

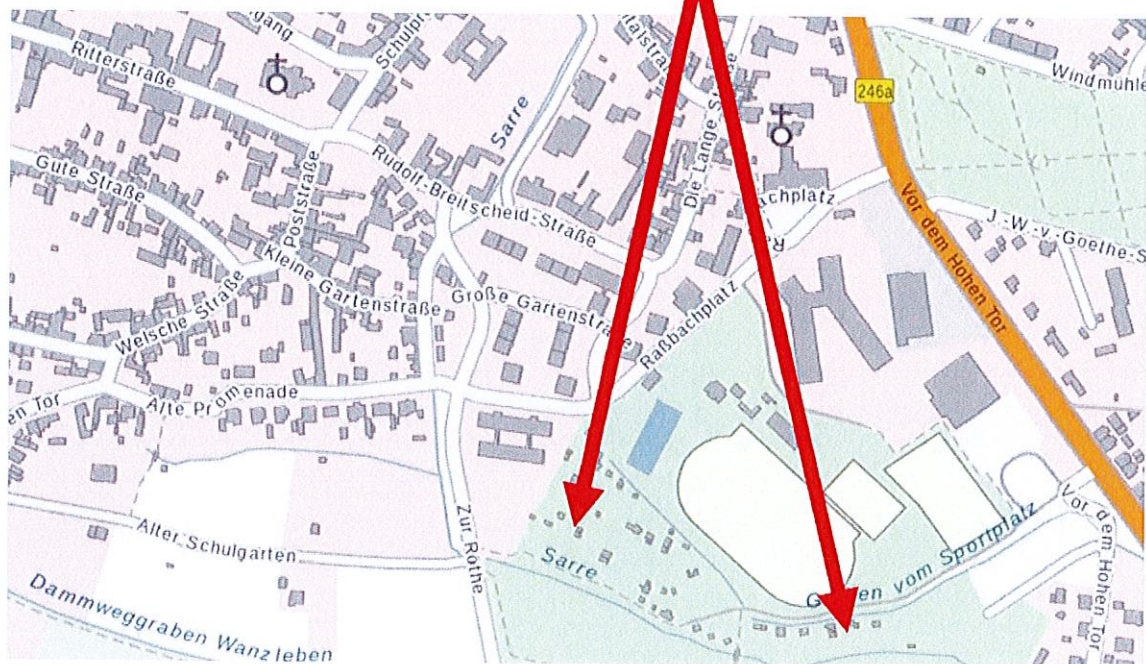
Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Bebauungsplan „Am Festplatz II“ im OT Stadt Wanzleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22. September 2022 den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Festplatz II“ nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB beschlossen (Teilflächen der Flurstücke 81/4; 72 und 355 der Flur 12 in der Gemarkung Wanzleben). Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2022 wurde gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Für den Planbereich ist der abgebildete Kartenausschnitt maßgebend.

Lage im Stadtgebiet

hier: Standort Plangebiet B-Plan



Lage in der Stadt Wanzleben [TK10 10/2016] © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-6022672/2011

Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von Bauland zu Wohnzwecken in der Ortschaft Stadt Wanzleben. Das zu überplanende Gebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Stadt Wanzleben. Mit dem vorliegenden B-Plan soll kurzfristig Bauland für die Errichtung von ca. 20 Eigenheimen ermöglicht werden.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Wanzleben - Börde, Bauflächen zu Wohnzwecken für den eigenen Bedarf und zusätzlich für die Ansiedlung von Intel-Mitarbeitern zur Verfügung zu stellen.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für die o.g. Bebauung wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung von einer Grünfläche zu Bauland. Mit der Planung soll eine individuelle Bebaubarkeit der Baugrundstücke entsprechend den Wünschen der Bauherren erreicht werden. Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

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

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Bedarfsgerechte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Bereitstellung einer Baufläche für den individuellen Eigenheimbau in Form einer Einfamilienhausbebauung, um damit auch der demografischen Entwicklung der Bevölkerung entgegenzuwirken.
- Kostengünstige Bereitstellung von Bauland, welches kurzfristig bebaut werden kann.
- Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen des bestehenden Wohngebiets.
- Stärkung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns und Auslastung vorhandener kommunaler Infrastrukturen.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 81/4; 72 und 355 der Flur 12 in der Gemarkung Wanzleben. Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Plans beträgt ca. 1,65 ha.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz der Stadt Wanzleben - Börde. 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 i. V. m § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist hierzu im Einzelnen unter Punkt 3.3. der Begründung des B-Planentwurfs zu entnehmen.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

03. November 2022 bis zum 06. Dezember 2022

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

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

Während dieser Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift oder per E-Mail an ines.darius@wanzleben-boerde.de vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch unberücksichtigt.

Wir weisen darauf hin, dass keine Umweltprüfung stattfindet.

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

Gleichzeitig sind die Unterlagen unter der Internetadresse der Stadt Wanzleben – Börde (www.wanzleben-boerde.de) Punkt Stadt & Bürger □ Bürgerservice □ Bekanntmachungen einsehbar.

Sollten im angegebenen Zeitraum Zugangsbeschränkungen zum Auslegungsort, die im Zuge der COVID-19-Pandemie erlassen werden, bestehen, so erfolgt die Auslegung gemäß § 3 des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSIG) in der Fassung vom 20.05.2020 ausschließlich im Internet. Auf telefonische Vereinbarung (Telefon Nr. 039209 / 44745, Ansprechpartner Frau Darius, SB Bauamt / Hochbau der Stadt Wanzleben - Börde) ist eine Einsichtnahme im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben - Börde möglich.

Datenschutzinformation:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m. Art. 6 Abs.3 Buchstabe b DSGVO und § 3 BauGB. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Datenschutzinformation im Rahmen der Bauleitplanung.

Stadt Wanzleben - Börde, den 06.10.2022


Thomas Kluge
Bürgermeister



PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan Wohngebiet „Am Festplatz II“

Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Wanzleben

Entwurf
Stand: August 2022



Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Wanzleben-Börde
Auftrags-Nr.	120-22-020

Inhalt

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

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

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

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

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

I. Planzeichnung
- B-Plan M 1:1.000

II Begründung

zum Bebauungsplan Wohngebiet „Am Festplatz II“

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	5
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde	6
1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	7
2. Planungsgrundlagen	8
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	8
2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne	8
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	9
2.4. Planungsvorgaben	9
3. Plananlass / Zielsetzung	15
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	15
3.2. Zielsetzung des B-Plans	16
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB	17
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	19
3.5. Nutzungen im Bestand	19
4. Planinhalt und Auswirkungen	21
4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	21
4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	26
4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	28
5. Flächenbilanz	28
Artenschutzrechtliche Prüfung	Anlage 1

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

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

Stadt Wanzleben - Börde

Markt 1-2

39164 Stadt Wanzleben-Börde

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

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde wurde zum 1. Januar 2010 gegründet. Gemäß der am 01.07.2019 beschlossenen Hauptsatzung der Stadt Wanzleben-Börde wurden folgende Gebietsteile zu Ortschaften gemäß §§ 81 ff. Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) bestimmt:

1. Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben

- 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 Stadt Wanzleben betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 4.899 Einwohner.

Mit Stand vom 26.07.2022 hatte die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde 14.320 (Hauptwohnsitz, Angabe Einwohnermeldeamt der Gemeinde). Im Ortsteil Stadt Wanzleben betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 3.963 Einwohner.

1.2. Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde

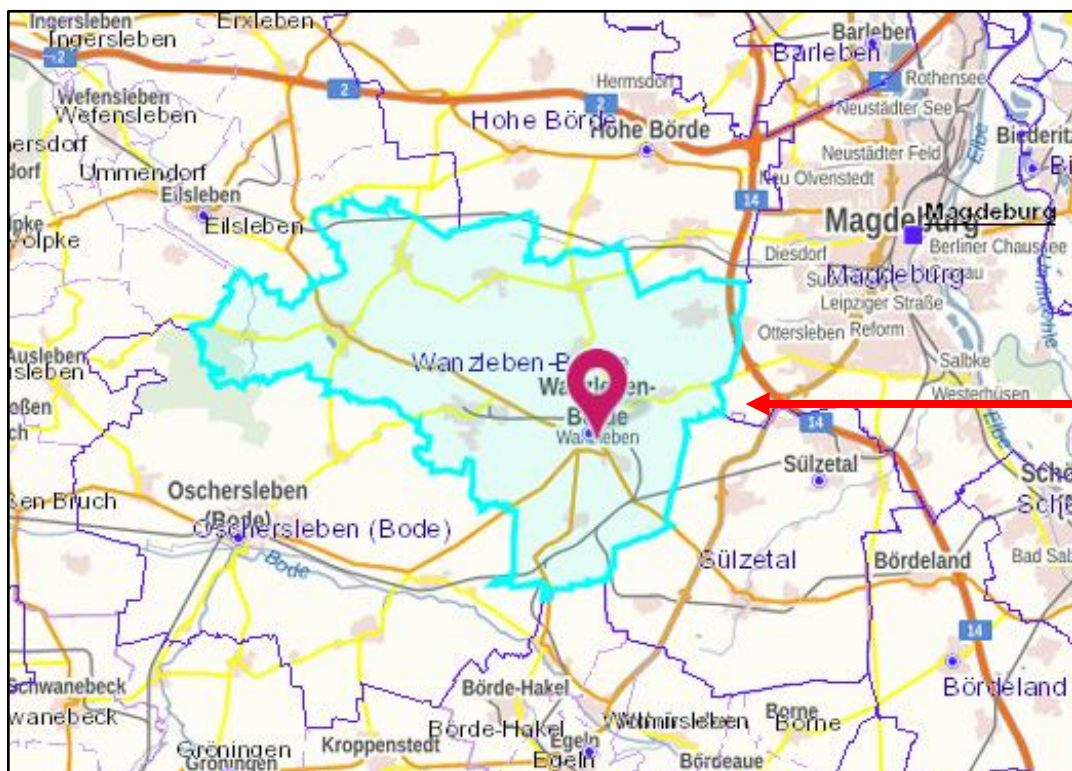
Die Stadt Wanzleben-Börde liegt ca. 15 km südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Landschaftlich gehört die Stadt zur fruchtbaren Magdeburger Börde. Die Stadt Wanzleben-Börde grenzt an folgende Städte und Gemeinden:

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

Das Gemeindegebiet besitzt eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Ortsteil Stadt Wanzleben liegt an der B 246a mit Anschluss an die B 81, B 246, B 180 und an die A 2 sowie an die A 14. Die Wirtschaftsstruktur im Ortsteil Stadt Wanzleben wird vom Gewerbegebiet Südost I. bis III. BA geprägt.

Östlich der Stadt Wanzleben-Börde plant der Chiphersteller Intel im Industriegebiet Magdeburg/ Eulenberg, direkt an der A14 den Bau der größten Chip-Fabrik Europas. Damit verbunden sind unter anderem vielfältige Effekte für den Wohnungs- und Arbeitsmarkt in der Stadt Wanzleben-Börde.

