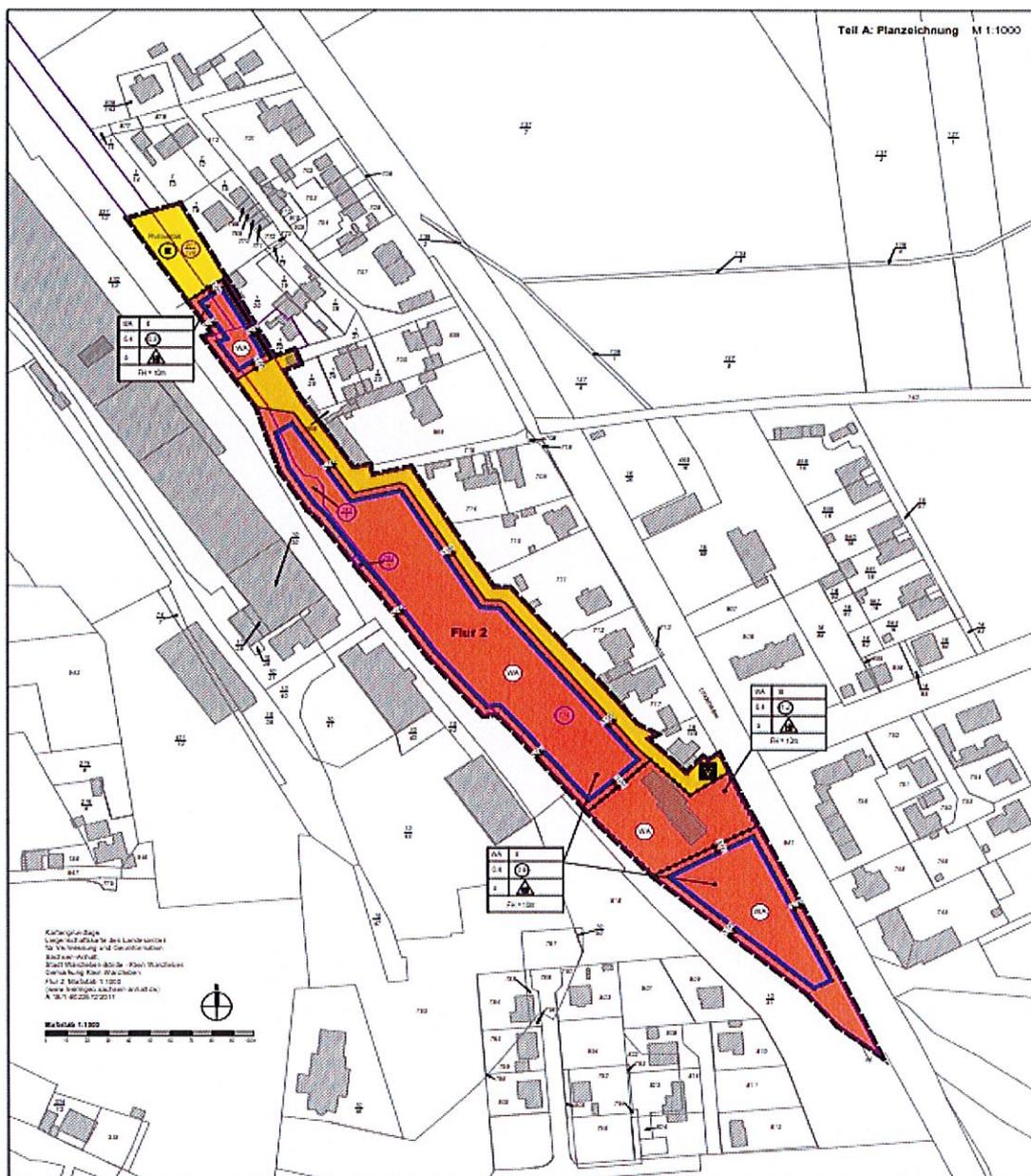


Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Bebauungsplan „**Bahnhof Klein Wanzleben**“ OT ZD Klein Wanzleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „**Bahnhof Klein Wanzleben**“ gemäß § 2 Abs. 1 und im beschleunigten Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a und § 13 BauGB beschlossen (Flurstücke 716, 282/1, 283/1, Flur 2, Gemarkung Klein Wanzleben sowie Flurstück 471/146, 446/143 – Teilfläche, Gemarkung Remkersleben). Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom September 2022 wurde gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Für den Planbereich ist der abgebildete Kartenausschnitt maßgebend.



Ziele und Zwecke der Planung:

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung ergänzender Wohnbebauung zu schaffen, die nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die Ausbildung von Wohnbauten in offener Bebauungsstruktur vorbereiten soll.

Durch Ausweisung von Bauflächen ist eine Fortführung der umgebenden, vorwiegend wohngestalteten Nutzungsstruktur beabsichtigt.

Mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB zur Innenentwicklung soll das Grundstück für die Wohnbebauung wieder nutzbar gemacht werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) soll die Errichtung von ca. 16 - 20 Wohngrundstücken inkl. Wohnbebauung als Einzel- oder Doppelhäuser ermöglicht werden.

Das vorhandene Bahnhofsgebäude soll umfassend saniert und zur Wohnnutzung mit bis zu 8 Wohneinheiten umgebaut werden.

