

# ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

## 2. Änderung Bebauungsplan „Wohngebiet Schleibnitz Nordost“ OT Schleibnitz Stadt Wanzleben - Börde

### Beschluss des Stadtrates

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Schleibnitz Nordost" in der Ortschaft Schleibnitz, Stadt Wanzleben-Börde beschlossen sowie den Vorentwurf mit der dazugehörigen Begründung bestätigt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Für den Planbereich ist der abgebildete Kartenausschnitt maßgebend.

*–hier: Standort Planänderungsgebiet im Übersichtsplan*



Quelle: [https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html) Aufruf August 2024  
© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2024

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Baugesetzbuch

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Schleibnitz Nordost“ mit Begründung werden in der Zeit (Veröffentlichungsfrist)

### vom 20.01.2025 bis einschließlich 21.02.2025

im Internet auf der Homepage der Stadt Wanzleben - Börde unter [www.wanzleben-boerde.de](http://www.wanzleben-boerde.de)  
Punkt Stadt & Bürger → Bürgerservice → Bekanntmachungen zur Verfügung gestellt und liegt parallel im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben - Börde (Haus II), Zimmer 202 zu folgenden Dienstzeiten öffentlich aus:

Montag bis Freitag	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag	13.30 Uhr bis 18.00 Uhr und
Donnerstag	13.30 Uhr bis 15.00 Uhr

sowie außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung.

Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB – Bebauungsplan „Wohngebiet Schleibnitz Nordost“ OT Schleibnitz, Stadt Wanzleben - Börde besteht aus zwei Seiten.

Hinweise

1. Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
2. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden an (E-Mail):  
[ines.darius@wanzleben-boerde.de](mailto:ines.darius@wanzleben-boerde.de)

Es bestehen folgende weitere Möglichkeiten zur Abgabe von Stellungnahmen:

- schriftlich oder mündlich zur Niederschrift: Stadt Wanzleben - Börde, Markt 1-2, 39164 Wanzleben - Börde
3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Hinweis nach § 19 Abs. 3 der Hauptsatzung der Stadt Wanzleben - Börde:

Der Inhalt der Bekanntmachung wird zusätzlich zur Bekanntmachung im Informationsblatt der Stadt Wanzleben – Börde „Unsere Stadt Wanzleben – Börde“ am 18.01.2025 in das Internet auf der Homepage der Stadt Wanzleben - Börde unter [www.wanzleben-boerde.de](http://www.wanzleben-boerde.de) unter Punkt Stadt & Bürger → Bürgerservice → Bekanntmachungen eingestellt.

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 08.01.2025

  
Grit Matz  
Bürgermeisterin



# PLANUNGSUNTERLAGE

## 2. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“

Stadt Wanzleben - Börde



### Vorentwurf

Stand: August 2024

<b>Bundesland</b>	Sachsen-Anhalt
<b>Landkreis</b>	Börde
<b>Stadt</b>	Wanzleben - Börde
<b>Auftrags-Nr.</b>	120-24-039

## Inhalt

<b>I</b>	<b>Planzeichnung</b> B-Plan M 1: 1.000	<b>Teil 1</b>
<b>II</b>	<b>Begründung</b>	<b>Teil 2</b>

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

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

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

**I**      **Planzeichnung**  
B-Plan

**M 1:1.000**

# II Begründung

zur 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“

---

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A Begründung

<b>1</b>	<b>Allgemeine Erläuterungen.....</b>	<b>6</b>
1.1	Planungsträger .....	6
1.2	Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde .....	7
1.3	Allgemeine Angaben zum Vorhaben .....	7
<b>2</b>	<b>Planungsgrundlagen .....</b>	<b>11</b>
2.1	Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung.....	11
2.2	Gesetze, Verordnungen und Pläne .....	11
2.3	Quellen und Kartengrundlagen .....	12
2.4	Planungsvorgaben .....	12
<b>3</b>	<b>Plananlass/ Zielsetzung.....</b>	<b>16</b>
3.1	Veranlassung und Notwendigkeit der B-Planänderung .....	16
3.2	Zielsetzung der B-Planänderung.....	17
3.3	Begründung zur Anwendung der Verfahrensart .....	17
3.4	Geltungsbereich und Eigentümerstruktur .....	18
3.5	Nutzung im Bestand.....	18
<b>4</b>	<b>Planinhalt und geänderte Festsetzungen.....</b>	<b>19</b>
4.1	Inhalt und Begründung der 2. Änderung .....	19
4.1.1	Verbreiterung Geh- und Radweg .....	19
4.1.2	Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern im WA 2 bis WA 4.....	19
4.1.3	Änderung der Zulässigkeit von Hausformen im WA 5 .....	20
4.1.4	Änderung der Geschossigkeit und Firsthöhe im WA 2 bis WA 4 .....	20
4.1.5	Aufnahme von Mindestgrundstücksgößen für Doppelhäuser .....	21
4.1.6	Reduzierung zulässiger Wohnungen für Einzelhäuser .....	21
4.1.7	Reduzierung der privaten Grünfläche (Eingrünung Plangebiet).....	21
4.1.8	Wegfall des straßenbegleitenden privaten Grünstreifens .....	22
4.1.9	Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur privaten Bepflanzung .....	22
4.1.10	Änderung der Pflanzbestimmungen sowie der Pflanz- und Gehölzliste.....	22
4.1.11	Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des B-Plans.....	23
4.1.12	Aktualisierung der Plangrundlage .....	23
4.2	Hinweise zu den textlichen Festsetzungen – Teil B.....	24
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der B-Planänderung .....</b>	<b>26</b>

5.1	Auswirkungen auf die Erschließung .....	26
5.2	Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	28
5.3	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt .....	29
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz der 2. Änderung des B-Plans.....</b>	<b>30</b>

# 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 30.06.2024 hatte die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde 14.042 Einwohner<sup>1</sup>. Im Ortsteil Schleibnitz betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 378 Einwohner<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Angabe Einwohnermeldeamt, Einwohner mit Hauptwohnsitz

<sup>2</sup> Angabe Einwohnermeldeamt, Einwohner mit Hauptwohnsitz



## 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.

Der Chiphersteller Intel plant im Industriegebiet Magdeburg/ Eulenberg den Bau der größten Chip-Fabrik Europas.

