, zum Zeitpunkt der Aufstellung noch selbstständigen Gemeinde Zuckerdorf Klein Wanzleben, stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar.

Der B-Plan wird damit **nicht** aus dem rechtswirksamen F-Plan der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben entwickelt. Der Flächennutzungsplan bedarf einer geänderten Darstellung als Wohnbaufläche (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Das Aufstellungsverfahren des vorliegenden B-Planes wird nach den Vorschriften des § 13b BauGB geführt. **Grundsätzlich bedarf die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b keiner Genehmigung, auch wenn von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen wird.**

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.

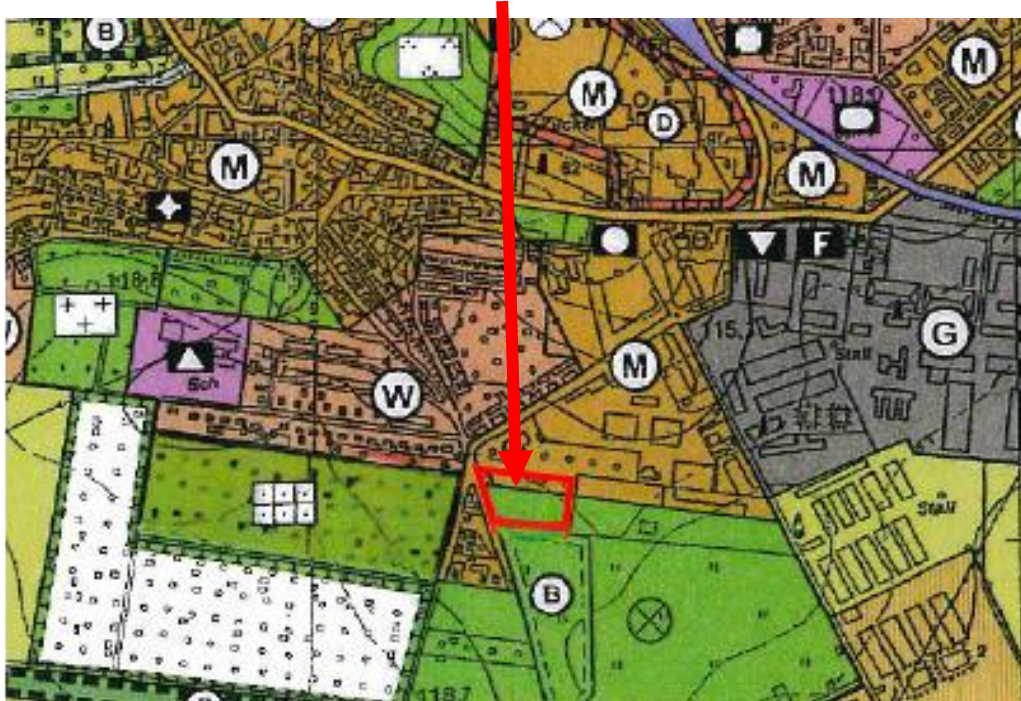
Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Entwurf des neuen F-Planes (Stand März 2020) als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dargestellt.

Siehe hierzu auch Kapitel 3.1.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB i.V.m § 13a aufgestellt wird und gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB auch ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden darf.

Entscheidend ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Dies ist vorliegend gegeben, da sich die geplante Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet in die Umgebung des Plangebietes einfügt.

**Auszug FNP der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben in der seit
15.12.2005 rechtswirksamen Fassung
Standort des B-Planes Wohngebiet „Rudolf-Breitscheid-Ring“**



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

**Auszug Entwurf des neuen FNP (Stand März 2020) der Stadt Wanzleben-Börde, hier
Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben**

- **Bebauungsplan "Rudolf-Breitscheid-Ring"**
 - Wohngebiet
 - derzeit in Aufstellung
 - teilerschlossen
 - insgesamt ca. 6 freie Grundstücke für Wohnungsbau
(freie Grundstücke diagonal schraffiert)

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

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Der Grundstückseigentümer des Flurstückes 36/2 in der Flur 2 der Gemarkung Klein Wanzleben hat einen Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diese Fläche gestellt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 6 Wohnhäusern geschaffen werden.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich am südlichen Ortsrand vom Zuckerdorf Klein Wanzleben befindet. Der südliche Teil des Plangebiets befindet sich zwar im Außenbereich, er grenzt aber in westlicher und nördlicher Richtung an die bebaute Ortslage von Klein Wanzleben an. Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut, hier befinden sich Wirtschaftsgebäude. Die im Geltungsbereich überplanten Flächen ordnen sich in die gewachsene Ortslage der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben ein.

Für die Errichtung der geplanten Wohnhäuser ist die Aufstellung eines B-Planes mit der Festsetzung eines Wohngebietes erforderlich.

Die Nachfrage nach Wohngrundstücken von Einwohnern im Zuckerdorf Klein Wanzleben ist hoch. Die Nachfrage übersteigt derzeit das Angebot nach kostengünstigen, baureifen erschlossenen Baugrundstücken. Grund sind die anhaltend guten Finanzierungsbedingungen, eine niedrige Arbeitslosigkeit und steigende Einkommen angesichts des anhaltenden Niedrigzinsniveaus.

Der neue F-Plan der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde, welcher sich im Aufstellungsverfahren befindet, soll die bis zum Jahr 2035 vorgesehene Entwicklung des Gemeindegebietes umfassen. Im Entwurf des F-Planes (Stand März 2020) wurde der Wohnbauflächenbedarf ermittelt. Entsprechend den raumordnerischen Vorhaben für die Eigenentwicklung der einzelnen Ortschaften der Stadt Wanzleben-Börde wurde für die Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben ein Bedarf von ca. 50 Baugrundstücken ermittelt. Bestandteil der Bedarfsermittlung sind ca. 6 Wohnbaugrundstücke durch den sich in Aufstellung befindlichen vorliegenden Bebauungsplan.

Im Rahmen des Verfahrens zur Neuaufstellung des F-Planes der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde wird diese Wohnbauflächenausweisung in der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben berücksichtigt.

Im Entwurf des F-Plan (Stand März 2020) ist das Plangebiet nunmehr als Wohnbaufläche ausgewiesen. Begründet wird der Bedarf mit der wirtschaftlichen Entwicklung des im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg unter Ziffer 5.5.1.1 festgelegten regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe Nr. 3 „Klein Wanzleben“ und eine sich daraus ergebene erhöhte Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten im Zuckerdorf Klein Wanzleben.

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

Des Weiteren kann mit dem geplanten Wohngebiet eine vollerschlossene kommunale Verkehrsfläche beiderseitig genutzt werden. Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden.

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Auf Grundlage des vorliegenden B-Planes werden für die Flächen im Plangebiet, die Art der baulichen Nutzung, die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen sowie die Erschließung geregelt.

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

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Wanzleben-Börde am 12.12.2019 den Beschluss über die Aufstellung des B-Planes Wohngebiet „Rudolf-Breitscheid-Ring“ im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

Die städtebauliche Planung und Erschließung erfolgten auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB.

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

3.2. Zielsetzung des B-Planes

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

Mit dem vorliegenden B-Plan soll Bauland für die Errichtung von ca. 6 Wohnhäusern ermöglicht werden.

