Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 Gewerbegebiet **„Hofbreite“** in der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 24.02.2022 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“ nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen.
Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom Dezember 2021.
Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:
im Norden: durch die Gemarkungsgrenze Remkersleben (Flächen für die Landwirtschaft),
im Westen: durch Wohnbebauung „Mitschurinsiedlung“ (Flurstück 659; 478/16 660, 663, 664 Flur 2)
im Osten: durch ein Wegegrundstück im Gewerbegebiet „Hofbreite“ (Flurstück 892, Flur 2)
im Süden: durch ein Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet „Hofbreite (Flurstück 16/124).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung können im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben – Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben – Börde (Haus II), Zi. 202 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.
Dienstzeiten:

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

außerhalb nach Vereinbarung

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

Stadt Wanzleben - Börde, den 28.02.2022

Thomas Kluge
Bürgermeister

1 Stadt Wanzleben-Börde

PLANUNGSUNTERLAGE

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“

Stadt Wanzleben-Börde, OT Zuckerdorf Klein Wanzleben

Satzung
Stand: Dezember 2021

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Wanzleben-Börde
Auftrags-Nr.	120-21-086

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-ingenieure.de

I. Planzeichnung

- B-Plan M 1:1000

II Begründung

zur 1. Änderung des B-Planes Gewerbegebiet „Hofbreite“

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

		Seite
1.	**Allgemeine Erläuterungen**	**5**
1.1.	Planungsträger	5
1.2.	Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde	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**	
3.1.	Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	**13**
3.2.	Zielsetzung der B-Planänderung	14
3.3	Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	15
3.4	Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	16
3.5	Nutzung im Bestand	17
4.	**Planinhalt und Auswirkungen**	**18**
4.1	Inhalt und Begründung der 1. Änderung des B-Planes	18
4.2	Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
4.3.	Auswirkungen auf die Erschließung	22
4.4.	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	22
5.	**Flächenbilanz**	**22**
6.	**Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung**	**23**

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

Planungsträger der vorliegenden B-Planänderung ist die Stadt Wanzleben-Börde.
Zur Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde gehören Ortschaften bzw. Gebietsteile:

1. Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben
- Die Gebietsteile Bottmersdorf und Klein Germersleben bilden die Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben.

2. Ortschaft Domersleben

3. Ortschaft Dreileben

4. Ortschaft Eggenstedt

5. Ortschaft Groß Rodensleben
- Die Gebietsteile Groß Rodensleben, Bergen und Hemsdorf bilden die Ortschaft Groß Rodensleben.

6. Ortschaft Hohendodeleben

7. Ortschaft Klein Rodensleben

8. Ortschaft Remkersleben
- Die Gebietsteile Remkersleben und Meyendorf bilden die Ortschaft Remkersleben.

9. Ortschaft Stadt Seehausen

10. Ortschaft Stadt Wanzleben
- Die Gebietsteile Stadt Wanzleben, Buch, Blumenberg, Stadt Frankfurt und Schleibnitz bilden die Ortschaft Stadt Wanzleben.

11. Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben

Mit Stand zum 31.12.2018 hatte die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde 14.329 Einwohner (Angabe F-Plan).
Im Ortsteil 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).

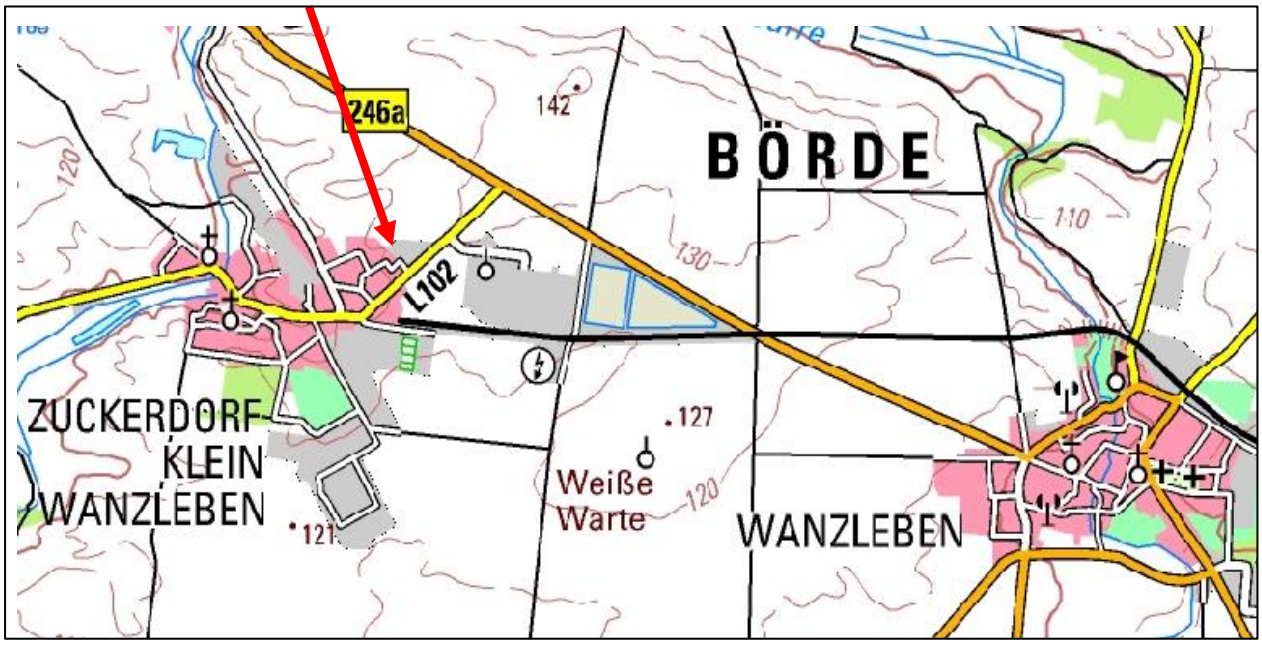
1.2. Allgemeinde Angaben zur Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde

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.
Die Wirtschaftsstruktur im Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben wird vom Gewerbegebiet Hofbreite und vom Industriegebiet Zuckerfabrik BA geprägt.