Mit der Entscheidung der Firma Intel zur Errichtung von zwei Halbleiterfabriken am Standort Eulenberg in der Landeshauptstadt Magdeburg wird für die Region eine deutliche Dynamisierung der Entwicklung erwartet, die mit neuen Anforderungen an gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen verbunden ist. Der Standort Eulenberg befindet sich westlich der Autobahnauffahrt Wanzleben der Bundesautobahn A14, die gewerblichen Bauflächen grenzen unmittelbar an die Stadt Wanzleben - Börde an. Der Standort Eulenberg wurde gemeinsam mit den Gebietsteilen in der Stadt Wanzleben - Börde und der Gemeinde Sülzetal im Landesentwicklungsplan 2010 als Vorrangstandort mit übergeordneter strategischer Bedeutung für neue Industriestandorte festgelegt. Der Standort wird im Rahmen einer interkommunalen Kooperation zwischen den drei betroffenen Städten und Gemeinden entwickelt.

Mit der Ansiedlung der Firma Intel sind vielfältige Effekte für den Wohnungs- und Arbeitsmarkt in der Stadt Wanzleben - Börde verbunden.

## 1.3 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

---

### Standort:

- Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Börde in der Stadt Wanzleben - Börde, Ortschaft Stadt Wanzleben, OT Schleibnitz.
- Gemarkung Wanzleben, Flur 26, Flurstück 307 (alt Flurstücke 196/16; 290; 291; 293; 294; 295; 296; 297 u. 298).
- Das B-Plangebiet befindet sich nordöstlich des bebauten Ortsteils von Schleibnitz und ca. 2 km östlich der Kernstadt Wanzleben.
- Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans mit einer Fläche von ca. 4,7 ha.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Entsprechend aktueller Liegenschaftsvermessung ca. 4,7 ha und nicht wie im Urplan mit ca. 4,8 ha angegeben.  
IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH, Vorhaben Nr. 120-24-039

### Ursprungsbebauungsplan

- Bauungsplan mit der Bezeichnung „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“, rechtsverbindlich seit 02.09.2021.
- Der Bauungsplan setzt im Geltungsbereich als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest, welches in 5 Teilgebiete gegliedert wurde.
- Die Größe des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans beträgt ca. 4,8 ha<sup>4</sup>.
- Der Ursprungsbebauungsplan geht von einer Bebauung von 59 Parzellen als Obergrenze aus (davon die Errichtung von 10 Reihenhäusern).
- Das B-Plangebiet soll an das Ver- und Entsorgungsnetz in der Geschwister-Scholl-Straße bzw. Hauptstraße angeschlossen werden.
- Entsprechend der Festsetzung im B-Plan soll das Plangebiet verkehrstechnisch über innere öffentliche Erschließungsstraßen an die Geschwister-Scholl-Straße und an die Kreisstraße 1163 in Richtung Hohendodeleben angeschlossen werden.
- Der B-Plan enthält Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz.

### 1. Änderung des Bauungsplans

- Die 1. Änderung des Bauungsplans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ ist seit 20.12.2023 rechtsverbindlich.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans umfasst nur das Baugebiet WA 1 des Ursprungsbebauungsplans mit einer Fläche von ca. 1 ha.
- Mit der 1. Änderung des B-Plans wurden folgende wesentliche Änderungen vorgenommen:
  - Erhöhung der der Geschossigkeit von ein auf zwei Vollgeschosse
  - Änderung der zulässigen Firsthöhe von maximal 8 m auf maximal 10 m
  - Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern

### Umsetzung der Bauleitplanung

- Das B-Plangebiet ist bisher weder bebaut noch erschlossen wurden.
- Die stadtechnische Erschließungsplanung für das gesamte Wohngebiet wurde bereits erstellt.
- **Im II. Quartal 2025 soll mit den Tiefbauarbeiten** begonnen werden.

### 2. Änderungen des B-Plans

Es sind folgende wesentliche Änderungen geplant:

- Verbreiterung Geh- und Radweg von 3,00m auf 3,50m (Nutzung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge)
- Änderung in den Baugebieten WA 2 bis WA 4, es werden Einzel- und Doppelhäuser mit einer Höhe von 10 m zugelassen (analog WA 1)
- Änderungen im Baugebiet WA 5, es werden nur Reihenhäuser mit einer Höhe von 11 m zugelassen
- Änderung der Vollgeschosse, im gesamten Plangebiet werden 2 Vollgeschosse (Stadtvillen) zugelassen

---

<sup>4</sup> Entsprechend aktueller Liegenschaftskarte ca. 4,7 ha.

- Neuaufnahme einer textlichen Festsetzung für Doppelhäuser, je Haushälfte werden mindestens 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und 1 WE zugelassen sowie die Reduzierung von zulässigen Wohnungen für Einzelhäuser von 2 WE auf 1 WE,
- Reduzierung der privaten Grünfläche (Eingrünung Plangebiet) von 9,60 m auf 5,00 m
- Wegfall des straßenbegleitenden privaten Grünstreifens
- Neuaufnahme einer textlichen Festsetzung zur privaten Bepflanzung
- Änderung der Pflanzbestimmungen sowie der Pflanz- und Gehölzliste
- Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des B-Plans über Kauf von Ökopunkten
- Aktualisierung der Plangrundlage

### Lage im Gemeindegebiet

–hier: Standort Planänderungsgebiet im Luftbild



Quelle: [https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html) Aufruf August 2024  
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2024

–hier: Standort Planänderungsgebiet im Übersichtsplan



Quelle: [https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html) Aufruf August 2024  
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2024

## 2 Planungsgrundlagen

---

### 2.1 Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

---

Das Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ wird durchgeführt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr.394)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr.176)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2024 (GVBl. LSA S.128, 132)

### 2.2 Gesetze, Verordnungen und 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)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

##### *Landesgesetze/ -verordnungen (in den derzeitigen aktuellen Fassungen)*

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

##### *Weitere wirksame Pläne*

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, gültig ab 12.03.2011

- Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 16.04.2024

#### *Bauleitpläne im Geltungsbereich der B-Planänderung*

- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben - Börde in der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung
- B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ in der seit 02.09.2021 rechtsverbindlichen Fassung
- 1. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ in der seit 20.12.2023 rechtsverbindlichen 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
- Ursprungsbebauungsplan (Urplan) „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ in der seit 02.09.2021 rechtsverbindlichen Fassung einschließlich Begründung und Umweltbericht
- 1. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ in der seit 20.12.2023 rechtsverbindlichen Fassung
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Flur 26, Flurstücks 307, Gemarkung Wanzleben, M 1: 1000 mit Stand Juli 2024
- Die Stadt Wanzleben - Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6022672/ 2011.

### **2.4 Planungsvorgaben**

---

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde liegt im Gebiet des Landkreises Börde und gehört gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.

Für das Plangebiet der 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160)
- Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 16.04.2024

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Sachlichen Teilplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ (STP ZO Magdeburg) vom 16.04.2024 dokumentiert.