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

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am südlichen Ortsrand vom Zuckerdorf Klein Wanzleben. Das Plangebiet bindet westlich und nördlich an die bebaute Ortslage an.

Da es sich um eine maßvolle Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im Rudolf-Breitscheid-Ring handelt, kann die vorhandene Infrastruktur in der westlich angrenzenden kommunalen Straße mitbenutzt bzw. kostengünstig ergänzt werden.

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.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für ca. 6 Wohnhäuser wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung von Grünland (Weide) in Bauland.

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

Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des Ortskerns der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

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

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

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

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

Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß

§ 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB- zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der BauGB- Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2019 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet grenzt nördlich und westlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage des Zuckerdorfes Klein Wanzleben an. An diese bebaute Ortslage schließt sich der im Außenbereich befindliche Teil des vorliegenden Bebauungsplans an.

Der B-Plan Wohngebiet „Rudolf-Breitscheid-Ring“ setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Ein allgemeines Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs.1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind somit gegeben. Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

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

Zu Punkt 1)

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 7.320 m² (davon ca. 7.110 m² Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet und ca. 210 m² private Grünfläche). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 2.844 m² (ca. 7.110 m² *0,4). Die Fläche liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10.000 m².

Zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung von ca. 6 Wohngebäuden ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Zu Punkt 3)

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

Durch das Vorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgelöst. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach den §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche.

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.

Fazit:

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ sind für den vorliegenden B-Plan gegeben.

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

- Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren ist § 4c BauGB „Überwachung“ nicht anzuwenden.
Darüber hinaus gelten bei dem vorliegenden Bebauungsplan, 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 36/2 in der Flur 2 der Gemarkung Klein Wanzleben.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Planes beträgt ca. 0,73 ha.

Die Fläche im Plangebiet befindet sich in Privatbesitz.

Die angrenzende Verkehrsfläche ist öffentlich und befindet sich im Eigentum der Stadt Wanzleben-Börde.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Norden: durch Gartenland eines Wohngrundstückes (Flurstück 871),
- im Westen: durch die kommunale Straße „Rudolf-Breitscheid-Ring“ (Flurstück 258/41),
- im Osten: durch Grünland/ Wiese (Flurstück 36/1),
- im Süden: durch eine Gehölz-/ Waldfläche (Flurstück 38/6).

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

3.5. Nutzungen im Bestand

Der wesentliche Teil des Plangebietes wird als Wiese/ Weideland genutzt. Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits bebaut, hier befinden sich Wirtschaftsgebäude und Einzelbäume (Obstbäume).

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

4. Planinhalt und Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von ca. sechs Wohnhäusern schaffen.

4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für das gesamte Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass eine flächensparende Bebauung realisiert werden kann, die eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet. Im gesamten Baugebiet dürfen Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen errichtet werden. Dementsprechend wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die in §17 Abs.1 BauNVO genannten Obergrenzen der GRZ und GFZ für WA-Gebiete (GRZ 0,4 / GFZ 0,8) werden damit eingehalten.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern abzusichern. Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise (Stadt villen).

In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird, durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 10 m, die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Die festgesetzte Höhe entspricht der Höhe der vorhandenen Wohngebäude der näheren Umgebung.

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

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

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

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

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

Oberflächenwasser gemäß § 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 Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern, zu verwerten bzw. zurückzuhalten (Bsp. Zisternen). Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Erschließungsstraße soll ebenfalls versickert werden.

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.

Es besteht keine Anschlussmöglichkeit an eine Regenwasserkanalisation.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet wurden Hinterliegergrundstücke angeordnet.

Wie unter der Begründung Punkt 4.3. angeführt, soll die verkehrstechnische Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke im Wohngebiet über eine private Zuwegung mit Anbindung an die öffentliche Straße Rudolf-Breitscheid-Ring erfolgen.

Diese private Zuwegung/ private Erschließungsstraße wurde im Bebauungsplan als Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Breite von 4,75 m ermöglicht einen Begegnungsverkehr (Pkw/Pkw) in gemischten Verkehrsflächen, der für Zuwegungen mit einer Länge von über 50 m zu gewährleisten ist. Die Privatstraße (private Wohnstraße) erschließt ausschließlich die Hinterliegergrundstücke im Plangebiet. Die private Erschließungsanlage endet in einem Wendehammer für Pkw.

Die Privatstraße kann nicht von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren werden. Die Anwohner der rückwärtigen Baugrundstücke müssen daher an den jeweiligen Abfahrttagen ihre Mülltonnen am Fahrbahnrand der westlich an das Plangebiet angrenzenden Straße „Rudolf-Breitscheid-Ring“ zur Müllabfuhr bereitstellen. Des Weiteren werden neben der o.g. mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche, Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Mit den festgesetzten Leitungsrechten sollen die Hinterliegergrundstücke ver- und entsorgungstechnisch erschlossen werden.

Es ist geplant die Baugrundstücke im Plangebiet an das vorhandene Trink-, Schmutzwasser- und Energienetz im Rudolf-Breitscheid-Ring anzuschließen.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

An der östlichen Plangebietsgrenze wurde eine 3,00 m breite private Grünfläche als Abgrenzung gegenüber der offenen Landschaft festgesetzt. Auf der Grünfläche soll eine landschaftsgerechte Hecke angepflanzt werden.

Die zeichnerische Festsetzung der Grünfläche im Bebauungsplan wird durch ein Pflanzgebot und eine textliche Festsetzung zur Art der Hecke ergänzt.

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

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

Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden im B-Plan Pflanzgebote gemäß § 25a BauGB und Pflanzbestimmungen festgesetzt. Bei den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen handelt es sich um Schutzanpflanzungen als Übergang zur offenen Landschaft sowie um Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Des Weiteren wurde im Teil B der Textlichen Festsetzungen eine Pflanzenliste mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen.

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

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

Des Weiteren wurden im B-Plan, unter Punkt 3.4 der textliche Festsetzungen Teil B, Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen.

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

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

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

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

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

Belange von Natur und Landschaft

Im 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.**

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären.

Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13b 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 Wohngebiet 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 der Baugrundstücke im Plangebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation in der Straße Rudolf-Breitscheid-Ring 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. Südlich des Plangebietes, durch eine Gehölz-/ Waldfläche getrennt, befinden sich in ca. 700 m Entfernung Schweinestallanlagen der Gut Klein Wanzleben Schweinezucht GmbH.

Mit der vorliegenden Planung bleibt die geplante Wohnbebauung hinter die bereits zu den Stallanlagen nächstgelegene vorhandene Wohnbebauung im Rudolf-Breitscheid-Ring zurück.

Siehe hierzu Übersichtsplan Kapitel 1.3. Seite 8.

Es erfolgt mit der Planung somit kein Heranrücken einer Wohnnutzung an den in südlicher Richtung vorhandenen Schweinezuchtbetrieb.

Das Wohngebiet liegt in Bezug auf den Schweinemastbetrieb nicht in der Hauptwindrichtung. Die Hauptwindrichtung ist von Westen nach Osten. Mit dem vorliegenden B-Plan werden keine anderen als in der Umgebung bereits vorhandenen Vorhaben zugelassen.

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.

