# Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Inkrafttreten des Bebauungsplanes **“Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße ”**
OT Stadt Wanzleben

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 08.07.2021 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan **“ Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße ”** nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,99 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 37, 39/1, 40, 41/5, 1308, 1310, 1312, 1314, 1316, 1318 und 1320 der Flur 8, Gemarkung Wanzleben.
Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:
Norden: Friedhof Stadt Wanzleben
Westen: Wohnbebauung
Süden: Gartenanlage
Osten: Wohnbebauung

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

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

| | |
|---|---|
| Mo.- Fr. | 09:00 bis 12:00 Uhr |
| Di. | 13:30 bis 18:00 Uhr |
| Do. | 13:30 bis 15:00 Uhr |

außerhalb nach Vereinbarung
Gleichzeitig sind die Unterlagen unter der Internetadresse der Stadt Wanzleben – Börde (www.wanzleben-boerde.de) unter Bekanntmachungen einsehbar.
Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

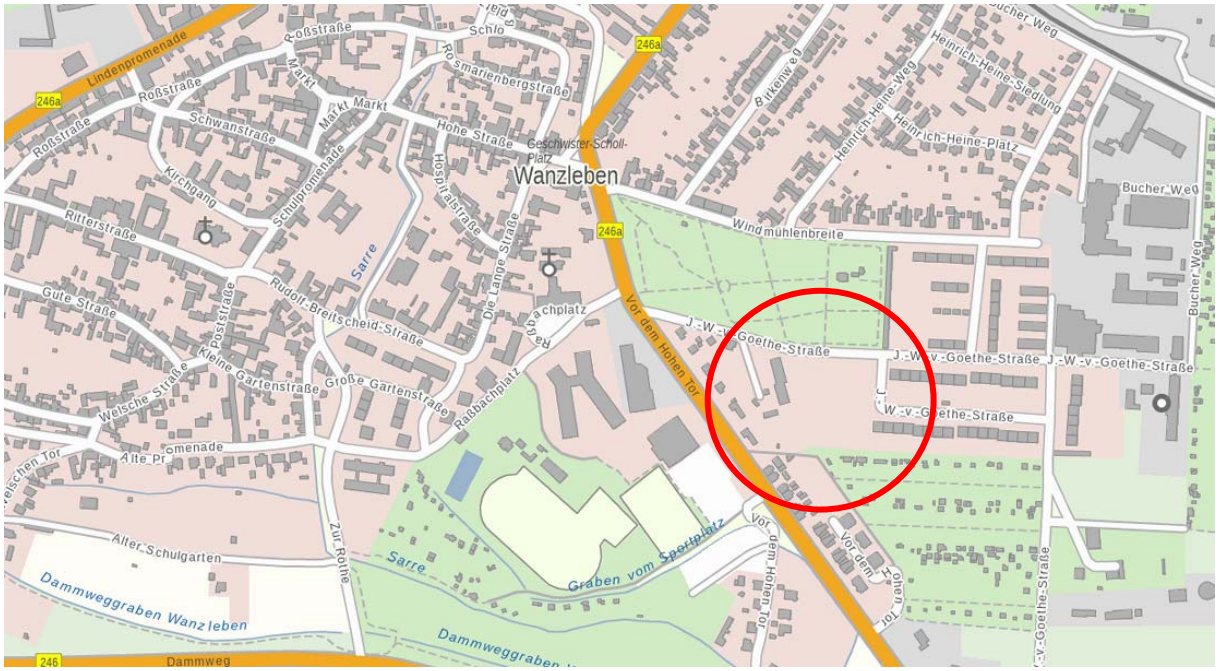
Stadt Wanzleben - Börde, den 15.07.2021

Thomas Kluge
Bürgermeister

Stadt Wanzleben-Börde

# Bauleitplanung der Stadt Wanzleben

**Begründung zum Bebauungsplan**
**„Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethestraße“**
**im Verfahren nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB**
**in Wanzleben**




**Fassung:** **Satzung**
**Stand:** **Juni 2021**


Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ▪ Niels-Bohr-Straße 1 ▪ 39106 Magdeburg

Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

Inhaltsverzeichnis

**1. RECHTSGRUNDLAGEN ... 3**

**2. VERFAHRENSSTAND ... 3**

**3. PLANUNGSERFORDERNIS ... 5**

**4. BESTAND ... 6**

**4.1. Realnutzung ... 6**
**4.2. Eigentumssituation ... 7**
**4.3. Bebauung und Gebäudestruktur ... 7**
**4.4. Geologische Verhältnisse ... 7**
**4.5. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung ... 7**

**5. PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN ... 8**

**6. PLANUNGSINHALT ... 8**

**6.1. Intention des Planes / Leitvorstellung ... 8**
**6.2. Städtebauliches Konzept ... 8**
**6.3. Erschließung ... 11**
**6.4. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung ... 13**
*6.4.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung ... 13*
*6.4.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ... 13*
*6.4.3. Festsetzungen zur Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 13*
*6.4.4. Flächenübersicht ... 14*
**6.5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange ... 14**

**7. ANLAGE ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN ... 17**

## 1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der letzten Änderung vom 27. März 2020 (BGBL. I S. 857)
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4. Mai.2017 (BGBl. I S.1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung vom vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) , zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G v. 20.7.2017
- Landesentwicklungsgesetz vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

## 2. Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12. Dezember 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße“ nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB beschlossen.
Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO für die Errichtung von Wohnhäusern für altersgerechtes Wohnen schaffen.

Es liegt ein Antrag des Grundstückseigentümers zur Aufstellung eines B-Planes vor.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst die Flurstücke 37, 39/1, 40, 41/5, 1308, 1310, 1312, 1314, 1316, 1318 und 1320 der Flur 8, Gemarkung Wanzleben. Die Fläche befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzung ist daher die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Mit der vorliegenden Planung wird diese Fläche überplant.
Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, dementsprechend soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.
Die Möglichkeit der Aufstellung eines B-Planes im Verfahren nach § 13b BauGB besteht derzeit nur bis zum 31.12.2019. Aus diesem Grund ist es erforderlich das der Stadtratsbeschluss zur Einleitung des B-Planverfahrens noch vor dem 31.12.2019 erfolgte.

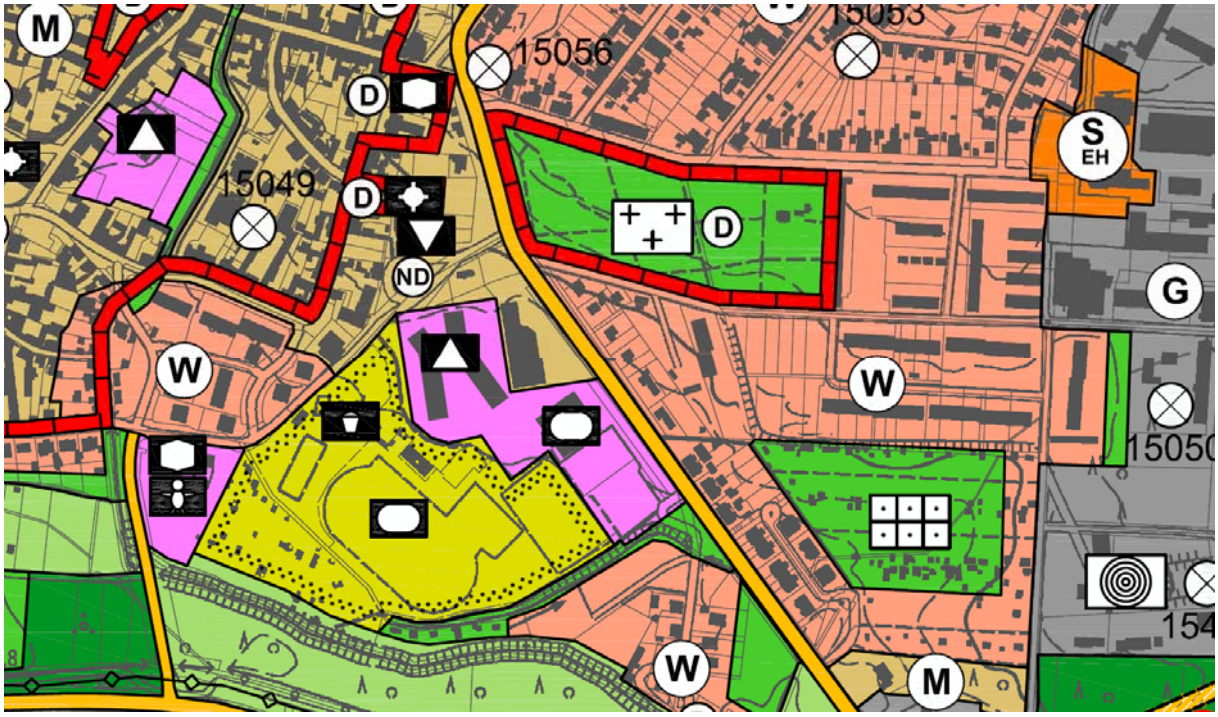
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach nach §13a BauGB und Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB aufgestellt.
Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten. Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiet 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 schwere Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen unterhalb der Schwelle von 10.000 m². Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete 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 altersgerechter Wohnformen ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig. 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.
Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, 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.
Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## 3. Planungserfordernis

Der durch den Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde am 09.07.2020 beschlossene Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Stadt Wanzleben-Börde bildet die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung ab. Der Flächennutzungsplan zeigt für den Bereich folgende Darstellung:




Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Somit ist es Aufgabe der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten.

