PLANUNGSUNTERLAGE

Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr.1 „Wanzlebener Straße“

Stadt Wanzleben-Börde, OT Hohendodeleben

Satzung
Stand: Juni 2020

IVW Ingenieurbüro GmbH

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Wanzleben-Börde
Auftrags-Nr.	2219018

Inhalt

I	**Planzeichnung** Entwurf Aufhebung vorhabenbezogener B-Plan	**Teil 1** M 1: 1000
II	**Begründung**	**Teil 2**

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

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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
Telefon: 0391/ 4060362
e-mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

I. Planzeichnung

Entwurf Aufhebung vorhabenbezogener B-Plan M 1:1000

II Begründung

zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 1 „Wanzlebener Straße“, Stadt Wanzleben-Börde, OT Hohendodeleben

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

		Seite
1.	**Allgemeine Erläuterungen**	**5**
1.1.	Planungsträger	5
1.3.	Allgemeine Angaben zum Vorhaben	6
2.	**Planungsgrundlagen**	**8**
2.1.	Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	8
2.2.	Gesetze, Verordnungen u. Pläne	8
2.3.	Quellen und Kartengrundlagen	9
2.4.	Planungsvorgaben	9
3.	**Plananlass/ Zielsetzung**	**13**
3.1.	Veranlassung und Notwendigkeit der Planaufhebung	13
3.2.	Zielsetzung der Planaufhebung	14
3.3	Verfahrensart	15
3.4	Geltungsbereich	15
3.5	Nutzungen im Bestand und Eigentümerstruktur	16
4.	**Planinhalt und Auswirkungen**	**16**
4.1	Inhalt der Planung	16
4.2	Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	17
4.3.	Auswirkungen auf die Erschließung	18
4.4.	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	18
5.	**Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung**	**19**

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 in 39164 Stadt Wanzleben–Börde Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben Börde wurde zum 1. Januar 2010 gegründet. Am 01.09.2010 wurde die Gemeinde Zuckerdorf Klein Wanzleben mit Remkersleben per Gesetz in die Stadt Wanzleben-Börde eingemeindet.

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**

- Der Gebietsteil Bottmersdorf und Klein Germersleben bildet die Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben.

2. Ortschaft Domersleben

3. Ortschaft Dreileben

4. Ortschaft Eggenstedt

5. Ortschaft Groß Rodensleben

- Der Gebietsteil Groß Rodensleben, Bergen und Hemsdorf bildet die Ortschaft Groß Rodensleben.

6. Ortschaft Hohendodeleben

7. Ortschaft Klein Rodensleben

8. Ortschaft Remkersleben

- Der Gebietsteil Remkersleben und Meyendorf bildet die Ortschaft Remkersleben.

9. Ortschaft Stadt Seehausen

10. Ortschaft Stadt Wanzleben

- Der Gebietsteil Stadt Wanzleben, Buch, Blumenberg, Stadt Frankfurt und Schleibnitz bildet die Ortschaft Stadt Wanzleben.

11. Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben

Mit Stand zum 31.12.2018 hatte die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde 14.329 Einwohner (Angabe Einwohnermeldeamt der Stadt Wanzleben-Börde). Im Ortsteil Hohendodeleben betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 1.569 Einwohner. Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde hat eine Fläche von 18.807 ha (Stand 31.12.2017, Quelle Statistisches Landesamt).

1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Das Planvorhaben befindet sich im Ortsteil Hohendodeleben
Angaben zum Gegenstand der Planung:

Bestand

- Rechtskräftiger, vorhabenbezogener B-Plan (gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch) Nr. 1 Wanzlebener Straße, in Kraft seit 26.05.1997. (Siehe hierzu auch Punkt. 2.3.)
- Zulässige Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung.
- Größe des B-Plangebietes ca. 3,0 ha.
- Das Plangebiet ist voll erschlossen.
- Die im vorhabenbezogenen B-Plan festgesetzten privaten und öffentlichen Verkehrsflächen wurden realisiert.
- Das Plangebiet ist mit 46 Wohngebäuden (als Einzel- und Doppelhaus) bebaut. Es sind alle Grundstücke im Plangebiet verkauft.