Belange Denkmalschutz und Archäologie

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

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:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung der Baugrundstücke im Plangebiet erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße Rudolf-Breitscheid-Ring. Es ist beabsichtigt die drei geplanten Baugrundstücke, die unmittelbar an den Rudolf-Breitscheid-Ring angrenzen, direkt von der öffentlichen Straße aus zu erschließen. Die Anlieger der rückwärtigen Baugrundstücke sollen dagegen verkehrstechnisch über eine private Zuwegung mit Anbindung an den Rudolf-Breitscheid-Ring erschlossen werden. Hierfür wurde im Bebauungsplan eine Fläche, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten ist, festgesetzt. Siehe hierzu auch die Begründung Punkt 4.1.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes:

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
Es ist beabsichtigt, die Baugrundstücke des Plangebiet an die Trinkwasserleitung in der Straße Rudolf-Breitscheid-Ring anzuschließen. Für den Anschluss der Hinterliegergrundstücke wurde im Bebauungsplan eine zu belastende Fläche mit Leitungsrechten, zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, festgesetzt. 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, die Baugrundstücke im Plangebiet an den Schmutzwasserkanal in der Straße Rudolf-Breitscheid-Ring anzuschließen. Für den Anschluss der Hinterliegergrundstücke wurde im Bebauungsplan eine zu belastende Fläche mit Leitungsrechten, zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, festgesetzt. 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 unverschmutzte Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu versickern, zu verwerten bzw. zurückzuhalten ist. Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Wanzleben-Börde. Im Bereich des Plangebiet ist keine Regenwasserleitung vorhanden. Siehe hierzu auch Punkt 4.1.
- Das zuständige Energieunternehmen für die Elektro- und Energieversorgung ist die Avacon Netz AG mit Sitz in 38350 Helmstedt, Schillerstraße 3. In der Straße Rudolf-Breitscheid-Ring befinden sich Energieversorgungsleitungen. Für den Anschluss der Hinterliegergrundstücke wurde im Bebauungsplan eine zu belastende Fläche mit Leitungsrechten, zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, festgesetzt.
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 Straße Rudolf-Breitscheid-Ring befinden sich Telekommunikationsanlagen. Für den Anschluss der Hinterliegergrundstücke wurde im Bebauungsplan eine zu belastende Fläche mit Leitungsrechten, zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen, festgesetzt.
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 Straße Rudolf-Breitscheid-Ring wird im Bereich des Plangebietes durch Fahrzeuge der Müllentsorgung angefahren.

Feuerschutz

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

Entsprechen Stellungnahme des TAV Trink- und Abwasserverband Börde vom 21.01.2020 2.2019 kann die Löschwasserbereitstellung nur im Rahmen der Rohrleitungstechnischen Gegebenheiten erfolgen. Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) liegt in Zuständigkeit der Stadt Wanzleben-Börde.

Aus o.g. Gründen ist im Rahmen des Antrages auf Baugenehmigung der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundschatz) in Abstimmung mit der Stadt Wanzleben-Börde nachzuweisen.

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/ Grundstückseigentümer ergeben sich für die Stadt Wanzleben-Börde **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 Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Bereich. Die Herstellung aller Grundstückszufahrten und der Privatstraße sind private Maßnahme, die durch den Vorhabenträger/ Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Wanzleben-Börde als Baulastträger der Straße Rudolf-Breitscheid-Ring realisiert werden.

5. Flächenbilanz

	Fläche des Plangebietes:	7.320 m²
➤	davon als allgemeines Wohngebiet (WA):	7.110 m²
	davon:	
	Fläche für Geh- und Fahrrecht: 450 m ²	
➤	davon als private Grünfläche	210 m²

6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung

Die nachstehenden Hinweise, aus der Behördenbeteiligung zum B-Plan Wohngebiet „Rudolf-Breitscheid-Ring“ in der Stadt Wanzleben, im Zuckerdorf Klein Wanzleben, sind im Rahmen des nachgelagerten Zulassungsverfahrens bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 22.10.2020

Rechtsamt/ SG Ordnung und Sicherheit

Für dieses Flurstück wurde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 8/2015, S. 167 ff.) hinzuweisen.

➤ **SG Abfallüberwachung**

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

➤ **SG Wasserwirtschaft**

Niederschlagswasser:

Der Grad der Versiegelung von Flächen im Plangebiet sollte so gering wie möglich gehalten werden. Alles im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Dieses entspricht den Vorschriften des § 55 WHG wonach anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verieselt werden soll. Für die privaten Grundstücke sollte durch die Festsetzung im Bebauungsplan der Verbleib des anfallenden Niederschlagswassers auf diesem und die ordnungsgemäße Beseitigung durch den Grundstückseigentümer festgesetzt werden. (nach § 79b WG LSA ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt). Bei einer breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist darauf zu achten, dass die zur Verfügung stehende Fläche ausreichend bemessen und sickerfähig ist. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen können. Sinnvoll ist die Planung und Errichtung einer oberflächigen Versickerungsanlagen (z.B. Sickermulde) Diese müssen ausreichend bemessen sein. Die Planung und Errichtung dieser Anlagen hat gemäß der Hinweise der ATV A138 zu erfolgen. Nach § 69 (1) WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist nicht erforderlich, wenn das Niederschlagswasser auf Dach-, Hof- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt und auf dem Grundstück versickert werden soll; für die Einleitung des auf den Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers gilt dies jedoch nur, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Die für das Plangebiet festgesetzte Niederschlagswasserbeseitigung ist in der Fortschreibung des Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes aufzunehmen.

Hinweis 1:

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren, Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen. Die Anzeige hat vorzugsweise über das Geothermie-Portal des Landesamtes für Geologie und Bergwesen (<http://www.geodaten.lagb.sachsen-anhalt.de/lagb/>) zu erfolgen. Im Geothermie-Portal können auch weiterführende Informationen zum konkreten Standort und zur Qualitätssicherung bei Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen abgerufen werden.

Hinweis 2:

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

Hinweis 3:

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

Hinweis 4:

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

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 16.01.2020

Bergbau

Für den Bebauungsplan Wohngebiet "Rudolf-Breitscheid-Ring" gilt:

Bergbauliche Arbeiten, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, sind für den Bereich der Antragsfläche **nicht geplant**.

Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ebenfalls **nicht vor**.

Geologie

Ingenieurgeologie und Geotechnik:

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch Subrosion bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet **nicht bekannt**. Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es ebenfalls **keine besonderen Hinweise**.

Hydro- und Umweltgeologie:

Bezüglich des Bauvorhabens gibt es nach gegenwärtigem Kenntnisstand des LAGB aus hydrogeologischer Sicht **keine Bedenken**. Nach der GK 25 stehen oberflächennah Löss und Geschiebemergel an, diese sind nur bedingt für Versickerungen geeignet. Löss neigt bei völliger Durchfeuchtung zum Strukturverlust. Grundwasser ist nach den hier vorhandenen Daten / Unterlagen erst in Tiefen größer 5 m zu erwarten.

Grundsätzlich verweisen wir für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005.

Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 09.01.2020

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. In der unmittelbaren Nähe des Vorhabens befindet sich jedoch ein bekanntes archäologisches Denkmal (Klein Wanzleben Fpl. 5; jungsteinzeitliche Siedlung der Schönfelder Kultur; ca. 2800-2200 v.Chr.). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen [§ 14 (2) DenkmSchG LSA]. Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des TAV Trink und Abwasserverband Börde vom 21.01.2020

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes kann an das vorhandenen öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz des TAV Börde erfolgen, dazu wird eine separate Erschließungsvereinbarung nötig.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann ein Druckentwässerungsverfahren notwendig werden. Das Niederschlagswasser ist getrennt abzuleiten (Trennsystem) und der Verbleib dem TAV Börde nachzuweisen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Deutsche Telekom, Technik GmbH vom 09.01.2020

Im Bereich der von Ihnen geplanten Baumaßnahme befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Entsprechende Bestandsunterlagen liegen bei. Bei der Planung/Ausführung der Maßnahme ist darauf zu achten, dass Beschädigungen ausgeschlossen werden.

Eine Veränderung der Lage unserer Anlagen darf nur mit unserer Zustimmung erfolgen. Wir fordern Sie auf, uns unverzüglich zu informieren, wenn Sie während der Planungs- oder Bauphase feststellen, dass unsere vorhandenen Anlagen umgelegt werden müssen. In diesem Fall ist auch die bauausführende Firma dahingehend zu unterrichten, dass sie sich 12 Wochen vor der erforderlichen Umlegung mit uns in Verbindung setzen muss. Dieser Zeitraum ist für unsere Bauvorbereitung (Materialbeschaffung, Vertragsgestaltung) zwingend erforderlich.

Anlage 1

**Artenschutzrechtliche Prüfung
gemäß § 44 BNatSchG**

zum

**Bebauungsplan
Wohngebiet „Rudolf-Breitscheid-Ring“
Stadt Wanzleben-Börde, OT Zuckerdorf Klein Wanzleben**

Satzung, Mai 2020

Planungsbüro:

IVW Ingenieurbüro GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

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	11
6.1	Vorhabenbeschreibung	11
6.2	Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren	11
6.3	Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten	12
7	Maßnahmen des besonderen Artenschutzes.....	24
7.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	24
7.2	CEF-Maßnahmen	24
8	Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	24

1 Anlass

Um die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von sechs Wohnhäuser am südlichen Ortsrand der Ortschaft Zuckerdorf Klein 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, die Potentiale der Innenentwicklung und damit vorrangig bereits erschlossene Flächen in der Ortschaft zu nutzen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flurstück 36/2 in der Flur 2 der Gemarkung Klein Wanzleben.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind mögliche Vorkommen sowie Betroffenheiten des artenschutzrechtlich relevanten Artenspektrums auf der auszuweisenden Baufläche zu überprüfen. Ziel der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist die Zusammenfassung der aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten 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 bei Bedarf deren Zulässigkeit ermittelt werden.

2 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

Folgende Arten gelten zusätzlich als streng geschützt:

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

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

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

Dies bedeutet, dass bei Vorliegen eines im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensierenden zulässigen Eingriffes bzw. dass im Rahmen der Bauleitplanung nur die Arten des Anhanges 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 wesentlich ändern kann.“²

3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich im südlichen Teil der ca. 20 km südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg gelegenen Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über Fläche des Flurstücks 36/2 der Flur 2 in der Gemarkung Klein Wanzleben. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,73 ha.

Das Plangebiet grenzt nördlich (Wohnbebauung) und westlich (Wohnbebauung) an die im Zusammenhang bebaute Ortslage des Zuckerdorfes Klein Wanzleben an.

Der größte Teil des Geltungsbereiches selbst wird von Intensivgrünland, das mit Rindern beweidet wird eingenommen. Der nördliche Teil des Plangebietes ist mit Wirtschaftsgebäuden bebaut. In diesem Bereich befinden sich einzelne Obstbäume.

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.

Bilder:



Die Fläche befindet sich außerhalb jeglicher naturschutzrechtlicher 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 27.08.2019 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.**

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

Lebensraumtyp Intensivgrünland

Artenarmes Intensivgrünland

Intensiv genutzte, artenarme Grünlandbestände mit Dominanz von Süßgräsern, gekennzeichnet durch intensive Beweidung.

Die faunistische Ausstattung der o.g. Grünlandfläche ist eher begrenzt. Im Gegensatz zu den störungsarmen artenreichen Grünländern feuchter bis mesophiler Standorte ist hier aufgrund der intensiven Beweidung Niststandort für wiesenbrütende Vogelarten nicht vorhanden.

Lebensraumtyp Einzelbäume

Einzelbäume können von mittlerer ökologischer Bedeutung als Lebens- und Nahrungshabitat für die heimische Fauna sein.

Hier zu nennen sind in erster Linie die Singvögel. Weiterhin dienen Blüten als Insektenweide.

Lebensraumtyp Bebauung

Je nach Art, Alter und Zustand bemisst sich der faunistische Wert von Gebäuden. Einen sehr geringen Wert besitzen dabei moderne, hochgradig gedämmte Gebäude, mit nischenarmen Fassaden. Ältere strukturreiche Gebäude sowie Ruinen hingegen ermöglichen insbesondere eine Besiedlung durch höhlen- und nischenbewohnende Tierarten. In erster Linie sind hier verschiedene Vogelarten (Eulen, Schwalben, Nischen-/Halbhöhlenbrüter) sowie Fledermäuse (Wochenstuben, Tages- und Überwinterungsquartiere) zu betrachten.

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 Bebauung					
Säugetiere					
gebäudebesiedelnde Fledermausarten		§		Sommerquartiere/Wochenstuben in und an Gebäuden; Winterquartiere in Kellern, Stollen u.ä	geeignete Habitatstrukturen vorhanden ⇒ relevant
Vögel					
gebäudebesiedelnde Eulen			§	Bruthabitat: störungsarme Dachböden von Scheunen, Kirchen, Ställen u.ä., Mauernischen, Ruinen; Nahrungshabitat: offene Agrarflächen, Wiesen, Ruderalflächen, Kopfweidenbestände, Streuobstwiesen	geeignete Habitatstrukturen vorhanden ⇒ relevant
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe		§	Bruthabitat: Außenwände von Gebäude unter Dachvorsprüngen; Nahrungshabitat: freier Luftraum vorzugsweise über offenem Gelände mit niedriger Vegetation	geeignete Habitatstrukturen vorhanden ⇒ relevant
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschalbe		§	ländlicher Raum; Bruthabitat: offene Innenräume in Scheunen, Ställen u.ä.; Nahrungshabitat: freier Luftraum über der offenen Landschaft (Felder und Wiesen)	geeignete Habitatstrukturen vorhanden ⇒ relevant
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz		§	Bruthabitat: Gebäudenischen (Halbhöhlen) bspw. hervorstehende Dachbalken unter Dachvorsprüngen, Dachgebälke überdachter Hauseingänge, Hohlräume in Gebäudewänden.	geeignete Habitatstrukturen vorhanden ⇒ relevant