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß BauNVO § 4 festgesetzt.

Die erschließungstechnische Anbindung erfolgt über den Ausbau und die Erweiterung der vorhandenen Straße, welche an die Lindenallee anschließt.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf die Flurstücke 716; 282/1; 283/1 der Flur 2 in der Gemarkung Klein Wanzleben und auf das Flurstück 471/146 und eine Teilfläche des Flurstücks 446/143 der Flur 4 in der Gemarkung Remkersleben.

Er befindet sich im Nordosten der Ortslage Klein Wanzleben in der Stadt Wanzleben - Börde, Landkreis Börde.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Planes beträgt ca. 2,0 ha. Er ist nach § 34 BauGB dem Innenbereich zugehörig und unmittelbar angrenzend an die zusammenhängende Ortsbebauung.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz der Deutschen Regionaleisenbahn GmbH, Wilmersdorfer Straße 113/114, 10627 Berlin.

Die Grenzen des Plangebietes werden gebildet:

- im Norden: durch die Weiterführung der Bahntrasse (Flurstück 446/143) und vorhandene Wohnbebauung
- im Osten: durch die öffentliche Verkehrsfläche „Lindenallee“ (Flurstück 861), sowie vorhandene Wohnbebauung (Flurstücke 872; 882)
- im Westen durch Gewerbeflächen der alten Zuckerfabrik, die nur noch teilweise als Lager genutzt werden
- im Süden: durch eine unbebaute Gewerbefläche (Flurstück 10/51)

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, dementsprechend soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist hierzu im Einzelnen unter Punkt 3. der Begründung des B-Planentwurfs zu entnehmen.

Aus diesem Grund ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich. Ebenso entfällt die Pflicht, eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

08. Dezember 2022 bis zum 13. Januar 2023

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 15.11.2022


Thomas Kluge
Bürgermeister



Begründung zum
Bebauungsplan (gem. BauGB §13a)
„Bahnhof – Klein Wanzleben“
Stadt Wanzleben-Börde



Bundesland: Sachsen-Anhalt
 Landkreis: Börde
 Gemeinde: Stadt Wanzleben-Börde
 Entwurf vom 19.09.2022

Inhaltsverzeichnis

1. Plananlass/ Zielsetzung	1
1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	1
1.2 Zielsetzung des B-Planes	2
2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	2
2.1 Bestand:.....	2
2.2 Planung:.....	2
2.3 Geltungsbereich und Eigentümerstruktur.....	3
2.4 Städtebaulicher Vertrag	3
3. Begründung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB.....	4
4. Grundlagen	5
4.1 übergeordnete Planungen	5
4.2 Rechtsgrundlagen.....	6
5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7
5.1 Art der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	7
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen gemäß §9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, gestalterische Festsetzungen	8
5.4 Verkehrsflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	8
5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen.....	9
5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.	9
5.7 Stellplatzverpflichtung.....	9
6. Erschließung	10
6.1 Verkehrstechnische Erschließung	10
6.2 Ver- und Entsorgung.....	10
6.2.1 Trinkwasserversorgung	10
6.2.2 Niederschlagswasser	10
6.2.3 Abwasser	10
6.2.4 Energieversorgung.....	11
6.2.5 Abfallentsorgung	11
6.2.6 Telekommunikation/ Post	11
6.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr	11
7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt	12
8. Flächenbilanz.....	12

1. Plananlass/ Zielsetzung

1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Laut der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (STALA) für das Land Sachsen-Anhalt ist für die Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde ein Negativwachstum hinsichtlich ihrer Bevölkerungszahl von 12,6% im Zeitraum von 2014 bis 2030 zu verzeichnen. Hierbei muss allerdings die Migration von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung unterschieden werden.

Aus Statistiken des statistischen Landesamtes im Zeitraum von 2012 bis 2018 wird deutlich, dass der Schwund vor allem durch die natürliche Entwicklung verursacht wird. Die Geboren-Gestorben-Rate ist nicht ausgeglichen und deutlich mehr Menschen in der Gemeinde sterben, als neue geboren werden, besonders deutlich in den Ortschaften Remkersleben, Stadt Seehausen, Stadt Wanzleben und Zuckerdorf Klein Wanzleben. Jedoch wird dieser Negativentwicklung teils durch Migration entgegengewirkt, so ist zu erkennen, dass vor allem in Klein Wanzleben mehr Menschen zugezogen, als weggezogen sind. Aber auch in Seehausen, Remkersleben und Stadt Wanzleben ist ein Zuwachs zu verzeichnen.

Der Bevölkerungszuwachs besteht vorrangig aus jungen Familien, die durch günstige Rahmenbedingungen für Baufinanzierung im ländlichen Raum Grundstücke für Einfamilienhäuser erwerben wollen. So zeigt auch eine empirische Prognose für langfristige Trends des deutschen Wohnungsmarktes, dass der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis-Börde bis zum Jahr 2030 um 5 – 15% steigt, während der Bedarf an Geschosswohnungen deutlich, mit über 45%, sinkt.