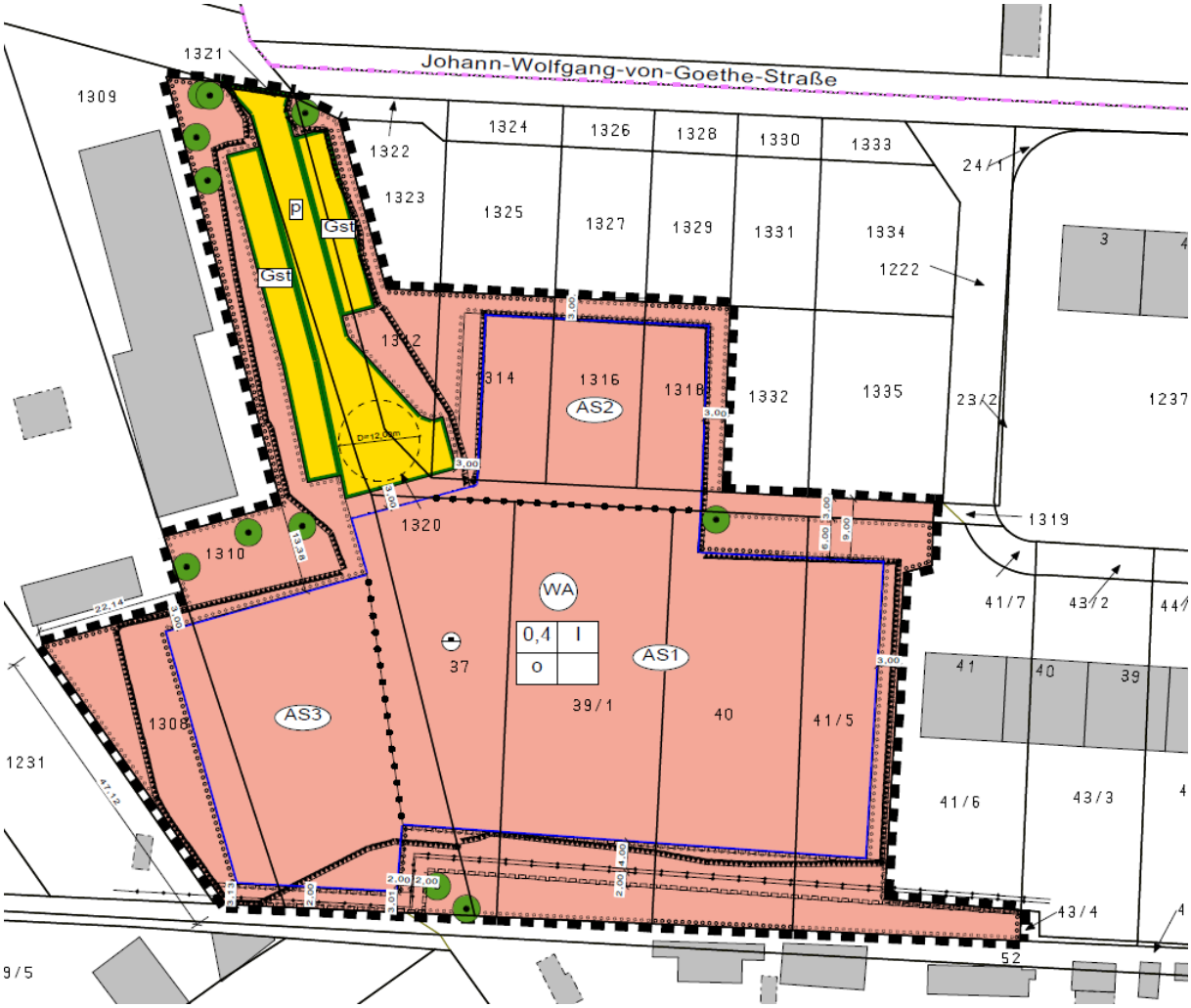
Das Gebiet ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus einem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Mit der hier geplanten Einrichtung von Wohnformen für altersgerechtes Wohnen wird eine bestehende Versorgungslücke geschlossen.

Der Anteil der Senioren, welche in vergleichbaren Einrichtungen des betreuten Wohnens leben, ist mit ca. 7 % derzeit sehr gering und der Bedarf enorm.

Eine dezentralisierte, wohnortnahe Versorgung entspricht den Bedürfnissen der betroffenen Bevölkerungsgruppe. Hierbei bedeutet Integration im wesentlichen Einbindung in die gesellschaftlichen Bezüge, Aufrechterhaltung der sozialen Beziehungen und Interaktionen zur Familie, Freunden und Bekannten.

Die genaue Lage des Flurstückes und der genaue Verlauf des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.




# 4. Bestand

## 4.1. Realnutzung

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Stadt Wanzleben, leicht nach Süden verschoben. Es wird mehr oder weniger von bebauten Flächen bzw. anderweitigen Siedlungsflächen umgeben.
Die Planfläche ist derzeit als Brache einzustufen, auf der vereinzelt jüngere Gehölze stehen.

### 4.2. Eigentumssituation

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

### 4.3. Bebauung und Gebäudestruktur

Während nach Osten, Süden und Westen bebaute Flächen und Gärten bis an das Plangebiet heranreichen, befindet sich nördlich der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße der Friedhof von Wanzleben.
Die unmittelbar an der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße gelegenen Grundstücke gehören zumeist nicht mit zum Plangebiet. Hier finden aktuell Bauarbeiten statt.

### 4.4. Geologische Verhältnisse

Das Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde wird überwiegend durch die Landschaftseinheit der Magdeburger Börde geprägt. Am Westrand reicht die Landschaftseinheit des Börde Hügellandes in das Plangebiet.
Der geologische Untergrund wird durch die Flechtinger Scholle mit ihren paläozoischen Gesteinen gebildet, die durch tertiäre und pleistozäne Sedimente überlagert werden. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit sind die äolischen Decken von Löß, die in einer Mächtigkeit von 80 cm – 120 cm aufliegen und eine hohe Bodenfruchtbarkeit gewährleisten.
Es dominieren die Lößböden. Der relativ dichte, tonige Untergrund aus Geschiebemergel verhindert eine Versickerung des Wassers und die entstehende Staunässe verstärkt den Abfluss an der Erdoberfläche.

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenfläche oder Bodendenkmal ausgewiesen.

### 4.5. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt Wanzleben-Börde.

Die wesentlichen Hauptverkehrsstraßen sind die Bundesautobahn A 14 im Osten der Stadt Wanzleben-Börde, die Bundesstraßen B 246, B 246a und die Landesstraße L 50 Wanzleben – Magdeburg, die die Hauptverbindungsstraßen im Gebiet darstellen.
Über den Bahnhof Blumenberg und den Haltepunkt Drackenstedt / Dreileben ist das Stadtgebiet an das Schienennetz nur unzureichend angeschlossen.

Derzeit stellt sich die Fläche als Brachland dar.

# 5. Planungseinschränkungen

Aus derzeitiger Sicht sind keine Einschränkungen (Schon- oder Schutzgebiete) für die Planung vorhanden.
Grundbuchlich gesichert ist die südliche Querung einer Fernwärmetrasse der Danpower GmbH. Diese wurde bei den Festsetzungen durch die Darstellung des Leitungsrechtes berücksichtigt.

# 6. Planungsinhalt

## 6.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung einer Brachfläche in eine Wohnbaufläche vorgesehen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben weist die Darstellung einer Wohnbaufläche gem. §1 (2) Nr. 2 BauNVO aus. Die Verfügbarkeit weiterer Flächen für die Bebauung ist nicht gegeben. Somit wurden keine Alternativen untersucht.