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FH Anh. IV	europ. Vogelart	Habitat	Relevanz
Lebensraumtyp intensives Grünland/ Weideland					
Vögel					
wiesenbrütende Vogelarten			§	Bruthabitat: störungsarmes mesophiles Grünland, Feuchtgrünland; Nahrungshabitat: wie Bruthabitat, teils Gewässerufer	Keine Brutmöglichkeit aufgrund intensiver Beweidung und relativ kleiner Fläche am Ortsrand ⇒ nicht relevant
Singvögel			§	Bruthabitat: Gehölze (Sträucher, Hecken, teils Baumkronen), teils gehölzanschließende Staudensäume, teils offenes Gelände bzw. Landwirtschaftsflächen; Nahrungshabitat: Gehölze, angrenzende Staudenfluren, Offenland u.ä.	Keine Brutmöglichkeit aufgrund intensiver Beweidung ⇒ nicht relevant
offenlandbejagende Greifvögel			§	gehölzdurchsetztes Offenland; Bruthabitat: höhere Bäume (Hecken, Gehölzflächen); Jagdhabitat: Ackerflächen, Grünlandflächen, Brachen, Ruderalfluren u.ä.	Aufgrund intensiver Beweidung nicht als Nahrungshabitat geeignet ⇒ nicht relevant
Reptilien					
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		§	halboffene, wärmebegünstigte Lebensräume, warme besonnte Flächen, mit dichter und lockerer Vegetation im Wechsel mit nahen Versteckmöglichkeiten sowie lockerem sandigem Bodenmaterial zur Eiablage	Vorkommen aufgrund ungeeigneter Habitats (keine besiedelbare Fläche in den Randbereichen vorhanden) nicht möglich ⇒ nichtrelevant
Insekten					

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH Anh. IV	europ. Vogelart	Habitat	Relevanz
<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	§		frische bis (wechsel-) feuchte Goldhafer- und Glatthaferwiesen, Feucht- und Streuwiesen, Hochstaudensäume entlang von Fließgewässern; Voraussetzung Vorkommen vom Großen Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>); Verbreitung: südliches Deutschland, Einzelpopulationen in der Nordhälfte Deutschlands	Vorhabensfläche ohne Wirtspflanze, daher ohne Habitat-eignung ⇒ nicht relevant
<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	§		nährstoffarme, frische bis (wechsel-) feuchte Wiesen; Voraussetzung Vorkommen vom Großen Wiesenknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>); Verbreitung: südliches Deutschland, Einzelpopulationen in der Nordhälfte Deutschlands	Vorhabensfläche ohne Wirtspflanze, daher ohne Habitat-eignung ⇒ nicht relevant
Lebensraumtyp Einzelbäume (Obstbäume vorhanden)					
Säugetiere					
Vögel					
gehölzbesiedelnde Singvogelarten			§	Bruthabitat: Gehölze (Sträucher, Hecken, teils Baumkronen); Nahrungshabitat: Gehölze, angrenzende Staudenfluren u.ä.	geeignete Habitate vorhanden ⇒ relevant

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

6 Konfliktanalyse

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

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

6.1 Vorhabenbeschreibung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung ca. sechs Wohnhäuser. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,73 ha. Mit dem Bauleitplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Wohngebiet wird vom Rudolf-Breitscheid-Ring aus erschlossen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was bedeutet, dass 40 % der Baugrundstücke überbaut werden dürfen. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, die bis zu 2 Geschosse aufweisen dürfen.

Inwieweit die im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftsgebäude abgerissen bzw. umgenutzt werden sollen, ist durch die künftigen Bauherren zu entscheiden. Ein Gebäudeabriss ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes.

6.2 Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren

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

baubedingte Wirkfaktoren

Durch die Bauarbeiten sind baubedingt vor allem temporäre visuelle und akustische Reize zu erwarten, die eine vergrämende Wirkung auf empfindliche Tierarten haben können.

anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingt ist eine dauerhafte Überbauung der Bodenfläche durch die Errichtung der geplanten Gebäude zu betrachten. Hierdurch können Lebensräume oder Teillebensräume geschützter Arten verloren gehen. Es kann 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 im Bereich des angrenzenden Wohnblockes ist bereits im Bestand vorhanden. Aufgrund der geringen Größe der geplanten Fläche ist davon auszugehen, dass sich hier kaum störungsfreie Bereiche finden werden.

6.3 Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten

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

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

Am Standort wurde am 27.08.2019 bei sonnigem Wetter eine Begehung der Vorhabensfläche durchgeführt.

relevante Art/Artengruppe		
gebäudebesiedelnde Fledermäuse		
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen		
Sommerquartiere/Wochenstuben in und an Gebäuden		
Vorkommen im Untersuchungsraum		
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> 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? ⇒ Vorkommen von Sommerquartieren/Wochenstuben innerhalb und außerhalb der Wirtschaftsgebäude wurden im Rahmen einer Begehung nicht gefunden.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> 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? ⇒ Vorkommen von Sommerquartieren/Wochenstuben innerhalb der Wirtschaftsgebäude wurden im Rahmen einer Begehung nicht gefunden. ⇒ Potentielle Überwinterungsquartiere wie Keller, Stollen u.ä. sind nicht vorhanden.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population? Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> 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? ⇒ Vorkommen von Sommerquartieren/Wochenstuben innerhalb des Stallgebäudes sind nicht bekannt ⇒ Vermeidungsmaßnahme nötig.	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Wird die Funktionalität gewahrt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

relevante Art/Artengruppe	
Mehlschwalbe (<i>Delichon urbicum</i>)	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Bruthabitat: Außenwände von Gebäude unter Dachvorsprüngen; Nahrungshabitat: freier Luftraum vorzugsweise über offenem Gelände mit niedriger Vegetation	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ An keinem der Gebäude wurden Besiedlungsspuren aufgefunden.	
⇒ Auch bei einer später erfolgenden Besiedlung ist eine Verletzung/Tötung adulter Individuen aufgrund des Vorhabenscharakters und der Mobilität der Tiere auszuschließen. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Gebäudeabbrüche keine eventuell vorhandenen Niststätten zerstört, wodurch es zur Tötung von Individuen bzw. Lebensformen (Gelege, Jungvögel) käme.	
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
⇒ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel: Zum Schutz von Gelegen, Nestlingen und noch nicht mobilen Jungvögeln ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzrodungen und eventuelle Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.	
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ An keinem der Gebäude wurden Besiedlungsspuren aufgefunden.	
⇒ Auch bei einer später erfolgenden Besiedlung können Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit durch eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Rückzugsräume zur Mauser sind im Ortsgebiet weiterhin vorhanden, so dass die Störungen die Erheblichkeitsschwelle nicht erreichen und sich der Erhaltungszustand lokaler Populationen nicht verschlechtert. Betriebsbedingte Störungen werden als nicht erheblich angesehen, da bereits im Bestand entsprechende Beeinträchtigungen aufgrund flächenangrenzender Nutzungen bestehen (Wohnbebauungen, Gartennutzung, KFZ-Verkehr).	
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

relevante Art/Artengruppe

Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*)

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

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

⇒ An keinem der Gebäude wurden Besiedlungsspuren aufgefunden.

⇒ Auch bei einer später erfolgenden Besiedlung kommt es bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zu keiner Schädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungsstätten. Nutzbare Gebäude sind im Ortsgebiet auch weiterhin vorhanden.