Aus der Begründung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde ist für die Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben zu entnehmen, dass ein Wohnungsbedarf bis 2030 von 40 Wohnungen zu erwarten ist. Durch innerörtliche Bauplätze, Nachnutzungen von Abbruchflächen und Grundstücken aus Bebauungsplangebieten, kann der Bedarf jedoch nicht gedeckt werden.

Im Hinblick auf die Ansiedlung eines Produktionsstandortes der Firma Intel und entsprechender Zulieferer auf Flächen der Stadt Magdeburg, Gemeinde Sülzetal und Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde werden neue Arbeitsplätze geschaffen und der Bedarf an Wohnbauflächen in den Umliegenden Ortschaften zusätzlich steigen.

Die für die Bedarfsdeckung angedachten Flächen entlang der Lindenallee am Ortsausgang Richtung Remkersleben sind zwar bereits zum Teil straßenseitig erschlossen, aber nur in Verbindung mit zusätzlichen Investitionen nutzbar. Außerdem ist diese Fläche nur bedingt geeignet, da durch eine Senke neben der Straße eine Bebauung mit Einfamilienhäusern nur im hinteren Teil der Grundstücke möglich wäre. Somit wäre eine größere Fläche für eine relativ geringe Anzahl an Grundstücken nötig. Die Flächen greifen zusätzlich noch in landwirtschaftliche Nutzflächen ein, was bei der Entwicklung neuer Wohnflächen soweit möglich vermieden werden sollte.

Neben der geplanten Darstellung von Wohnbauflächen, steht auch das Grundstück vom alten Bahnhof Klein Wanzleben und Teilflächen der alten Bahntrasse als Brachfläche für eine Wiedernutzbarmachung als Wohnbaufläche zur Flächen- und Ressourcenschonende Nutzung von Grund und Boden für den lokalen Bedarf zur Verfügung.

Die o.g. Fläche befindet sich nach §34 BauGB im Innenbereich und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde zum Teil als Wohnbaufläche und Grünfläche ausgewiesen.

Nach §1 Abs.3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne zu erstellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Für die Innenentwicklung, zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung und um dem Bedarf nach Bauland kurzfristig nachzukommen ist dies hier der Fall.

1.2 Zielsetzung des B-Planes

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung ergänzender Wohnbebauung zu schaffen, die nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die Ausbildung von Wohnbauten in offener Bebauungsstruktur vorbereiten soll. Durch Ausweisung von Bauflächen ist eine Fortführung der umgebenden, vorwiegend wohngepprägten Nutzungsstruktur beabsichtigt.

Mit vorliegendem Bebauungsplan nach §13a BauGB zur Innenentwicklung soll das Grundstück für die Wohnbebauung wiedernutzbar gemacht werden. Zusätzlich soll mittels der Ausweisung von Verkehrsflächen

2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

2.1 Bestand:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Bahnhofsgelände von Klein Wanzleben, sowie einem Teil der stillgelegten Bahntrasse, welches derzeit als Brachfläche ungenutzt ist. Das alte Bahnhofsgebäude mit einer zurzeit noch bewohnten Wohnung befindet sich auf dem Gelände. Es schließt süd-westlich an die vorhandene zusammenhängende Ortsbebauung an.
- Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über eine teilweise befestigte Straße auf dem Gelände, welche im Osten an die Lindenallee anschließt.
- Das Gelände wurde bereits vom Eigentümer beräumt.
- Eine Baugrunduntersuchung zur Bestimmung der Böden inkl. LAGA-Analyse und Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird noch erstellt.

2.2 Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung von ca. 16 - 20 Wohngrundstücken inkl. Wohnbebauung als Einzel- oder Doppelhäuser.
- Das vorhandene Bahnhofsgebäude soll umfassend saniert und zur Wohnnutzung mit bis zu 8 Wohneinheiten umgebaut werden.
- Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß BauNVO §4 festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung erfolgt über den Ausbau und die Erweiterung der vorhandenen Straße, welche an die Lindenallee anschließt. Später (bei Verkauf) soll über die Teilfläche des Flurstücks 1/22 ein Ringschluss der Verkehrsflächen ermöglicht werden.

2.3 Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf die Flurstücke 716; 282/1; 283/1 und eine Teilfläche des Flurstücks 1/22 der Flur 2 in der Gemarkung Klein Wanzleben und auf das Flurstück 471/146 und eine Teilfläche des Flurstücks 446/143 der Flur 4 in der Gemarkung Remkersleben. Er befindet sich im Nordosten der Ortslage Klein Wanzleben in der Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde, Landkreis Börde. Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Planes beträgt ca. 2,0 ha. Er ist nach §34 BauGB dem Innenbereich zugehörig und unmittelbar angrenzend an die zusammenhängende Ortsbebauung.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz der Deutschen Regionaleisenbahn GmbH, Wilmersdorfer Straße 113/114, 10627 Berlin. Nur die Teilfläche des Flurstücks 1/22 befindet sich in Privatbesitz. Diese soll mittels Vorkaufsrecht der Stadt im Falle eines Verkaufs erworben werden.