Planung

- Ersatzlose Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Lage im Ortsteil Hohendodeleben entsprechend Luftbild
–hier: Standort Plangebiet vorhabenbezogener B-Plan

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Januar 2020
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019

Lage im Ortsteil Hohendodeleben entsprechend Übersichtskarte –hier: Standort Plangebiet vorhabenbezogener B-Plan

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Januar 2020

© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2019

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Das Aufhebungsverfahren des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 1 Wanzlebener Straße, in der Stadt Wanzleben-Börde, OT Hohendodeleben wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S.1057)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

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

Landesgesetze/ -verordnungen
(in den derzeitig aktuellen Fassungen)

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

Weitere Pläne

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

- 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 02.06.2016

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (F-Plan) des Ortsteils Hohendodeleben (der ehemals selbstständigen Gemeinde Hohendodeleben) in der Fassung der 1. Änderung, rechtswirksam sei 17.07.2006.
- Neuaufstellung Flächennutzungsplan (F-Plan) für die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde im Aufstellungsverfahren, Stand der Planung: Vorentwurf September 2019.
- Vorhaben- und Erschließungsplan (V/E-Plan) Nr. 1 Wanzlebener Straße, in Kraft seit 26.05.1997.

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan (*1) Nr. 1 „Wanzlebener Straße“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.1997 einschließlich Begründung.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Flur 2, Flurstück 36/2, Gemarkung Hohendodeleben Klein Wanzleben, M 1: 1000 mit Stand November 2019.
- 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.

*(*1)* *Anstelle der Bezeichnung „Vorhaben- und Erschließungsplan“ wird entsprechend der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches die Bezeichnung „vorhabenbezogener B-Plan“ verwendet. Siehe hierzu auch die Erläuterung unter Punkt 3.1. auf Seite 13.*

2.4. Planungsvorgaben

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde liegt im Gebiet des Bördekreises und gehört gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.
Für die Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 1 „Wanzlebener Straße“ gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.
- **1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 02.06.2016**

Folgende Ziele und Grundsätze der nachfolgenden Pläne wurden im Einzelnen berücksichtigt:

a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

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

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.

Der Ortsteil Hohendodeleben selbst hat im Gegensatz zum Ortsteil Stadt Wanzleben keine **zentralörtliche Funktion.** Das Plangebiet ist mit 46 Wohngebäuden (als Einzel- und Doppelhaus) bebaut. Ein Baugrundstück ist noch nicht bebaut. Mit der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen Bauflächen im Ortsteil Hohendodeleben ausgewiesen.

Nach Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 1 „Wanzlebener Straße“ ist das bebaute Plangebiet dem Innenbereich zuzuordnen. Die Flächen sind dann hinsichtlich ihrer Bebauung gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

Für die vorliegende Planung sind entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend des ***Landesentwicklungsplanes 2010*** nicht erkennbar. Nach vorläufiger, planerischer Einschätzung ist das Aufhebungsverfahren des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 1 „Wanzlebener Straße“ nicht raumbedeutsam. Die zuständige Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt und entscheidet über diesen Sachverhalt. Gemäß § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) sind die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln.

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

Im o.g. Regionalen Entwicklungsplan 2006 ist Wanzleben als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt stuft Wanzleben ab. Im Landesentwicklungsplan werden keine Teilfunktionen eines Mittelzentrums mehr festgelegt. Da die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegten Teilfunktionen des Mittelzentrums nicht mehr mit dem Landesentwicklungsplan vereinbar sind, ist Wanzleben nur noch Grundzentrum. Dies sieht auch der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vor. Die Festlegung als Grundzentrum bezieht sich jedoch nur auf den Ortsteil Stadt Wanzleben, alle anderen Ortsteile haben **keine zentralörtliche Funktion.** Die Entwicklung dieser Ortschaften ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Mit der vorliegenden Planung werden keine zusätzlichen Bauflächen im Ortsteil Hohendodeleben ausgewiesen.

c) *1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg* 2016

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 02.06.2016 den 1. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg, die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).