Standort GI Magdeburg/ Eulenberg



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Auf August 2022

1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bestand:

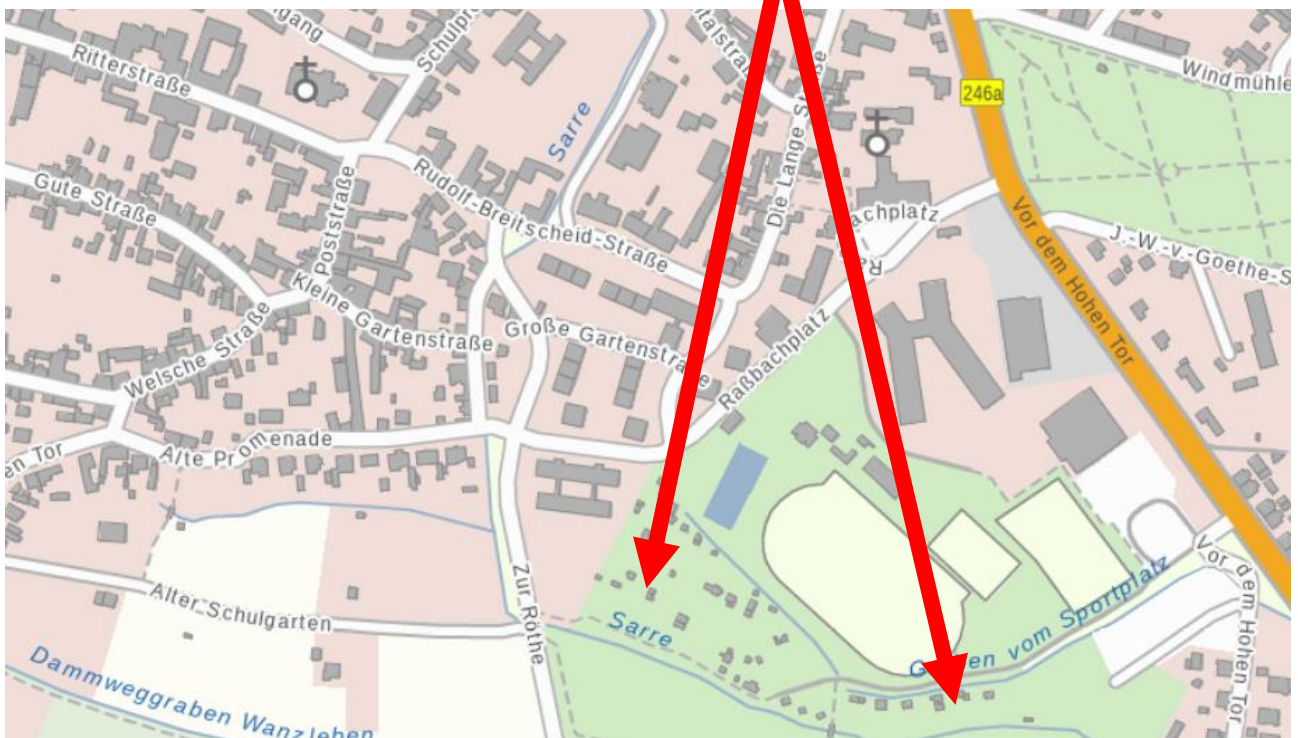
- Die Größe des Geltungsbereichs des Plangebiets beträgt ca. 1,65 ha.
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage mit 22 Parzellen. Der Kleingartenverein befindet sich in der Auflösung.
- Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die kommunale Straße mit der Bezeichnung Alte Promenade erschlossen. Perspektivisch ist ein Anschluss an die geplante öffentliche Straße im östlich angrenzenden B-Plangebiet Wohngebiet „Am Festplatz“ vorgesehen.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) zur Errichtung von ca. 20 Einfamilienhäusern, als Einzel- oder Doppelhäuser.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Straße Alte Promenade.

Lage im Stadtgebiet

–hier: Standort Plangebiet B-Plan



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Auf August 2022

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Der B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz II“, in der Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Wanzleben wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

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

Landesgesetze/ -verordnungen

(in den derzeitig aktuellen Fassungen)

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

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde
- 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg vom 29.09.2020
- 2. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 22.06.2022

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (**F-Plan**) der Stadt Wanzleben-Börde in der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- F-Plan der Stadt Wanzleben-Börde in der der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung einschließlich Begründung und Umweltbericht.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Flur 12, Teilfläche der Flurstücke 81/4; 72 und 355, Gemarkung Wanzleben, M 1: 1000 mit Stand Mai 2022.
- 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 des B-Plans Wohngebiet „Am Festplatz II“ 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 Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg** vom 29.09.2020.
- **2. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“** vom 22.06.2022.

➤ **a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)**

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beinhaltet für diesen Raum folgende Ziele:

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

Ziel Z 11:

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

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

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

- das geplante Bauvorhaben zur Errichtung von ca. 20 Wohnhäuser im zentralen Ort Stadt Wanzleben angesiedelt wird,
- bei der Standortwahl wurden die Potentiale der Nachnutzung einer ortsnahen brachliegenden Kleingartenanlage sowie eine wirtschaftliche und damit kostensparende Erschließung und
- die Anbindung an der ÖPNV für die bauliche Entwicklung am Standort berücksichtigt wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Stadt Wanzleben befindet. Das Plangebiet befindet sich zwar im Außenbereich, es grenzt aber in östlicher Richtung an den B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz“ (hier laufen die Vorbereitungsarbeiten für die Erschließung) und westlich an das Gelände der Kindertagesstätte „Sarrezwerge“ an.

In unmittelbarer Nähe nördlich befinden sich ein Sportplatz sowie eine Liegewiese des Spaßbades Wanzleben (Freibad).

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

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2022 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen (siehe hierzu im Einzelnen Punkt 3.3).

Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll eine neue Baufläche mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierbaren Standort.

Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend des **Landesentwicklungsplans 2010** sind nicht erkennbar.

Nach vorläufiger, planerischer Einschätzung ist die Aufstellung des Bebauungsplans Wohngebiet „Am Festplatz II“ nicht raumbedeutsam.

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

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

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

Im o.g. Regionalen Entwicklungsplan 2006 ist Wanzleben als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt stuft Wanzleben ab. Im Landesentwicklungsplan werden keine Teilfunktionen eines Mittelzentrums mehr festgelegt. In Grundsatz G 17 im LEP-LSA 2010 wird festgelegt, dass Wanzleben eine besondere Bedeutung für die Versorgung im ländlichen Raum hat. Da die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegten Teilfunktionen des Mittelzentrums nicht mehr mit dem Landesentwicklungsplan vereinbar sind, ist Wanzleben nur noch Grundzentrum. Dies sieht auch der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans vor.

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

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

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

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

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

Aufgrund der Festlegungen zu den Voraussetzungen, Aufgaben und Zielsetzungen eines Grundzentrums im Landesentwicklungsplan wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg im 2. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplans Wanzleben als Grundzentrum im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde vorgesehen.

c) 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2020

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Entsprechend dem o. g. 2. Entwurf des REP befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, welches als Grundzentrum vorgesehen ist. Siehe hierzu auch Punkt b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006.

d) 2. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 22.06.2022 (STP ZO_2. Entwurf - Stand 22.06.2022)

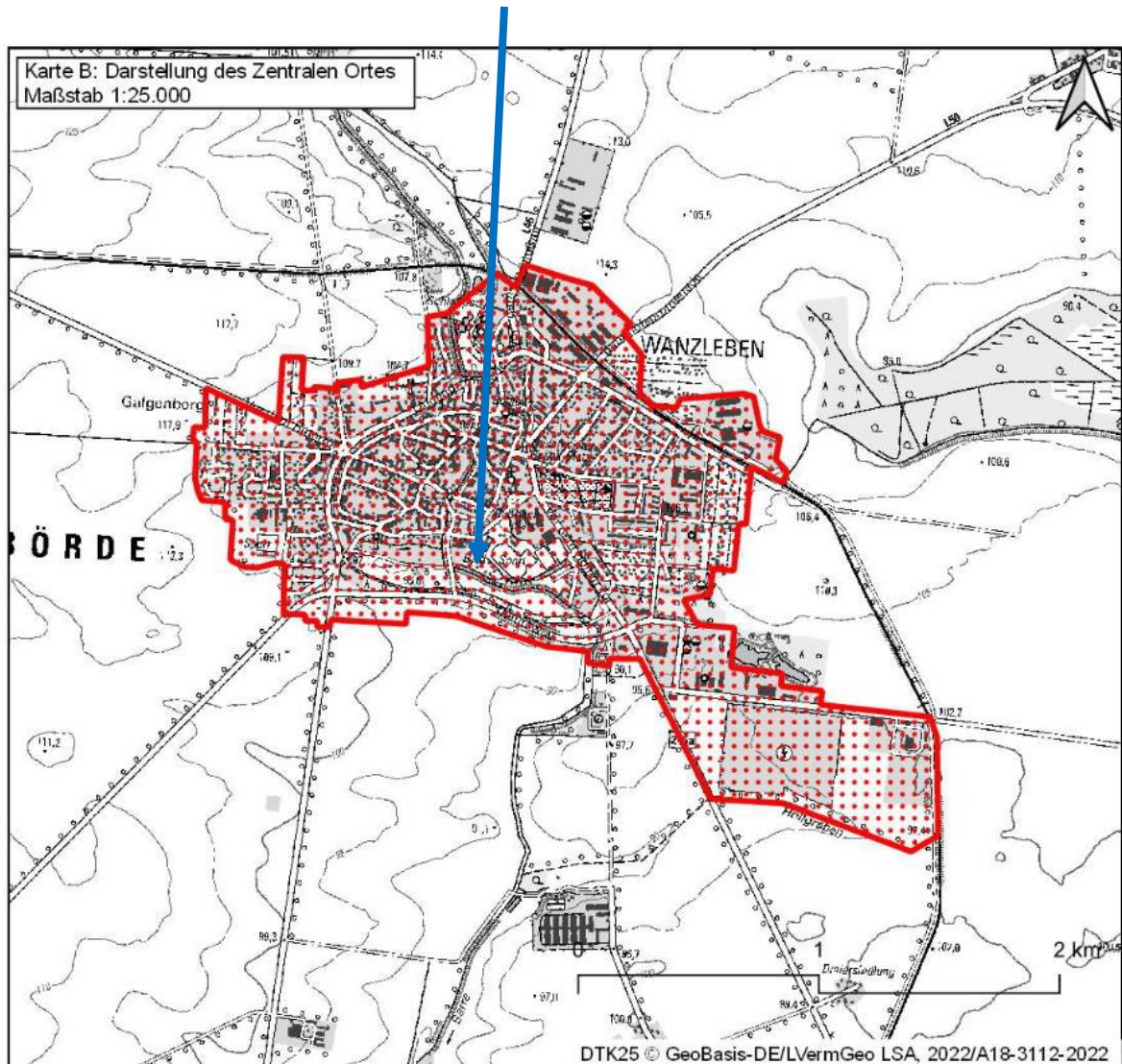
Mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.07.2021 wurde das Kapitel 4 aus dem Gesamtplan des 2. Entwurfs zur Neuaufstellung des REP Magdeburg herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel" weitergeführt.

Am 17.11.2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg den 1. Entwurf des Sachlichen Teilplans zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).

Der o.g. Entwurf wurde geändert. Am 22.06.2022 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Auszug 2. Entwurf STP ZO (Stand 22.06.2021) des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg,
hier: Festlegungskarte **2.3.15 Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes**

Standort des B-Plans Wohngebiet „Am Festplatz II“



Das Plangebiet befindet sich im Bereich der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes des Ortsteils Stadt Wanzleben.

Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend dem **REP für die Planungsregion Magdeburg 2006, dem 2. Entwurf zur Neuaufstellung des REP für die Planungsregion Magdeburg 2020** sowie dem **2. Entwurf STP ZO** (Stand 22.06.2021) sind nicht erkennbar.

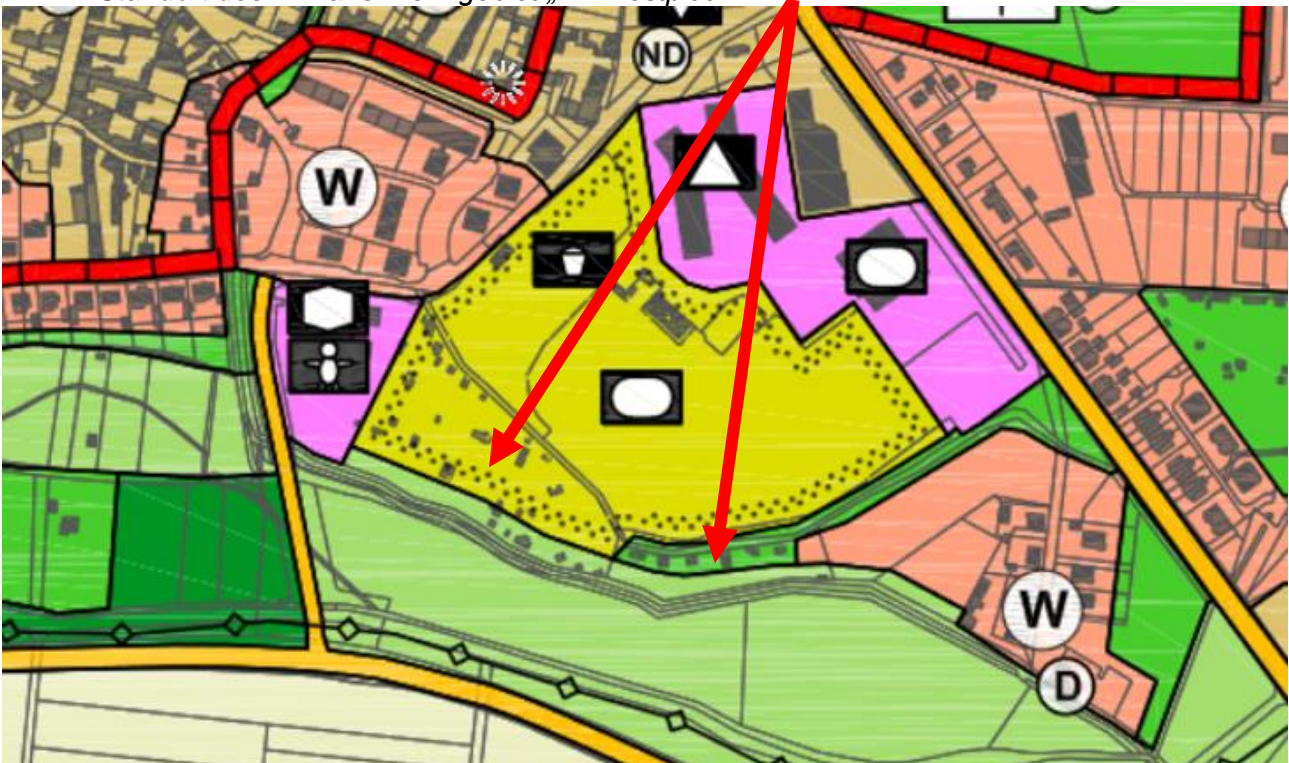
Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben-Börde