Die Grenzen des Plangebietes werden gebildet:

- im Norden: durch die Weiterführung der Bahntrasse (Flurstück 446/143) und vorhandene Wohnbebauung
- im Osten: durch die öffentliche Verkehrsfläche „Lindenallee“ (Flurstück 861), sowie vorhandene Wohnbebauung (Flurstücke 872; 882)
- im Westen durch Gewerbeflächen der alten Zuckerfabrik, die nur noch teilweise als Lager genutzt werden
- im Süden: durch eine unbebaute Gewerbefläche (Flurstück 10/51)

Die Grenzen des Geltungsbereiches fallen nicht immer mit den Flurstücksgrenzen zusammen. Hier werden die Geltungsbereichsgrenzen an Eckpunkten von Flurstücksgrenzen in Verlängerung dieser als Gerade gebildet.

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



Standort des B-Planes „Bahnhof – Klein Wanzleben“

2.4 Städtebaulicher Vertrag

Vor In-Kraft-Treten (Bekanntmachung) des Bebauungsplanes wird mit dem Vorhabensträger Deutsche Regionaleisenbahn GmbH, Wilmersdorfer Straße 113/ 114, 10627 Berlin, ein Städtebaulicher Vertrag zur Übernahme aller Kosten unterzeichnet, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen. Diese Kosten können hervorgerufen werden durch beispielsweise die Planung, Vermessung und Erschließung des Plangebietes.

3. Begründung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB

Das im Innenbereich liegende Plangebiet grenzt im Osten und Süden an die vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortslage von Klein Wanzleben an. Gemäß §13a BauGB können Bebauungspläne auf Innenbereichsflächen mit einer maximalen Grundstücksfläche i.S. §13a Abs.1 Satz 2 BauGB von maximal 20.000 m² im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Das Verfahren muss bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet und bis zum 31. Dezember 2024 als Satzung beschlossen werden.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sind folgende Voraussetzungen zu prüfen:

- A)** Die zulässige Grundflächengröße darf eine Höhe von 20.000 m² nicht überschreiten.
- B)** Durch den Bebauungsplan darf gemäß §13a Abs. 1 nicht die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorgehen.
- C)** Gemäß §13a Abs.1 BauGB dürfen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Außerdem ist zu prüfen, dass keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Abs.1 BImSchG zu beachten sind.

Zu A: Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 20.547,7 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet ca. 16.691,8 m², ca.2.768,2 m² Verkehrsfläche und ca. 1.087,7 m² Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen).

Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 16.691,8 m² *0,4) ca. 6.676,7 m². Die Fläche liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 20.000 m².

Zu B: Im B-Plan wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) prüfungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die Errichtung von Wohngnutzten Gebäuden ist nicht prüfungspflichtig.

Zu C: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht berührt und oder beeinträchtigt. Ebenfalls befinden sich keine Betriebe in beurteilungsrelevanter Umgebung bei denen schwere Unfälle im Sinne Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU zu erwarten sind

Unter Beachtung der vorgenannten Voraussetzungen soll der Bebauungsplan nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB, der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach §4 Abs.1 BauGB, von der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB, dem Umweltbericht nach §2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach §10a Abs.1 BauGB abgesehen. Des Weiteren ist die Überwachung nach §4c BauGB nicht anzuwenden.

Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung gelten bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche als bereits erfolgt oder zulässig (i.S. §1a Abs.3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

4. Grundlagen

4.1 übergeordnete Planungen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rahmenbedingungen:

Landesentwicklungsplanung des Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010)

Die Stadt Seehausen und die Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde zählen laut Landesentwicklungsplanung des Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) zu dem Verdichtungsraum (Magdeburg) umgebenden Raum und sind somit dem Ordnungsraum Magdeburg zugehörig.

Ziel für die Ordnungsräume ist es *„unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des Demografischen Wandels eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses ... anzustreben. Dabei sind auch unter der Voraussetzung einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sicherzustellen.“* (LEP-LSA 1.3 Z6)

„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.“ (LEP-LSA 1.3.2.)

Ziele sind die Standortvorteile weiterzuentwickeln und zu stärken (LEP-LSA 1.3.2. Z11). Hierbei soll Suburbanisierungsprozess in räumlich geordnete Bahnen gelenkt und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. (LEP-LSA 1.3 Z7)

Regionalentwicklungsplanung der Region Magdeburg (REP Magdeburg)

Die Ziele der Regionalentwicklungsplanung der Region Magdeburg decken sich mit den Zielen der Landesentwicklungsplanung des Land Sachsen-Anhalts.

Die Planung entspricht in Ihren Grundzügen der Ziele der Landesentwicklungsplanung des Landes Sachsen-Anhalt und der Regionalentwicklungsplanung Magdeburg. Entgegenstehende Intentionen sind nicht zu erkennen.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde vom 30.06.2021

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde ist das Plangebiet zum Teil als Wohngebiet und Grünflächen ausgewiesen. Somit ist die Nutzung bereits zum Teil für Wohnnutzung vorgesehen.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan bei Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung anzupassen, ohne dafür ein eigenes Änderungsverfahren durchlaufen zu müssen.

4.2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung erstellt:

Baugesetzbuch BauGB

Planzeichenverordnung PlanZV

Baunutzungsverordnung BauNVO

Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt NatSchG LSA

Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG

Wasserhaushaltsgesetz WHG

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt WG LSA

Richtlinie 2012/18/EU

Straßenverkehrsordnung StVO

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz UVPG

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Entsprechend der Zielsetzung im Geltungsbereich Grundstücke zur Wohnnutzung zu schaffen, wurde das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt. Die derzeit unbebaute Fläche soll sich der unmittelbaren Siedlung städtebaulich anschließen und dem Wohnraumbedarf entgegenwirken.