Entsprechend dem o. g. 1. Entwurf des REP befindet sich das Plangebiet **in keinem Gebiet**, welches als Grundzentrum vorgesehen ist. Siehe hierzu auch Punkt b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006.

Des Weiteren erfolgte im o. g. REP die Darstellung des B-Plangebietes als „weiße“ Fläche

Dementsprechend befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit keinen raumordnerischen Festlegungen.

Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion der Ortschaft Hohendodeleben wird auf die Aussage zum Punkt ***a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)*** verwiesen.

Flächennutzungsplan (F-Plan)

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen selbstständigen Gemeinde Hohendodeleben gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB auch im Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde fort.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan, zum Zeitpunkt der Aufstellung noch selbständigen Gemeinde Hohendodeleben, stellt für den Planbereich eine Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Nr. 1 BauNVO dar.

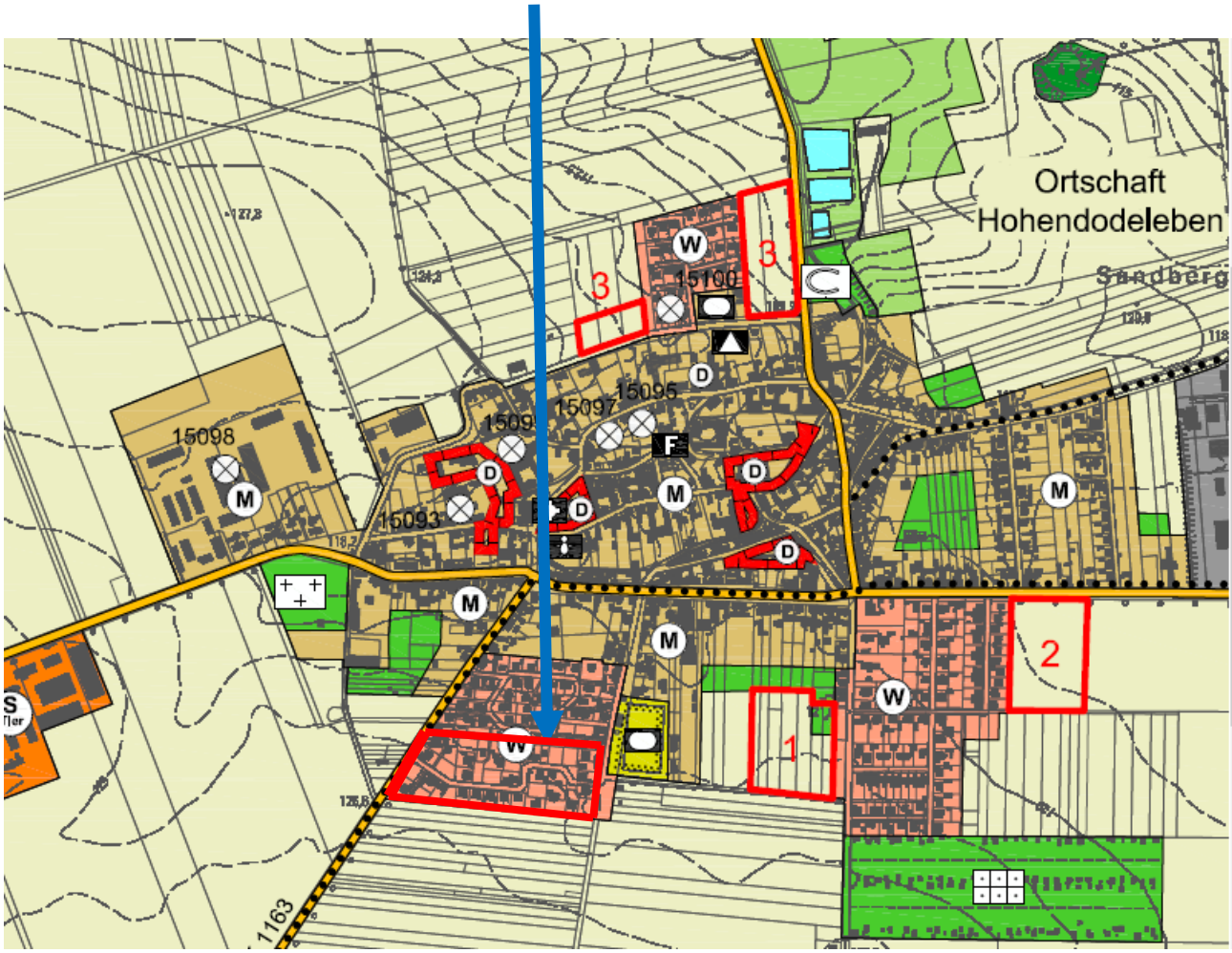
Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde verfügt nunmehr über einen Flächennutzungsplan, welcher **sich im Aufstellungsverfahren befindet**. Der Aufstellungsbeschluss für den F-Plan wurde am 26.04.2019 durch den Stadtrat gefasst.