Mit Beschluss-Nr. RV 04/2021 vom 28.07.2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg beschlossen, den ST ZO Magdeburg entsprechend dem Kapitel 2 des LEP LSA 2010 „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung Siedlungsstruktur, Punkt 2.1. Zentrale Orte, Punkt 2.2. Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge und Punkt 2.3. Großflächiger Einzelhandel, von dem laufenden Verfahren zur **Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg herauszunehmen** und einen Sachlichen Teilplan gemäß § 7 Abs. 1 Satz 3 ROG aufzustellen.

Mit Bescheid vom 16.10.2023 hat das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt als oberste Landesentwicklungsbehörde diesen Sachlichen Teilplan genehmigt. Mit der Bekanntmachung der o. g. Genehmigung im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes des Landes Sachsen-Anhalt am **16.04.2024 ist der Sachliche Teilplan wirksam geworden.**

Im Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ ist Wanzleben gemäß Z 4.1-13 als Grundzentrum festgelegt. Die Festlegung als Grundzentrum bezieht sich jedoch **nur auf die Kernstadt Stadt Wanzleben.**

Das Plangebiet befindet sich in einem durch rechtsverbindlichen Bebauungsplan beplanten Wohngebiet. Im Rahmen der Neuaufstellung des F-Plans für die Einheitsgemeinde der Stadt Wanzleben - Börde wurde der Wohnbedarf für das B-Plangebiet nachgewiesen. Da das Bauflächenangebot seinerzeit über den Bedarf des Ortsteils Schleibnitz hinausging wurde das Überangebot zur Deckung des Wohnbedarfs der Kernstadt Wanzleben herangezogen.

**Mit der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen Wohnbauflächen festgesetzt.**

Nach vorläufiger, planerischer Einschätzung ist die Aufstellung des Bebauungsplans zur 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ nicht raumbedeutsam.

Die oberste 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.

## Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben - Börde

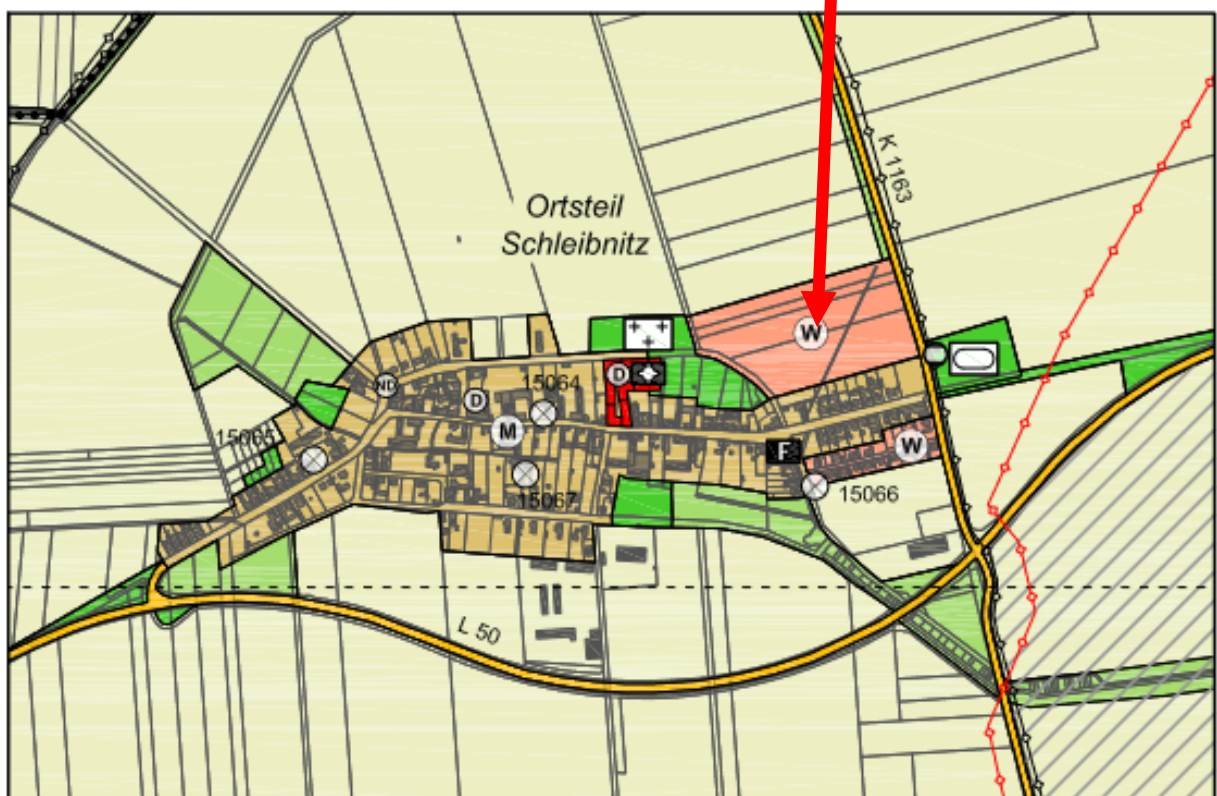
Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde verfügt seit dem 30.06.2021 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 14.05.2021 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt.

Das Plangebiet wurde im F-Plan der Stadt Wanzleben - Börde als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die vorliegende B-Planänderung wird damit aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben - Börde entwickelt.

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

*Standort des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“, OT Schleibnitz*



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



## **B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“**

Das Regierungspräsidium Magdeburg hat den vom Stadtrat der Stadt Wanzleben am 16.12.1999 in öffentlicher Sitzung als Satzung beschlossenen Bebauungsplan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ mit Erlass vom 03.04.2000, AZ 25.31/53/B/9-B gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch genehmigt. Aus verschiedenen Gründen erfolgte keine öffentliche Bekanntmachung und der Plan trat zunächst nicht in Kraft.

Durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 traten umfassende verfahrensrechtliche Änderungen für Bebauungsplanverfahren in Kraft. So wurde u. a. in § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und ein Umweltbericht als Ergebnisbeschreibung der Umweltprüfung eingeführt.

Die Übergangsvorschrift § 244 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die bei Inkrafttreten des EAG Bau bereits eingeleiteten, aber vor dem 20.07.2006 noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren nach dem neuen, geänderten Verfahrensrecht zu Ende zu führen sind. Da das satzungsrechtliche Verfahren zum Bebauungsplan Wohngebiet „Schleibnitz-Nordost“ ohne öffentliche Bekanntmachung nach Ablauf des Stichtags 20.07.2006 noch nicht abgeschlossen war, bestand die Pflicht zur Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens nach neuem Verfahrensrecht.