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde verfügt seit dem 30.06.2021 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 14.05.2021 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet als Umgrenzung für Flächen für Sport- und Spielanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 und als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar. Das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplans gebunden. Gleichwohl ist festzustellen, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Die Darstellung der o.g. Flächen im Flächennutzungsplan erfolgte als Option zur Nachnutzung der seinerzeit bereits zum überwiegenden Teil leerstehenden Gärten. Diese Zielsetzung hat sich aufgrund der Intel Ansiedlung und dem damit verbundenen Wohnbedarf geändert. Aufgrund des zusätzlichen Wohnbedarf hat die Stadt für die Flächen eine Nutzungsalternative geprüft. Mit dem Ergebnis, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets städtebaulich geordnet möglich ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

Standort des B-Plans Wohngebiet „Am Festplatz II“



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

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Derzeit besteht eine erhebliche Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für junge Familien aus der Stadt Wanzleben-Börde und von Familien im Einzugsbereich des Grundzentrums Wanzleben.

Des Weiteren besteht ein **erheblicher Wohnbedarf** durch die Ansiedlung des Chiphersteller Intel im Industriegebiet Magdeburg/ Eulenberg, östlich des Ortsteils der Stadt Wanzleben. Der B-Plan Nr. 353-2 „Eulenberg“, der dafür die planungsrechtliche Voraussetzung schafft, wurde durch den Stadtrat Magdeburg am 09.06.2022 als Satzung beschlossen. Der Baubeginn ist für das erste Halbjahr 2023 vorgesehen.

Entsprechend einer Prognose werden durch die Intel-Ansiedlung 10.000 bis 25.000 Menschen in die Region ziehen.

Für die Stadt Wanzleben-Börde als Nachbargemeinde ist dies eine große Chance, um sich weiterzuentwickeln. Sie sieht sich hier als Wohnstadt vor den Toren der Landeshauptstadt Magdeburg.

Aus o.g. Erfordernis müssen schnell die nötigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zur Abdeckung des zusätzlichen Wohnbedarfs geschaffen werden, da die Bedarfsabdeckung allein in der Stadt Magdeburg dafür nicht ausreichen wird.

Im Rahmen der Neuaufstellung des F-Plans wurde der Wohnbauflächenbedarf bis 2030 ermittelt, das Magdeburg im Jahr 2022 den Zuschlag für eine milliardenschwere Giga-Fabrik des US-Konzerns Intel bekommt, war diesem Zeitpunkt noch nicht ansatzweise zu erahnen.

Aus o.g. Gründen möchte die Stadt Wanzleben-Börde auf eigenen Flächen Bauland für ca. 20 Baugrundstücke zur Verfügung stellen.

Die o.g. Fläche befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

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

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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

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

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Wanzleben-Börde den Beschluss über die Aufstellung des B-Plans Wohngebiet „Am Festplatz II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

3.2. Zielsetzung des B-Plans

Ziel des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von Bauland zu Wohnzwecken in der Ortschaft Stadt Wanzleben.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Stadt Wanzleben.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll kurzfristig Bauland für die Errichtung von ca. 20 Eigenheimen ermöglicht werden.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Wanzleben-Börde, Bauflächen zu Wohnzwecken für den eigenen Bedarf und zusätzlich für die Ansiedlung von Intel-Mitarbeitern zur Verfügung zu stellen.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für die o.g. Bebauung wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung von einer Grünfläche zu Bauland.

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

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

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

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Bedarfsgerechte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Bereitstellung einer Baufläche für den individuellen Eigenheimbau in Form einer Einfamilienhausbebauung, um damit auch der demografischen Entwicklung der Bevölkerung entgegenzuwirken.
- Kostengünstige Bereitstellung von Bauland, welches kurzfristig bebaut werden kann.
- Auslastung der vorhanden Erschließungsanlagen des bestehenden Wohngebiets.
- Stärkung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns und Auslastung vorhandener kommunaler Infrastrukturen.

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

Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB- zur Aufstellung des Bebauungsplans

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

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 wurde die Befristung für die Anwendung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 verlängert.

Das heißt, das Verfahren zur Aufstellung eines B-Plans nach § 13b BauGB kann bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen.

Das Plangebiet befindet sich zwar im Außenbereich, es grenzt aber in östlicher Richtung an den B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz“ und in westlicher Richtung an das Gelände der Kindertagesstätte „Sarrezwerge“ an.

In unmittelbarer Nähe nördlich (durch den Graben vom Sportplatz getrennt) befinden sich ein Sportplatz sowie eine Liegewiese des Spaßbades Wanzleben (Freibad).

Der B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz II“ setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Ein allgemeines Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs.1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind somit gegeben.

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

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

Zu Punkt 1)

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 16.508 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet ca. 11.490 m², private Grünfläche ca. 2.617 m² und Verkehrsfläche ca. 2.401 m²). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 11.490 m² *0,4) ca. 4.596 m². Die Fläche liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 10.000 m².

Zu Punkt 2)

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

Zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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, 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, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.

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

- Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren ist § 4c BauGB „Überwachung“ nicht anzuwenden.
- Darüber hinaus gelten bei 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 des B-Plans erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 81/4; 72 und 355 der Flur 12 in der Gemarkung Wanzleben. Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Plans beträgt ca. 1,65 ha.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz der Stadt Wanzleben-Börde.

Die Grenze des Plangebiets wird gebildet:

- im Norden: durch den Graben vom Sportplatz
- im Westen: durch das Gelände der Kindertagesstätte „Sarrezwerge“
- im Osten: durch den B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz“
- im Süden: durch einen Gewässerrandstreifen der Sarre

Die Grenzen des **räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans** 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 dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage Hügelplantage mit 22 Parzellen. Der Kleingartenverein befindet sich in der Auflösung. Von den 22 Parzellen wurden in Gartensaison 2022 nur noch wenige Parzellen gärtnerisch genutzt. Für die Gartensaison 2023 ist die Nutzungsaufgabe aller Gärten vorgesehen.

Die kleingärtnerische Nutzung brachte es mit sich, dass Beete, Rasenflächen, Gartenlauben, Obst- und Ziergehölze vorhanden sind. Heckenstrukturen und dichtere Buschgruppen sind ebenfalls vorhanden.

Die bereits brachliegenden Parzellen sind aufgrund der Nutzungsaufgabe bereits verwildert. In diesem Bereich ist fast keine kleingärtnerische Nutzung mehr zu erkennen.

Diese Flächen wurden bereits mit Pionierpflanzenarten wie z.B. Pappel, Birke, Gingster und Gräsern besiedelt.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet zahlreiche invasive Neophyten (z.B. Essigbäume, Kanadische Goldrute).

Wegen ihres großen Schadpotentials müssen invasive Neophyten aktiv und gezielt bekämpft werden.

Hinweis:

Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht-einheimische Pflanzen, die aus fremden Gebieten (meist aus anderen Kontinenten), absichtlich oder unabsichtlich, eingeführt wurden, die sich bei uns in der Natur **etablieren** (Vermehrung in freier Natur) und sich **auf Kosten einheimischer Arten effizient ausbreiten**. Sie tragen **weltweit** zum Rückgang der biologischen Vielfalt bei und sind nach IUCN (International Union for Conservation of Nature) weltweit der zweitwichtigste Grund des Artenrückgangs, gleich nach der Zerstörung von Biotopen durch den Menschen. Die bereits etablierten Arten müssen beseitigt werden.

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

Nutzung der Fläche für das geplante Wohngebiet im Bestand



4. Planinhalt und Auswirkungen

Die derzeitige und mittelfristige Nachfrage wird sich im Wesentlichen auf Einfamilienhäuser konzentrieren. Für diese Wohnform fehlen in der Stadt Wanzleben bis zum Jahr 2025 Angebote. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden schaffen.

4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

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

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens der Errichtung von ca. 20 Eigenheime als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung ist erforderlich, da sich das Plangebiet in die Umgebung einfügen soll.

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

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

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

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

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt. Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO vor. Diese soll auch im Plangebiet ermöglicht werden, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können. Die Geschossflächenzahl wird aus oben genannten Gründen ebenfalls mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern abzusichern. Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise (Stadt villen). In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird, durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 11 m, die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Die festgesetzte Höhe entspricht der Höhe der vorhandenen Wohngebäude der näheren Umgebung.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen gemäß

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine hohe Flexibilität der Bebauung gewährleistet ist.

Die Baugrenzen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet halten einen Mindestabstand von 3 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ein. Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

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

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Planungsziel für den Bebauungsplan ist die Anlage eines Einfamilienhausgebiets, welches sich in die nähere Umgebung einfügt. Bei einer Einzelhaus- und Doppelhausbebauung sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand jedoch auch mit mehreren Wohnungen zulässig. Eine Eingrenzung auf Einfamilienhäuser wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht. Die Anzahl der Wohnungen wurde auf maximal zwei Wohnungen pro Einfamilienhaus beschränkt. Dies ermöglicht Einliegerwohnungen in den Einfamilienhäusern, wie dies für ein Mehrgenerationenwohnen sinnvoll ist. Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig, dies addiert sich zu zwei Wohnungen im Doppelhaus insgesamt. Hierdurch werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten im Plangebiet ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung zum planungsrechtlichen Begriff des „Einzelhauses“ ist zur Erreichung der Planungsziele die Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen in einem Gebäude erforderlich und geeignet.

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für eine Wendeanlage

Verkehrsflächen

Für die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebiets ist die Anordnung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die innere Erschließungsstraße erhält eine Verkehrsanbindungen an die kommunale Straße Alte Promenade. Perspektivisch ist ein Anschluss an die öffentliche Straße im östlich angrenzenden B-Plangebiet Wohngebiet „Am Festplatz“ vorgesehen.

Im Bebauungsplan wurde für die innere Erschließungsstraße eine Verkehrsraumbreite von 6,00 m festgesetzt. Es ist eine Mischverkehrsnutzung geplant.

Folgender Straßenquerschnitt liegt dieser Festsetzung zu Grunde:

0,5 Meter Sicherheitsstreifen beidseitig
5,0 Meter Fahrbahn einschließlich Gossen

gesamt 6,0 Meter Verkehrsraumbreite.

Bei der festgesetzten Verkehrsraumbreite ist der Begegnungsfall Lkw/Pkw möglich. Die Ausbaubreite ist für die Errichtung der geplanten Wohngebäude ausreichend. Der Abschluss der Erschließungsstraße erfolgt über eine Wendeanlage für das dreiachsige Müllfahrzeug nach Bild 59 (Seite 73) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06, Ausgabe 2006) unter Berücksichtigung der nachstehenden bedingten Festsetzung für eine Wendeanlage.

Bedingte Festsetzung für eine Wendeanlage

Für die Nutzung der Fläche als Wendeanlage wurde eine bedingte Festsetzung gemäß **§ 9 Abs. 2 BauGB** unter Punkt 4 der textlichen Festsetzung Teil B aufgenommen.

Die Auflösung dieser bedingten Festsetzung erfolgt mit Anschluss der geplanten Erschließungsstraße im B-Plan „Am Festplatz II“ an eine vorhandene öffentliche Erschließungsstraße im östlich angrenzenden B-Plangebiet „Am Festplatz“.