Lage des B-Planänderungsgebietes im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben Börde
Standort B-Planänderungsgebiet



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2021

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Juli 2021

1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Standort:

- Landkreis Börde, Stadt Wanzleben, OT Zuckerdorf Klein Wanzleben
- Gemarkung Klein Wanzleben, Flur 2, folgende Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken umfasst der Geltungsbereich der 1. Änderung: 767, 767, 720 und 721.

Bestand:

- Rechtskräftiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 01/91 Gewebegebiet „Hofbreite“ im OT Zuckerdorf Klein Wanzleben, rechtskräftig seit 08.10.1992.
- Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, welches in 4 Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO gegliedert wurde.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Baugebiet GE 4, welches als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde.
- Die Größe des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt ca. 5 ha.
- Das B-Plangebiet ist bis auf das Plangebiet der 1. Änderung bereits bebaut.
- Das B-Plangebiet ist verkehrstechnisch über innere öffentliche Erschließungsstraßen an die Magdeburger Landstraße (L 102) angeschlossen.

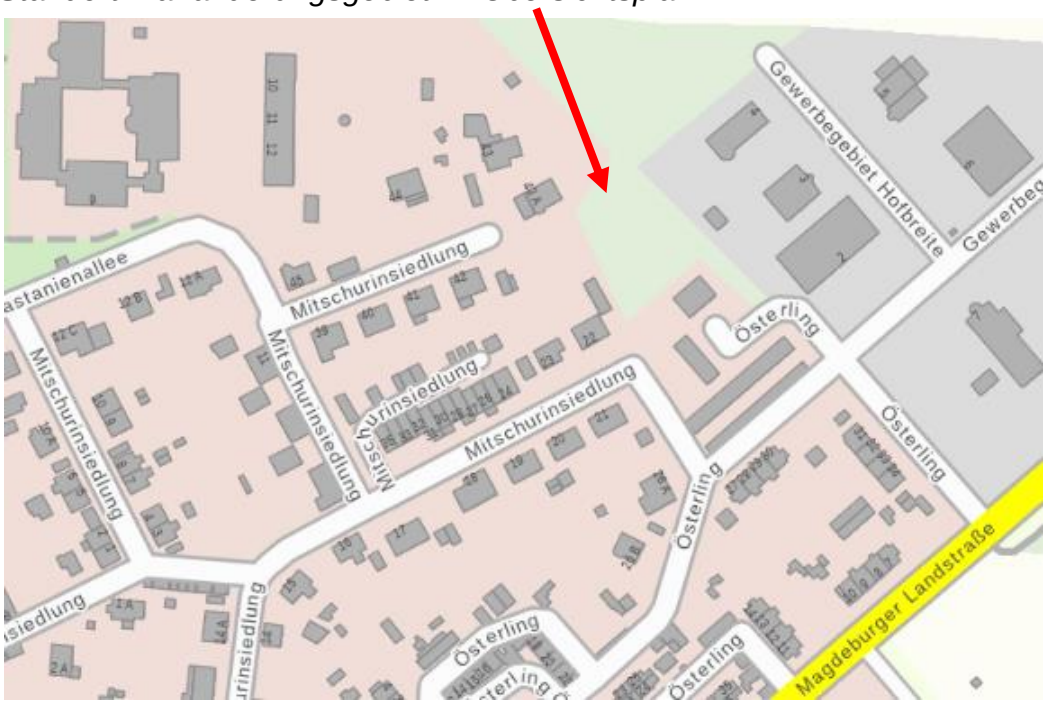
Planung:

- Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst lediglich eine Fläche von 0,32 ha des Ursprungsbebauungsplanes.
- Änderung einer Gewerbegebietsfläche in eine private Grünfläche von ca. 2.740 m².
- Änderung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in eine private Grünfläche **ohne** Pflanzgebot von 430 m².
- Wegfall der festgesetzten Geländeregulierungsmaßnahme (Festsetzung einer Fläche für Aufschüttungen).
- Wegfall von Baugrenzen im Änderungsgebiet.
- Gliederung der privaten Grünfläche und die Aufnahme einer textlichen Festsetzung für die Bebauung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsgarten“.
- Nachrichtliche Übernahme des vorhandenen Regenwasser- und Schmutzwasser-kanals im Planänderungsgebiet.

Weitere Änderungen werden mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes nicht vorgenommen.

Lage im Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben

–hier: Standort Planänderungsgebiet im Übersichtsplan



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2021

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Juli 2021

–hier: Standort Planänderungsgebiet im Luftbild

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2021

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Juli 2021

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“, in der Stadt Wanzleben-Börde, OT Zuckerdorf Klein Wanzleben wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Bundesgesetzblatt Teil I Ausgabe 33/ 2021)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Bundesgesetzblatt Teil I Ausgabe 33/ 2021)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Bundesgesetzblatt Teil I Ausgabe 33/ 2021)
- 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 (BlmSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

Landesgesetze/ -verordnungen
(in den derzeitig aktuellen Fassungen)

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

Weitere Pläne

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

- 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 29.09.2020

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben–Börde in der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung
- Ursprungsbebauungsplan Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- F-Plan der Stadt Wanzleben-Börde in der rechtswirksamen Fassung vom 30.06.2021 einschließlich Begründung und Umweltbericht.
- Ursprungsbebauungsplan Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“ in der rechtsverbindlichen Fassung vom 08.10.1992 einschließlich Begründung.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Flur 2, Flurstücke 720, 766, 767 und Teilfläche des Flurstücks 721, Gemarkung Klein Wanzleben, M 1: 1000 mit Stand Mai 2021.
- Die Stadt Wanzleben-Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6022672/ 2011.

2.4. Planungsvorgaben

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde liegt im Gebiet des Landkreises Börde und gehört gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.
Für das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“ gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

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

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg (REP) vom 28.06.2006 dokumentiert.
Im REP Magdeburg 2006 ist Wanzleben als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt stuft Wanzleben ab. Im Landesentwicklungsplan werden keine Teilfunktionen eines Mittelzentrums mehr festgelegt.