Die Stadt Wanzleben - Börde führte den Verfahrensschritt der fortgesetzten Behördenbeteiligung nach Maßgabe des EAG Bau – Mustererlasses im April/Mai 2020 durch und veranlasste die Erstellung eines nachträglichen Umweltberichts.

Der nachträgliche Umweltbericht vom 26.01.2021 wurde vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde in der Sitzung am **04.03.2021** beschlossen. Die darin enthaltenen Vorschläge für ergänzende textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schleibnitz-Nordost“ zur Berücksichtigung von Umweltbelangen wurden vom Stadtrat bestätigt.

Die im Umweltbericht in der Fassung vom 26.01.2021 enthaltenen Vorschläge für die textlichen Festsetzungen wurden Bestandteil des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ unter Punkt 8 der textliche Festsetzung Teil B.

Der B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ ist seit **02.09.2021** rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Das Wohngebiet besteht aus 5 Teilgebieten (WA1 bis WA5).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ (rechtsverbindlich seit 20.12.2023) wurde lediglich das Baugebiet WA 1 geändert.

Mit der 1. Änderung des B-Plans wurde die Geschossigkeit von ein auf zwei Vollgeschosse sowie die Firsthöhe von 8 m auf 10 m erhöht. Ferner wurden neben den zulässigen Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.

### 3 Plananlass/ Zielsetzung

---

#### 3.1 Veranlassung und Notwendigkeit der B-Planänderung

---

Der seit 02.09.2021 rechtsverbindliche B-Plan, in seiner zuletzt geänderten Fassung (rechtsverbindlich seit 20.12.2023) soll nunmehr kurzfristig umgesetzt werden.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha und ist in 5 Teilgebiete gegliedert.

Mit der 1. Änderung des B-Plans wurde bereits im WA 1, eine 2-geschossige Wohnbebauung mit einer maximalen Höhe von 10 m als Einzel- und Doppelhausbebauung zugelassen.

Im Rahmen von Vorgesprächen zur Vermarktung der Baugrundstücke hat sich herausgestellt, dass ein Bedarf nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen als Einzel- und Doppelhäuser auch in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 besteht. Diese Häuser entsprechen dem aktuellen Trend und sind sowohl energetisch günstig als auch sehr flächensparsam. Im WA 5 ist geplant, nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zu errichten.

Aufgrund derzeitiger Festsetzungen im rechtsverbindlichen B-Plan ist die o.g. Bebauung in den Baugebieten WA 2 bis WA 5 nicht zulässig.

Des Weiteren beinhaltet der Ursprungsbebauungsplan weitere Festsetzungen, welche eine bedarfsgerechte, wirtschaftliche und rechtsichere Umsetzung des B-Plans behindern.

**Aus oben genannten Gründen sind folgende wesentliche Änderungen erforderlich:**

- Verbreiterung Geh- und Radweg von 3,00 m auf 3,50 m (Nutzung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge),
- Änderung in den Baugebieten WA 2 bis WA 4, es werden Einzel- und Doppelhäuser mit einer Höhe von 10 m zugelassen (analog WA 1),
- Änderungen im Baugebiet WA 5, es werden nur Reihenhäuser mit einer Höhe von 11 m zugelassen,
- Änderung der Vollgeschosse, im gesamten Plangebiet werden 2 Vollgeschosse (Stadtvillen) zugelassen,
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung für Doppelhäuser, je Haushälfte werden mindestens 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und 1 WE zugelassen sowie die Reduzierung von zulässigen Wohnungen für Einzelhäuser von 2 WE auf 1 WE,
- Reduzierung der privaten Grünfläche (Eingrünung Plangebiet) von 9,60 m auf 5,00 m,
- Wegfall des straßenbegleitenden privaten Grünstreifens,
- Neuaufnahme einer textlichen Festsetzung zur privaten Bepflanzung,
- Änderung der Pflanzbestimmungen sowie der Pflanz- und Gehölzliste,
- Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des B-Plans über Kauf von Ökopunkten.

Der Erschließungsträger/ Eigentümer der Flächen hat hierzu einen Antrag auf Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ bei der Stadt Wanzleben - Börde gestellt.

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 bestimmten Hausformen kurzfristig nachzukommen.

Im rechtsverbindlichen B-Plan wurde die Fläche bereits als Wohngebietsfläche festgesetzt.

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Wanzleben - Börde den Beschluss über die Aufstellung der 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ gefasst.

### **3.2 Zielsetzung der B-Planänderung**

---

Planungsziel der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Errichtung von zweigeschossigen Stadtvillen und Doppelhäusern in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 und Hausgruppen im Baugebiet WA 5 des rechtsverbindlichen B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ im Ortsteil Schleibnitz.

Ferner soll mit der Änderung der Festsetzungen eine wirtschaftliche und rechtsichere Umsetzung des B-Plans ermöglicht werden.

Die grundsätzlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplans bzw. seiner 1. Änderung werden mit der 2. Änderung des B-Plans fortgeführt.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Wanzleben - Börde, die Bebauung von Wohngrundstücken entsprechend der nachgefragten Wohnform kurzfristig zu ermöglichen, um damit das im FNP dokumentierte Wohnungsdefizit auszugleichen.

Die Änderung des Bebauungsplans dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB.

Mit der Bebauungsplanänderung nimmt die Stadt Wanzleben - Börde ihre Möglichkeiten wahr, im Rahmen der Bauleitplanung steuernd auf eine positive und bedarfsgerechte Entwicklung des Wohngebiets einzuwirken.

### **3.3 Begründung zur Anwendung der Verfahrensart**

---

Die 2. Änderung des B-Plans richtet sich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches gemäß § 1 Abs. 8 BauGB. Bei der vorliegenden Planung kann jedoch weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden. Durch die Änderung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen in Wohngebietsflächen sind die Grundzüge der Planung betroffen, somit ist ein 2-stufiges Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Für die Planung ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB zu erstellen

### 3.4 Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

---

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans erstreckt sich auf das Flurstück 307 (neu) der Flur 26 in der Gemarkung Wanzleben.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans beträgt ca. 4,7 ha.

Die Grenze des Plangebiets wird gebildet:

Norden: durch Ackerflächen (Flurstück 195/16)

Westen: durch die Geschwister-Scholl-Straße und das Friedhofsgelände Schleibnitz

Süden: durch die rückwärtige Wohnbebauung der Hauptstraße

Osten: durch die Kreisstraße 1163 in Richtung Hohendodeleben

Die Grenzen des **räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans** sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

### 3.5 Nutzung im Bestand

---

Die gesamte Fläche des Ursprungsbebauungsplans wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche des Plangebiets liegt seit 2021 brach und wird nicht bewirtschaftet, so dass sich Hochstaudengesellschaften ausgebildet haben.