Mit Herstellung einer durchgängigen Verbindungsstrasse von der Straße Alte Promenade bis zur Straße Vor dem Hohen Tor ist keine Wendeanlage mehr erforderlich.

Eine ausreichende Erschließung des Gebiets ist durch die o.g. Festsetzung gesichert. Die Straße soll öffentlich gewidmet werden.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

An der Grenze zum „Graben vom Sportplatz“ sowie an der südlichen Grenze des Plangebiets wurde eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt. Mit dem Ziel hier eine Überbauung mit baulichen Anlagen wie z.B. Garagen und Stellplätze auszuschließen.

Des Weiteren wurde an der westlichen Grenze des Plangebiets ebenfalls eine 3,00 m breite private Grünfläche als Abgrenzung zur Kindertagesstätte festgesetzt. Auf der Grünfläche soll eine standortgerechte Hecke angepflanzt werden.

Hinweis: Eine Teilfläche des Flurstücks 72 (außerhalb des B-Plan) soll dem Gelände der Kindertagesstätte zugeordnet werden.

Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

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

Zur Berücksichtigung dieses Belanges wurden im B-Plan ein Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Pflanzbestimmungen festgesetzt.

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

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

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

Des Weiteren wurden im B-Plan, unter Punkt 3.4. der textlichen Festsetzungen Teil B, Festsetzungen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen.

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

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

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

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

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

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 BauGB) nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Die zulässige Grundfläche des vorliegenden B-Plans beträgt weniger als 20.000 m². Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Es wurden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären.

Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB erforderlich.

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. Der Artenschutz wurde betrachtet, siehe hierzu „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung.

Des Weiteren wurden artenschutzrechtliche Festsetzungen im B-Plan aufgenommen, siehe Textliche Festsetzung Teil B Punkt 3.4.

Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Plans nicht erforderlich.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich.

Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Hinweis:

Mit Rechtskraft des B-Plans befinden sich die Flächen des Plangebiets nicht mehr im Außenbereich, dementsprechend ist hier die "Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer zweiter Ordnung" (Unterhaltungsordnung) im Landkreis Börde vom 19.05.2011 (analog innerhalb bebauter Ortsteile) zu beachten.

Belange der Luftreinhaltung

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

Belange der Lärmbekämpfung

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

Auswirkungen von Lärm durch Sportanlagen:

Bei Großveranstaltungen auf den nordwestlich gelegenen Sportanlagen, die ca. viermal im Jahr von ca. 9 bis 20 Uhr stattfinden, können Lärmbelastigungen im B-Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen von Lärm durch Freizeitanlagen, hier Spaßbad (Freibad):

Mit der vorliegenden Planung rückt die geplante Wohnbebauung nicht näher als die bereits vorhandene Wohnbebauung (Große Gartenstr. Nr. 10) an das Spaßbad heran.

Das Freibad wird in der Zeit von Juni bis August betrieben, während dieser Zeit können Lärmbelastigungen im B-Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

Wie bereits entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 12.11.2021 zum B-Plan Wohngebiet „Am Festplatz“ mitgeteilt wurde, befinden sich im Vorhabenbereich und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme gemäß § 2 DenkmSchG LSA zahlreiche archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen Jungsteinzeit, Vorrömische Eisenzeit, Römische Kaiserzeit, Mittelalter; Körperbestattungen Jungsteinzeit, undatiert).

Aus o.g Gründen ist davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auf die gemäß § 14 Abs.2 DenkmSchG bestehenden Genehmigungserfordernisse wird hingewiesen. Zusätzlich wurde zum Denkmalschutz ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

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

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße Alte Promenade. Perspektivisch ist ein Anschluss an die öffentliche Straße im östlich angrenzenden B-Plangebiet Wohngebiet „Am Festplatz“ vorgesehen.

Ver- und Entsorgung des Plangebiets:

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Trinkwasserleitung in der Straße Alte Promenade anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an den Schmutzwasserkanal in der Straße Alte Promenade anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.

- **Niederschlagswasserbeseitigung:** Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. Für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist nach § 79b Wassergesetz LSA der Grundstückseigentümer verpflichtet, da die Gemeinde den Anschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal nicht vorschreibt. Es besteht **keine** Anschlussmöglichkeit des Plangebiets an einen Regenwasserkanal.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Dieses entspricht den Vorschriften des § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 78 WG LSA (Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt), **wonach** in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden soll. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen. Nach § 69 Abs. 1 WG LSA ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt. Die Errichtung baulicher Versickerungsanlagen (zum Bsp. Sickerschacht-, Rigolenversickerung oder auch Sickermulden) bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist unter Berücksichtigung der Hinweise im Arbeitsblatt ATV 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Verbleib des Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken ist jeweils durch die Bauherren mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Es ist geplant, das unverschmutzte Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche über einen Regenwasserkanal im Bereich der geplanten Erschließungsstraße abzuführen und in die Sarre einzuleiten. Der konkrete Nachweis für die ordnungsgemäße Abführung bzw. Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsfläche wird im Rahmen der Fachplanung geführt.

- Das zuständige Energieunternehmen für die Elektro- und Energieversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in 39387 Oschersleben, Anderslebener Straße 62. In der Straße Alt Promenade befinden sich Energieversorgungsleitungen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.
- **Post/ Telekom/ Breitband:**
 - Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Straße Alte Promenade befinden sich Telekommunikationsanlagen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit der Deutsche Telekom AG abzustimmen.
 - Breitbandausbau: In der Stadt Wanzleben-Börde wird derzeit ein kommunales Breitbandnetz verlegt. Ein Anschluss des B-Plangebiets ist vorgesehen.

- Abfallentsorgung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR.
 Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche kann durch dreiachsige Müllfahrzeug angefahren werden, dementsprechend ist im Plangebiet die Müllabfuhr sichergestellt.

Feuerschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 800 l/min über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich.

Für den Grundschatz ist die Stadt Wanzleben-Börde zuständig. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist über Hydranten möglich. Im Umkreis von 300 m befinden sich drei Hydranten (zwei mit 800 l/min und einer mit 1.300 l/min).

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Stadt Wanzleben-Börde trägt die Kosten für die Aufstellung des **Bebauungsplans**.

Die Durchführung des Bebauungsplans erfordert:

- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Straße einschließlich Beleuchtung,
- die Anlage einer Straßenentwässerung und eines Schmutzwasserkanals im Straßenraum,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation).

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch die Stadt Wanzleben-Börde bzw. durch Dritte übernommen. Die Refinanzierung erfolgt über den Grundstücksverkauf.

5. Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Plangebiet insgesamt	16.508
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	11.490
• davon überlagernd mit Fläche (A1), bedingte Festsetzung A1 (§ 9 Abs. 2 BauGB)	231
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) als öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.401
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) davon überlagernd:	2.617
• mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	135

Anlage 1

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

zum

**Bebauungsplan Wohngebiet „Am Festplatz II“
Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Wanzleben**

Entwurf, August 2022

Gemeinde/Planungsträger:

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

Planungsbüro:

IVW Ingenieurbüro GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

zuständiger Bearbeiter:

Herr Dipl. Ing. (FH) Christoph Alberts
Tel.: 0391/4060363
Mail: c.alberts@ivw-ingenieure.de

0 Inhaltsverzeichnis

0	Inhaltsverzeichnis.....	2
1	Grundlagen	3
1.1	Anlass und Zielsetzung.....	3
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	3
1.3	Methodik	8
1.4	Abgrenzung und Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes	9
2	Relevanzprüfung	12
3	Konfliktanalyse	18
3.1	Vorhabenbeschreibung	18
3.2	Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren	18
3.3	Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten	20
4	Maßnahmen des besonderen Artenschutzes.....	26
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	26
4.2	CEF-Maßnahmen	27
5	Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	27

1 Grundlagen

1.1 Anlass und Zielsetzung

Aufgrund der stabilen Einwohnerentwicklung besteht ein Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für junge Familien aus der Stadt Wanzleben-Börde und von Familien im Einzugsbereich des Grundzentrums Wanzleben. Die Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken ist aktuell recht hoch. Hinzu kommt, dass aufgrund der Ansiedlung des Chipherstellers Intel auf Flächen der benachbarten Landeshauptstadt Magdeburg mit einem erheblichen Bevölkerungszugang innerhalb der Region Magdeburg gerechnet wird. Die Stadt Wanzleben-Börde, die nahezu direkt an die geplante „Gigafabrik“ angrenzen wird, sieht gute Chancen, sich als Wohnstadt entwickeln zu können.

Mit der Aufstellung des *Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Festplatz II“* möchte die Stadt Wanzleben-Börde deshalb auf eigenen Flächen kurzfristig und bedarfsgerecht Bauland für ca. 20 Baugrundstücke zur Verfügung stellen.

Das innerhalb der Ortslage liegende, früher als Gartenanlage genutzte Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan, der hier Flächen für Sport- und Spielanlagen sowie Grünflächen ausweist, muss im Zuge einer Berichtigung entsprechend angepasst werden.

Das geplante Baugebiet ist so ausgerichtet, dass günstig an die Infrastruktur des bereits östlich angrenzend geplanten Wohngebietes „Am Festplatz“ angeschlossen werden kann. Von hieraus und damit von der Straße „Vor dem hohen Tor“ ausgehend, soll auch die Zufahrt erfolgen. Diese bindet nördlich an die Straße „Alte Promenade“ an. Die Planung entspricht damit dem raumordnerischen Ziel, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden für die Bereitstellung von Bauland vorrangig bereits erschlossene bzw. günstig zu erschließende Flächen im Inneren der Ortschaft zu nutzen.

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

1.2 Rechtliche Grundlagen

besonderer Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

1. Tier- und Pflanzenarten, die in den **Anhängen A oder B** der **EG-Artenschutzverordnung** (Verordnung (EG) Nr. 338/97) aufgeführt sind,

¹ LOUIS, HANS WALTER: Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung, aus: Institut für Städtebau: Kurs Bauleitplanung und Artenschutz, Online-Publikation, www.dihk.de, Abruf 2015.

2. Tier- und Pflanzenarten, die im **Anhang IV** der **FFH-Richtlinie** gelistet sind, soweit sie nicht unter 1. aufgeführt sind,
3. in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie - „**europäische Vogelarten**“ (sämtliche im Gebiet der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union heimischen Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie (EG-VRL, 1979) - dies umfasst neben Brutvögeln auch regelmäßig auftretende Zugvogelarten), soweit sie nicht unter 1. aufgeführt sind, oder
4. Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind:
 - § 54 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Arten der **Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) Anhang 1, Spalte 2 (besonders geschützte Arten)**
 - § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Verordnung über gefährdete Arten, für die die Bundesrepublik Deutschland eine besondere Verantwortung trägt (Verordnung derzeit noch nicht erlassen).

Davon gelten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG folgende Arten zusätzlich als **streng geschützt**:

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

Bei den streng geschützten Arten handelt es sich damit um eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

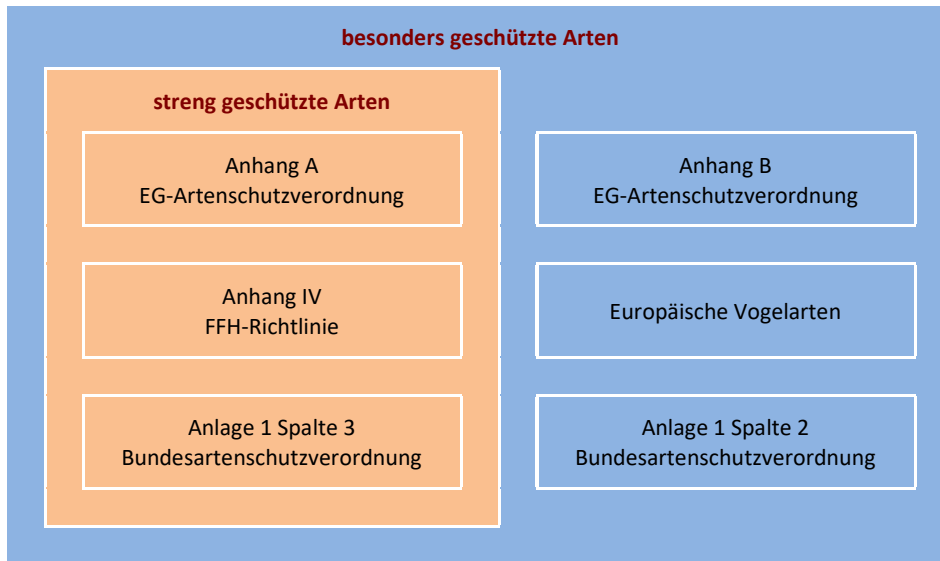


Abbildung 1: Zusammenhang besonders und streng geschützter Arten
gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 13 - 14

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

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

oder Vorhabens im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor. Dies bedeutet, dass bei Vorliegen eines im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensierenden zulässigen Eingriffes bzw. dass im Rahmen der Bauleitplanung nur die Arten des Anhangs IV sowie die europäischen Vogelarten der artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen sind. Für diese Arten ist nur in Fällen, in denen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht erfüllt werden können, neben der Bau- und Plangenehmigung eine Ausnahme oder Befreiung nach dem BNatSchG erforderlich². Arten der Bundes- bzw. EG-Artenschutzverordnung sind von der Prüfung ausgenommen, soweit sie nicht zusätzlich in den oben genannten Schutzkategorien aufgeführt sind.

Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Im Einzelfall können Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG erteilt werden, beispielsweise

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger wirtschaftlicher Schäden,
- wenn sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringen Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,
- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Art. 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Art. 9 Abs. 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten.

Einbeziehung von Maßnahmen

In die Beurteilung, ob einer oder mehrere der genannten Verbotstatbestände erfüllt sind, können Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) einbezogen werden, soweit diese erforderlich sind.

Maßnahmen zur Vermeidung führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder so weit abgemildert werden, dass keine erheblichen Einwirkungen auf geschützte Arten erfolgen.

² BUND/LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG (LANA): Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht (Stand 2010), Online-Publikation, https://www.la-na.de/documents/vollzugshinweise_stand_19xi2010-2_1518592222.pdf, Abruf 2022.

Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality-measures), die hier synonym als „vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen“ zu verstehen sind, setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für den lokal betroffenen Bestand in qualitativer Hinsicht zu erhalten. Dabei muss die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte gesichert sein. CEF-Maßnahmen müssen den Charakter von Vermeidungsmaßnahmen besitzen und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat erkennen lassen.

Kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung trotz der Durchführung von Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden, können Kompensationsmaßnahmen (FCS-Maßnahmen, compensation measures) erforderlich werden, damit sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art bzw. der lokalen Population im Bezugsraum insgesamt nicht verschlechtert. Die Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung sowie den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweils betroffenen Art bzw. Population. Hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zu beachten, dass keine Zeitlücke (time-lag) entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population (Engpass-Situation) auftreten kann. Kompensationsmaßnahmen dienen in der artenschutzrechtlichen Prüfung als Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen Erhaltungszustand) weiterhin vorliegen. Sie sind somit eine Zulassungsvoraussetzung gemäß § 45 BNatSchG.

Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG

Kann eine Ausnahme nicht erteilt werden, besteht die Möglichkeit einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG. Voraussetzung ist, dass die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

1.3 Methodik

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Behandlung sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

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

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

Eine entsprechende Flächenbegehung wurde am 28.07.2022 durchgeführt.

1.4 Abgrenzung und Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich im südlichen Teil der ca. 15 km südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg gelegenen Ortschaft Wanzleben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beansprucht mit einer Größe von ca. 1,65 ha Teilflächen der Flurstücke 81/4, 72 und 355 der Flur 12 in der Gemarkung Wanzleben. Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz der Stadt Wanzleben-Börde. Sie sind derzeit bis auf einzelne Gartenlauben weitestgehend un bebaut. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Abschnitt des Gewässerrandstreifens der Sarre. Westlich grenzt das Gelände einer Kindertagesstätte an. Östlich befindet sich das geplante Wohngebiet „Am Festplatz“. Die nördlich gelegenen Flächen werden durch einen Graben getrennt von einer Sportanlage und einem Frei- und Spaßbad eingenommen.

Das Plangebiet umfasst das Gelände einer ehemaligen Kleingartenanlage. Der Kleingartenverein befindet sich in Auflösung. Von den 22 Parzellen wurden in Gartensaison 2022 nur noch wenige gärtnerisch genutzt. Für die Gartensaison 2023 ist die Nutzungsaufgabe aller Gärten vorgesehen. Die Bebauung reduziert sich auf kleinere Gartenlauben, die sich teils bereits im ruinösen Zustand befinden. Die Vegetation setzt sich aus Zier- und Obstgehölzen (Obstbäume in Form von Nieder- bis Mittelstämmen), die aus der Zeit der gärtnerischen Nutzung stammen, sowie aus nach der Nutzungsaufgabe aufkommendem, teils aus Pionierarten bestehendem Gehölzaufwuchs zusammen. Einige der Gehölze besitzen das Potenzial zur invasiven Ausbreitung. Hierzu gehören vor allem Essigbaum und Brombeere. Die südliche Abgrenzung zum Gewässerrandstreifens der Sarre hin wird durch eine ehemals in Form geschnittene Strauchhecke gebildet. Eine ausgeprägte Baumreihe, die sich allerdings außerhalb des Plangebietes befindet, bildet die nördliche Abgrenzung. Begleitet werden die Gehölze von teils ebenfalls invasiv auftretenden ruderalen Stauden- und Grasarten (Goldrute, Quecke, Landreitgras) sowie Dominanzbeständen nitrophiler Staudensäume (Große Brennnessel, Gemeiner Beifuß). Aufgrund der aktuell seit mehreren Jahren anhaltenden Trockenheit weisen einige Gehölze bereits Trockenheitsschäden auf, bis hin zur Abgängigkeit.

Sowohl der nördlich angrenzende Graben als auch die südlich verlaufende Sarre mit ihrem Gewässerrandstreifen befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb jeglicher naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.



Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebietes³ (ohne Maßstab)



Abbildung 3: Kleingarten mit Holzlaube

³ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Schutzgebiete in Deutschland, interaktiver Web-Mapping-Dienst, Online-Publikation: <https://geodienste.bfn.de/schutzgebiete?lang=de>, Abruf 2022.



Abbildung 4: großflächige ruderales Grasflur, abgängiger Obstbaum



Abbildung 5: nitrophiler Staudensaum, dichter Goldrutenbestand, Ziergehölze mit Trockenschäden



Abbildung 6: Kleingarten ohne gärtnerische Nutzung



Abbildung 7: großflächiger Dominanzbestand der Goldrute innerhalb ruderaler Grasfluren



Abbildung 8: großflächige ruderale
Grasflur, Laubenruine

2 Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung hat allgemein die Aufgabe, diejenigen vorkommenden oder potenziell vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der möglichen Wirkungen des Vorhabens zu betrachten sind. Anhand der auf der Untersuchungsfläche vorkommenden Lebensraumtypen wird ermittelt, welche Arten im Planungsraum *voraussichtlich* erwartet werden *können*. Grundlage hierfür bilden das Internet-Handbuch der Arten des Anhangs IV der FFH-R des BfN⁴ sowie die Artenschutzliste Sachsen-Anhalt⁵.

Die Feststellung der Relevanz sagt damit noch nichts über das tatsächliche Vorhandensein der Arten auf den zu untersuchenden Flächen sowie die vorhabensbezogene Betroffenheit der als relevant erachteten Arten aus.

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

⁴ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Internethandbuch Arten; Arten Anhang IV FFH-Richtlinie; Online-Publikation, <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html>, Abruf 2020.

⁵ LANDESBETRIEB BAU SACHSEN-ANHALT: Artenschutzliste Sachsen-Anhalt; Liste der in Sachsen-Anhalt vorkommenden, im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen den Arten, Sand 2018; Online-Publikation, https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Natura2000/Arten_und_Lbensraumtypen/Dateien/Artenschutzliste_Sachsen-Anhalt_2018.pdf, Abruf 2020.

Lebensraumtyp Gehölze

Gehölze dienen einer Vielzahl von Tierarten als Lebensraum und beherbergen insbesondere in störungsarmer Lage eine artenreiche Vogelfauna. Hier zu nennen sind in erster Linie die Singvögel, die in dichten Strukturen der Sträucher ausreichend geschützten Brutraum finden. Weiterhin dienen die Blüten der Gehölze als Insektenweide. Durch Fledermäuse werden Gehölze häufig als Leitstrukturen während der Jagd- und Transferflüge genutzt. Alte Bäume, die Höhlungen im Holz sowie lose Rindenabschnitte aufweisen, können ihnen als Quartier - i.d.R. als Übergangs- und Sommerquartier dienen.

Der Lebensraumtyp wird im Plangebiet durch eine Vielzahl unterschiedlicher Gehölze repräsentiert. Neben einzelnen nieder- und mittelstämmigen Obstbäumen sind dies Zier- und Obststräucher bzw. -hecken sowie durch Samenanflug aus Nachbarflächen aufkommender Gehölzaufwuchs. Große Altbäume fehlen im Gebiet. Südlich im Bereich der Sarre befindliche Silber-Weiden sowie eine nördlich angrenzende Baumreihe befinden sich außerhalb des Plangebietes. Keines dieser Gehölze wies zum Zeitpunkt der Ortsbegehung Greifvogelhorste auf, wobei eine Besiedelung durch entsprechende Arten aufgrund der vom Betrieb des Spaßbades, der Sportstätten sowie des Kindergartens ausgehenden Akustik und des damit verbundenen Störungspotenzials sehr unwahrscheinlich ist. Gleiches gilt auch für andere besonders empfindliche Vogelarten, so dass hier ausschließlich von einer Besiedelung durch Singvögel, die an das urbane Leben angepasst sind (Kulturfolger), auszugehen ist. Zu nennen wären hier Finkenarten innerhalb dicht belaubter größerer Laubbäume und Koniferen sowie Droselarten, Nachtigall und Rotkehlchen, die bevorzugt dichte Strauch- und Heckenstrukturen nutzen.

Aufgrund nicht vorhandener Altbäume fehlt es an Höhlen und Spaltenquartieren für eine Besiedelung durch Fledermäuse. Für eine Nutzung als Leitstruktur sowie zur Jagd sind eher die Gehölze südlich der Sarre bzw. der hier vorhandene kleinräumige Wechsel aus Gehölzen und Grünlandflächen qualifiziert. Bei Transfer- und Jagdflügen, die hiervon ausgehen, kann aber auch das Plangebiet involviert werden.

Lebensraumtyp Ruderalfluren

Ruderalfluren sind spontan entstandene, nicht landwirtschaftlich genutzte Vegetationsbestände aus Stauden, Gräsern sowie ein- und zweijährigen Kräutern auf anthropogen stark veränderten, oft auch nährstoffreichen Standorten. Sie sind in optimaler Ausprägung sehr blüten- und insektenreich. Aufgrund des Reichtums an Sämereien und Insekten sind sie als Nahrungshabitat für viele Vogelarten prädestiniert. Aus gleichem Grund können in Abhängigkeit von der klimatischen Exposition, der Bodenbeschaffenheit sowie weiterer Habitatstrukturen im Nahbereich Vorkommen der Zauneidechse möglich sein (Jagdhabitat). Weniger ausgeprägte Ruderalfluren werden dagegen oft von Dominanzbeständen einiger weniger Arten gebildet. Beispielhaft sind hier die dichten Brennnesselbestände auf stark stickstoffhaltigen Böden zu nennen. Ihr ökologischer Wert für die Fauna ist entsprechend geringer.

Im Plangebiet kommt der Lebensraumtyp in erster Linie in Form von Dominanzbeständen - Goldrute, Landreitgras, Große Brennnessel - vor, die einen Großteil der aufgelassenen Kleingärten einnehmen.

Bebauung

Je nach Art, Alter und Zustand bemisst sich der faunistische Wert von Gebäuden. Eine höhere artenschutzrechtliche Wertigkeit kann i.d.R. nur älteren strukturreichen Gebäuden sowie Ruinen zugesprochen werden, die insbesondere eine Besiedlung durch höhlen- und nischenbewohnende Tierarten ermöglichen. Hier sind in erster Linie verschiedene Vogelarten sowie Fledermäuse (Wochenstuben, Tages- und Überwinterungsquartiere) zu betrachten. Moderne hochgradig gedämmte Gebäude mit nischenarmen Fassaden oder gar rein technische Industriebauten weisen dagegen keine Möglichkeiten auf, geschützten Arten Lebensräume zu bieten.