Wird die Funktionalität gewahrt? ja nein

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 und eventuelle Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

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	
Rauchschwalbe (<i>Hirundo rustica</i>)	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
ländlicher Raum; Bruthabitat: offene Innenräume in Scheunen, Ställen u.ä.; Nahrungshabitat: freier Luftraum über der offenen Landschaft (Felder und Wiesen)	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ An keinem der Gebäude wurden Besiedlungsspuren aufgefunden.	
⇒ Auch bei einer später erfolgenden Besiedlung ist eine Verletzung/Tötung adulter Individuen aufgrund des Vorhabenscharakters und der Mobilität der Tiere auszuschließen. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden auch bei eventuellen Gebäudeabbrüchen keine eventuell vorhandenen Niststätten zerstört, wodurch es zur Tötung von Individuen bzw. Lebensformen (Gelege, Jungvögel) käme.	
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
⇒ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel: Zum Schutz von Gelegen, Nestlingen und noch nicht mobilen Jungvögeln ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzrodungen und eventuelle Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.	
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ An keinem der Gebäude wurden Besiedlungsspuren aufgefunden.	
⇒ Auch bei einer später erfolgenden Besiedlung können Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit durch eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Rückzugsräume zur Mauser sind im Ortsgebiet weiterhin vorhanden, so dass die Störungen die Erheblichkeitsschwelle nicht erreichen und sich der Erhaltungszustand lokaler Populationen nicht verschlechtert. Betriebsbedingte Störungen werden als nicht erheblich angesehen, da bereits im Bestand entsprechende Beeinträchtigungen aufgrund flächenangrenzender Nutzungen bestehen (Wohnbebauungen, Gartennutzung, KFZ-Verkehr).	
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

relevante Art/Artengruppe

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)

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

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

⇒ An keinem der Gebäude wurden Besiedlungsspuren aufgefunden.

⇒ Auch bei einer später erfolgenden Besiedlung kommt es bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zu keiner Schädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungsstätten. Nutzbare Gebäude sind im Ortsgebiet auch weiterhin vorhanden.

Wird die Funktionalität gewahrt? ja nein

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 und eventuelle Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

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	
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Bruthabitat: Gebäudenischen (Halbhöhlen) bspw. hervorstehende Dachbalken unter Dachvorsprüngen, Dachgebälke überdachter Hauseingänge, Hohlräume in Gebäudewänden bspw. durch fehlende Ziegelsteine u.ä.; Nahrungshabitat: kurzrasige oder vegetationsarme Bereiche	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ An keinem der Gebäude wurden Besiedlungsspuren aufgefunden.	
⇒ Auch bei einer später erfolgenden Besiedlung ist eine Verletzung/Tötung adulter Individuen aufgrund des Vorhabenscharakters und der Mobilität der Tiere auszuschließen. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Gebäudeabbrüche keine eventuell vorhandenen Niststätten zerstört, wodurch es zur Tötung von Individuen bzw. Lebensformen (Gelege, Jungvögel) käme.	
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
⇒ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel: Zum Schutz von Gelegen, Nestlingen und noch nicht mobilen Jungvögeln ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzrodungen und eventuelle Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.	
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ An keinem der Gebäude wurden Besiedlungsspuren aufgefunden.	
⇒ Auch bei einer später erfolgenden Besiedlung können Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit durch eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Rückzugsräume zur Mauser sind im Ortsgebiet weiterhin vorhanden, so dass die Störungen die Erheblichkeitsschwelle nicht erreichen und sich der Erhaltungszustand lokaler Populationen nicht verschlechtert. Betriebsbedingte Störungen werden als nicht erheblich angesehen, da bereits im Bestand entsprechende Beeinträchtigungen aufgrund flächenangrenzender Nutzungen bestehen (Wohnbebauungen, Gartennutzung, KFZ-Verkehr).	
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

relevante Art/Artengruppe

Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*)

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

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

⇒ An keinem der Gebäude wurden Besiedlungsspuren aufgefunden.

⇒ Auch bei einer später erfolgenden Besiedlung kommt es bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zu keiner Schädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungsstätten. Nutzbare Gebäude sind im Ortsgebiet auch weiterhin vorhanden.

Wird die Funktionalität gewahrt? ja nein

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 und eventuelle Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

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	
gebäudebesiedelnde Eulen (Schleiereule, Steinkauz)	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Bruthabitat: störungsarme Dachböden von Scheunen, Kirchen, Ställen u.ä., Mauernischen, Ruinen; Nahrungshabitat: offene Agrarflächen, Wiesen, Ruderalflächen, Kopfweidenbestände, Streuobstwiesen	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen	<input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ An keinem der Gebäude wurden Besiedlungsspuren aufgefunden.	
⇒ Auch bei einer später erfolgenden Besiedlung ist eine Verletzung/Tötung adulter Individuen aufgrund des Vorhabenscharakters und der Mobilität der Tiere auszuschließen. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden durch eventuelle Gebäudeabbrüche keine eventuell vorhandenen Niststätten zerstört, wodurch es zur Tötung von Individuen bzw. Lebensformen (Gelege, Jungvögel) käme.	
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
⇒ Vermeidungsmaßnahme - Brutvögel: Zum Schutz von Gelegen, Nestlingen und noch nicht mobilen Jungvögeln ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Dementsprechend dürfen Gehölzrodungen und Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.	
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> 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?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ An keinem der Gebäude wurden Besiedlungsspuren aufgefunden.	
⇒ Auch bei einer später erfolgenden Besiedlung können Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit durch eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Rückzugsräume zur Mauser, wie auch zur Überwinterung sind im Ortsgebiet weiterhin vorhanden, so dass die Störungen die Erheblichkeitsschwelle nicht erreichen und sich der Erhaltungszustand lokaler Populationen nicht verschlechtert. Betriebsbedingte Störungen werden als nicht erheblich angesehen, da bereits im Bestand entsprechende Beeinträchtigungen aufgrund flächenangrenzender Nutzungen bestehen (Wohnbauungen, Gartennutzung, KFZ-Verkehr).	
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

relevante Art/Artengruppe

gebäudebesiedelnde Eulen (Schleiereule, Steinkauz)

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

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

⇒ An keinem der Gebäude wurden Besiedlungsspuren aufgefunden.

⇒ Auch bei einer später erfolgenden Besiedlung kommt es bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen zu keiner Schädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungsstätten. Als Ruhestätte nutzbare Gebäude sind im Ortsgebiet auch weiterhin vorhanden.

Wird die Funktionalität gewahrt? ja nein

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 und eventuelle Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

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

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

relevante Art/Artengruppe

Singvögel; gehölzbesiedelnde Singvogelarten

Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen

Bruthabitat: Gehölze (Sträucher, Hecken, teils Baumkronen), teils gehölzanschließende Staudensäume, teils offenes Gelände bzw. Landwirtschaftsflächen; Nahrungshabitat: Gehölze, angrenzende Staudenfluren, Offenland u.ä.

Vorkommen im Untersuchungsraum

nachgewiesen 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. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden durch die Rodungsmaßnahmen 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. Ein indirektes Tötungsrisiko durch die Überbauung der Nahrungsflächen 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-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört? ja nein

⇒ Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit können durch eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Rückzugsräume zur Mauser, wie auch zur Überwinterung sind im näheren Umkreis weiterhin ausreichend vorhanden, so dass die Störungen die Erheblichkeitsschwelle nicht erreichen und sich der Erhaltungszustand lokaler Populationen nicht verschlechtert. Betriebsbedingte Störungen werden als nicht erheblich angesehen, da bereits im Bestand entsprechende Beeinträchtigungen aufgrund flächenangrenzender Nutzungen bestehen (Wohnbebauungen, Gartennutzung, KFZ-Verkehr). Während der Überwinterungs- oder Wanderzeiten können die gehölzfreien Teile des Plangebietes dagegen als Nahrungshabitat genutzt werden. Im näheren Umkreis sind auch hier weitere Flächen vorhanden, die zur Nahrungsbeschaffung genutzt werden können (u.a. Hausgärten, Gartenanlage westlich der Straße „An der Trift“), so dass erhebliche Störungstatbestände auch hier ausgeschlossen werden können.

relevante Art/Artengruppe

Singvögel; gehölzbesiedelnde Singvogelarten

Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population? ja nein

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, Gebäudeabbrüche sowie die Baufeldfreimachung auf der Ackerfläche nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

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

⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keiner Schädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungsstätten. Im näheren Umkreis sind weitere Flächen vorhanden, die als Ruhestätten genutzt werden können (u.a. Hausgärten, Obstwiese nördlich der Straße „Neue Reihe“).