Der südöstliche Rand des Plangebiets wird von einer Mittelspannungsfreileitung tangiert. Der Erschießungsträger beabsichtigt diese Leitung als Erdkabel in Abstimmung mit der Avacon Netz GmbH umzuverlegen.

## 4 Planinhalt und geänderte Festsetzungen

---

Im Folgenden wird lediglich auf die mit der 2. **Änderung des B-Plans vorgenommenen Änderungen eingegangen**. Für die übrigen aus dem Ursprungsplan übernommenen Inhalte wird auf die Begründung des rechtsverbindlichen B-Plans verwiesen.

### 4.1 Inhalt und Begründung der 2. Änderung

---

#### **Die 2. Änderung des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplans bzw. seiner 1. Änderung**

1. Verbreiterung Geh- und Radweg, **siehe Begründung 4.1.1**
2. Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern im WA 2 bis WA 4, **siehe Begründung 4.1.2**
3. Änderungen der Zulässigkeit von Hausformen im WA 5, **siehe Begründung 4.1.3**
4. Änderung der Geschossigkeit und Firsthöhe im WA 2 bis WA 4, **siehe Begründung 4.1.4**
5. Aufnahme von Mindestgrundstücksgrößen für Doppelhäuser, **siehe Begründung 4.1.5**
6. Reduzierung zulässiger Wohnungen für Einzelhäuser, **siehe Begründung 4.1.6**
7. Reduzierung der privaten Grünfläche (Eingrünung Plangebiet), **siehe Begründung 4.1.7**
8. Wegfall des straßenbegleitenden privaten Grünstreifens, **siehe Begründung 4.1.8**
9. Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur privaten Bepflanzung, **siehe Begründung 4.1.9**
10. Änderung der Pflanzbestimmungen sowie der Pflanz- und Gehölzliste, **siehe Begründung 4.1.10**
11. Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des B-Plans, **siehe Begründung 4.1.11**
12. Aktualisierung der Plangrundlage, **siehe Begründung 4.1.12**

#### **Begründung:**

##### **4.1.1 Verbreiterung Geh- und Radweg**

Im Ursprungsbebauungsplan wurde ein separater Geh- und Radweg mit einer Verkehrsraumbreite von 3,00 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Es ist geplant diesen Weg auch für Nutzung von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge freizugeben, aus diesem Grund wird die Verkehrsraumbreite von 3,00 m auf 3,50 m geändert.

##### **4.1.2 Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern im WA 2 bis WA 4**

Im Ursprungsbebauungsplan wurde in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt, jedoch auf die Hausform „Einzelhaus“ beschränkt.

Im Rahmen von Vorgesprächen zur Vermarktung der Baugrundstücke hat sich eine Nachfrage nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen als Einzel- und Doppelhäuser ergeben. Neben dem aktuellen Trend sind diese Häuser sowohl energetisch günstig als auch sehr flächensparsam.

---

Aufgrund derzeitiger Festsetzungen im rechtsverbindlichen B-Plan ist in den Baugebiete

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH, Vorhaben Nr. 120-24-039

WA 2 bis WA 4 die Errichtung von zweigeschossigen Stadtvillen als Doppelhäuser nicht zulässig.

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO entsteht ein Doppelhaus dadurch, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen zu einer Einheit zusammengefügt werden. Meistens werden zwei Doppelhaushälften gemeinsam und aus einer Hand geplant und gebaut.

Der Bau eines Doppelhauses, in dem zwei Familien wohnen, ist eine gute Lösung, um Grundstücke effizient zu nutzen und Baukosten zu reduzieren.

Aus o.g. Gründen werden neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser zugelassen.

**Für das Baugebiet WA 1 wurde die o.g. Änderung bereits mit der 1. Änderung des B-Plans zugelassen.**

#### **4.1.3 Änderung der Zulässigkeit von Hausformen im WA 5**

Im Ursprungsbebauungsplan wurde im Baugebiet WA 5 die Hausformen Hausgruppen (Reihenhäuser und Einzelhäuser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Im Baugebiet WA 5 sollen nur noch Hausgruppen errichtet werden. In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 stehen ausreichende Flächen für die Errichtung von Wohnhäusern in der Hausform „Einzelhaus“ zur Verfügung.

Die Festsetzungen zur abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für das Baugebiet WA 5 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.

#### **4.1.4 Änderung der Geschossigkeit und Firsthöhe im WA 2 bis WA 4**

Der Bebauungsplan in der wirksamen Fassung begrenzt in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 die Geschossigkeit der Bebauung auf maximal ein Vollgeschoss und die Firsthöhe auf maximal 8 m.

Die Festsetzung von einem Vollgeschoss basiert auf dem Ende der 90er Jahren (Zeitpunkt Entwurfs- und Auslegungsbeschluss des B-Plans, 23.09.1999) üblicherweise nachgefragten Bautypen für Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss. Diese Nachfrage hat sich geändert. Vermehrt werden vorzugsweise sogenannten "Stadtvillen" mit zwei Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dach errichtet.

Im Rahmen von Vorgesprächen zur Vermarktung der Baugrundstücke im Planänderungsgebiet hat sich dieser Trend bestätigt.

Um auf diese geänderte Nachfrage zu reagieren, sollen in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 auch diese Gebäudetypen zugelassen werden. Aus diesem Grund werden in den Baugebieten WA 2 bis WA 4 zwei Vollgeschosse sowie eine maximale Firsthöhe von 10 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 10 m wird verhindert, dass neben den beiden Vollgeschossen weitere Nichtvollgeschosse errichtet werden. Insofern fügen sich die Gebäude in die nähere Umgebung ein.

**Für das Baugebiet WA 1 sind die o.g. Änderungen bereits mit der 1. Änderung des B-Plans zugelassen wurden.**

**Mit der vorliegenden B-Planänderung sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 die Festsetzungen zur Geschossigkeit und Firsthöhe identisch.**

Für die festgesetzte Firsthöhe wurde ein oberer und unterer Bezugspunkt als textliche Festsetzung - Teil B, Punkt 1.2 neu aufgenommen.