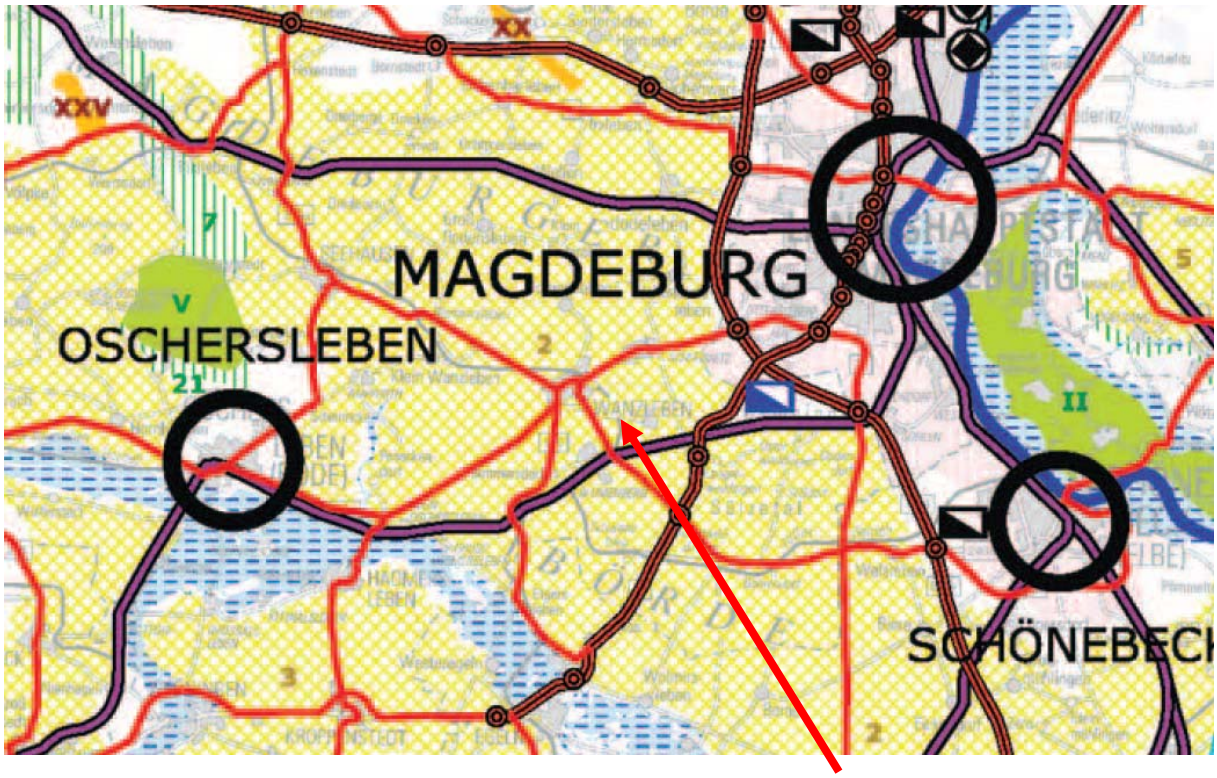
Andere Baupotenzialflächen wurden durch den Vorhabenträger eruiert und bei den Grundstückseigentümern hinterfragt. Eine Verfügbarkeit ist derzeit nicht gegeben. Mögliche Flächen stehen derzeit für eine Bebauung nicht zum Verkauf. Vordergründig wurde dies mit Eigenbedarf begründet.

Die im Geltungsbereich überstrichene Fläche des B-Planes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der Nichtverfügbarkeit von vorhandenem Bauland zielt der B-Plan auf Errichtung von altersgerechten Wohnformen zur städtebaulichen Entwicklung der Ortschaft ab.

Die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung des Gesamtareales wird durch städtebauliche Verträge mit der Stadt Wanzleben und den Ver- und Entsorgungsträgern gesichert.

## 6.2. Städtebauliches Konzept

Gemäß § 1 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.
Die Stadt Wanzleben gehört dem umgebenden Raum des Verdichtungsraumes Magdeburg an und ist als Grundzentrum festgesetzt.
Für den Geltungsbereich sind keine konkreten Ziele festgelegt. Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind nicht bebaut.




Die Festsetzung als Grundzentrum schließt jedoch nicht aus, dass die Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch Funktionen wie zum Beispiel Sonderwohnformen schwerpunktmäßig nichtzentralörtlichen Gebietsteilen zuordnet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan trägt die Stadt Wanzleben zur Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzungen bei.

Für die Nutzung des Gebietes liegen konkrete Planungsabsichten zur Errichtung altersgerechter Wohnmöglichkeiten (3 Gebäude mit je 8 Wohnungen) und einer Pflegeeinrichtung mit Intensivbetreuung (Waabe mit 28 Einzelzimmer) vor.

Auszug aus der Konzeption des Vorhabenträgers zur Begründung des Bedarfes:

*„Der demographische Wandel hat die Pflegedürftigkeit in den Alltag gebracht. 2009 waren 67 % der Frauen und 47 % der Männer vor ihrem Tod pflegebedürftig. Generell ist zu beobachten, dass die Akzeptanz professioneller Dienste steigt. Genauso wichtig ist es, die familiäre Versorgung zu stützen und vorhandene Hilfspotentiale zu stärken. Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt waren zum Jahresende 2011 88.021 Bewohner unseres Bundeslandes pflegebedürftig. Zum Jahresende 2017 waren es bereits 110.624. Das entspricht in etwa 5 % der Gesamtbevölkerung und bedeutete eine Zunahme von ca. 26 % gegenüber dem Jahr 2011.*
*86,6 % der Pflegebedürftigen waren 65 Jahre und älter. Auf Grund der höheren Lebenserwartung liegt der Anteil von Frau in dieser Gruppe bei 71,1 %. Etwas weniger als ⅓ der Betroffenen leben in stationären Einrichtungen. Dieser Wert ist seit Jahren unverändert. Knapp 70 % der Pflegebedürftigen wurden ambulant versorgt. Politisches Ziel ist es, „ein möglichst langes Wohnen in der eigenen Häuslichkeit zu sichern, lokale Verantwortungsgemeinschaften zu fördern und damit gemeinschaftlich getragene inklusive Quartiere zu schaffen“. Mit dem Pflegestärkungsgesetz I (zum 01.01.2015 1 in Kraft getreten) und dem Pflegestärkungsgesetz II (zum 01.01.2016*