Die Bebauung im Plangebiet reduziert sich auf einzelstehende Lauben und Schuppen innerhalb der Gärten. Diese bieten insbesondere den Nischenbrütern unter den Singvögeln wie Hausrotschwanz und Amsel Nistmöglichkeiten. Einzelne, bereits im Verfall befindliche Gebäude könnten theoretisch auch durch Fledermäuse als Quartier genutzt werden. Innerhalb kleiner Gebäude, die in ihrem Inneren relativ hell und oft auch nicht frei von Zugluft sind, ist die Wahrscheinlichkeit allerdings relativ gering.

Die auf der Untersuchungsfläche aufgefundenen wertgebenden Arten waren ausschließlich der Gruppe der Singvögel zuzuordnen.

Tabelle 1: vorgefundene wertgebende Arten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status
<i>Carduelis carduelis</i>	Stiglitz	Nahrungsgast, vereinzelt Bruthabitat vorhanden (höhere Laub- und Nadelbäume)
<i>Cyanistes caeruleus</i>	Blaumeise	Nahrungsgast, vereinzelt Bruthabitat vorhanden (Nistkästen)
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	Nahrungsgast, überfliegend
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling	Nahrungsgast
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz	Bruthabitat vorhanden
<i>Turdus merula</i>	Amsel	Bruthabitat vorhanden

Tabelle 2: Relevanzprüfung

(§ - zutreffend bzw. aufgeführt, bg - besonders geschützt, sg - streng geschützt)

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH Anh. IV	europ. Vogelart	EG-VO Anh. A/B	BAV Anl. 1 Sp. 2/3	BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13/14	Zuordnung Lebensraumtyp, Habitat	Relevanz
Fledermäuse								
Fledermäuse		§			bg	bg, sg	Lebensraumtyp Gehölze, Bebauung Fortpflanzungsstätte: <i>Gebäudearten</i> : Sommerquartiere/Wochenstuben in und an Gebäuden, <i>Wald-/Gehölzarten</i> : Höhlen- und Spaltenquartieren an Bäumen entsprechenden Alters in Wäldern, Parks und Friedhöfen; Ruhestätte: Winterquartiere in Höhlen, Kellern, Stollen u.ä.; Zwischenquartiere (Frühjahr/Herbst) in Mauerspalten; Jagdhabitat/Transferflüge: Gewässer, Gewässerränder, linnenförmige Gehölze, Wald- und Gehölzränder	Plangebiet als Jagdhabitat und für Transferflüge geeignet; Quartiernutzung nur bedingt möglich ⇒ relevant
Reptilien								
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	§			bg	bg, sg	Lebensraumtyp Ruderalfluren halboffene, wärmebegünstigte Lebensräume, warme besonnte Flächen, mit dichter und lockerer Vegetation im Wechsel mit nahen Versteckmöglichkeiten sowie lockerem sandigem Bodenmaterial zur Eiablage	zumindest in Teilen geeignete Habitate (Ruderalfluren, Gehölze) vorhanden ⇒ relevant

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH Anh. IV	europ. Vogelart	EG-VO Anh. A/B	BAV Anl. 1 Sp. 2/3	BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13/14	Zuordnung Lebensraumtyp, Habitat	Relevanz
Vögel								
Singvögel			§		(sg)	bg, (sg)	Lebensraumtyp Gehölze, Bebauung, Ruderalfluren Bruthabitat: Gehölze (Sträucher, Hecken, teils Baumkronen), teils gehölzanschließende Staudensäume, teils offenes Gelände bzw. Landwirtschaftsflächen; teils Nischen an Gebäuden; Nahrungshabitat: Gehölze, angrenzende Staudenfluren, Offenland u.ä.	geeignete Habitatstrukturen vorhanden ⇒ relevant
offenlandbejagende Greifvögel			§	A		bg, sg	Lebensraumtyp Ruderalfluren, Gehölze gehölzdurchsetztes Offenland; Bruthabitat: Bruthabitat: Waldränder mit geeigneten Horstbäumen (mind. mittleres Baumholz: Brusthöhendurchmesser > 35 cm), Baumhecken, Feldgehölze; Nahrungshabitat: Niedrigwüchsiges, lückiges Offenland mit Grenzlinien; Ruhestätte: Horst (auch Wechselhorste) und angrenzende Gehölze, außerhalb der Brutzeit Gehölze im Nahrungshabitat	Gehölze ohne Habitateignung Fläche als Nahrungshabitat zu kleinräumig und weitestgehend schlecht einsehbar ⇒ nicht relevant
Schmetterlinge								
<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	§			bg	bg, sg	ruderalisiertes Grünland, flächige Gras- und Ruderalfluren	Vorhabensfläche ohne Wirtspflanze, daher ohne Habitateignung

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	FFH Anh. IV	europ. Vogelart	EG-VO Anh. A/B	BAV Anl. 1 Sp. 2/3	BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13/14	Zuordnung Lebensraumtyp, Habitat	Relevanz
							frische bis (wechsel-) feuchte Goldhafer- und Glatt- haferwiesen, Feucht- und Streuwiesen, Hochstau- densäume entlang von Fließgewässern; Vorausset- zung Vorkommen vom Großen Wiesenknopf (<i>San- guisorba officinalis</i>); Verbreitung: südliches Deutschland, Einzelpopulationen in der Nord- hälfte Deutschlands	⇒ nicht relevant
<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf- Ameisenbläuling	§			bg	bg, sg	ruderalisiertes Grünland, flächige Gras- und Ru- deralfuren nährstoffarme, frische bis (wechsel-) feuchte Wie- sen; Voraussetzung Vorkommen vom Großen Wie- senknopf (<i>Sanguisorba officinalis</i>); Verbreitung: südliches Deutschland, Einzelpopulationen in der Nordhälfte Deutschlands	Vorhabensfläche ohne Wirts- pflanze, daher ohne Habitateig- nung ⇒ nicht relevant

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

3 Konfliktanalyse

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

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

3.1 Vorhabenbeschreibung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung mehrerer Wohnhäuser. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,65 ha. Durch den Bauleitplan wird ein *allgemeines Wohngebiet* mit einer Zufahrt, die das Wohngebiet von der Straße „Vor dem Hohen Tor“ über das Gelände des angrenzenden Baugebietes „Am Festplatz“ sowie von der Straße „Alte Promenade“ aus erschließt, ausgewiesen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was bedeutet, dass 40 % der Baugrundstücke überbaut werden können. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, die in Anlehnung an die vorhandene Bebauung bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 bis zu 2 Geschosse und eine Firsthöhe von 11 m aufweisen dürfen. Die Abgrenzung zum nördlich gelegenen Graben erfolgt durch die Ausweisung eines 5 m breiten Gewässerrandstreifens in Form einer privaten Grünfläche. Eine gleichartige Grünfläche wird nach Südwesten zur Sarre hin ausgewiesen. Zudem sind auf den entstehenden Grundstücken jeweils mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

3.2 Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren

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

Unter **baubedingten Wirkungen** versteht man dabei die Eingriffsfaktoren, die meist nur temporär während der Bauphase auftreten. **Anlagebedingte Wirkungen** sind alle vom Vorhaben ausgehenden Effekte, die spezifisch durch die Anlage selbst (und nicht durch Bau und Betrieb) bedingt sind. Bei den **nutzungs-/betriebsbedingten Wirkungen** handelt es sich um Eingriffsfaktoren, deren Auftreten ursächlich mit der Nutzung bzw. dem (Dauer-)Betrieb des Plangegegenstandes zusammenhängen.

Tabelle 3: Darstellung und Bewertung der möglichen Projektwirkungen

Baumaßnahme/Eingriff	mögliche Projektwirkungen
Baubedingte Wirkungen	
Anlage der Baustelleneinrichtungen, Materiallagerung	<ul style="list-style-type: none"> - zusätzliche Inanspruchnahme von Lebensräumen/Lebensraumteilen geschützter Tierarten
Bauarbeiten zur Baufeldfreimachung und Errichtung der geplanten Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> - vor allem temporäre Reize, die eine vergrämende Wirkung auf empfindliche Tierarten haben können: mögliche vorübergehende Störung der geschützten Arten durch Baulärm, den Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen (Bewegung) und die ständige Sichtbarkeit von Menschen - bei entsprechendem Vorhandensein kann es durch Bauarbeiten und Baufahrzeuge zur direkten Tötung von Tieren kommen, die einen nur kleinen Mobilitätsradius aufweisen - Verlust von Gehölzen während der Baufeldfreimachung zur Errichtung der Zufahrtsstraße, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten dienen
Anlagenbedingte Wirkungen	
Flächenverlust aufgrund der geplanten dauerhaften Überbauung durch die Errichtung der geplanten Gebäude und Anlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme von Lebensräumen/Lebensraumteilen geschützter Tierarten - direktes Tötungsrisiko, wenn Nistplätze oder Bauanlagen überbaut, Gelege zerstört und Jungtiere aber auch adulte Individuen getötet werden - mögliche Beeinträchtigung geschützter Tierarten durch Nahrungsraumzugang: Bezüglich der Arten, die die überbauten Flächen zur Nahrungssuche nutzen, müsste man von einem indirekten Tötungsrisiko ausgehen, wenn hierdurch die Nahrungshabitate gänzlich zerstört werden würden und die Tiere keine Möglichkeit hätten, Ausweichflächen zu nutzen.
Nutzungs-/betriebsbedingte Wirkungen	
Geräuschemissionen und optische Störungen durch die Frequentierung der beplanten Flächen	<ul style="list-style-type: none"> - Scheuchwirkungen durch die visuelle Wahrnehmung von Menschen und Fahrzeugen sowie durch akustische Reize <p>⇒ <i>Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes im Bestand sowie angrenzender Flächen ist davon auszugehen, dass sich hier derzeit kaum Areale, die als störungsfrei einzustufen sind, finden werden.</i></p>

relevante Art/Artengruppe		
Fledermäuse		
⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Störungen hinreichend ausgeschlossen werden; da die Bauarbeiten nur zur Tagzeit stattfinden, können Störungen des Jagdgeschehens hinreichend ausgeschlossen werden		
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
⇒ Vermeidungsmaßnahme - Baufeldfreimachung		
⇒ Vermeidungsmaßnahme - Bauzeit		
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)		
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen keine Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungs- oder Ruhestätten		
Wird die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
⇒ Vermeidungsmaßnahme - Baufeldfreimachung		
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

relevante Art/Artengruppe	
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Lebensraumtyp Ruderalfluren Art trockenwarmer strukturreicher Magerstandorte. Als Kulturfolger werden auch stark anthropogen überprägte Standorte besiedelt. Dichte und lockere krautige Vegetation im Wechsel in Gehölznähe. Versteckmöglichkeiten durch Totholz, Steinhäufen oder liegendes Altgras. Gut besonnte offene oder spärlich bewachsene lockerkörnige Sandflächen zur Eiablage (durchschnittliche Grabtiefe 4 - 10 cm). Aufgrund des geringen Aktionsradius der Art müssen sich diese Teilhabitate in einem engen Umkreis befinden. ⁶	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
<input type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich Besonnte trockene Lockerbodenbereiche nur auf den derzeit noch intensiv genutzten Gartenflächen vorhanden (Beete u.ä.); der größte Teil des Plangebietes ist großflächig von dichten ruderalen Gras- und Staudenfluren bestanden. Das Zusammenspiel der notwendigen Teillebensräume ist nur bedingt vorhanden. Kein Nachweis von Individuen zum Zeitpunkt der Flächenbegehung.	
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG	
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)	
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ⇒ Während der durchgeführten Flächenbegehung im Juli 2022 wurden auch an günstigen Stellen (u.a. zum Sonnenbad geeignete Bereiche, potenzielle Verstecke) keine Zauneidechsen aufgefunden. Die Habitateignung ist gering. Ein signifikant erhöhtes Tötungs- und Verletzungsrisiko für adulte Individuen und Gelege besteht damit nicht.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) - streng geschützte Arten, europäische Vogelarten	
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört? ⇒ Aufgrund der überwiegenden mangelnden Habitateignung ist eine Besiedlung der Vorhabensfläche, auch bei Vorhandensein einzelner geeigneter Teilhabitate sehr unwahrscheinlich. Erhebliche Störungstatbestände werden nicht erwartet.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

⁶ SCHNEEWEISS, NORBERT ET AL.: Zauneidechsen im Vorhabensgebiet - was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? Rechtslage, Erfahrungen und Schlussfolgerungen aus der aktuellen Vollzugspraxis in Brandenburg; in Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 23 (1); 2014.