#### **4.1.5 Aufnahme von Mindestgrundstücksgrößen für Doppelhäuser**

Als weiteres Regularium der städtebaulichen Entwicklung wurden im Ursprungsbebauungsplan Mindestgrundstücksgrößen für die Errichtung von Bauvorhaben gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt. In den Baugebieten WA1 bis WA 4 wurden Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Baugebiet WA 5 wurde für ein Reihenhaus ein Mindestgrundstücksgröße von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die o.g. Festsetzungen wurden mit der 2. Änderung des B-Plans übernommen.

Für die Errichtung von Doppelhäusern wurde bisher keine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt.

Der Investor möchte vom o.g. Regularium zur städtebaulichen Entwicklung auch für Doppelhäuser Gebrauch machen. Aus diesem Grund wurde mit der vorliegenden Änderung für Doppelhäuser eine Mindestgrundstücksgröße je Haushälfte von 300 m<sup>2</sup> gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgesetzt.

#### **4.1.6 Reduzierung zulässiger Wohnungen für Einzelhäuser**

Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht in den allgemeinen Wohngebieten eine Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten städtebaulichen Maßstab zu sichern. So wird es in der Kombination der Festsetzungen zur offenen Bauweise (Einschränkungen auf Einzelhäuser / Einzel- und Doppelhäuser) sowie der Zahl der zulässigen Wohneinheiten möglich, eine Gliederung des Gebietes entsprechend der städtebaulichen Lage vorzunehmen.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In diesen Baugebieten werden je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zugelassen. Im Ursprungsbebauungsplan wurden für Einzelhäuser 2 Wohnungen festgesetzt. Dementsprechend erfolgt mit der vorliegenden B-Planänderung eine Reduzierung der zulässigen Wohnung in den o.g. Baugebieten.

Damit wird die mögliche Bebauung der angrenzenden Bestandsbebauung angepasst und ein eher ländlicher Charakter gewahrt.

#### **4.1.7 Reduzierung der privaten Grünfläche (Eingrünung Plangebiet)**

Im Ursprungsbebauungsplan wurden zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Unter anderem wurden Schutzanpflanzungen als Übergang zur offenen Landschaft bzw. zur Eingrünung des Plangebiets festgesetzt.

Wie bereits unter Punkt 2.4, Seite 13 der vorliegenden Begründung erläutert, musste zur Erlangung der Rechtskraft für den Ursprungsbebauungsplan ein nachträglicher Umweltbericht erarbeitet werden.

Der nachträgliche Umweltbericht vom 26.01.2021 wurde vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde in der Sitzung am 04.03.2021 beschlossen.

Die im Umweltbericht in der Fassung vom 26.01.2021 enthaltenen Vorschläge für die textlichen Festsetzungen wurden Bestandteil des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“.

Sie wurden in den Teil B der textlichen Festsetzung unter Punkt 8 aufgenommen.

Unter Punkt 8.2 der textlichen Festsetzungen wurde als Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen eine mindestens 9,60 m breite Strauchhecke festgesetzt und in einer Textkarte dargestellt.

**Es wurde leider seiner Zeit versäumt, die Planzeichnung Teil A an die textliche Festsetzung Teil B, Punkt 8.2 anzupassen.**

Mit der vorliegenden 2. Änderung des B-Plans wird die festgesetzte private Anpflanzfläche von 9,60 m auf 5,00 m reduziert. Des Weiteren wird an Stelle einer Bepflanzung als Strauchhecke eine höherwertige Bepflanzung als Baum-Strauchhecke festgesetzt.

Hinweis:

*Die Punkt 8.1 und Punkt 8.3 der textlichen Festsetzungen Teil B aus dem Umweltbericht vom 26.01.2021 wurden sinngemäß als textliche Festsetzung - Teil B unter Punkt 5.1.2 sowie Punkt 5.4 in die Fassung der 2. Änderung des B-Plans übernommen.*

**4.1.8 Wegfall des straßenbegleitenden privaten Grünstreifens**

Im Ursprungsbebauungsplan wurde ein 2,00 m breiter straßenbegleitender Grünstreifen auf den privaten Baugrundstücken gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. In diesem Grünstreifen sollen je Baugrundstück ein standorttypischer Laubbaum (Linde, Ahorn, Esche) gepflanzt werden.

Die festgesetzte Baumpflanzung (Stammmitte) befindet nur im Abstand von 2,00 m entlang der inneren Erschließungsstraße.

Bei ausgewachsenen Bäumen der o.g. Baumarten ist aufgrund des geringen Abstandes zur Straße, nicht ausgeschlossen, dass durch das Wurzelwerk die Verkehrsfläche beschädigt wird.

Entsprechend dem Nachbarschaftsrecht des Landes Sachsen-Anhalt benötigen die o.g. Bäume, wenn Sie nicht höher als 15 m werden, einen Mindestabstand von 3,00 m.

Dieser Abstand wird nicht eingehalten.

Ebenso hinderlich u. verkehrssicherheitsgefährdend sind die geplanten Bäume im Bereich der Grundstücksausfahrten, hier kann die Sicht bei der Ausfahrt auf die öffentliche Straße versperrt werden.

Aus oben Gründen soll der straßenbegleitende Grünstreifen entfallen.

Anstelle der Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße wird eine Baumpflanzung, je Baugrundstück ohne einen konkreten Standort festgesetzt. Siehe hierzu Punkt 9.

**4.1.9 Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur privaten Bepflanzung**

Die Anpflanzung von Bäumen entlang der inneren Erschließung soll mit der 2. Änderung des B-Plans entfallen (siehe hierzu Punkt 4.1.8). Aus diesem Grund wurde als Ausgleich folgende textliche Festsetzung -Teil B, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB aufgenommen:

*5.1.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.*

**4.1.10 Änderung der Pflanzbestimmungen sowie der Pflanz- und Gehölzliste**

Der rechtsverbindliche B-Plan enthält Pflanzlisten und ein Pflanzschema zur Eingrünung des Plangebietes (im Umweltbericht), welche die Auswahlmöglichkeit für Gehölze sehr einschränken.

Ferner entsprechen die Pflanzbestimmungen nicht mehr den aktuellen Empfehlungen der unteren Naturschutzbehörde. Aus diesem Grund wurden die Pflanzbestimmungen geändert und eine Pflanz- und Gehölzliste als Vorschlag aufgenommen.