Wird die Funktionalität gewahrt? ja nein

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, Gebäudeabbrüche sowie die Baufeldfreimachung auf der Ackerfläche nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

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 und eventuelle Gebäudeabbrüche nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden.

Hinweise:

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.

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

7.2 CEF-Maßnahmen

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

Spezielle Maßnahmen des Artenschutzes werden nicht benötigt.

8 Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass für die als relevant erachteten Arten keine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Population zu erwarten ist, die die Erheblichkeitsschwelle überschreitet. Besondere Maßnahmen des Artenschutzes sind nicht notwendig. Es werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der Arten erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind keine weiteren Untersuchungen nötig.

SATZUNG

der Stadt Wanzeleben-Börde
über den Bebauungsplan Wohngebiet
"Rudolf-Breitscheid-Ring"
im OT Zuckerdorf Klein Wanzeleben

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches, in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Wanzeleben-Börde vom gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "Rudolf-Breitscheid-Ring", 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 Wanzeleben-Börde,

.....
Bürgermeister

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.

VERFAHRENSVERMERKE

Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzeleben-Börde hat gem. §2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am 12.12.2019 den Beschluss zu der Aufstellung des B-Planes Wohngebiet "Rudolf-Breitscheid-Ring" der Stadt Wanzeleben-Börde gefasst.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht, am 01.01.2020 im Amtsblatt der Stadt Wanzeleben-Börde.

2. Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzeleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

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

3. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzeleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen 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 Wanzeleben-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 Wanzeleben-Börde,

.....
Bürgermeister

VERFAHREN

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 09.01.2020 bis einschließlich 11.02.2020 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Stadt Wanzeleben-Börde ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, am 01.01.2020 im Amtsblatt der Stadt Wanzeleben-Börde bekannt gemacht worden.

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

Stadt Wanzeleben-Börde,

.....
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom 16.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung aufgefordert.

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

Stadt Wanzeleben-Börde,

.....
Bürgermeister

3. Ausfertigung

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

Stadt Wanzeleben-Börde,

.....
Bürgermeister



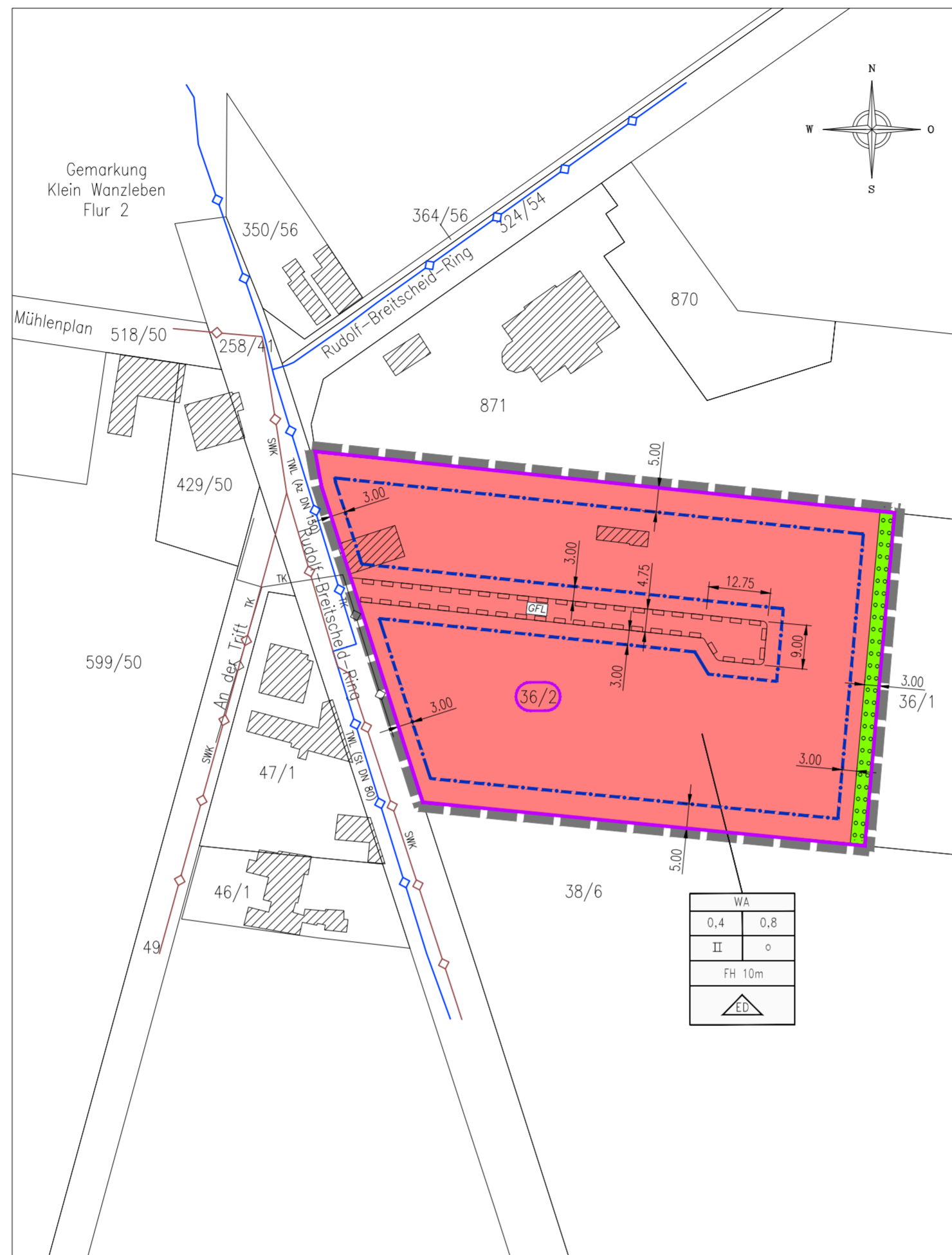
BEBAUUNGSPLAN

Wohngebiet "Rudolf-Breitscheid-Ring"

der Stadt Wanzeleben-Börde / OT Zuckerdorf Klein Wanzeleben

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1:1000



WA	0,4	0,8
II		o
FH 10m		

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,8 Geschößflächenzahl (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse

FH 10m Firsthöhe

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschößflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Firsthöhe	
zulässige Bebauung	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

offene Bauweise (gem. §22 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser

4. Hauptversorgungs- und Hauptwassererleitungen

(§9 Abs.1 Nr.13 u. Abs.6 BauGB)

Hinweis: Die Leitungen sind aus den analogen Plänen von Telekom und IAW Börde übertragen worden.