Da die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegten Teilfunktionen des Mittelzentrums nicht mehr mit dem Landesentwicklungsplan vereinbar sind, ist Wanzleben nur noch Grundzentrum. Dies sieht auch der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vor. Die Festlegung als Grundzentrum bezieht sich jedoch nur auf den Ortsteil Stadt Wanzleben.
Der Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben selbst hat im Gegensatz zum Ortsteil Stadt Wanzleben **keine zentralörtliche Funktion.** Die Entwicklung der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt.
Das Plangebiet befindet sich in einem durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan beplanten Gewerbegebiet zur Deckung des Eigenbedarfs des OT Zuckerdorf Klein Wanzleben. Mit der vorliegenden Planung wird keine zusätzliche gewerbliche Baufläche festgesetzt.
Die zu ändernde Fläche befindet sich am westlichen Rand des Ursprungsbebauungsplanes und wird als Grünfläche genutzt. Sie grenzt direkt an die vorhandene Wohnbebauung „Mitschurinsiedlung“ an.
Der Ursprungsbebauungsplan setzt in diesem Bereich einen 3,00 m breiten Grünstreifen mit anschließender Gewerbegebietsfläche (eingeschränktes Gewerbegebiet) fest.
Im Bestand wird der nördliche Teil des Planänderungsgebietes bereits als Freizeit/ Erholungsgarten genutzt, im südlichen Teil des Plangebietes hat sich ein umfangreicher Gehölzbestand entwickelt.
Mit der vorliegenden Planänderung soll der Ursprungsbebauungsplan an seine tatsächliche Entwicklung angepasst und das Planänderungsgebiet als private Grünfläche festgesetzt werden.
Mit der 1. Änderung des B-Planes wird eine nicht vermarktungsfähige Gewerbegebietsrestfläche (hoher Erschließungsaufwand) zu Gunsten einer privaten Grünfläche zurückgenommen.
Im Ortsteil Stadt Wanzleben stehen im Gewerbegebiet Südost im II. und III. BA ausreichend freie Kapazitäten zur Verfügung, um die Rücknahme der Gewerbegebietsfläche zu kompensieren.

Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung bzw. sich in Aufstellung befindliche Ziele sind nicht erkennbar.
Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Entsprechend Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 07.12.2021 ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“ nicht raumbedeutsam.

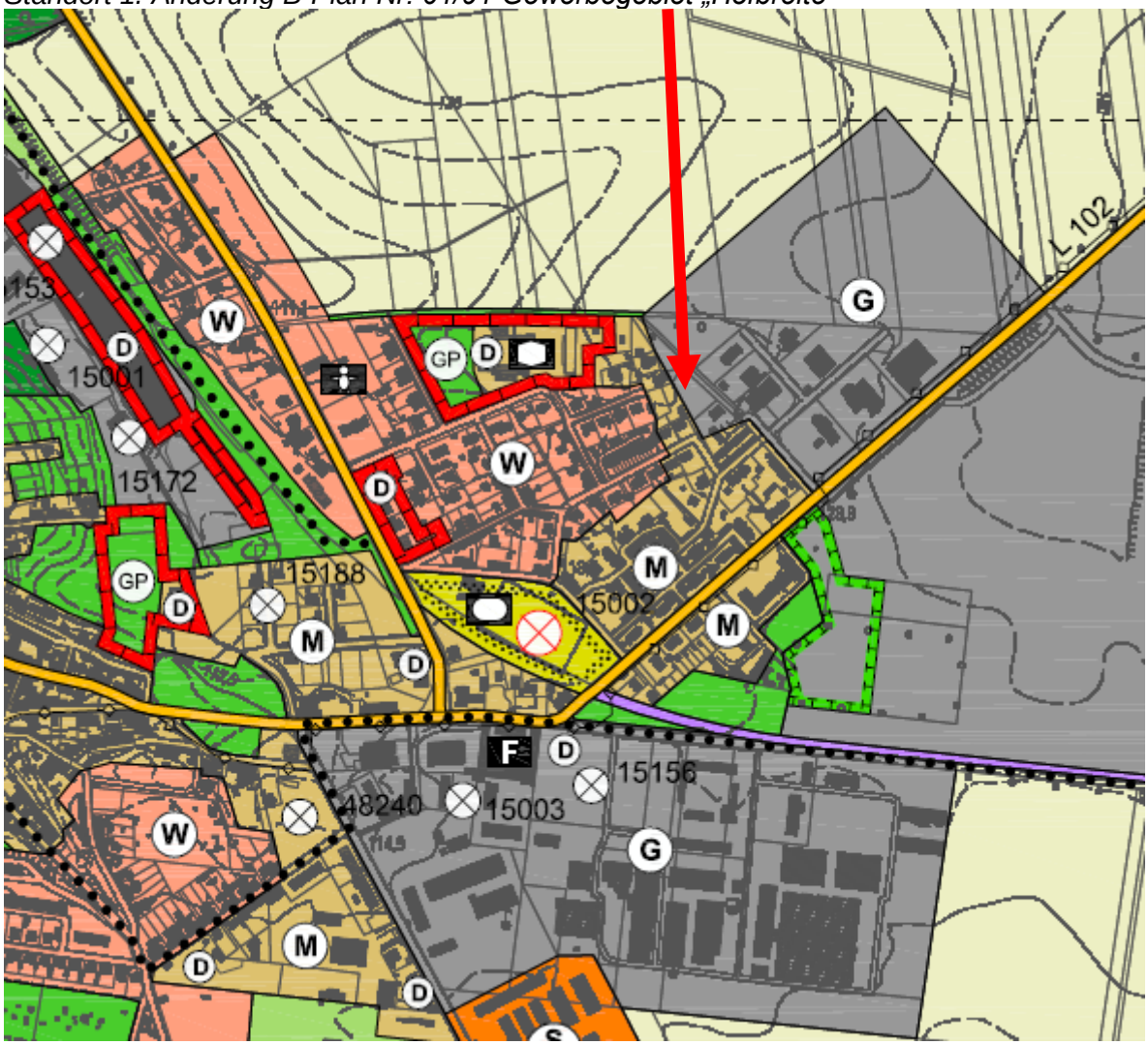
Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben-Börde

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde verfügt seit dem 30.06.2021 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 14.05.2021 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt. Das Plangebiet wurde im F-Plan der Stadt Wanzleben-Börde als gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Trotz der abweichenden Darstellung im FNP und der Festsetzung als Grünflache in der vorliegenden Planung ist die B-Planänderung inhaltlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da der Bebauungsplan in seiner Gesamtheit der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der Flächennutzungsplan stellt ein gröberes Raster der vorgesehenen Bodennutzungen dar, als ein parzellenscharfer Bebauungsplan nach Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes. Ein Bebauungsplan kann räumlich und sachlich von den Darstellungen des Flächennutzungsplans in gewissem Umfang abweichen, sofern die Übereinstimmung mit den Grundzügen der gemeindlichen Entwicklung gewahrt bleibt.
Die vorliegende B-Planänderung wird damit, aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde entwickelt, aufgestellt.