*in Kraft getreten) soll der Grundsatz ambulant vor stationär weiter gestärkt werden. Menschen mit Pflegebedarf sollen solange wie möglich im vertrauten Sozialraum verbleiben und am gewohnten sozialen Leben teilhaben.*
*Nach Ansicht des Landessozialministeriums ist zu beachten, dass mit der steigenden Zahl der Pflegebedürftigen sich gleichzeitig der Anteil der familiären informellen Netzwerke durch Abwanderung der Jungen und darüber hinaus durch den Geburtenrückgang allgemein reduzieren wird. Durch diesen als demographischen Wandel bezeichneten Prozess steigt der Bedarf professioneller Hilfe und Pflege.*
*Zusätzlich zu den vorher genannten Entwicklungen wird der Pflegebedarf durch die absolute Zunahme der Hochaltrigen steigen. Besonders diese Bevölkerungsgruppe unterliegt einem hohen Pflegerisiko, da sie oft die eigene Familie überlebt haben. Außerdem ist die familiäre Pflege durch die Tochtergeneration oft nicht mehr gewährleistet - diese Generation ist bereits selbst schon oft versorgungsbedürftig.*
*Gemäß einer aktuellen repräsentativen Studie der Deutschen Gesellschaft für Qualität würde etwa die Hälfte aller Befragten (48 2 %) im Fall von Pflegebedürftigkeit einen Wohnpark mit professioneller Pflege bevorzugen. Auf dem zweiten Platz folgte die klassische ambulante Versorgung zu Hause bzw. auch das Leben in einem Mehrgenerationenhaus. Abgeschlagen im Ranking ist jedoch das klassische Pflegeheim (Platz 8 mit 12 Prozent) und die Betreuung durch Familienangehörige (Platz 6 mit 20 %). Somit zeigt sich die zunehmende Bedeutung neuer Wohnformen unter der Verantwortung der professionellen Pflege.*
*Die Wohnformen im geplanten Wohnpark reichen vom seniorengerechten Wohnen in Appartements über Betreutes Wohnen bis hin zum Service-Wohnen (24-h-Versorgung). Alle Varianten können mit Hauswirtschafts-, Pflege- und Betreuungsleistungen verbunden werden, wobei die Wahlfreiheit für den Bewohner weder strukturell noch vertraglich eingeschränkt wird. Schwerpunkt unserer Pflege und Betreuung ist die Förderung von Selbständigkeit und Selbstbestimmtheit der Bewohner. Über eine aktive Mitgestaltung des Tagesablaufs und umfangreiche Mitbestimmungsmöglichkeiten wird der Haushalt trotz Pflegesituation miteinander organisiert. Die Hilfestellungen sind dabei bedarfsgerecht und erlauben fließende Übergänge. Die unterstützende Angehörigenarbeit wird in den gewünschten Tagesablauf integriert und der familiäre Kontakt umfassend gestärkt.*
*Mit der hier geplanten Einrichtung wird eine bestehende Versorgungslücke geschlossen. Eine dezentralisierte, wohnortnahe Versorgung auf der Ebene der Verwaltungsgemeinschaften entspricht den Bedürfnissen der betroffenen Bevölkerungsgruppe. Hierbei bedeutet Integration im wesentlichen Einbindung in die gesellschaftlichen Bezüge, Aufrechterhaltung der sozialen Beziehungen und Interaktionen zur Familie, Freunden und Bekannten.*
*Innerhalb des Einzugsbereiches liegt das geplante Objekt mitten im Ort. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen.*
*Im Wohnpark werden im Bereich ambulanter Dienst und Tagespflege insgesamt etwa 25 Mitarbeiter tätig, die i.d.R. ca. 40 Pflegebedürftige aller Pflegegrade betreuen. Nach den Erfahrungen der bestehenden 16 Standorte des Vorhabenträgers sind die Wohnparks dauerhaft ausgelastet.*
*Im Ortsteil Wanzleben hatte zum 31.12.2018 ca. 4.900 Einwohner. Entsprechend den Angaben des statistischen Landesamtes sind sowohl im Landesdurchschnitt als auch im Durchschnitt des Landkreises gut 5 % der Gesamtbevölkerung derzeitig pflegebedürftig. Bisher lebt davon ein Drittel in stationären Einrichtungen. Im Ortsteil Wanzleben werden somit ca. ca. 250 Pflegebedürftige erwartet. Somit entspricht die geplante Kapazität des Standortes dem Eigenbedarf der Kommune, da dort maximal 28 Personen im Service-wohnen 24 h versorgt werden und ca. weitere 24 im Rah-*

*men des betreuten Wohnens. Ambulante intensivmedizinische Versorgungen werden nur im Einzelfall vorgenommen. Das Konzept entspricht der Quartiersorientierung und erfüllt somit die Erwartungen der Bewohnern…..“*

## 6.3. Erschließung

Der Planungsbereich kann durch die anliegende öffentlich gewidmete Straße „Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße“ verkehrstechnisch erschlossen werden.

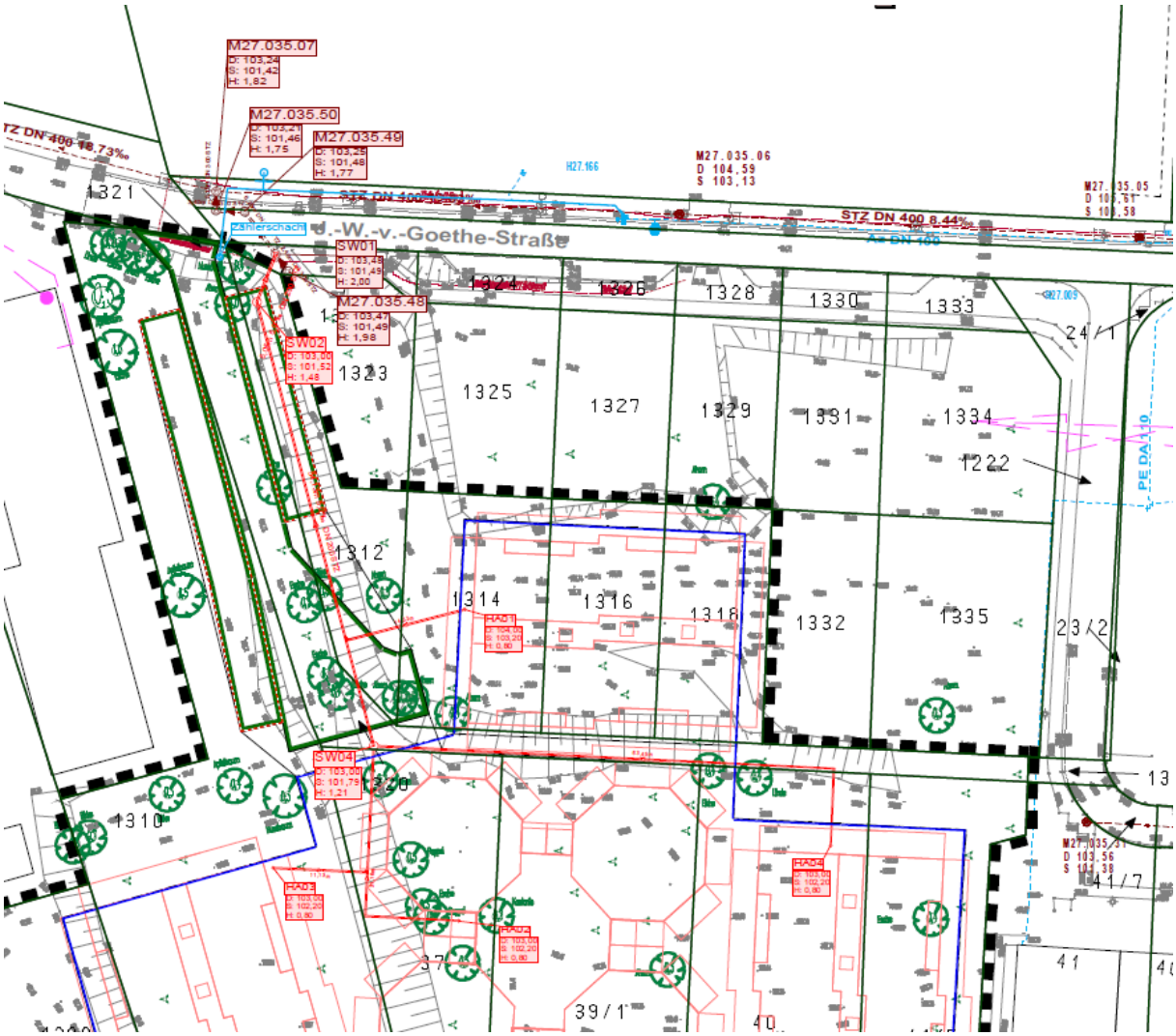
Im Bereich des Baufeldes befinden sich keine versorgungstechnische Anlagen.

***Telekom***
Angrenzend befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom Kontakt aufzunehmen. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann.

***Trink- und Abwasserverband Börde***
Es wird eine Erschließungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen. Eine Freigefälleentwässerung der Grundstücke bis zum Anschlußpunkt an das öffentliche Netz wird erst mit Aufschüttung der Grundstücke entsprechend Ausweisung des B-Planes möglich. Eine Trinkwasserversorgung liegt an. Die Kapazität oder eine großräumige Netzerweiterung sind zu prüfen.

***Löschwasser***
Entsprechend § 2 Abs. 2 Pkt. 1 Brandschutzgesetz (BrSchG) ist die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge durch die Gemeinde sicherzustellen. Die tatsächliche Löschwassermenge ist von der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse und der überwiegenden Bauart bzw. der Gefahr der Brandausbreitung abhängig. Nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) ist für die Sicherstellung des Grundschutzes in einem allgemeinen Wohngebiet mit Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoß eine Löschwassermenge von 48 m3/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Dabei können sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.
Es soll für die Löschwasserversorgung des Plangebietes ein Unterflurhydrant in der Erschließungsstraße integriert werden.

***avacon***
Angrenzend befinden sich Niederspannungstrassen der avacon. Es wird zur Erweiterung des Netzes eine Erschließungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger getroffen.




***Niederschlagswasser***

Das Regenwasser soll im Geltungsbereich versickert werden. Die privaten Grundstücke halten das Wasser daselbst zurück, die Straßenverkehrsflächen entwässern und versickern das Oberflächenwasser in straßenbegleitenden Mulden.

Die Erschließung soll durch den Vorhabenträger erfolgen. Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung werden durch Vereinbarungen mit den Versorgungsträgern gesichert.

Die nicht versiegelten Flächen werden als Haus- und Ziergarten mit Rasenanteil gestaltet.

## 6.4. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung

### *6.4.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung*

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO vorgesehen.