TK Telekomleitung

TWL Trinkwasserleitung

SWK Schmutzwasserkanal

5. Grünflächen

(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünfläche

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

(§9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB)

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

7. Sonstige Planzeichen

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

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

G – für die Anlieger

F – für Anlieger, Müll- und Rettungsfahrzeuge

Ver- u. u. Versorgungsunternehmen

L – für die zuständigen Ver- und Versorgungsunternehmen

8. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen

von der Planung betroffenes Flurstück

Bemaßung

Hinweise zum Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Denkmal. Gemäß § 14 Abs. 2 DenkSchG LSA bedarf es bei Erdarbeiten auf archäologischen Denkmälern der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde. Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Kartengrundlage:

Auszug aus Liegenschaftskarte
Landsamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
(NS-Daten aus dem ALKIS vom 25.09.2019, B22-6021563-19)

Stand der Unterlagen: Juni 2019
Gemeinde: Wanzeleben-Börde, Stadt Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Klein Wanzeleben Flur: 2 Flurstück: 36/2

Herausgeber:

Landsamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt

Vervielfältigung erteilt durch:

Vervielfältigung erteilt durch Herausgeber

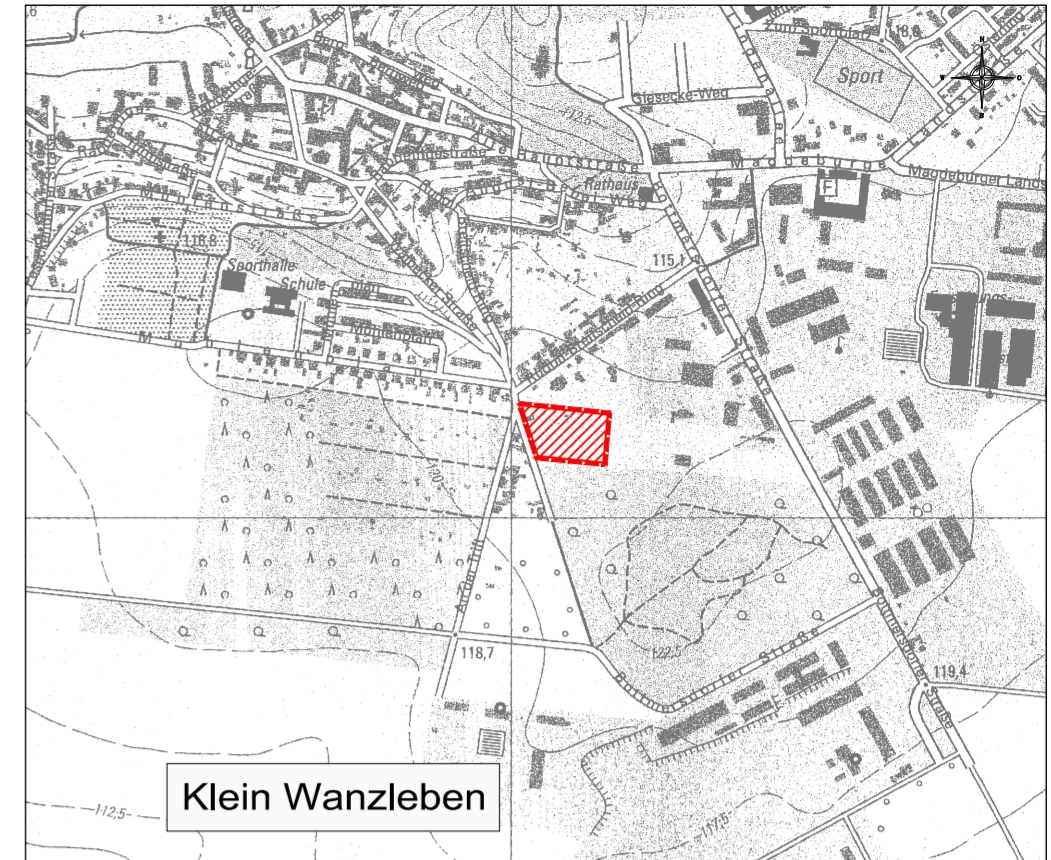
Genehmigungsnummer:

Aktenzeichen: A18/1-6022672/2011

Auszug aus Topographischer Karte

Übersichtsplan

M 1:10000



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischer Karte M 1:10.000

Genehmigungsnummer:

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

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

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

1.1. Die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung werden ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO).

1.2. Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Oberkante der an das Plangebiet angrenzenden Straßengrenzungslinie der Straße "Rudolf-Breitscheid-Weg" 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 den Baugrundstücken zu versickern, zu verwerten bzw. zurückzuhalten.

3. Grünordnung

3.1.1. Private Grundstücksflächen

Bepflanzung – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

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

3.1.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen – §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Grünfläche ist in einer Gesamtbreite von 3,00m die Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen nachfolgender Pflanzqualität vorzunehmen. Vorhandene Gehölze werden integriert. Die Strauchhecke ist mit einem Reihenversatz von 0,5m auszuführen.

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

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 4.1. sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen. Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

- * hochstämmige mittelkrönige Laubbaumarten mit mind. 14-16cm Stammumfang
- * hochstämmige Obstbäume mit mind. 12-14cm Stammumfang

3.3. Vorschlag Gehölzverwendungen

- | | |
|-------------------------------|--------------------------|
| a) einheimische Laubbaumarten | b) Obstbäume |
| -Feldahorn | alte Obstsorten |
| -Hainbuche | * Apfel |
| -Vogelkirsche | * Kaiser Wilhelm |
| -Eberesche | -Rote Sternrenette |
| | -Jacob Lebel |
| | -Boskoop |
| | * Birne |
| | -Köstliche von Charneux |
| | -Gellers Butterbirne |
| | -Gule Graue |
| | |
| b) einheimische Straucharten | |
| -Haselnuß | -Hundsrose |
| -Roter Hartriegel | -Eingriffeliger Weißdorn |

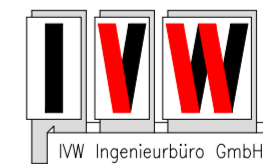
3.4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

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

Hinweis:

Die Anwohner der Hinterliegergrundstücke müssen ihre Mülltonnen am Fahrbandrand des Rudolf-Breitscheid-Rings zur Müllabfuhr bereitstellen.

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



Telefax 0391-4060400
Telefon 0391-4060300
eMail office@iwv-gmbh.eu

Vorhaben	Bebauungsplan Wohngebiet "Rudolf-Breitscheid-Ring" der Stadt Wanzeleben-Börde / OT Zuckerdorf Klein Wanzeleben		
	gemessen		
	kartiert		
	gezeichnet		
Darstellung	Reg.Nr.: 221901/3	geprüft	
	bearbeitet	Mai 2020	Fr. Müller
	gezeichnet	Mai 2020	Fr. Re. Müller
	geprüft	Mai 2020	Fr. R.Müller
Maßstab 1:1000		Blatt Nr.	

V:\221901\3\BLP\t_gl\CAD\DWG\HP\BP221901\3\KleinWanzeleben_Satzung.dwg
V:\221901\3\BLP\t_gl\CAD\PLT\BP221901\3\KleinWanzeleben_Satzung.pdf