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

Standort 1. Änderung B-Plan Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“ “



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

Bebauungsplan Nr. 01/91 Gewebegebiet „Hofbreite“ OT Zuckerdorf Klein Wanzleben

Der Gemeinderat, der seinerzeit noch selbständigen Gemeinde Klein Wanzleben, fasste in seiner Sitzung am 13.01.1992 den Satzungsbeschluss über den B-Plan Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“. Der B-Plan (Ursprungsplan) wurde mit Bekanntmachung zum 08.101992 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, welches in 4 Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO gegliedert wurde.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Baugebiet GE 4, welches als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wurde.

Alle Bauflächen im Ursprungsbebauungsplan wurden verkauft und bis auf das hier in Rede stehende Planänderungsgebiet mit gewerblichen Anlagen bebaut.

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Der Eigentümer der Fläche im Planänderungsgebiet hat einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“ gestellt.

Er hat angrenzend an den Bebauungsplan auf dem Flurstück 660, Flur 2 sein Wohngrundstück. Das Wohngrundstück hat auf Grund seiner geringen Grundstücksgröße keine Garten- bzw. Freizeitfläche. Aufgrund dessen hat der Eigentümer des Wohngrundstückes die „Restfläche“ im Gewerbegebiet „Hofbreite“ (im Geltungsbereich des B-Planes Nr.01/91), welche unmittelbar an sein Grundstück angrenzt, von der Stadt Wanzleben-Börde erworben.

Der Eigentümer nutzt bereits den nördlichen Teil der Fläche als Freizeit- und Erholungsgarten, der südliche Teil der Fläche ist ungenutzt. Auf dieser hat sich eine Gehölzfläche entwickelt. Nunmehr möchte er auf der Fläche im nördlichen Teil ein Gartenzimmer mit Abstellraum und einen naturnahen Kleinbadeteich errichten.

Der südliche Teil der Fläche, auf der sich eine Gehölzfläche entwickelt hat, soll dagegen für eine ökologische und gestalterische Aufwertung des bestehenden Gewerbegebiets bzw. zur Abgrenzung des Gebietes erhalten bleiben.

Die derzeitigen Festsetzungen im rechtsverbindlichen B-Plan stehen der o.g. geplanten Bebauung bzw. einer Erhaltung der vorhanden Gehölzfläche entgegen.

Für die geplante Nutzung der Fläche wie oben genannt ist die Änderung des B-Planes von einer Gewerbegebietsfläche in eine private Grünfläche erforderlich.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die geplanten Vorhaben (Gartenzimmer mit Abstellraum und einen naturnahen Kleinbadeteich) können nicht über eine Befreiung genehmigt werden, da die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erheblich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um der städtebaulichen Ordnung kurzfristig nachzukommen.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Planänderungsgebietes und das Flurstück des Wohngrundstück Flurstück 660 Flur 2 sollen zu einem Grundstück vereinigt werden.

Das Flurstück 660 Flur 2 ist verkehrstechnisch an die öffentliche Straße Mitschurinsiedlung angebunden.

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Wanzleben-Börde den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a BauGB geregelt.

3.2. Zielsetzung des B-Planänderung

Mit der vorliegenden Planänderung soll der Ursprungsbebauungsplan an seine tatsächliche Entwicklung angepasst und das Planänderungsgebiet als private Grünfläche festgesetzt werden.
Der nördliche Teil des Planänderungsgebietes wird bereits als Garten- bzw. Freizeitfläche genutzt. Im südlichen Teil des Plangebietes hat sich ein umfangreicher Gehölzbestand entwickelt. Die Gehölze dienen insbesondere als Lebensraum für Singvögel (Niststätte, Sing- und Ansitzwarte, Ruhequartier) und weisen damit ein hohes Artenpotential auf.
Durch die Rücknahme der Gewerbegebietsfläche in diesem Bereich kann die Gehölzfläche erhalten bleiben.
Im Ursprungsbebauungsplan wurde in diesem Bereich bereits ein 3,00 m breiter Grünstreifen (ca. 430 m²) zur Abgrenzung des Gewerbegebietes zur westlich angrenzenden Wohnbebauung „Mitschurinsiedlung“ festgesetzt.
Mit der vorliegenden B-Planänderung soll die Grünfläche von derzeit ca. 430 m² auf 3170 m² erweitert und die gewerbliche Baufläche im Gegenzug um ca. 2.740 m² reduziert werden.
Im Gewerbegebiet Südost II. und III. BA im Ortsteil Stadt Wanzleben stehen ausreichend freie Kapazitäten zur Verfügung, um die Rücknahme der Gewerbegebietsfläche zu kompensieren.

Des Weiteren wird mit der Planänderung die Gewerbegebietsrestfläche im Ursprungsbebauungsplan, welche aufgrund ihrer Lage und ihres Flächenzuschnittes (keine Straßenanbindung) nicht als Gewerbegrundstück vermarktet werden konnte, einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Die B-Planänderung dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere den zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, Punkt 2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Punkt 14 ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen der ortsansässigen Bevölkerung und Punkt 7 Vermeidung von Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere.