Die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Ausnahmen nach §4 Abs. 3 BauNVO sind auf Grundlage des §1 BauNVO Abs. 6 nicht genehmigungsfähig, da die Wohnbauflächen vorrangig der Wohnnutzung dienen sollen. So soll die beabsichtigte Gebietscharakteristik hinsichtlich der Wohnnutzung gesichert werden und mögliches Beeinträchtigungspotenzial anderer Nutzungen vermieden werden. Auch Nutzungskonflikte durch Immissionen solcher Ausnahmen können so vermieden werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der beabsichtigten Bebauung. So wurde die Grenze für die Grundflächenzahl (GRZ i.S. §19 BauNVO, Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche) entsprechend des Orientierungswertes i.S. §17 BauNVO von 0,4 gewählt. Die Festsetzungen über die GRZ gelten für alle Wohnbauflächen.

Das Plangebiet ist in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen eingeteilt. Auf dem späteren Grundstück des Bahnhofgebäudes ist die Geschossflächenzahl (GFZ i.S. §20 Abs 2-4 BauNVO, Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche) entsprechend des Orientierungswertes i.S. §17 BauNVO von 1,2 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Anzahl der Vollgeschosse von 3. Die Festsetzungen sind erforderlich, da das bestehende Bahnhofsgebäude bereits eine gewisse Bausubstanz hat. Es soll erhalten bleiben und im Zuge von Sanierungsarbeiten in ein Mehrfamilienhaus mit bis zu 8 Wohneinheiten umgebaut werden. Die maximale Firsthöhe wird entsprechend der geplanten neuen Firsthöhe auf 13 m festgesetzt.

Auf den späteren Grundstücken für Neubebauung ist die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt, da die umgebende Wohnbebauung aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden besteht und die Neubebauung sich somit städtebaulich harmonisch in die nähere Umgebung eingliedert. Außerdem wird so der Charakter einer ländlichen Siedlung erzielt.

Mit der Festlegung der Anzahl der Vollgeschosse wird eine Geschossflächenzahl (GFZ i.S. §20 Abs 2-4 BauNVO, Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche) von 0,8 festgesetzt. In Verbindung mit der Vollgeschossanzahl (i.S. §20 Abs. 1 BauNVO) wird auch eine maximal zulässige Firsthöhe von 10 m festgelegt, die die bauliche Höhenentwicklung begrenzt und der vorhandenen Bebauung anpasst. Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe, des an das jeweilige Baugrundstück anliegenden Bereiches der Erschließungsstraße.

Bei Überschreitungen der Grundflächenzahl gelten entsprechend die §§ 19 und 21a BauNVO.

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

In Ergänzung zur Grundflächenzahl (GRZ) wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Die gebildeten Baufenster innerhalb der Wohnbauflächen definieren die durch Hauptanlagen überbaubare Fläche, ohne den Spielraum der gewünschten Grundstücksorganisation zu sehr zu beschränken. Nebenanlagen i.S. §14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, außer in den Bereichen zu Verkehrsflächen. Hier sind nur Park- und Fahrflächen für PKW zulässig.

In Verbindung mit der festgesetzten Maximalhöhe für Einfriedungen zu Verkehrsräumen entsteht eine Art von Vorgarten auf den Grundstücken.

Die Baugrenzen halten einen Mindestabstand von 3m zu Verkehrsräumen und Geltungsbereichsgrenzen ein. An für Wohnbebauung ungünstigen Flächen sind auch größere Abstände möglich. Die Baugrenzen sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet.

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

Dies ermöglicht die im Plangebiet vorgesehene Art der baulichen Nutzung (WA) mit einer Bebauung zusätzlich zum Bahnhofsgebäude aus Einzelhäusern, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die Gebäude sollen trauf- oder giebelseitig parallel zur Erschließungsstraße errichtet werden.

Durch die Festsetzungen soll ein einheitliches Erscheinungsbild eines zusammenhängenden Wohngebietes in einer ländlichen Umgebung geschaffen werden. Sie gelten für alle Wohnbauflächen.

5.4 Verkehrsflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Für die verkehrstechnische Erschließung ist der Ausbau und die Erweiterung der im Plangebiet vorhandenen Straße erforderlich. Sie ist bereits an die Lindenallee angeschlossen.

Es wurde eine Verkehrsraumbreite von 6,00m festgesetzt, welche einen 5 m breite Fahrbahn mit seitlichen, 0,5 m breiten Sicherheitsstreifen beinhaltet. Die Straße soll für eine Mischverkehrsnutzung (Fußweg und Verkehr) ausgelegt werden.

Durch die Planung eines integrierten Fußweges in die Verkehrsfläche für PKW, gilt entsprechend Anlage 2 Abschnitt 4 zu §42 Abs. 2 StVO die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches mit entsprechenden Ge- und Verboten. Sie soll den Wohngebietscharakter hervorheben (Nutzung der gesamten Verkehrsraumbreite auch zum Aufenthalt und für Kinderspiele) und mögliche (Schall-) Immissionen durch eventuell schneller fahrende PKW verringern.