relevante Art/Artengruppe		
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)		
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)		
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ Aufgrund der überwiegenden mangelnden Habitategnung ist eine Besiedlung der Vorhabensfläche, auch bei Vorhandensein einzelner geeigneter Teilhabitate sehr unwahrscheinlich. Eine Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgen damit nicht.		
Wird die Funktionalität gewahrt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

relevante Art/Artengruppe	
Singvögel	
Kurzbeschreibung der Habitatanforderungen	
Lebensraumtyp Gehölze, Bebauung, Ruderalfluren Bruthabitat: Gehölze (Sträucher, Hecken, teils Baumkronen), teils gehölzanschließende Staudensäume, teils offenes Gelände bzw. Landwirtschaftsflächen; teils Nischen an Gebäuden; Nahrungshabitat: Gehölze, angrenzende Staudenfluren, Offenland u.ä.	
Vorkommen im Untersuchungsraum	
<input checked="" type="checkbox"/> nachgewiesen <input checked="" type="checkbox"/> potenziell möglich	
Mit den vorhandenen Gehölzstrukturen und Kleingebäuden sind derzeit Habitate innerhalb des Plangebietes vorhanden, die durch Singvögel nutzbar sind. Aufgrund der vom Betrieb des Spaßbades, der Sportstätten sowie des Kindergartens ausgehenden Akustik und des damit verbundenen Störungspotenzials sind allerdings nur Arten, die an das urbane Leben angepasst und weitestgehend störungsresistent sind (Kulturfolger) zu erwarten. Zu nennen wären hier Finkenarten innerhalb dicht belaubter größerer Laubbäume und Koniferen sowie Drosselarten, Nachtigall und Rotkehlchen, die bevorzugt dichte Strauch- und Heckenstrukturen nutzen. Am Tag der Ortsbegehung war nur eine geringe Zahl entsprechender Vogelarten nachweisbar: Stiglitz, Blaumeise, Mehlschwalbe (überfliegend), Haussperling, Hausrotschwanz und Amsel.	
Prognose und Bewertung der Schädigung oder Störung nach § 44 BNatSchG	
Fang, Verletzung, Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG)	
Werden Tiere gefangen, verletzt oder getötet? ⇒ Eine Verletzung/Tötung adulter Individuen ist aufgrund des Vorhabenscharakters und der Mobilität der Tiere auszuschließen. Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden keine eventuell vorhandenen Niststätten zerstört, wodurch es zur Tötung von Individuen (Gelege, Jungvögel) käme. Im näheren Umkreis sind weitere Flächen vorhanden, die zur Fortpflanzung und Nahrungsbeschaffung genutzt werden können (u.a. Gehölze südlich der Sarre). Ein indirektes Tötungsrisiko durch die Überbauung von Nahrungsflächen und damit durch Nahrungsflächenentzug kann somit ausgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich? ⇒ Vermeidungsmaßnahme - Baufeldfreimachung	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Tritt der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen“ ein?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
erhebliche Störungstatbestände (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 S. 1 und 5 BNatSchG) - nur streng geschützte Arten und europäische Vogelarten	
Werden Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört? ⇒ Störungen während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit können durch eine Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Rückzugsräume zur Mauser, wie auch zur Überwinterung sind im näheren Umkreis weiterhin ausreichend vorhanden, so dass die Störungen die Erheblichkeitsschwelle nicht erreichen und sich der Erhaltungszustand lokaler Populationen nicht verschlechtert. Betriebsbedingte Störungen werden als	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

relevante Art/Artengruppe		
Singvögel		
nicht erheblich angesehen, da bereits im Bestand entsprechende Beeinträchtigungen aufgrund der vorhandenen Nutzungen bestehen (Gartennutzung, angrenzende Sport- und Freizeitnutzung, KiTa usw.).		
Verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
⇒ Vermeidungsmaßnahme - Baufeldfreimachung		
Tritt der Verbotstatbestand „Störung“ ein?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. Abs. 5 BNatSchG)		
Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
⇒ Bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen kommt es zu keiner Schädigung oder Zerstörung genutzter Fortpflanzungsstätten. Im näheren Umkreis sind weitere Flächen vorhanden, die als Ruhestätten genutzt werden können (u.a. Gehölze südlich der Sarre).		
Wird die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gewahrt?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Sind Vermeidungs- oder funktionserhaltende Maßnahmen erforderlich?	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
⇒ Vermeidungsmaßnahme - Baufeldfreimachung		
Tritt der Verbotstatbestand „Entnahme, Schädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ ein?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Ist die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

4 Maßnahmen des besonderen Artenschutzes

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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

Tabelle 4: Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung

Maßnahme	Wirkung
<p>1. Vermeidungsmaßnahme Boden- und Flächeninanspruchnahme:</p> <p>Während der Bauphase sollten zur Baustelleneinrichtung und Materiallagerung nur bereits befestigte, verdichtete bzw. beeinträchtigte Flächen genutzt werden. Nötige Befestigungen sind vollständig zurückzubauen und der Boden im Nachhinein aufzulockern und mit einer Begrünung zu versehen.</p> <p>Anlagenbedingte Versiegelungen sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. In Bereichen, in denen sich die Anlage eines technologischen Streifens bzw. einer Baustraße nicht vermeiden lässt, ist diese vollständig zurückzubauen und der Boden im Nachhinein aufzulockern und mit einer Begrünung zu versehen.</p>	<p>⇒ Vermeidung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Lebensräumen/Lebensraumteilen geschützter Tierarten</p> <p>⇒ betroffene Arten/Artengruppen: alle Artengruppen</p>
<p>2. Vermeidungsmaßnahme Bauzeit:</p> <p>Die Bauarbeiten sind im Sommerhalbjahr weitestgehend zur Tagzeit durchzuführen.</p>	<p>⇒ Vermeidung von Störungswirkungen auf nachtaktive Tierarten</p> <p>⇒ betroffene Arten/Artengruppen: Fledermäuse</p>
<p>3. Vermeidungsmaßnahme Baufeldfreimachung:</p> <p>Es ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Die Baufeldfreimachung inkl. Gehölzrodungen und Abriss der Gartenlauben dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar (§ 39 BNatSchG) durchgeführt werden.</p>	<p>⇒ Schutz von Gelegen, Nestlingen und noch nicht mobilen Jungvögeln; Schutz ggf. vorhandener Fledermausquartiere (Sommer-, Übergangsquartiere); Auch bei einem zeitlich späteren Baubeginn wird so eine Ansiedlung zu Fortpflanzungszwecken und eine daraus folgende Tötung oder Störung vermieden.</p> <p>⇒ betroffene Arten/Artengruppen: Singvögel (Gehölz- und Nischenbrüter), Fledermäuse</p>
<p>4. Während der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und im Falle des Auffindens unverzüglich die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu informieren.</p>	

4.2 CEF-Maßnahmen

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

Spezielle Maßnahmen des Artenschutzes werden nicht benötigt.

5 Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen für die als relevant erachteten Arten keine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Population zu erwarten ist, die die Erheblichkeitsschwelle überschreitet. Besondere Maßnahmen des Artenschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig. Nach aktuellem Stand werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der Arten erforderlich.

SATZUNG
der Stadt Wanzleben-Börde
über den Bebauungsplan
Wohngebiet "Am Festplatz I"
im OT Stadt Wanzleben

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Bauplanungs-Gesetzes, in der zuletzt geänderten Fassung, sind nach Ausschreibung durch den Stadtrat Wanzleben-Börde vom gemäß § 12 Abs. 2 BauGB folgende Satzung über den Bebauungsplan Wohngebiet "Am Festplatz I" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A – Planzeichnung
Maßstab: 1:1000
Zusammenfassungen nach PlanZV
Teil B – Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Wanzleben-Börde, Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Besondere
1. Auftragsgegenstand
Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat am 03.01.2023 in seiner öffentlichen Sitzung am 03.01.2023 den Beschluss zur Aufhebung des B-Plans Wohngebiet "Am Festplatz I" in der Stadt Wanzleben-Börde gefasst. Die Maßnahmen werden beschlossen, dass die Verfahren nach § 13b BauGB eingeleitet sind.
Der Beschluss wurde erlassen/bekannt gemacht, am in der Sitzung der Stadt Wanzleben-Börde.

2. Entwurf und Ausschreibung
Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung genehmigt und zur Ausschreibung gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Auftragsvergabe
Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am die vergeblichen Angebote und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung geprüft.
Das Ergebnis ist gemäß § 13 Abs. 2 BauGB mitgeteilt worden.

4. Beschlussfassung
Der Stadtrat Wanzleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am den Bebauungsplan Wohngebiet "Am Festplatz I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.
Die Begründung wurde genehmigt.

Stadt Wanzleben-Börde, Bürgermeister

1. Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung ist in der Zeit vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Sinne der Stadt Wanzleben-Börde ausgestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann zum Bebauungsplan vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Wanzleben-Börde bekannt gemacht worden.
Das Verfahren erfolgte der Ansicht, dass die Bekanntmachung sowie die ausserordentlichen Unterlagen im gemeindefreie Normal-Format digitalisiert werden.

Stadt Wanzleben-Börde, Bürgermeister

2. Bekanntmachung
Die weiteren Beschlüsse und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung aufgefordert.
Die wurden gleichzeitig über die Auslegung nach § 13 Abs. 2 BauGB angewiesen.

Stadt Wanzleben-Börde, Bürgermeister

3. Ausfertigung
Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), in der Fassung vom ist ausgefertigt.

Stadt Wanzleben-Börde, Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Wohngebiet "Am Festplatz I" in der Stadt Wanzleben-Börde ist die Zeit der Freigabe und Dauer während der Fristenkinder von jedermann abgelesen werden kann und über den dem Inhalt zu ersehen ist, ist im Amtsblatt der Stadt Wanzleben-Börde am bekannt gemacht worden.
Das Verfahren erfolgte der Ansicht, dass die Bekanntmachung sowie der in fünf getrennten Bebauungspläne im gemeinsamen Internet-Portal digitalisiert werden.

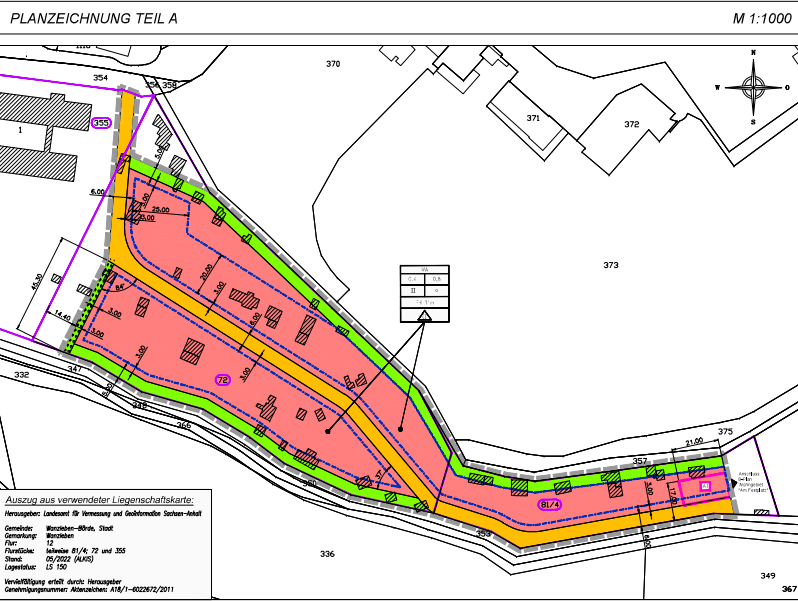
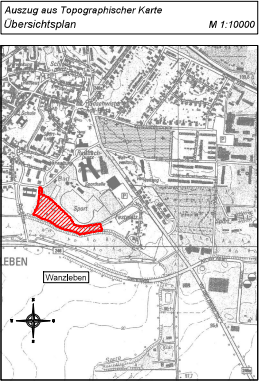
Stadt Wanzleben-Börde, Bürgermeister

5. Bekanntmachung der Veränderung von Vorschriften § 21a BauGB
Eine nach § 21a BauGB beschlossene Veränderung von Verordnungen und Formvorschriften sowie Beschlüsse über die Auslegungsergebnisse und Verträge sowie andere nicht geltend gemacht worden.

Stadt Wanzleben-Börde, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN
Wohngebiet "Am Festplatz II"
Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Wanzleben



Kartengrundlage: Auszug aus Topographischer Karte M 1:10.000
Geokoordinaten:
[1010162018] [5] UTM/ETRS 1989
[1010162018] [5] UTM/ETRS 1989

Rechtsgrundlagen

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

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauL SA) in der aktuellen Fassung.