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

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung oder „anderer Maßnahmen“ im Siedlungsbereich dienen. Unter den Begriff des Bebauungsplans der Innenentwicklung fallen Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation des Plangebietes **(Lage im Siedlungsraumes der OL Zuckerdorf Klein Wanzleben und innerhalb des Geltungsbereichs eines bebauten rechtsverbindlichen Bebauungsplans)** soll die Aufstellung der vorliegenden B-Planänderung als so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Das Verfahren ist nach § 13a Abs. 4 BauGB auch für Änderungs- und Ergänzungsplanungen anwendbar.
Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung 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)
Die zulässige Grundfläche die maximal im Planänderungsgebiet versiegelt werden darf, liegt mit 300 m² (entsprechend Festsetzung B-Planänderung) unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Zu Punkt 2)
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsgarten fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der festgesetzten privaten Grünfläche nicht zulässig. Die der Aufstellung der B-Planänderung zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Gartenhauses, Gartenzimmer, Geräteschuppen, überdachter Freisitz sowie ein naturnaher Kleinbadeteich sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Zu Punkt 3)
Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.
Es wurde auch geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Prüfergebnis.
In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Wanzleben-Börde zu dem Ergebnis gekommen, die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Das heißt, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB kommt **zur Anwendung.**
Die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, entfällt damit. Darüber hinaus gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche, Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes erstreckt sich auf die Flurstücke 720, 766,767 und teilweise 721 der Flur 2, Gemarkung Klein Wanzleben. Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes beträgt ca. 0,32 ha. Die Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Norden: durch die Gemarkungsgrenze Remkersleben (Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch Wohnbebauung „Mitschurinsiedlung“ (Flurstück 659; 478/16 660, 663, 664 Flur 2)
- im Osten: durch ein Wegegrundstück im Gewerbegebiet „Hofbreite“ (Flurstück 892, Flur 2)
- im Süden: durch ein Gewerbegrundstück im Gewerbegebiet „Hofbreite (Flurstück 16/124).

Die Grenzen des **räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung 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

Bei der Fläche des Plangebietes der 1. Änderung handelt es sich zu einem um eine Scherrasenfläche, welche bereits als Garten- bzw. Freizeitfläche genutzt wird.
Der nördliche Teil dieser Fläche ist bereits mit einem Gartenhaus bebaut. Die Fläche ist ohne Baumbestand, hier befindet sich lediglich zur Abgrenzung zum Gewerbegebiet eine ca. 3 m breite Hecke entlang des Wegegrundstücks Flurstück 892 Flur 2.

Auf der Fläche im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine kompakte Gehölzfläche aus einheimischen Bäumen (Ahorn, Robinie, Pappel u.a.) und Sträuchern. Dieser Gehölzbestand hat sich im Zuge der natürlichen Sukzession flächenhaft ausbreiten können und steht sehr kompakt beieinander. Der Gehölzbestand soll erhalten bleiben. In diesem Bereich sind keine baulichen Anlagen vorgesehen.
Die Teilrücknahme des Baurechts für eine gewerbliche Baufläche verhindert in diesem Bereich den Eingriff in den Boden und ist damit positiv für die Natur und Landschaft zu werten.

Nördlicher und südlicher Teil des Planänderungsgebietes

4. Planinhalt und Auswirkungen

4.1. Inhalt und Begründung der 1. Änderung des B-Planes

Die wesentlichen Änderungen des seit 08.10.1992 rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes umfassen:

1. Änderung einer Gewerbegebietsfläche in eine private Grünfläche von ca. 2.740 m²
2. Änderung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in eine private Grünfläche **ohne** Pflanzgebot von 430 m²
3. Wegfall des festgesetzten Geländeregulierungsmaßnahme (Festsetzung einer Fläche für Aufschüttungen).
4. Wegfall von Baugrenzen im Änderungsgebiet.
5. Gliederung der privaten Grünfläche und Aufnahme einer textlichen Festsetzung für die Bebauung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsgarten“.
6. Nachrichtliche Übernahme des vorhandenen Regenwasser- und Schmutzwasserkanals

Begründung im Einzelnen wie folgt:

Zu 1. Änderung einer Gewerbegebietsfläche in eine private Grünfläche von ca. 2.740 m²

Der Ursprungsbebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, welches in 4 Baugebiete gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO gegliedert wurde.
Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich im Baugebiet GE 4, welches als **eingeschränktes Gewerbegebiet** mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt wurde.
Alle Bauflächen im Ursprungsbebauungsplan wurden verkauft und bis auf das hier in Rede stehende Planänderungsgebiet mit gewerblichen Anlagen bebaut.
Mit der 1. Änderung des B-Planes soll eine nicht vermarktungsfähige (eingeschränkte) Gewerbegebietsrestfläche gemäß § 8 BauNVO von ca. 2.740 m² zu Gunsten einer privaten Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB zurückgenommen werden.
Im Ortsteil Stadt Wanzleben stehen im Gewerbegebiet Südost im II. und III. BA ausreichend freie Kapazitäten zur Verfügung, um die Rücknahme der Gewerbegebietsfläche zu kompensieren.
Des Weiteren soll mit der Planänderung des Ursprungsbebauungsplanes an seine tatsächliche Entwicklung angepasst werden.
Der nördliche Teil des Planänderungsgebietes wird bereits als Garten- bzw. Freizeitfläche genutzt, im südlichen Teil des Plangebietes hat sich ein umfangreicher Gehölzbestand entwickelt, welcher erhalten bleiben soll.

Zu 2. Änderung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in eine private Grünfläche ohne Pflanzgebot von 430 m²

Im Ursprungsbebauungsplan wurde an der westlichen Grenze des Planänderungsgebietes eine 3,00 m breite Grünfläche zur Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Grünstreifen wurde zur Eingrünung des Gewerbegebietes sowie zur Abgrenzung der westlich direkt anschließenden Wohnbebauung „Mitschurinsiedlung“ festgesetzt.

Die Anpflanzfläche von ca. 430 m² wurde jedoch nicht wie festgesetzt umgesetzt. Anstelle des Grünstreifens hat sich auf dem Flurstück 767 und auf Teilen des Flurstücks 721 in der Flur 2 eine kompakte Gehölzfläche im Zuge der natürlichen Sukzession entwickelt. Der Gehölzbestand soll erhalten bleiben.

Mit der vorliegenden B-Planänderung wird die Anpflanzfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB ohne Pflanzgebot geändert.

Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes, welcher erhalten werden soll, wird in diesem Bereich eine Abgrenzung zur Wohnbebauung „Mitschurinsiedlung“ weiterhin gewährleistet.

Zu. 3. Wegfall der festgesetzten Geländeregulierungsmaßnahme (Festsetzung einer Fläche für Aufschüttungen)

Die im Ursprungsplan festgesetzte Geländeaufschüttung in diesem Bereich ist nicht mehr erforderlich.

Die Fläche ist für eine Bebauung mit gewerblichen Anlagen nicht mehr vorgesehen. Für die Nutzung als private Grünfläche sind keine Geländeregulierungsmaßnahmen (Aufschüttungen) erforderlich.