Der Geltungsbereich des B-Planes knüpft an die Prägung des unmittelbaren Stadtgebietes (Wohnen, Erholung, Gewerbe) an, nimmt diese auf und wird deshalb als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### *6.4.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung*

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante Errichtung von Wohnbebauung im Geltungsbereich zu sichern, wurde für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei orientiert sich diese Festsetzung an der Art der baulichen Nutzung der angrenzenden städtebaulichen Bereiche.
Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet soll erreicht werden, daß die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Plangebiet gesichert wird.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch sehr bewegtes Gelände und ist somit nicht für altersgerechte Wohnformen bzw. deren Bewohner geeignet. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten eingeschossigen Baukörper in den vorhandenen baulichen Bestand sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Festsetzung einer Aufschüttung auf 102,5 m bis 104 m (Höhe der Erschließungsstraße (103,25 m bis 104,5 m).

Die Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet orientieren sich an den Grenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO:

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
- I Anzahl der Vollgeschosse

### *6.4.3. Festsetzungen zur Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

Entsprechend § 22 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese garantiert die Einordnung der geplanten Wohnformen für

das altersgerechte Wohnen (3 Gebäude mit je 8 Wohnungen) und einer Pflegeeinrichtung mit Intensivbetreuung (Waabe mit 28 Einzelzimmer).

### *6.4.4. Flächenübersicht*

| | |
|---|---|
| Geltungsbereich | 0,99 ha |
| Wohnbaufläche | 0,90 ha |
| Straßenverkehrsfläche | 0,09 ha |

## 6.5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

| Nr. Pkt. | besonders zu berücksichtigende Belange entsprechend BauGB § 1 (6) | Betroffenheit durch Festsetzung | | | Bemerkung |
|---|---|---|---|---|---|
| | | positiv | neutral | negativ | |
| 01. | die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung | X | | | planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung |
| 02. | die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung | X | | | Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland für altersgerechte Wohnformen, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits verkehrlich erschlossener Flächen |
| 03. | die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung | X | | | Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland für altersgerechte Wohnformen |
| 04. | die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche | X | | | planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 05. | die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts-und Landschaftsbildes | | X | | nicht berührt |
| 06. | die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge | | X | | nicht berührt |
| 07. | die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere | | | | |
| a) | die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, | | X | | Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG wird gemäß Gutachten ausgeglichen |
| b) | die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes | | X | | nicht erkennbar |
| c) | umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, | | X | | nicht erkennbar |
| d) | umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter | | X | | nicht erkennbar |
| e) | die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern | | X | | nicht erkennbar |
| f) | die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie | | X | | nicht berührt |
| g) | die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, | | X | | nicht berührt |
| h) | die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden | | X | | nicht berührt |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| i) | die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d, | | X | | nicht erkennbar |
| 08. | die Belange | | | | |
| a) | der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung | | X | | nicht berührt |
| b) | der Land- und Forstwirtschaft | | X | | nicht berührt |
| c) | der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen | | X | | nicht berührt |
| d) | des Post- und Telekommunikationswesen | | X | | nicht berührt |
| e) | der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit | | X | | nicht berührt |
| f) | der Sicherung von Rohstoffvorkommen | | X | | |
| 09. | die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung | | X | | nicht erkennbar |
| 10. | die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften | | X | | nicht erkennbar |
| 11. | die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung | | X | | Dem Bedarf an altersgerechtem Wohnraum wird gefolgt. Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 12. | die Belange des Hochwasserschutzes | | X | | nicht erkennbar |

Die Auswirkungen auf öffentliche Belange sind überwiegend positiv bzw. neutral.

## 7. Anlage Artenschutzrechtliches Gutachten

Büro für Umweltberatung
und Naturschutz

BUNat

# Artenschutzrechtliches Gutachten

# für die geplante Bebauung

# in Wanzleben, südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße

## (Sachsen-Anhalt, Landkreis Börde)

**Auftraggeber:**

W. Westhus
A.-Puschkin-Str. 16
39108 Magdeburg

**Bearbeitet:**

BUNat
Dr. W. Malchau
Republikstraße 38
39218 Schönebeck

Schönebeck, Juni 2020

BUNat
Büro für Umweltberatung und
Naturschutz
Dr. rer. nat. Walter Malchau
Republikstr. 38 / 39218 Schönebeck
Tel./Fax: 03928 / 40 04 83

# Artenschutzrechtliches Gutachten

# für die geplante Bebauung

# in Wanzleben, südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße

(Landkreis Börde)

**Inhaltsverzeichnis:** **Seite:**


| | | |
|---|---|---|
| 1. | Vorbemerkungen | 2 |
| 2. | Untersuchungsraum und Methode | 2 |
| 3. | Untersuchungsergebnisse | 5 |
| 3.1. | Vögel | 5 |
| 3.2. | Andere Arten | 8 |
| 4. | Artenschutzrechtliche Betrachtungen | 9 |
| | Literatur | 10 |

## 1. Vorbemerkungen

In Wanzleben wird geplant, eine Wohnbebauung im Verfahren nach § 13 i. V. m. § 13a BauGB durchzuführen. Der aufgestellte Entwurf zum Bebauungsplan wird aufgrund der Lage des Vorhabens als „Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße“ benannt.

In Vorbereitung der Bebauung wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung des Vorhabens eingefordert, die nachfolgend unterbreitet wird. Mit den Untersuchungen zur artenschutzrechtlichen Beurteilung der geplanten Bebauung wurde das Büro für Umweltberatung und Naturschutz Dr. W. Malchau, Republikstraße 38 in 39218 Schönebeck beauftragt.

## 2. Untersuchungsraum und Methode

**Untersuchungsgebiet**

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Stadt Wanzleben, leicht nach Süden verschoben. Es wird mehr oder weniger von bebauten Flächen bzw. anderweitigen Siedlungsflächen umgeben.

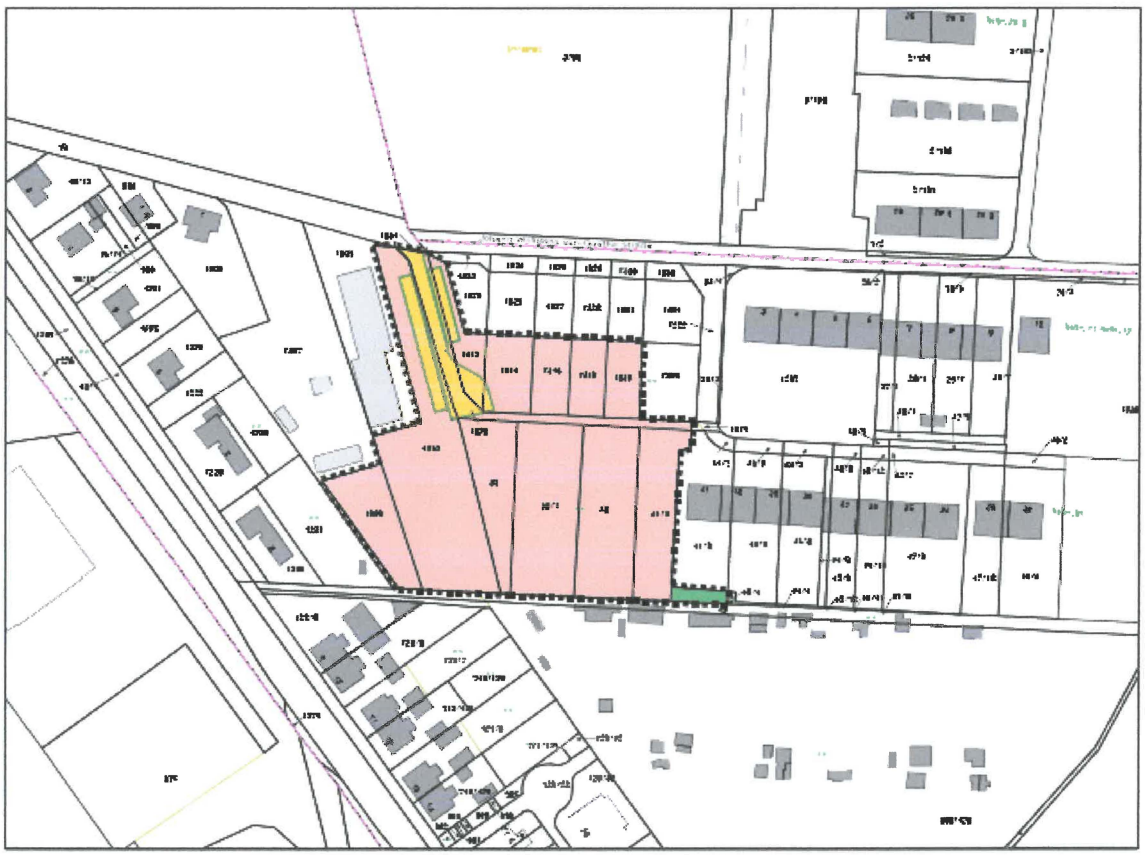


Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes südlich der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße (farblich markierte Flächen) gelegen.