Das Plangebiet des vorliegenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde im Vorentwurf des neuen F-Plan ebenfalls als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO dargestellt.

Ausgehend von dem oben Gesagten wird die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in beiden F-Plänen als Wohnbaufläche dargestellt Das mit dem V/E-Plan verfolgte Ziel zur „Errichtung von Eigenheimen“ wurde umgesetzt. Die Aufhebung steht somit den Darstellungen in den o.g. Flächennutzungsplänen nicht entgegen.

Auszug aus dem Vorentwurf des F-Planes der Stadt Wanzleben-Börde, Stand September 2019, Stadtratsbeschluss vom 07.11.2019, hier Ortschaft Hohendodeleben

Standort des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 1 „Wanzlebener Straße“



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

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufhebung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (*1) Nr. 1 „Wanzlebener Straße“ entspricht dem Vorhaben – und Erschließungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Hohendodeleben. Der Plan wurde 1996 aufgestellt und ist seit dem 26.05.1997 rechtsverbindlich.
Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vB-Plan) überplanten Flächen sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Das Plangebiet ist mit 46 Wohngebäuden (als Einzel- und Doppelhaus) bebaut. (Es werden teilweise 2 Grundstücke als ein Baugrundstück genutzt.)

(*1) *Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** ist eine Sonderform des Bebauungsplans. Dieser findet Anwendung, wenn ein bereits präzises umrissenes Projekt von einem Vorhabenträger (Investor) realisiert werden soll. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (V/E-Plan) wird zwischen Vorhabenträger und Gemeinde auf der Grundlage des § 12 BauGB geregelt. Nach aktuell geltendem BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des V/E-Planes Nr. 1“ Wanzlebener Straße“ war jedoch das Instrumentarium „Vorhaben- und Erschließungsplan“ (V/E-Plan) eine eigenständige Planung mit Rechtswirkungen wie ein heutiger vorhabenbezogener Bebauungsplan. Unter Bezugnahme auf das geltende BauGB, wird für den vorliegenden Plan die Bezeichnung „**vorhabenbezogener Bebauungsplan**“ verwendet, dieser entspricht dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“ Nr.1 „Wanzlebener Straße“ aus dem Jahr 1997. Der Vorhabenträger für den hier in Rede stehenden V/E Plan war die Firma VIA Vertriebsgesellschaft mbH mit Sitz in Dortmund. Der Vorhabenträger ist jedoch nicht mehr existent.*

Veranlassung für die Planaufhebung:

Im rechtskräftigen vB-Plan wurde entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine 10 m breite Fläche für die Errichtung einer 3 m hohen Wallanlage festgesetzt. Die Wallanlage wurde ursprünglich zum Lärm- und Sichtschutz des sich in nordöstlich Richtung befindlichen Sportplatzes festgesetzt. Die Wallanlage wurde jedoch nicht entsprechend ihrer Festsetzung errichtet. (Es wurde lediglich ein 10 m breiter „Erdhügel“ aufgeschüttet, dieser erfüllt keine Lärm- und Sichtschutzfunktion.) Die Festsetzung der „Wallanlage“ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte seinerzeit auf Grundlage der Stellungnahme des STAU Magdeburg vom 22.09.1993, diese empfahl einen Abstand von ca. 60 m zwischen dem Rand der Sportanlage und dem nächstgelegenen Wohnhaus einzuhalten oder alternativ einen Lärmschutzwall- bzw. -wand festzusetzten.
Entsprechend Umsetzung des vB-Planes, beträgt der Abstand zwischen dem nächstgelegenen Wohnhaus (im Plangebiet) und dem Rand des Sportplatzspielfeldes ca. 55 m. Des Weiteren wurden aktuell, im Nahbereich des Sportplatzes, weitere Wohngebäude genehmigt bzw. Planungsrecht zur Errichtung von weiteren Wohngebäuden geschaffen (Ergänzungssatzung „Rudolf-Breitscheid-Weg“), welche den o.g. Abstand von 55 m unterschreiten. In diesen Verfahren gab es keine Forderungen, aus Gründen des Immissionsschutzes, einen Lärmschutzwall bzw. -wand vorzusehen.

Aus den vorher genannten Gründen wäre die Forderung einer Wallanlage im Plangebiet aus Gründen des Lärmschutzes nicht begründbar.
Es besteht nunmehr ein konkreter Bedarf der von der Festsetzung der „Wallanlage“ betroffenen Grundstückseigentümer, diese Flächen als Gartenfläche zu nutzen (ggf. ein Gartenhaus/ Geräteschuppen zu errichten).
Da es sich bei dem vorliegenden B-Plan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) handelt und der Vorhabenträger als Vertragspartner für die Stadt nicht mehr existent ist, kann der Plan nicht geändert werden. Es ist besteht nur die Möglichkeit den vorhabenbezogenen B-Plan aufzuheben.

Für die Aufhebung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet.

3.2. Zielsetzung der Planaufhebung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.1 „Wanzlebener Straße“ soll in seinem räumlichen Geltungsbereich ersatzlos aufgehoben werden.
Eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht möglich da der ursprüngliche Vorhabenträger des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Wanzlebener Straße“ nicht mehr existent ist.

Für das bebaute Bestandsgebiet besteht keine Veranlassung zur Aufrechterhaltung der Bebauungsplanfestsetzungen. In diesem Bereich ist die bauliche Entwicklung weitestgehend abgeschlossen. Die Zulässigkeit von Neubauvorhaben in der noch verbliebenen Baulücke sowie Um- und Ausbauten auf bereits baulich genutzten Grundstücken kann hinreichend sicher auf der Grundlage von § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) beurteilt werden.
Aufgrund der Bestandsbebauung kann im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung festgestellt werden, dass hier ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt.
Nach Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „Wanzlebener Straße“ ist beabsichtigt, die ursprünglich festgesetzte Fläche für die 10 m breite Wallanlage als Gartenfläche zu nutzen.
Aufgrund der Abstände, der im Plangebiet errichteten Wohngebäude zur Sportanlage (bzw. neugenehmigten Wohnbauvorhaben ohne Forderung an Lärmschutzwall bzw. -wand bei geringerem Abstand), ergibt sich keine Veranlassung an der Festsetzung einer Wallanlage zum Lärmschutz festzuhalten. Mit der Planaufhebung soll des Weiteren den Eigentümern, der von der Wallanlage betroffenen Grundstücke, eine gärtnerische Nutzung ihrer privaten Flächen ermöglicht werden. Des Weiteren wird mit Rückbau des „Erdhügels“ und die damit verbundene Nutzung als Gartenfläche das Ortsbild im Bereich westlich des Rudolf-Breitscheid-Weges verbessert.