Zu 4. Wegfall von Baugrenzen im Änderungsgebiet

Durch die Änderung der Gewerbegebietsfläche in eine private Grünfläche ist die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO nicht mehr erforderlich. Für die geplanten baulichen Anlagen in der festgesetzten privaten Grünfläche, mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsgarten sind die Abstande gemäß § 6 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) einzuhalten. Eine Festsetzung von Baugrenzen ist nicht erforderlich.

Für den Fall, dass sich vorhandene Gewerbebetriebe, deren Baugrundstücke im Osten sowie Süden an das Planänderungsgebiet angrenzen, erweitern wollen, sind hier ebenfalls die Abstände gemäß § 6 BauO LSA einzuhalten.

Zu 5. Gliederung der privaten Grünfläche und Aufnahme einer textlichen Festsetzung für die Bebauung der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholungsgarten“

Das gesamte Planänderungsgebiet wird als private Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Grünflächen werden derzeit und sollen auch künftig unterschiedlich genutzt werden. Der nördliche Teil des Planänderungsgebietes wird bereits als Garten- bzw. Freizeitfläche genutzt, hier sind konkret die Errichtung eines Gartenzimmers mit Abstellraum sowie ein Kleinbadeteiche geplant.

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Gehölzfläche, in dieser sind keine baulichen Anlagen geplant, hier soll der Gehölzbestand erhalten bleiben.

Unter Berücksichtigung des o.g. wurde die private Grünfläche in die Teilbereiche F1 und F2 gegliedert. Die Fläche F1 ist für eine Freizeit- und Gartennutzung vorgesehen. Damit die geplanten Vorhaben errichtet werde können, wurde für die private Grünfläche F1 die Zweckbestimmung Freizeit- und Erholungsgarten festgesetzt.

Des Weiteren wurde für diese Fläche die Zulässigkeit der baulichen Anlagen und der Grad der Überbauung mit Aufnahme einer textlichen Festsetzung – Teil B eingegrenzt.

Mit dem Ziel einerseits den festgesetzten Nutzungszweck sicher zu stellen und anderseits den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen.

Für die Fläche F2 wurde keine Zweckbestimmung festgesetzt. In dieser Fläche sind keine baulichen Anlagen geplant.

Zu 6. Nachrichtliche Übernahme vorhandener Regenwasser- und Schmutzwasserkanal

Durch das Planänderungsgebiet verläuft an der östlichen Grenze ein Regenwasserkanal und im Bereich der Fläche F 2 ein Schmutzwasserkanal. Rechtsträger des Regenwasserkanal sowie des Schmutzwasserkanal ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.

Der Regenwasser- und Schmutzwasserkanal wurde gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Siehe hierzu auch Kapitel 6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung.

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.

Die B-Planänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 in Verbindung mit 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder geschützte Biotope bzw. Teile derselben.

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 Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Die Nutzungen im Bestand sind im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen B-Planes als maßgebliche Beurteilungsgrundlage *für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft* **nicht** heranzuziehen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes **gilt die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen** als Beurteilungsgrundlage **(§ 1a Abs.3 Satz 5 BauGB)**.

Mit der vorliegenden Planung werden ca. 2.740 m² Gewerbegebietsfläche zurückgenommen. Konkret heißt das, dass unter Berücksichtigung der im Ursprungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 eine maximal zulässige versiegelte Fläche von 1.918 m² möglich wäre.

Mit der B-Planänderung beträgt die maximal zulässige versiegelte Fläche nur noch 300 m². Demzufolge verringern sich die bereits mit dem Ursprungsbebauungsplan genehmigten Eingriffe in die Schutzgüter um 1.618 m² (1.918 m² - 300 m²).
Auf der Rücknahmefläche für die Bebauung wird es somit zu keinem Verlust von offenem Boden und dementsprechend auch zu keiner Beeinträchtigung der Bodenfunktionen kommen. Gleichzeitig wird in diesem Bereich die faunistische Lebensraumfunktion zurückgewonnen.

Artenschutzrechtliche Belange:
Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln. Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich um einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan.
Bei der privaten Grünfläche Fläche F1, welche für eine Bebauung mit baulichen Anlagen für den Nutzungszweck „Freizeit- und Erholungsgarten“ festgesetzt wurde, handelt es sich um Scherrasen. In der privaten Grünfläche F2 sind keine baulichen Anlagen geplant. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Gehölzfläche, welche mit Bäumen und Sträuchern bewachsen ist. Die Grünfläche soll als solche erhalten bleiben.
Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften sind unter Berücksichtigung des oben genannten im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes nicht ersichtlich.
Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes um eine Teilrücknahme eines bestehenden Baurechts handelt, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der artenschutzrechtlichen Belange gegenüber der derzeit rechtskräftigen Planung zu erwarten.
Vielmehr ist mit einer Verbesserung der artenschutzrechtlichen Belange gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zu rechnen.
Eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Belange der Luftreinhaltung
Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)) vermieden werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange der Lärmbekämpfung
Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BlmSchG) vermieden werden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der Abstand zwischen dem festgesetzten Gewerbegebiet und der nächstliegenden Wohnbebauung „Mitschurinsiedlung“ vergrößert. In Bezug auf den zu erwartenden Gewerbelärm für die angrenzende Wohnbebauung, ist von einer Verbesserung der Lärmsituation auszugehen.
Hinweis:
Entsprechend der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan handelt es sich bei den bereits vorhanden Betrieben und Unternehmen um Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Nutzungskonflikte mit der festgesetzten privaten Grünfläche sind nicht zu erwarten.

Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

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

Schutzgebiete

Im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange des Verkehrs, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abwasserbeseitigung (§1 Abs.6 Nr.8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB) erfordern für die B-Planänderung in der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Freizeit- und Erholungsgarten,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Elektrizitätsnetz
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist im Bestand gewährleistet.

Hinweis:
Die Flurstücke im Geltungsbereich des Planänderungsgebietes und das Flurstück des Wohngrundstück Mitschurinsiedlung 43 A (Flurstück 660 Flur 2) sollen zu einem Grundstück vereinigt werden. Das Flurstück 660 Flur 2 ist verkehrstechnisch sowie stadttechnisch an die öffentliche Straße Mitschurinsiedlung angebunden.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Kosten entstehen allein für die planerischen Leistungen der Aufstellung der Planänderung. Diese Kosten werden durch den begünstigten Grundstückseigentümer getragen, der einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wanzleben-Börde abgeschlossen hat.