Bei der festgesetzten Verkehrsraumbreite ist der Begegnungsfall Lkw/Pkw möglich. Die Ausbaubreite ist für die Errichtung der geplanten Wohngebäude ausreichend.

Als Abschluss der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage für ein dreiachsiges Müllfahrzeug entsprechend Bild 59 (Seite 73) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06; Ausgabe 2006) angelegt. Um einen Ringschluss der Straße zu ermöglichen.

Da sich die Verkehrsfläche auch auf ein Teilstück des Flurstücks 1/22 erstreckt ist mit dem Vorkaufsrecht der Gemeinde bei einem Verkauf die Möglichkeit gegeben, dieses zu erwerben und einen Ringschluss der Straßenflächen zu ermöglichen und eine angenehmere Verkehrsführung möglich wäre.

Um das Halten und Be- und Entladen auf der Straße zu ermöglichen, jedoch den Verkehr nicht durch parkende Fahrzeuge zu beeinträchtigen, soll auf der gesamten Verkehrsfläche ein eingeschränktes Halteverbot herrschen.

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

Gemäß des Landesentwicklungsplanes Land Sachsen-Anhalt Z103 und der Regionalentwicklungsplanung der Region Magdeburg 6.10.1, sowie 6.10.3 und 6.10.4 sollen bei der Entwicklung von Bauleitplänen auch die Möglichkeit der Nutzung regenerativer und CO₂-neutraler Energieträger geprüft werden.

Das hinterliegende Grundstück im Norden des Plangebietes soll als Fläche für eine Photovoltaik-Anlage dienen, die das Plangebiet des Bebauungsplanes zusätzlich zum kommunalen Stromversorgungsnetz mit Elektrizität versorgen soll. Sie ist eine Konversionsfläche, welche als ungenutzte ehemalige Bahntrasse eine Nutzungsänderung zur Versorgungsfläche mit erneuerbaren Energien erfährt.

Dies trägt zur nachhaltigen Entwicklung bei und verringert die Belastung des Stromnetzes.

5.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

Für die Erschließung der Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, und Ablagerungen im hinterliegenden Grundstück und der darauf geplanten Photovoltaik-Anlage soll auf dem letzten Wohnbaugrundstück; im Bereich außerhalb des Baufeldes, mittig zwischen Baufeldgrenze und Geltungsbereichsgrenze, ein 1m breiter Streifen als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte vorgesehen werden. Dieser erstreckt sich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis hin zum hinterliegenden Grundstück.

Diese Fläche ist zugunsten des zuständigen Versorgungsunternehmers festgesetzt.

5.7 Stellplatzverpflichtung

Es sind auf jedem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze für PKW (für Erstwagen und Zweitwagen/ Besuch) nachzuweisen, da auf öffentlichen Verkehrsflächen durch ein eingeschränktes Halteverbot keine Parkmöglichkeiten vorhanden sein werden.

Ein wasserdurchlässiger Belag der Stellplätze minimiert unnötiges Auffangen von Niederschlagswasser und trägt zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs bei.

6. Erschließung

6.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet schließt im Osten direkt an die Lindenallee an. Die Erschließung der einzelnen Wohnbaugrundstücke erfolgt über eine Erschließungsstraße, welche über eine Verkehrsraumbreite von 6m verfügt (0,5m Sicherheitsabstand zu beiden Seiten, 5m Fahrspur).

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Trinkwasserversorgung

Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV Börde) in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.

Das Plangebiet soll über einen Anschluss in der Lindenallee mit Trinkwasser versorgt werden. Dies ist im Verlauf des Verfahrens mit dem TAV Börde zu klären. Der Anschluss ist beitragspflichtig.

Eine Versorgung des Plangebietes mit ausreichend Löschwasser ist zu prüfen und mit der Stadt Wanzleben-Börde, sowie unterstützend dem TAV Börde abzusprechen.

6.2.2 Niederschlagswasser

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV Börde) in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.

Auf privaten Grundstücken anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Die Machbarkeit sollte für jedes Baugrundstück gutachterlich insbesondere hinsichtlich der Größe der tatsächlich versiegelten Fläche, der örtlichen Bodenbeschaffenheit und des Grundwasserabstandes geprüft werden.

Das anfallende Niederschlagswasser auf öffentlichen Verkehrsflächen soll über die Abwasserkanalisation des Trink- und Abwasserverbands Börde abgeführt werden. Dies ist im Verlauf des Verfahrens mit dem TAV Börde zu klären.

6.2.3 Abwasser

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV Börde) in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes soll über einen Anschluss in der Lindenallee erfolgen. Dies ist im Verlauf des Verfahrens mit dem TAV Börde zu klären. Der Anschluss ist beitragspflichtig.

6.2.4 Energieversorgung

Der zuständige Netzbetreiber für die Elektroversorgung ist die Avacon Netz AG mit Sitz in 38350 Helmstedt, Schillerstraße 3.

Vorhandene Elektroversorgungsleitungen befinden sich in der Lindenallee. Über diese soll auch der Anschluss des Plangebietes erfolgen.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Energie, wie Gas oder Fernwärme ist nicht geplant. Um den Zielen der Landes-, sowie Regionalentwicklungsplanung in Bezug auf Nachhaltigkeit und erneuerbare Energien nachzukommen und diese zu erfüllen soll die Wärmeversorgung der Gebäude im Plangebiet über Wärmepumpen (bspw. Luft-Wasser Wärmepumpe) erfolgen.