3.3. Verfahrensart

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „Wanzlebener Straße“ wird nach § 12 Abs. 6 Satz 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Durch die Aufhebung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es bestehen keine Hinweise, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetztes zu beachten sind.
Nach § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Anstelle der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wird der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist von 30 Tagen gegeben. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

3.4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 „Wanzlebener Straße“ umfasst das Plangebiet des seit 26.05.1997 rechtskräftigen Vorhaben – und Erschließungsplanes Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Hohendodeleben.
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes erstreckt sich nach neuer Liegenschaftsvermessung auf die Flurstücke
81/2, 81/3, 81/4, 81/5, 81/6, 81/7, 81/8, 81/9, 81/10, 81/11, 81/12, 81/13, 81/14, 81/15, 81/16, 81/17, 81/19, 81/20, 81/21, 81/22, 81/23, 81/24, 81/25, 81/27, 81/28, 81/29, 81/30, 81/31, 81/32, 81/33, 81/35, 81/36, 81/37, 81/38, 81/39, 81/40, 81/41, 81/42, 81/43, 81/44, 372, 373, 374, 380, 381, 382 und 383 in der Flur 8 in der Gemarkung Hohendodeleben.
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet:

im Norden:	durch das Wohngebiet „Vor dem Kirchtore“
im Osten:	durch den Rudolf-Breitscheid-Weg
im Westen:	durch die Schleibnitzer Straße (alt Wanzlebener Straße)
im Süden:	durch landwirtschaftliche Flächen (Außenbereich).

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha.

3.5. Nutzungen im Bestand und Eigentümerstruktur

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanten Flächen sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Das Plangebiet ist mit 46 Wohngebäuden (als Einzel- und Doppelhaus) bebaut.
Das Plangebiet befindet sich mit Ausnahme der Flächen für die öffentlichen Verkehrsflächen im privaten Eigentum.

4. Planinhalte und Auswirkungen

4.1. Inhalt der Planung

Bestand
Ein Wohngebiet mit 46 Wohngebäuden (als Einzel- und Doppelhaus) bebaut, 1 erschlossenes aber noch unbebautes Baugrundstück.
Im vB-Plan Nr. 1 „Wanzlebener Straße“ wurden folgende Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Art der baulichen Nutzung

- allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- Zahl der Vollgeschosse: I
- Offene Bauweise
- Traufhöhe: 4,50 m als Höchstgrenze über Gehweg
- Firsthöhe: 11,40 m als Höchstgrenze über Gehweg

Die äußere verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt im Osten an den Rudolf-Breitscheid-Weg und im Westen an die Schleibnitzer Straße (alt Wanzlebener Straße). Die innere öffentliche Erschließungsstraße, welche den Rudolf-Breitscheid-Weg mit der Schleibnitzer Straße verbindet, hat die Bezeichnung „Am Rischfeld“.

Planinhalt
Mit der Planung wird das Aufhebungsverfahren für den vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.1 „Wanzlebener Straße“ in der Ortschaft Hohendodeleben mit einer Fläche von ca. 3,0 ha durchgeführt. Mit dem Inkrafttreten der Satzung zur Aufhebung des B-Planes gelten alle Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes als aufgehoben. Nach der Aufhebung des vorhabenbezogen B-Planes gelten künftig die Darstellungen des Flächennutzplanes. Im F-Plan wurde der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Nach Aufhebung des Bebauungsplanes beurteilt sich der Bereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), Bauen im Innenbereich. Das bedeutet, dass bauliche Vorhaben zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Im bebauten Bestandsgebiet ist die bauliche Entwicklung weitestgehend abgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Neubauvorhaben in der noch verbliebenen Baulücke sowie Um- und Ausbauten auf bereits baulich genutzten Grundstücken kann hinreichend sicher auf der Grundlage von § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) beurteilt werden. Es besteht somit für künftige bauliche Vorhaben eine Anpassungspflicht an die bestehende Bebauung im Plangebiet. Bestehende und genehmigte Nutzungen verfügen auch nach Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Plans über Bestandsschutz und bleiben auch weiterhin wie genehmigt, zulässig.