5. Flächenbilanz

		Fläche vor der Änderung	Fläche nach der 1. Änderung
	Fläche Plangebiet 1. Änderung:	**ca. 3.170 m²**	**3.170 m²**
➢	davon als eingeschränktes GE-Gebiet:	ca. 2.740 m²	0
➢	davon als private Grünfläche:	ca. 430 m²	ca.3.170 m²

6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung

Die nachstehenden Hinweise, aus der Behördenbeteiligung zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 01/91 Gewerbegebiet „Hofbreite“ in der Stadt Wanzleben-Börde, sind im Rahmen der nachgelagerten Fachplanungen, Zulassungsverfahren bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 11.11.2021

- **Rechtsamt/ SG Sicherheit und Ordnung**

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

- **SG Abfallüberwachung**

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der 1. Änderung des B-Plans Nr. 01/91 Gewerbegebiet "Hofbreite“ nichts entgegen. Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Avacon Netz GmbH Helmstedt vom 19.10.2021

Entsprechend Stellungnahme der Avacon Netz GmbH Helmstedt vom 19.10.2021 befinden sich an der Grenze zum Flurstück 892 in der Flur 2 Fernmeldeleitungen. Für die tatsächliche Lage der mitgeteilten Fernmeldeleitungen wird seitens der Avacon Netz GmbH keine Gewähr übernommen.
Daher hat sich der Bauherr bei konkreten Vorhaben in diesem Bereich durch Sicherheitsschachtungen über die Lage von Fernmeldeleitungen zu informieren.
Bei Fernmeldeleitungen wird ein Schutzbereich von 3,00 m, d. h. 1,50 m zu jeder Seite der jeweiligen Leitungsachse benötigt. Über sowie unter einer betroffenen Fernmeldeleitung wird ein Schutzbereich von jeweils 1,00 m benötigt.

Hinweis entsprechend Stellungnahme des TAV Trink- und Abwasserverband vom 25.10.2021

- Das Grundstück ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen nicht erschlossen. Die Erschließung der Schmutzwasserentsorgung kann über einen Grundstücksanschluss über den vorhandenen Schmutzwasserkanal (auf dem Grundstück) erfolgen. Eine Erschließung der Trinkwasserversorgung ist kostenintensiv, da keine Versorgungsleitung im öffentlichen Raum anliegt.
- Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzuklären, die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

- Auf dem Grundstück ist ein Schmutzwasserkanal und ein Niederschlagswasserkanal verlegt (siehe Anlage), für die Kanäle existiert ein Leitungsrecht. Das Leitungsrecht legt jeweils einen Schutzstreifen von 6,0 m fest.
- Im Bereich des 6,0 m breiten Schutzstreifens sind folgende Einschränkungen einzuhalten:
  - Anpflanzungen nicht durchzuführen, die die Instandhaltung der Leitungen beeinträchtigen (z.B. Bäume, Hecken)
  - die Fläche nur leicht zu befestigen (keine Betonierung, sondern z.B. Pflaster)
  - keine Bauwerke darüber zu errichten
  - keine Schüttgüter oder Baustoffe zu lagern
  - keine Geländeveränderungen ohne Zustimmung des Leitungsbetreibers vorzunehmen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/91 Gewerbegebiet "Hofbreite"

Stadt Wanzleben-Börde / OT Zuckerdorf Klein Wanzleben

SATZUNG

der Stadt Wanzleben–Börde
über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/91
Gewerbegebiet "Hofbreite"
im OT Zuckerdorf Klein Wanzleben

Aufgrund des §10 Abs.1 des Baugesetzbuches, in der zuletzt geänderten Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Wanzleben–Börde vom **24.02.2022** gemäß §10 Abs.3 BauGB folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/ 91 Gewerbegebiet "Hofbreite", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab 1:500
Zeichenfestsetzungen nach PlanZV

Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Wanzleben–Börde, 01.03.2022

gez. Th. Kluge (L.S.)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

I. Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben–Börde hat gem. §2 Abs.1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am **23.09.2021** den Beschluss zu der Aufstellung der 1. Änderung des B–Plans Nr. 01/91 Gewerbegebiet "Hofbreite" der Stadt Wanzleben–Börde gefasst.

Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht, am **27.10.2021** im Amtsblatt der Stadt Wanzleben–Börde.

2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben–Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am **23.09.2021** den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

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

3. Abwägungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben–Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am **24.02.2022** die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung geprüft.

Das Ergebnis ist gemäß §3 Abs.2 BauGB mitgeteilt worden.

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Wanzleben–Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am **24.02.2022** die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Wanzleben–Börde, 01.03.2022

gez. Th. Kluge (L.S.)
Bürgermeister

II. Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung hat in der Zeit vom **04.11.2021** bis einschließlich **06.12.2021** gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich im Bauamt der Stadt Wanzleben–Börde ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann zur 1. Änderung des Bebauungsplans vorgebracht werden können, am **27.10.2021** im Amtsblatt der Stadt Wanzleben–Börde bekannt gemacht worden.

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

Stadt Wanzleben–Börde, 01.03.2022

gez. Th. Kluge (L.S.)
Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung

Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §13 Abs.2 Nr.3 BauGB mit Schreiben vom **07.10.2021** zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung aufgefordert.

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

Stadt Wanzleben–Börde, 01.03.2022

gez. Th. Kluge (L.S.)
Bürgermeister

3. Ausfertigung

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom **Dez. 2021** wird ausgefertigt.

Stadt Wanzleben–Börde, 01.03.2022

gez. Th. Kluge (L.S.)
Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/91 Gewerbegebiet "Hofbreite" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Wanzleben–Börde am **30.03.2022** bekannt gemacht worden.

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

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

Die Satzung ist am **30.03.2022** in Kraft getreten.