Konkrete Anschlussbedingungen sind im Verlauf des Verfahrens mit dem Netzbetreiber zu klären.

6.2.5 Abfallentsorgung

Träger der Abfallentsorgung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR.

Die Abfuhr von Abfällen ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert, welche für das Befahren eines dreiachsigen Müllfahrzeuges geplant wurde.

6.2.6 Telekommunikation/ Post

Träger des Kommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Anschluss erfolgt über die vorhandenen Kommunikationsanlagen in der Lindenallee. Konkrete Anschlussbedingungen sind im Verlauf des Verfahrens mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

6.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Klein Wanzleben verfügt über vier Haltestellen für Busse innerhalb des Ortes. An der naheliegendsten Haltestelle zum Plangebiet „Am Sportplatz“ fahren die Linien 602, 603 und 660 der BördeBus Verkehrsgesellschaft mbH. So können das Oberzentrum Magdeburg, aber auch das Mittelzentrum Oschersleben und Grundzentrum Stadt Wanzleben mit den entsprechenden Versorgungsfunktionen und weiterführendem ÖPNV, SPNV und Fernverkehr erreicht werden (Definition der Zentren aus der REP Magdeburg).

7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt

Wie in Nr. 3 aufgeführt, werden die Kriterien des §13a BauGB erfüllt. Demnach wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, gemäß §2 Abs. 4 BauGB von dem Umweltbericht, gemäß §2a BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß §10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe der Planung in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes:	<u>ca. 20.547,7 m²</u>
- davon als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)	ca. 16.691,8 m ²
- davon als Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	ca. 2.768,2 m ²
- davon als Versorgungsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	ca. 1.087,7 m ²

Verfahrensvermerke

I Beschlüsse

1. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat Wanzeleben-Börde hat gem. §2 Abs. 1 BauGB in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den Beschluss zu der Aufstellung des B-Plans „Bahnhof – Klein Wanzeleben“ OT Klein Wanzeleben in der Stadt Wanzeleben-Börde gefasst.

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

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

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

3. Abwägungsbeschluss
Der Stadtrat Wanzeleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ die vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung geprüft.

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

4. Satzungsbeschluss
Der Stadtrat Wanzeleben-Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am _____ den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.

Stadt Wanzeleben-Börde, den _____

Bürgermeister

Satzung der Stadt Wanzeleben-Börde über den Bebauungsplan "Bahnhof - Klein Wanzeleben"

Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung der letzten Änderungen wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat Wanzeleben-Börde vom _____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB die Satzung über den Bebauungsplan "Bahnhof - Klein Wanzeleben" im OT Klein Wanzeleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Teil A - Planzeichnung
Maßstab 1:1000
Zeichenfestsetzung nach PlanZV

Teil B - Text
Textliche Festsetzungen auf Planzeichnung

Stadt Wanzeleben-Börde, den _____

Bürgermeister

Präambel

Rechtsgrundlagen

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

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

Planzeichnungsverordnung PlanVZ
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes in der aktuellen Fassung.

Übereinstimmungsvermerk

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mir vorliegenden Unterlagen wird hiermit beglaubigt.

Stadt Wanzeleben-Börde, den _____

Bürgermeister

II Verfahren

1. Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich im Baumarkt der Stadt Wanzeleben-Börde ausliegen.

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

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

Stadt Wanzeleben-Börde, den _____

Bürgermeister

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

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

Stadt Wanzeleben-Börde, den _____

Bürgermeister

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

Stadt Wanzeleben-Börde, den _____

Bürgermeister

4. Bekanntmachung der Satzung
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „Bahnhof – Klein Wanzeleben“ in OT Klein Wanzeleben sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Stadt Wanzeleben-Börde am _____ bekannt gemacht worden.

Des Weiteren erfolgte der Hinweis, dass die Bekanntmachung, sowie der in Kraft getretene Bebauungsplan ins gemeindliche Internet-Portal eingestellt werden.