Planzonenverordnung PlanZV
Verordnung über die Ausweisung der Bauzonen und über die Darstellung des Planbereichs in der aktuellen Fassung.

Auszug aus verwendeter Liegenschaftskarte:
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geodäsie Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Wanzleben-Börde, Stadt Wanzleben
Plan: 12
Flurstück: 81/4, 72 und 305
Stand: 09/2022 (AK/05)
Lageplan: LS 150
Verdichtung erfolgt durch Herausgeber
Genehmigungsnummer: Altanforder: ANB/1-402267/2011

- PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanZV)**
- Art und Maß der baulichen Nutzung – B-Plan
(§ 1 Abs. 1 BauGB)
Algemeines Wohngebiet (B-Plan)
 - Maß der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 1 BauGB, § 18 BauGB)
G.B. Geschosshöhe (GFZ)
G.4 Grundflächenzahl (GRZ)
Z.Z. Zahl der Vollgeschosse
FH 11m Firsthöhe
Erklärung der Nutzungsschablonen
B-Plan Baulinien, Baugrenzen
(§ 1 Abs. 1 BauGB, § 23 und 25 BauGB)
offene Bauweise (gem. § 23 BauGB)
Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
Verkehrsräume
(§ 1 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche (Personenverkehrsfläche)
 - Bauweise, Bauförderung, Baugrenzen
(§ 1 Abs. 1 BauGB, § 23 und 25 BauGB)
offene Bauweise (gem. § 23 BauGB)
Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - Verkehrsräume
(§ 1 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauGB)
öffentliche Verkehrsfläche (Personenverkehrsfläche)
 - Grünflächen
(§ 1 Abs. 1 BauGB)
private Grünfläche
 - Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 1 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 1 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauGB)
Fläche A1 mit bedingter Festsetzung
(§ 1 Abs. 2 BauGB)
Fläche A1 mit bedingter Festsetzung
(§ 1 Abs. 2 BauGB)
Fläche A1 mit bedingter Festsetzung
(§ 1 Abs. 2 BauGB)
Fläche A1 mit bedingter Festsetzung
(§ 1 Abs. 2 BauGB)
 - Sonstige Pflanzungen
(§ 1 Abs. 1 BauGB)
Fläche A1 mit bedingter Festsetzung
(§ 1 Abs. 2 BauGB)
 - Informeller Charakter
(§ 1 Abs. 1 BauGB)
vorhandene Bebauung
Flurstücksgrenzen
(§ 1 Abs. 1 BauGB)
von der Planung betroffene Flurstücke
(§ 1 Abs. 1 BauGB)
Bemerkung

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B**
- Art und Maß der baulichen Nutzung – B-Plan
(§ 1 Abs. 1 BauGB)
1.1. Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 BauGB ausserordentlich zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 2 BauGB).
1.2. Im unteren Bereich der Höhenzone sind die Objekte der in der Höhenzone vorgesehenen Straßeneingangszone zulässig.
An dieser Höhenzone der Höhe sind der oberste Flächenbereich bis zu oberste Höhe des Gebäudes festgesetzt.
2. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden – B-Plan
(§ 1 Abs. 1 BauGB)
2.1. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.2. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.3. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.4. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.5. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.6. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.7. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.8. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.9. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.10. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.11. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.12. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.13. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.14. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.15. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.16. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.17. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.18. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.19. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.20. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.21. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.22. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.23. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.24. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.25. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.26. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.27. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.28. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.29. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.30. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.31. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.32. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.33. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.34. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.35. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.36. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.37. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.38. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.39. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.40. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.41. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.42. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.43. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.44. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.45. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.46. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.47. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.48. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.49. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.50. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.51. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.52. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.53. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.54. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.55. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.56. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.57. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.58. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.59. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.60. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.61. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.62. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.63. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.64. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.65. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.66. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.67. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.68. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.69. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.70. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.71. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.72. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.73. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.74. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.75. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.76. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.77. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.78. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.79. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.80. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.81. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.82. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.83. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.84. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.85. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.86. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.87. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.88. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.89. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.90. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.91. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.92. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.93. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.94. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.95. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.96. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.97. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.98. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
2.99. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.
3.00. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf zwei begrenzt.

IVW
INSTITUT FÜR VERMESSUNGSWESEN UND VERBUNDENES VERMESSUNGSWESEN

HW Ingenieurbüro für Vermessung und Bauvermessung GmbH
Görlitz Straße 17
38122 Magdeburg

Telefon 0391-4063100
Telefax 0391-4063300
eMail office@ivw-engineering.de

Bebauungsplan
Wohngebiet "Am Festplatz II"
Stadt Wanzleben-Börde / OT Stadt Wanzleben

Verfahren	gemessen	
	berufen	
Darstellung	gezeichnet	April 2022
	gezeichnet	April 2022
	gezeichnet	April 2022
	gezeichnet	April 2022

PlanZV: 101-20-00
PlanZV: 101-20-00
PlanZV: 101-20-00
PlanZV: 101-20-00

PlanZV: 101-20-00
PlanZV: 101-20-00
PlanZV: 101-20-00
PlanZV: 101-20-00



1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Der für die Datenverarbeitung Verantwortliche ist die Stadt Wanzleben-Börde, Markt 1-2 in 39164 Wanzleben-Börde. Sie erreichen unser Bauamt telefonisch unter 039209 - 447-45 oder per E-Mail an: bauamt@wanzleben-boerde.de.

Die Datenschutzbeauftragte erreichen Sie per Post unter der o.g. Anschrift mit dem Zusatz „Datenschutzbeauftragte“ oder per E-Mail unter: datenschutz@wanzleben-boerde.de.

2. Datenverarbeitung durch die Stadt Wanzleben-Börde

2.1 Rechtsgrundlage für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten

Die Rechtsgrundlagen für die Datenverarbeitung durch die Stadt Wanzleben-Börde sind die Europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie das geltende Landesdatenschutzgesetz in Verbindung mit weiteren baurechtlichen Gesetzen (z.B. Baugesetzbuch). Rechtsgrundlagen für die Verarbeitung der personenbezogenen Daten durch die Stadt Wanzleben-Börde sind:

- Artikel 6, Absatz 1, Buchstabe a) DSGVO im Rahmen von Einwilligungen
- Artikel 6, Absatz 1, Buchstabe c) zur Erfüllung von rechtlichen Verpflichtungen, z. B. handels- und steuerrechtliche Aufbewahrungspflichten oder aufsichtsrechtliche Vorgaben unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Regelungen
- Artikel 6, Absatz 1, Buchstabe e) DSGVO zur Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse oder in Ausübung öffentlicher Gewalt
- Artikel 6 Absatz 1, Buchstabe f) DSGVO zur Wahrung unserer berechtigten Interessen, z. B. Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und/oder Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten.

Soweit uns eine Einwilligung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte, vorher genannte Zwecke erteilt wurde, ist die Rechtmäßigkeit dieser Verarbeitung auf Basis der Einwilligung gegeben. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden. Der Widerruf der Einwilligung berührt nicht die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf verarbeiteten Daten.

2.2 Zwecke der Datenverarbeitung und berechtigte Interessen

Die Stadt Wanzleben-Börde verarbeitet personenbezogene Daten im Bauleitplanverfahren, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange und zur Beteiligung von Planungsbetroffenen erforderlich ist. Zudem werden die personenbezogenen Daten derjenigen erfasst, die im Planverfahren eine Stellungnahme abgeben.

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass natürliche und juristische Personen im Bebauungsplan eine Stellungnahme an die Gemeinde abgeben können. Wenn Sie sich zur Abgabe einer Stellungnahme entschließen, speichern wir die darin gemachten Angaben sowie Ihre persönlichen Daten (z.B. Name, Anschrift, Kontaktdaten) und ggf. bodenrechtlich relevante Daten (z.B. Grundstück, Flurstücksbezeichnung, Eigentumsverhältnisse). Ihre personenbezogenen Daten werden benötigt, um den Umfang Ihrer Betroffenheit oder Ihr sonstiges Interesse hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Zudem verwendet die Stadt Wanzleben-Börde die Daten nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens, um Sie über das Ergebnis der Abwägung zu informieren.

Es werden auch Daten von Planungsbetroffenen erhoben, deren Beteiligung zur Ermittlung von öffentlichen oder privaten Belangen von Amts wegen erforderlich ist.

2.3 Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Empfänger der personenbezogenen Daten sind:

- Verwaltungsstrukturen (andere Ämter und Fachbereiche) innerhalb der Stadt Wanzleben-Börde, die in den Bearbeitungsprozess einbezogen sind
- Dritte, denen zur Beschleunigung die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB übertragen wurde (z.B. Planungsbüros)
- höhere Verwaltungsbehörden im Rahmen der Genehmigung nach § 10 BauGB
- Behörden oder übergeordnete Stellen zur Erfüllung gesetzlicher Auskunft- und Mitteilungspflichten
- Gerichte im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung der Wirksamkeit von Bauleitplänen
- externe Auftragnehmer gemäß Artikel 28 DSGVO (z.B. IT-Dienstleister).



Die abschließende Beschlussfassung über den Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägungsentscheidung) erfolgt durch den Stadtrat. Hierfür werden die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthaltenen Adressdaten anonymisiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass personenbezogene Daten von Stellungnehmern und Planbetroffenen nicht im Internet veröffentlicht werden. Allerdings ist entsprechend dem Informationszugangsgesetz Sachsen-Anhalt eine Einsichtnahme in die Verfahrensakte der Bauleitpläne zu gewähren. Derzeit werden diese Verfahrensakte als Papierakte geführt.

Eine Übermittlung an ein Drittland oder an eine internationale Organisation erfolgt derzeit nicht und ist nicht geplant.

2.4 Dauer der Datenspeicherung

Die Daten werden durch die Stadt Wanzleben-Börde nur, soweit erforderlich, für eine bestimmte Zeit gespeichert. Nach Wegfall der Erforderlichkeit werden personenbezogene Daten gelöscht.

Wir sind entsprechend gesetzlicher Aufbewahrungsfristen verpflichtet, Daten auch über die Beendigung eines Verfahrens zur Bauleitplanung hinaus oder dauerhaft aufzubewahren.

Die dafür notwendigen Daten werden gesperrt und nicht mehr genutzt. Nach Wegfall der Erforderlichkeit oder Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen werden die Daten vollständig gelöscht oder dem Archiv zur Übernahme angeboten.

2.5 Pflicht zur Bereitstellung und Folgen der Nichtbereitstellung

Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange und Beteiligung von Planungsbetroffenen brauchen Sie uns nur die Daten mitzuteilen, die für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich sind oder zu deren Erhebung wir gesetzlich verpflichtet sind. Ohne diese Daten sind wir nicht in der Lage, das Bauleitplanverfahren ordnungsgemäß durchzuführen und abzuschließen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang daraufhin, dass bei einer Verweigerung der Bereitstellung der erforderlichen personenbezogenen Daten Ihre Stellungnahme nicht vollumfänglich berücksichtigt werden kann und Sie auch keine Rückmeldung zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens erhalten.

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten auf Basis von Einwilligungen können Sie jederzeit für die Zukunft widerrufen.

3. Rechte der Betroffenen

3.1 Rechts auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung

Alle Betroffenen haben das Recht auf Auskunft nach Art. 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung nach Art. 16 DSGVO, das Recht auf Löschung nach Art. 17 DSGVO und das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Art. 18 DSGVO.

Alle Auskunfts-, Berichtigungs- oder Löschungsersuchen stellen Sie bitte unter Angabe Ihres vollständigen Namens per Post oder E-Mail an: Stadt Wanzleben-Börde, Datenschutzbeauftragte, Markt 1-2 in 39164 Wanzleben-Börde oder datenschutz@wanzleben-boerde.de.

Sie haben zudem die Möglichkeit, sich bei Beschwerden an die für die Stadt Wanzleben-Börde zuständige Aufsichtsbehörde, den Datenschutzbeauftragten des Landes Sachsen-Anhalt, zu wenden.

Gemäß Artikel 21, Absatz 1 DSGVO haben betroffene Personen das Recht, aus Gründen, die sich aus der besonderen Situation der betroffenen Person ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten, Widerspruch einzulegen.

Den Widerspruch können Sie formlos richten an: Stadt Wanzleben-Börde, Datenschutzbeauftragte, Markt 1-2 in 39164 Wanzleben-Börde oder per E-Mail an: datenschutz@wanzleben-boerde.de. Sie können uns auch anrufen unter: 039209 – 447-0.