Stadt Wanzleben–Börde, 01.04.2022

gez. Th. Kluge (L.S.)
Bürgermeister

5. Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften § 215 BauGB

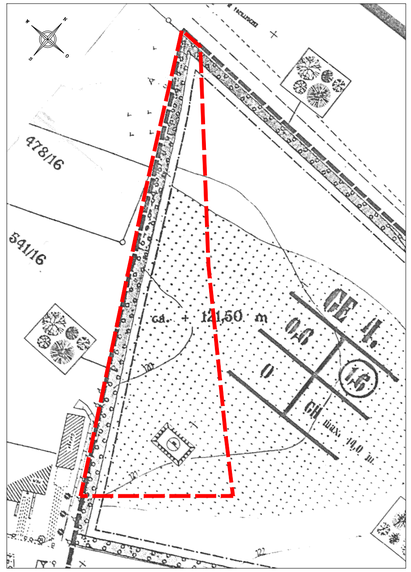
Eine nach §214 BauGB beachtliche Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges sind innerhalb eines Jahres nicht geltend gemacht worden.

Stadt Wanzleben–Börde, ...

.....
Bürgermeister

PLANZEICHNUNG TEIL A

Auszug aus dem seit 08.10.1992 rechtskräftigen B-Plan Nr.01/91 Gewerbegebiet "Hofbreite" M1:1000



Ergänzt um:

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans (§2 Abs.2 PlanZV)

*) GE 4. Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß Textlicher Festsetzung Pkt. 1 im Ursprungsbebauungsplan

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

für die Darstellung der Änderungsfläche des seit dem 08.10.1992 rechtskräftigen B-Plans Nr.01/91 Gewerbegebiet "Hofbreite"

Art der baulichen Nutzung

GE 4. Gewerbegebiet §8 BauNVO *)

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
1,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)
GH max. 14m Gebäudehöhe bezogen auf m ü. Gehweg

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze

Grünflächen

Grünfläche

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die für die Gewinnung von Bodenschätzen

Flächen für Aufschüttungen (Geländeregulierungsmaßnahmen)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

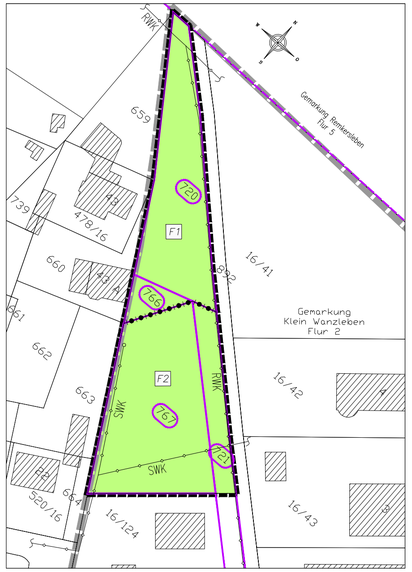
Grenze des räumlichen Geltungsdarfes

Nutzungschablone

Art der Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen

PLANZEICHNUNG TEIL A

Darstellung in der Fassung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 01/91 Gewerbegebiet "Hofbreite" M1:1000



Auszug aus verwendeter Liegenschaftskarte:

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen–Anhalt

Gemeinde: Wanzleben–Börde, Stadt
Gemarkung: Klein Wanzleben
Flur: 2
Flurstücke: 720,766,767 und teilweise 721
Maßstab: 1:1000
Stand: 05/2021 (ALKIS)
Lagestatus: LS 150

Vervielfältigung erteilt durch: Herausgeber
Genehmigungsnummer:
Aktenzeichen: A18/1–6022672/2011

PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)

zur 1. Änderung des B-Plans Nr.01/91 Gewerbegebiet "Hofbreite"

1. Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

F1 private Grünfläche
Zweckbestimmung: Freizeit– und Erholungsgarten

F2 private Grünfläche
Zweckbestimmung: ohne

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B–Planes (§9 Abs.7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des B–Plans (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlich genutzter Grünflächen (§2 Abs.2 PlanZV)

3. Nachrichtliche Übernahme
(§9 Abs.6 BauGB)

RWK vorhandener Regenwasserkanal
SWK vorhandener Schmutzwasserkanal

4. Informeller Charakter

vorhandene Bebauung außerhalb des Plangebiets

Flurstücksgrenzen

720 von der Planung betroffene Flurstücke

20,00 Bemaßung

Gemarkungsgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNG - TEIL B

zur 1. Änderung des B-Plans Nr.01/91 Gewerbegebiet "Hofbreite"

1. Private Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Freizeit– und Erholungsgarten" sind bis max. 300 m² Grundfläche folgende bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen, zulässig:
– Gartenhaus, Gartenzimmer, Geräteschuppen, Abstellraum, überdachter Freisitz sowie ein naturnaher Kleinbadeteich

Hinweis zum bestehenden Leitungsrecht

Für die im Plangebiet vorhandenen Schmutz– und Regenwasserkanäle besteht ein Leitungsrecht zu Gunsten des TAV Trink– und Abwasserverband Börde. Das Leitungsrecht legt jeweils einen insgesamt 6m breiten Schutzstreifen fest.

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.

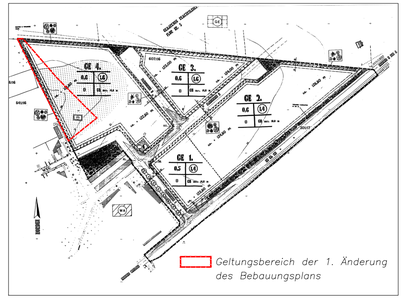
Auszug aus Topographischer Karte Übersichtsplan

M 1:10000

Kartengrundlage: Auszug aus Topographischer Karte M 1:10.000
Genehmigungsnummer:
[TK10/10/2018] © LVermGeo LSA(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1–6022672/2011

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

Auszug aus dem rechtskräftigen B- Plan ohne Maßstab



IVW Ingenieurbüro für Verkehrs– und Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

IVW INGENIEURBÜRO

Telefax 0391–4060400
Telefon 0391–4060300
eMail office@ivw–gmbh.eu

Vorhaben
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/91 Gewerbegebiet "Hofbreite"
Stadt Wanzleben-Börde / OT Zuckerdorf Klein Wanzleben

Reg.Nr.: 120–21–086

	gemessen		
	kartiert		
	gezeichnet		
	geprüft		
Darstellung: Satzung	bearbeitet	Dezember 2021	Fr. Müller
	gezeichnet	Dezember 2021	Fr. Re.Müller
	geprüft	Dezember 2021	Fr. R.Müller
	Maßstab	1:1000	Blatt Nr.

W:\120–21–086\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP120210B6KleinWanzleben_GE_Satzung.dwg
W:\120–21–086\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP120210B6KleinWanzleben_GE_Satzung.pdf