Abb. 2: Übersicht über das Plangebiet von Nordosten her, Foto am 24.04.2020.

Abb. 3: Begonnene Bauarbeiten im Bereich zwischen Plangebiet und Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße.

Während nach Osten, Süden und Westen bebaute Flächen und Gärten bis an das Plangebiet heranreichen, befindet sich nördlich der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße der Friedhof von Wanzleben.

Die Planfläche ist derzeit als Brache einzustufen, auf der vereinzelt jüngere Gehölze stehen. Nach Süden und im Grenzbereich nach Westen befinden sich dichtere Gehölzbestände, in denen auch ältere Bäume (vor allem Pappeln) festzustellen sind.

Die unmittelbar an der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße gelegenen Grundstücke gehören zumeist nicht mit zum Plangebiet. Hier finden aktuell Bauarbeiten statt.

## Untersuchungsmethoden

Den Schwerpunkt der Kartierungen bildete die Avifauna des untersuchten Gebietes, wobei aber auch auf andere Tiere, die nach der BArtSchV als besonders bzw. streng geschützt eingestuft sind, mit geachtet wurde.

Die Erfassung der Avifauna erfolgte, indem das Untersuchungsgebiet an den genannten Kartiertagen begangen wurde, um dabei die hier sowohl optisch als auch akustisch nachgewiesenen Vogelarten zu dokumentieren. Für die Beobachtungen fand ein Fernglas (50 x 10) Verwendung. Grob beschrieben wurde nach der Stop-and-go-Methode verfahren. Dabei wurden die Kartierungen jeweils von halbwegs gedeckten Stellen aus durchgeführt, an denen für 15-30 Minuten Zwischenstopps eingelegt wurden.

Eine Einstufung als Brutvogel im Gebiet erfolgte, wenn hierzu entsprechende Hinweise vorlagen (Reviergesang, Nistmaterial eintragen, Füttern von Jungvögeln) oder wenn das Tier regelmäßig im artspezifisch ausgestatteten Lebensraum angetroffen wurde.

Die Erfassungen im Untersuchungsgebiet wurden an folgenden Tagen durchgeführt:

24.04.20, 05.05.20, 19.05.20 und 29.05.20.

# 3. Untersuchungsergebnisse

## 3.1. Vögel

Nachfolgend sind alle bei den Bestandserhebungen im untersuchten Gebiet registrierten Vogelarten aufgeführt.

Verwendete Abkürzungen: BV - Brutvogel, NG - Nahrungsgast, UG - Untersuchungsgebiet

**Kommentierte Artenliste**

Ringeltaube (Columba palumbus)
BV im unmittelbaren südlichen Randbereich des Vorhabens

Mauersegler (Apus apus)
NG im Gebiet, nur fliegend ab Mai beobachtet

Rauchschwalbe (Hirundo rustica)
NG im Gebiet, nur fliegend ab Mai beobachtet

Mehlschwalbe (Delichon urbica)
ebenso, aber nur vereinzelt registriert

Bachstelze (Motacilla alba)
BV im Randbereich auf bebauten Grundstücken

Zaunkönig (Troglodytes troglodytes)
BV im südlichen und westlichen Gehölzbestand

Rotkehlchen (Erithacus rubecula)
BV im südlichen Gehölzbestand

Nachtigall (Luscinia megarrhynchos)
BV im südwestlichen Gehölzbereich

Hausrotschwanz (Phoenicurus ochruros)
BV auf angrenzenden bebauten Grundstücken

Amsel (Turdus merula)
BV in dichteren Gehölzen, auch auf Friedhof

Singdrossel (Turdus philomelos)
BV im südlichen Gehölzbestand bzw. angrenzend (außerhalb)

Gelbspötter (Hippolais icterina)
BV ab Mitte Mai im Gehölzbestand auf der Grenze zu den Wohnblöcken

Zaungrasmücke (Sylvia curruca)
BV ebendort

Gartengrasmücke (Sylvia borin)
BV im südlichen und westlichen Gehölzbestand

Mönchsgrasmücke (Sylvia atricapilla)
ebenso

Zilpzalp (Phylloscopus collybita)
ebenso

Fitis (Phylloscopus trochilus)
BV im südlichen Gehölzbereich

Blaumeise (Parus caeruleus)
BV in angrenzender Wohnbebauung

Kohlmeise (Parus major)
ebenso, aber häufiger

Elster (Pica pica)
NG, BV in der Umgebung

Saatkrähe (Corvus frugilegus)
BV auf dem Friedhof (außerhalb UG), hier eine größere Brutkolonie

Abb. 4: Saatkrähennester in der Kolonie auf dem Friedhof

Rabenkrähe (Corvus corone corone)
NG im Gebiet, BV in der Umgebung (wahrscheinlich südlich des Plangebietes)

Star (Sturnus vulgaris)
als NG regelmäßig festgestellt, BV in der Umgebung

Haussperling (Passer domesticus)
BV in der Umgebung (Wohnbebauung)

Buchfink (Fringilla coelebs)
BV im Gehölzbestand südlich und auf dem Friedhof

Girlitz (Serinus serinus)
BV auf angrenzenden Grundstücken, möglicherweise auch BV im Gebiet

Grünfink (Carduelis chloris)
BV in Gehölzbeständen mit Büschen (Süden, Westen)

Stieglitz (Carduelis carduelis)
BV im Gehölzbestand nahe des Wohnblocks

Bluthänfling (Carduelis cannabina)
NG im Gebiet

## Auswertung und Diskussion

Damit wurden bei den Kartierungen im Untersuchungsgebiet insgesamt 29 Vogelarten registriert. In Anbetracht der vergleichsweise geringen Gebietsgröße und des Untersuchungszeitraumes kann daher von einer durchschnittlichen Besiedlung des Vorhabensgebietes, einschließlich des mit untersuchten unmittelbaren Randbereiches, ausgegangen werden.

Die Anzahl der nachgewiesenen Arten entspricht unter Berücksichtigung der Ausstattung des Untersuchungsgebietes durchaus den Erwartungen. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass nur gelegentlich und/oder zeitweilig im Gebiet auftretende Arten nicht mit erfasst wurden. Insofern muss auch noch mit weiteren Arten gerechnet werden, zumal auch Wintergäste (Dohle, Saatkrähe, Wacholderdrossel z. B.) nicht erfasst werden konnten.

Die im Vorhabensgebiet nachgewiesenen Brutvogelarten sind hinsichtlich ihrer Brutbiologie an Gehölzbestände gebunden. Deshalb kommt den Gehölzen, die sich derzeit im Süden und im Westen befinden, eine hohe Bedeutung für den Artenschutz zu. Es sind vor allem Gebüschbrüter, die hier nachgewiesen werden konnten.

Ein Großteil der als Brutvögel im Umfeld des Vorhabens festgestellten Arten brütet überwiegend auf benachbarten Grundstücken, auf denen Wohnbebauung vorhanden ist. Das deutet darauf hin, dass hier registrierten Arten nur eine geringe Anfälligkeit gegenüber Störungen besitzen. Sie konnten oftmals sehr menschennah beobachtet werden und sind somit auch dann zu erwarten, wenn die Bebauung abgeschlossen ist.

Auf der Grundlage der BNatSchG (§ 7) sind alle europäischen Vogelarten als besonders geschützt eingestuft. Einige Vogelarten sind auch streng geschützt.

Von den registrierten Tieren besitzen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten einen erhöhten naturschutzrechtlichen Stellenwert.