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

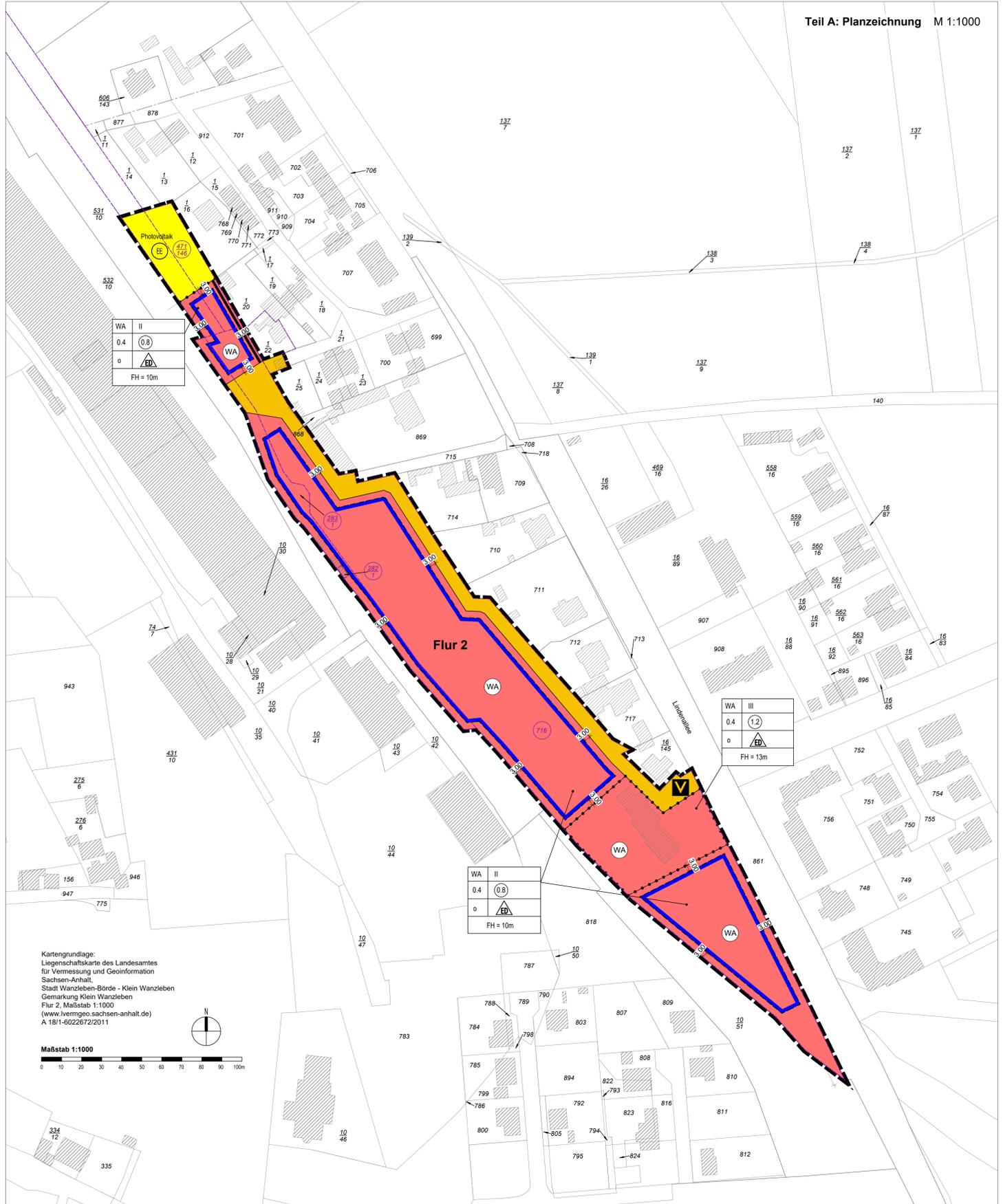
Die Satzung ist am _____ in Kraft getreten.

Stadt Wanzeleben-Börde, den _____

Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- Bezugshöhe für die Ermittlung der Firsthöhe ist die mittlere Höhe des Bereiches der Erschließungsstraße, der an das jeweilige Baugrundstück anliegt. Als Firsthöhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.
- Die Stellung der Gebäude ist trauf- oder giebelseitig parallel zur Erschließungsstraße („Bahnhofstraße“) auszuführen.
- Die Bereiche die zwischen den Baufeldern und den öffentlichen Verkehrsflächen („Vorgärten“) sind von jeglicher Bebauung, insbesondere Nebenanlagen i.S. BauNVO §14 (1) freizuhalten. Stell- und Fahrflächen für Personenkraftwagen sind in diesem Bereich zulässig.
- Es sind je Baugrundstück 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.
- Einfriedlungen an den Grenzen zu öffentlichen Flächen (bspw. Straßen, Wege, Plätze usw.) sind nur bis zu einer mittleren Höhe von 1,5m zulässig.
- Die Wege-, Fahr- und Leitungsrechte gelten für die PV-Anlage im hinterliegenden Grundstück.
- Auf der Fläche für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden, die alleine zur zusätzlichen Versorgung des Planungsgebietes mit Strom aus erneuerbaren Energien dient.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen
Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten.
Dementsprechend dürfen Baufeldfreimachungen und Gehölzfällungen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen 1.10. und 28.02. durchgeführt werden. Ausnahmen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.



Planzeichnerklärung (§2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)
 - WA allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 Bau NVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - ED nur Einzel- oder Doppelhäuser
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - V Straßenverkehrsfläche - öffentlich Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen
 - EE Erneuerbare Energien
- sonstige Planzeichen (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO, §9 Abs. 1 Nr. 210 und Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen außerhalb des Geltungsbereiches
- 885 von der Planung betroffene Flurstücke



Bebauungsplan "Bahnhof - Klein Wanzeleben"
im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf
Maßstab 1:1000



Planverfasser:
Planungs-Gesellschaft Börde GmbH
Anderslebener Straße 42
39387 Oschersleben (Bode)

Ausschnitt aus der TK25 des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt,
[TK25/2016] LVermGeo.SA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-602267/2011



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 Verfahrensakten der Bauleitpläne zu gewähren. Derzeit werden diese Verfahrensakten als Papierakten 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.