### Hierzu wurden folgende textliche Festsetzungen - Teil B aufgenommen:

5.2	<i>Pflanzbestimmungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB) Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 5.1.1 und 5.1.3 sind standortgerechte einheimische Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Fall ihres Abgangs gleichartig zu ersetzen.  Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden: Bäume: - hochstämmige mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14-16cm Stammumfang - hochstämmige Obstbäume mit mind. 12-14cm Stammumfang</i>		
5.3	<i>Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste</i>		
	<i>a) einheimische Laubbaumarten</i>	<i>Obstbäume/alte Obstsorten</i>	
	-Feldahorn	* Apfel	* Birne
	-Hainbuche	-Kaiser Wilhelm	-Köstliche von Charneau
	-Vogelkirsche	-Rote Sternrenette	-Gellerts Butterbirne
	-Eberesche	-Jacob Lebel	-Gute Graue
		-Boskoop	
	<i>b) einheimische Straucharten</i>		
	-Haselnuss	-Hundsrose	-Schwarzer Holunder
	-Roter Hartriegel	-Eingriffeliger Weißdorn	-Gemeiner Schneeball

### Zur Bepflanzung der 5 m breiten Baum – Strauchhecke wurde folgende textliche Festsetzung - Teil B aufgenommen:

5.1.3 *Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen, mit einer Breite von 5 m, ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihenabstand der Sträucher beträgt 1,00 m, der Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m. Je 15 m Anpflanzungslänge ist in der mittleren Reihe ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.*

Das im Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan enthaltene Pflanzschema entfällt damit.

#### 4.1.11 Ausgleichsmaßnahmen für die 2. Änderung des B-Plans

Durch die Reduzierung der Eingrünung des Plangebiets von 9,60 m auf 5,00 m werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der durch die 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ zu leistende Kompensationsbedarf soll über den Erwerb von Ökopunkten erfolgen.

Das konkrete Ökokonto bzw. die Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden zum Verfahrensteil Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss festgesetzt. Hierfür ist dann eine Zuordnungsfestsetzung gemäß §9 Abs.1a BauGB erforderlich.

#### 4.1.12 Aktualisierung der Plangrundlage

Die 2. Änderung des B-Plans wurde auf der Grundlage des aktuellen Liegenschaftskatasters erstellt. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Urplans wurden zwischenzeitlich zum Flurstück 307 zusammengelegt.

## 4.2 Hinweise zu den textlichen Festsetzungen – Teil B

---

### Textliche Festsetzungen-Teil B zur 2. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“

#### 1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß §4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben wird die Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der Höhe wird der oberste Firstabschluss bzw. die oberste Attika des Gebäudes festgesetzt.

#### Hinweise:

- Die textliche Festsetzung, Punkt 1.1 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 1.2 wurde neu aufgenommen, siehe hierzu die Begründung Pkt. 4.1.4.

#### 2. **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Baugebiet WA 5 wird folgende abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

- Es gilt § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass die Länge der Hausform von 50 m überschritten werden darf.
- Bei Hausgruppen (Reihenhäuser) kann eine Überschreitung der Abstandsflächen erfolgen. Die Gebäude dürfen so aneinandergelagert werden, dass die Abstandsflächen der Vorder- und Rückseiten einander überschreiten, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird und Brandschutzanforderungen eingehalten werden.

#### Hinweise:

- Die textlichen Festsetzungen entsprechen dem Ursprungsbebauungsplan.

#### 3. **Grundstücksgrößen**

(§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Baugebieten WA1 bis WA 4 beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser je Haushälfte 300 m<sup>2</sup>.

Im Baugebiet WA 5 beträgt die Mindestgrundstücksgröße je Reihenhäuser 150 m<sup>2</sup>.

#### Hinweise:

- Die textliche Festsetzung entspricht dem Ursprungsbebauungsplan, sie wurden für Doppelhäuser **ergänzt**, siehe hierzu Begründung Pkt. 4.1.5.

#### 4. **Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus- und Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

#### Hinweise:

- Die textliche Festsetzung wurde geändert, siehe hierzu Begründung Pkt. 4.1.6.

#### 5. **Grünordnung und Artenschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

##### 5.1 Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 5.1.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- 5.1.2 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen sind als Ziergarten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Baum-Strauchhecke zu pflanzen. Der Reihenabstand der Sträucher beträgt 1,00 m, der Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m. Je 15 m Anpflanzungslänge ist in der mittleren Reihe ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

#### 5.3 Pflanzbestimmungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Für alle festgesetzten Pflanzungen unter Punkt 5.1.1 und 5.1.3 sind standortgerechte einheimische Gehölze aus dem Herkunftsgebiet 2 „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ zu verwenden. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Fall ihres Abgangs gleichartig zu ersetzen.

Für alle Baumpflanzungen ist Baumschulware zu verwenden:

Bäume

\* hochstämmige mittelkronige Laubbaumarten mit mind. 14-16cm Stammumfang

\* hochstämmige Obstbäume mit mind. 12-14cm Stammumfang

#### 5.4 Vorschlag Pflanz- und Gehölzliste

a) einheimische Laubbaumarten

-Feldahorn

-Hainbuche

-Vogelkirsche

-Eberesche

Obstbäume/alte Obstsorten

\* Apfel

-Kaiser Wilhelm

-Rote Sternrenette

-Jacob Lebel

-Boskoop

\* Birne

-Köstliche von Charneux

-Gellerts Butterbirne

-Gute Graue

b) einheimische Straucharten

-Haselnuss

-Roter Hartriegel

-Hundsrose

-Eingriffeliger Weißdorn

-Schwarzer Holunder

-Gemeiner Schneeball

#### 5.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Vor Baubeginn sind die Flächen durch Fachkundige auf das Vorkommen des Feldhamsters zu kontrollieren (ca. April/Mai und/oder nach der Ernte). Die Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis zu informieren. Zum Schutz der Offenlandbrüter erfolgt die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (01.03. - 30.09.). Diese Untersuchung bzw. Schutzzeiten hat der Antragsteller/Vorhabenträger auf seiner Parzelle(n) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzusichern.

#### 5.6 Maßnahmen zum Bodenschutz

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) ist soweit möglich bei der Geländemodellierung im Baugebiet zu verwenden.

#### Hinweise:

- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.1.1 wurde neu aufgenommen, siehe hierzu Begründung Pkt. 4.1.9.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.1.2 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.1.3 wurde geändert, siehe hierzu Begründung Pkt. 4.1.10.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.4 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.
- Die textliche Festsetzung, Punkt 5.5 entspricht dem Ursprungsbebauungsplan.

#### **6.0 Ausgleichsmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die o.g. Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden zum Verfahrensteil Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss festgesetzt.

#### Hinweise:

- Die Festsetzung wurde neu aufgenommen, siehe hierzu Begründung Pkt. 4.1.11

## 5 Auswirkungen der B-Planänderung

---

### 5.1 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/Breitband und Abfallentsorgung)
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

#### **Verkehrerschließung des Plangebiets**

Entsprechend Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan soll das Wohngebiet verkehrstechnisch über innere öffentliche Erschließungsstraßen (Anliegerstraßen) an die Geschwister-Scholl-Straße und an die Kreisstraße 1163 in Richtung Hohendodeleben angeschlossen werden.