Tab. 1: Im UG bei den Kartierungen nachgewiesene Arten der Roten Liste Sachsen-Anhalt und der EU-Vogelschutzrichtlinie (Anhang I) und deren Status im UG

Legende: RL LSA - Arten der Roten Liste Sachsen-Anhalt (DORNBUSCH et al. 2004); V - Vorwarnstufe, 3 - gefährdet;
EU Anh. I - Arten nach Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie
BV - Brutvogel, NG - Nahrungsgast

| Art | RL LSA | EU Anh. I | Status im UG |
|---|---|---|---|
| Mauersegler (Apus apus) | V | - | NG |
| Rauchschwalbe (Hirundo rustica) | 3 | - | NG |
| Bachstelze (Motacilla alba) | V | - | BV Umgebung |
| Gelbspötter (Hippolais icterina) | V | - | BV |
| Haussperling (Passer domesticus) | V | - | BV Umgebung |
| Bluthänfling (Carduelis cannabina) | V | - | NG |

Insgesamt sind 6 Arten der Roten Liste Sachsen-Anhalt (DORNBUSCH et al. 2004) nachgewiesen worden. Mit der Rauchschwalbe ist auch eine gefährdete Art darunter. Die anderen Arten sind in der Vorwarnstufe registriert.

Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie sind im Gebiet nicht vertreten. Streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung konnten im Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Zum Schutz der Vogelarten sollte die Entnahme von Gehölzen auf ein Minimum reduziert werden. Dabei ist zu prüfen, ob im Rahmen der Bebauung Kompensationsmaßnahmen eingeleitet werden können, die das Brutplatzangebot erhöhen (siehe unten).

### 3.2. Andere Arten

Andere Arten, die nach der BArtSchV als besonders bzw. streng geschützt eingestuft sind, konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden, so dass sich keine Konflikte in Bezug auf die Einhaltung des Artenschutzes ergeben.

## 4. Artenschutzrechtliche Betrachtungen

Auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

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 (Zugriffsverbote).

Es ist weiter festgelegt (Abs. 5), dass die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5 im Falle von Eingriffen gleichfalls gelten.

Im Vorhabensgebiet konnten Brutplätze der Vogelarten

Zaunkönig
Rotkehlchen
Nachtigall
Amsel
Singdrossel
Gelbspötter
Zaungrasmücke
Gartengrasmücke
Mönchsgrasmücke
Zilpzalp
Fitis
Buchfink
Girlitz (möglicherweise)
Grünfink
Stieglitz

in den vorhandenen Gehölzbeständen nachgewiesen werden.

Dadurch sind durch Gehölzentnahmen Verstöße gegen das „Zerstörungsverbot“ lt. § 44 BNatSchG nicht auszuschließen. Horststandorte sind nicht betroffen.

Für die nachgewiesenen Arten sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Abgesehen von Fitis, Zilpzalp, Gelbspötter und Nachtigall entstehen für die anderen Arten mit den Begrünungsmaßnahmen, wie sie auf Grundstücken mit Hausgarten üblich sind, geeignete Bruthabitate, so dass für diese Arten keine gesonderten Festlegungen zum Artenschutz der Vögel erforderlich werden.

Fitis und Zilpzalp sind in der Regel nur dort anzutreffen, wo mehr oder weniger ausgewachsene Bäume vorhanden sind. Deshalb sollten wenigstens 3 - 5 der am Südrand vorhandenen Pappeln erhalten werden.

Gelbspötter und Nachtigall brauchen dichtere Buschgruppen, die auch höher wachsen. Für diese beiden Arten wäre es angebracht, im Randbereich der Planungsfläche ebenfalls vorhandene Strauchgruppen zu erhalten.

Sowohl das „Störungsverbot" als auch das „Tötungsverbot" werden ausgeschlossen, wenn die gesetzlichen Fristen für Gehölzentnahmen eingehalten werden (§ 39 (5) BNatSchG).

## Festlegungen zum Artenschutz

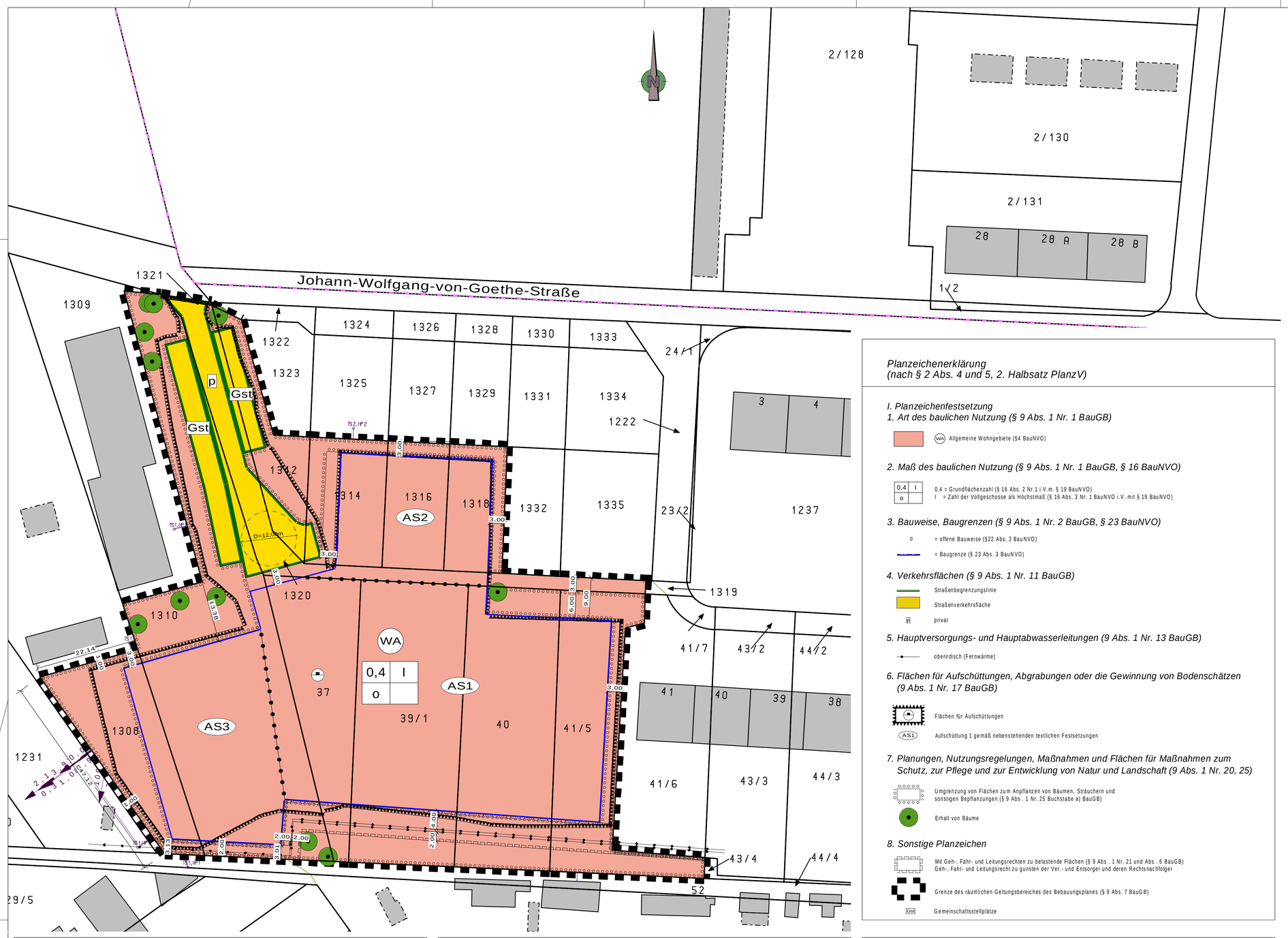
- Schaffung von künstlichen Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter und Höhlenbrüter an Häusern bzw. auf den Grundstücken; pro Grundstück mindestens ein Nistkasten.
- Gehölzentnahmen sind innerhalb des Plangebietes auf ein Minimum zu beschränken. Dabei sollten vor allem auch einige der im Süden stehenden Pappeln erhalten bleiben (soweit die Bruchsicherheit gewährleistet ist).
- Auf den neu entstehenden Wohngrundstücken sollen Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Hecken entlang der Grundstücksgrenzen, Obstbäume und Gebüschbereiche sind einzuplanen.
- Gehölzentnahmen sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen (§ 39 (5) BNatSchG) im Zeitraum 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres zu unterlassen.

## Literatur

CREUTZ, G. (1971): Singvögel. Urania-Taschenbücher.

DORNBUSCH, G. et al. (2004): Rote Liste der Vögel des Landes Sachsen-Anhalt. In: Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (Hrsg.): Rote Listen Sachsen-Anhalt, Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt 39, 138-143.

NICOLAI, B. (1993): Atlas der Brutvögel Ostdeutschlands. Gustav Fischer Verlag Jena u. Stuttgart.




## Planzeichenerklärung
(nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

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

| 0,4 | I |
|---|---|
| o | |

0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 19 BauNVO)
I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 19 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

o = offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
= Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
P privat

### 5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch (Fernwärme)

### 6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen
AS1 Aufschüttung 1 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 20, 25)

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

### 8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs . 1 Nr. 21 und Abs . 6 BauGB)
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gunsten der Ver.- und Entsorger und deren Rechtsnachfolger
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Gst Gemeinschaftsstellplätze

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Aufgrund der gültigen Fassung des Bau GB vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728) und der BauNVO vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung werden in Ergänzung der neben stehenden Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen getroffen :

### Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO

(1) Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

§2 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO

(1) Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag von Grundflächenzahl sowie Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

§3 Flächen für Aufschüttungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

(1) Im Bebauungsplan werden Aufschüttungen für die Erstellung von barrierefreien Gebäuden festgesetzt.
Diese Aufschüttungen sollen eine Geländeoberkante von
- AS1: 103,00 m
- AS2: 104,00 m
- AS3: 102,50 m

haben.

§4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB

(1) Die Einleitung von Oberflächenwasser der Grundstücke in die Kanalisation ist unzulässig.
Auf den Grundstücken anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu speichern, verrieseln, verdunsten oder zu versickern. (§ 9Abs. 1 Nr. 20 und§ 9Abs. 1a BauGB)
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten sind, z.B. durch Rasenpflaster, Rasengittersteine oder durch wassergebundene Decken, nur so zu versiegeln, dass der Abflussbeiwert nicht größer ist als 0,7 ist.

(2) Durchführung der Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit
Der Durchführungszeitraum für sämtliche Bauarbeiten einschließlich Fäll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen wird auf Anfang Oktober bis Ende Februar festgesetzt. Falls Bauarbeiten innerhalb der Brutzeiten notwendig werden, ist eine Ökologische Baubegleitung mit Freigabe einzelner Baubereiche zu realisieren.

(3) Festlegungen zum Artenschutz
- Schaffung von künstlichen Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter und Höhlenbrüter an Häusern bzw. auf den Grundstücken; pro Grundstück mindestens ein Nistkasten.
- Gehölzentnahmen sind innerhalb des Plangebietes auf ein Minimum zu beschränken. Dabei sollte vor allem auch einige der im Süden stehenden Pappeln erhalten bleiben. (soweit die Bruchsicherheit gewährleistet ist).
- Auf den neu entstehenden Wohngrundstücken sollen Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Hecken entlang der Grundstücksgrenzen, Obstbäume und Gebüschbereiche sind einzuplanen.
- Gehölzentnahmen sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen (§ 39 (5) BNatSchG) im Zeitraum 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres zu unterlassen.

### Hinweise:

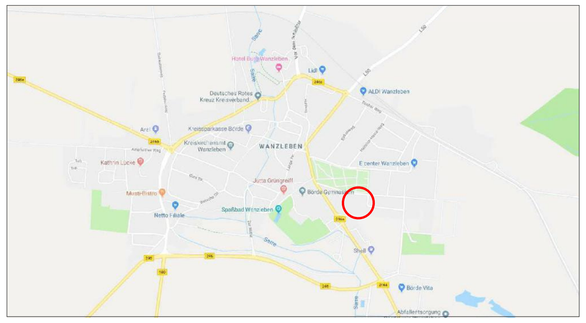
(1) Generell gilt, dass anfallendes Niederschlagswasser nach § 55 WHG ortsnah, wenn dieses möglich ist, versickert oder verrieselt werden sollte. Dieses gilt nur insoweit, kein Anschluss- und Benutzungszwang für das betreffende Baugebiet gilt.
Bei einer möglichen breitflächigen Verregnung des Niederschlagswassers 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 Versickerungsanlage (z.B. Sickermulde). Diese muss ausreichend bemessen sein.
Nach § 69 (1) WG ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser 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 Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die mögliche Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen.

(2) Werden bei dem Vorhaben Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise, bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

(3) Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

(4) Die betreffenden Flächen werden durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Sachsen - Anhalt anhand der z.Z. vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Insoweit sollten diese Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein von Kampfmitteln überprüft werden. Sobald ein Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein entsprechender Antrag unter Vorlage der benötigten Unterlagen (Flukarten, Auflistung der betroffenen Flurstücke sowie die Benennung der entsprechenden Eigentümer) gestellt werden.

(5) Aus Sicht der Archäologie bestehen gegen die geplante Maßnahme keine Bedenken. Auf die Berücksichtigung der Bestimmungen des DenkmSchG LSA wird aber allgemein verwiesen, da jederzeit archäologische Relikte aufgefunden werden können.
Sollte es zu Funden kommen, ist unverzüglich die zuständige Behörde hierüber in Kenntnis zu setzen und alle Arbeiten einzustellen.




### Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde hat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet "Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße" im Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

....., .....
Siegelabdruck
.....
Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Die Stadt Wanzleben-Börde hat den Bebauungsplan "Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung bebilligt.

....., .....
Siegelabdruck
.....
Bürgermeister

### Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist eine Verletzung der in § 214 (1) und (2) BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht geltend gemacht worden.

....., .....
Siegelabdruck
.....
Bürgermeister

### Auslegung und Entwurf

Die Stadt Wanzleben-Börde hat in ihrer Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom ..... bis.....
gemäß § 3 Abs. 2 BauGb öffentlich ausgelegen.

....., .....
Siegelabdruck
.....
Bürgermeister

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan "Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße" in der Stradt Wanzleben-Börde bestehend aus Planzeichnung und Begründung wurde hiermit ausgefertigt.

....., .....
Siegelabdruck
.....
Bürgermeister

### Kartengrundlage

| | |
|---|---|
| Kartengrundlage: | Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo LSA) Gemarkung: Wanzleben Flur: 8 |
| Stand der Planungsunterlage: | Juni 2019 |
| Vervielfältigungserlaubnis erteilt: | |
| durch: | LVermGeo LSA |
| am: | 11.06.2019 |
| Aktenzeichen: | Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019/B22-6014020-19 |

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2Bau GB mit dem Schreiben vom ..... beteiligt und von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt worden.

....., .....
Siegelabdruck
.....
Bürgermeister

### Übereinstimmungsvermerk

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weißt die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.

....., .....
Siegelabdruck
.....
Bürgermeister

### Rechtsgrundlage

Die Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage

* des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGB1. I S.3634),zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728)
* und in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
* auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (kommunalrechtsreformgesetz) vom 17.Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372)
* und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der zuletzt geänderten Fassungvom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)

aufgestellt.

.....
Bürgermeister
Siegelabdruck

### Beteiligung Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB beteiligt worden.

....., .....
Siegelabdruck
.....
Bürgermeister

### Bekanntmachung

Die Satzung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, mit Veröffentlichung im Amtsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht wurden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246a, Abs.1, Satz 1, Nr.9 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

....., .....
Siegelabdruck
.....
Bürgermeister

Satzung der Stadt Wanzleben-Börde über den Bebauungsplanes "Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße"

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert 08.08.2020 (BGBl. I. S. 1728) wird nach Beschlussfassung durch den ..... der ..... vom ..... auf der Grundlage des Gesetzes zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S.288) in der zuletzt geänderten Fassung vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372) die Satzung über den Bebauungsplan "Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße" in der Stadt Wanzleben bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

| | |
|---|---|
| Teil A - Planzeichnung<br>Maßstab : 1:500<br>mit zeichnerischer Festsetzung | Teil B - Text<br>textliche Festsetzung der §§ 1-5 |

....., .....
Siegelabdruck
.....
Bürgermeister

# Stadt Wanzleben - Börde
Landkreis Börde

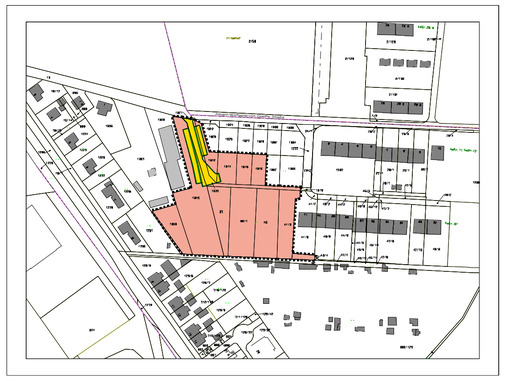
Satzung zum Bebauungsplan

"Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße"

im Verfahren nach §13b i.V.m. §13a BauGB

Stand: Juni 2021

Maßstab: 1:500




Planverfasser:

Ingenieurbüro Lange & Jürries
Straßenbau, Tiefbau, Hochbau
Niels-Bohr-Str. 1, 39106 Magdeburg
tel. 0391/ 63609136 / fax. 0391/ 6224922
email. a.lange@lange-juerries.de