Mit der vorliegenden B-Planänderung erfolgt keine Änderung der im Urplan festgesetzten verkehrstechnischen Erschließung des Wohngebiets.

#### **Ver- und Entsorgung**

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. Der Erschließungsträger hat mit dem TAV Börde einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Das Wohngebiet soll an die Trinkwasserleitung in der Geschwister-Scholl-Straße angeschlossen werden. Mit der vorliegenden B-Planänderung erfolgt keine Änderung der geplanten Versorgung mit Trinkwasser.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. Der Erschließungsträger hat mit dem TAV Börde einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Das Wohngebiet soll an den Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße angeschlossen werden. Mit der vorliegenden B-Planänderung erfolgt keine Änderung der geplanten Schmutzwasserentsorgung.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll **bis auf das Baugebiet WA 5 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. Die Grundstücke für die Reihenhausbauung im WA 5 sollen an den geplanten Regenwasserkanal für die Erschließungsstraßen angeschlossen werden. Entsprechend dem vorliegenden Baugrundgutachten ist eine Versickerung in diesem Bereich insbesondere auch unter der Berücksichtigung der kleinen Baugrundstücke nicht möglich.

**Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen** wird über einen neuen Regenwasserkanal im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen abgeführt und dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Hauptstraße zugeführt.

Die Abstimmungen mit dem Träger der Niederschlagswasserbeseitigung hierzu sind bereits durch den Erschließungsträger erfolgt. Eine Abstimmung in Bezug des Anschlusses des Baugebiets WA 5 muss noch im weiteren Verfahren erfolgen. In diesem Zusammenhang wird auch daraufhin gewiesen, dass die Ausführung der Straße nicht mehr wie ursprünglich geplant als Asphalt- sondern als Pflasterstraße erfolgen soll.

- Das zuständige Energieunternehmen für die Elektro- und Energieversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in 39387 Oschersleben, Anderslebener Straße 62. Das Plangebiet wird an die Energieversorgungsleitungen in der Geschwister-Scholl-Straße angeschlossen.
- In der Stadt Wanzleben - Börde wurde ein kommunales Breitbandnetz verlegt. Ein Anschluss des B-Plangebiets ist vorgesehen.
- Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen können durch dreiachsige Müllfahrzeuge angefahren werden, dementsprechend ist im Plangebiet die Müllabfuhr sichergestellt. Mit der vorliegenden B-Planänderung erfolgt keine Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die vorliegende B-Planänderung hat keine Auswirkungen auf die geplante Ver- und Entsorgung des Plangebiets.

### **Feuerschutz**

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

Für den Grundschutz ist die Stadt Wanzleben - Börde zuständig. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist aus dem Trinkwassernetz über Hydranten möglich.

Nach Rücksprache mit dem SG Brandschutz der Stadt Wanzleben - Börde kann Löschwasserversorgung aus dem Unterflurhydranten (H24.002) erfolgen. Dieser liefert ca. 1.000 Liter Wasser pro Minute bei einem Druck von 4,9 bar (Daten aus 2022).

## **5.2 Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

---

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die B-Planänderung hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die vorliegende B-Planänderung eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei werden die Umweltauswirkungen der B-Planänderung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird zum Verfahrensteil Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erstellt. **Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird der dafür erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abgefragt.**

Auf dieser Grundlage wird der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt.

### **Belange von Natur und Landschaft**

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

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht im näheren Umfeld des Plangebiets.

### **Belange des Artenschutzes**

Für den Ursprungsbebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, daraus resultierend wurden Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Teil B der textlichen Festsetzung unter Punkt 8.3 aufgenommen. Diese Festsetzung wurde als textliche Festsetzung – Teil B unter Punkt 5.4 zur 2. Änderung des B-Plans übernommen.

### **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.

### **Belange der Luftreinhaltung**

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die B-Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung, da bereits im Urplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde.

### **Belange der Lärmbekämpfung**

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Die B-Planänderung hat keine Auswirkungen auf die Belange der Lärmbekämpfung, da bereits im Urplan ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde. Das Gebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

### **Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie**

Im Geltungsbereich des Urplans und im Umfeld befinden sich gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Aufgrund der schlechten Erhaltung der Befunde kann die archäologische Dokumentation baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

In Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen ist hierzu bereits eine Abstimmung mit unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Börde erfolgt.

**Weitere aus der B-Planänderung resultierenden Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes geprüft.**

### **Anwendung der Eingriffsregelung**

Die Anwendung der Eingriffsregelung ist Gegenstand des Umweltberichts zum Verfahrensteil „Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss“.

## **5.3 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

---

Durch die Wahl des Planverfahrens auf der Grundlage einer städtebaulichen Vereinbarung nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Wanzleben - Börde und dem Vorhabenträger/ Erschließungsträger ergeben sich für die Stadt **keine Kosten**, da alle Leistungen die mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens verbunden sind durch den Erschließungsträger zu erbringen sind. Alle Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers.

---

IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und Wasserwirtschaftsplanung GmbH, Vorhaben Nr. 120-24-039

## 6 Flächenbilanz der 2. Änderung des B-Plans

Das Planänderungsgebiet hat eine Fläche von 47.003 m<sup>2</sup>

Flächenbezeichnung	Flächenbilanz vor der 2. Änderung B-Plan Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenbilanz nach 2. Änderung B-Plan Fläche in m <sup>2</sup>	Veränderungen m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	35.886	37.750	+1.864
Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	4.048	4.820	+ 772
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) <u>Überlagernd als:</u> Fläche für zum Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonsti- gen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)	8.150	4.432	- 3.718
Plangebietsgröße gesamt	48.084	47.002	-1.082
<i>Differenz der Flächen durch Übertragung Kartengrundlage von 1999 auf 2024</i>			<i>-1.082</i>

### Hinweis:

Aufgrund der Übertragung des Ursprungsbebauungsplans aus dem Jahr 1999 auf eine genauere digitale Kartengrundlage, weicht die aus der Planzeichnung ermittelte Größe des Geltungsbereichs der 2. Änderung von der bisher angegebenen Größe im Ursprungsbebauungsplan ab, ohne dass sich hieraus eine tatsächliche Gebietsverkleinerung ergibt.





## **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 Lösungsersuchen 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](mailto: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](mailto:datenschutz@wanzleben-boerde.de). Sie können uns auch anrufen unter: 039209 – 447-0.**