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

Da es sich um die Aufhebung eines vorhabenbezogenen B-Planes gemäß § 12 Abs. 1 handelt, ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich.

Belange von Natur und Landschaft

Durch die Aufhebung der Regularien des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und auf Grund der anschließenden Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB findet im Plangebiet kein Eingriff statt. Eine Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs ist durch dieses Aufhebungsverfahren nicht gegeben. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans ist keine höherer Versiegelungsgrad als durch den bestehenden Bebauungsplan möglich. Für künftige Vorhaben, die nach § 34 BauGB genehmigungsfähig sind, ist die Eingriffsregelung ebenfalls nicht anzuwenden (§ 18 Abs. 2 BNatSchG).

Belange des Artenschutzes stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht dauerhaft entgegen. Der Bereich ist bereits durch langjährige Nutzungseinflüsse geprägt. Die Bodenverhältnisse sind durch Versiegelungen und Überbauung deutlich verändert. Im Plangebiet sind keine Vorkommen „planungsrelevanter Arten“ in der Umgebung des Geltungsbereiches oder ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG vorhanden. Es sind keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder zu erwarten. Da in der Umgebung des Plangebietes weder FFH-Gebiete noch EU-Vogelschutzgebiete vorhanden sind, kann von der Verträglichkeit des Bauleitplans mit den Erhaltungszielen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete ausgegangen werden.

Belange der Abfallbeseitigung

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Plans ergeben sich keine Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Bestand in Bezug auf die Abfallbeseitigung im Plangebiet.

Belange des Gewässerschutzes

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Plans ergeben sich keine Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Bestand in Bezug auf die Schmutzwasserentsorgung. Alle Baugrundstücke im Plangebiet sind an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BlmSchG) vermieden werden. Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Plans ergeben sich keine Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Bestand in Bezug auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BlmSchG) vermieden werden. Nach Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Plans können keine anderen als in der Umgebung bereits vorhandenen Vorhaben zugelassen werden.

Belange Denkmalschutz und Archäologie

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

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Verkehrserschließung

Durch die Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Plans ergeben sich hinsichtlich der vorhandenen Erschließung und Verkehrsführung keine Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Bestand. An der verkehrlichen Situation wird sich aufgrund der Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Plans nichts ändern. Die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist auch mit Rechtskraft der Aufhebung weiterhin gesichert. Es sind alle baulich genutzten oder nutzbaren Grundstücke derzeit an das Verkehrsnetz angeschlossen. Somit ist derzeit und künftig eine ausreichende verkehrliche Anbindung sichergestellt

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist durch Anschluss an die bestehenden Leitungen gesichert. Die Entwässerung erfolgt durch Anschluss an das bestehende zentrale Abwassernetz. Es sind alle baulich genutzten oder nutzbaren Grundstücke derzeit an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Somit ist derzeit eine ausreichende Ver- und Entsorgung des Baugebietes sichergestellt

Löschwasserversorgung

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen B-Plans sind keine Veränderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung des Plangebietes verbunden, so dass sich der derzeitige Zustand aufgrund der Aufhebung des B-Plans nicht verändern wird.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens, Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage einer städtebaulichen Vereinbarung nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Begünstigten der Planung, ergeben sich für die Stadt Wanzleben-Börde keine Kosten, da alle Leistungen von dem Vorhabenträger zu erbringen sind.

5. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung

Die nachstehenden Hinweise, aus der Behördenbeteiligung zum vB-Plan Nr.1 „Wanzlebener Straße“ in der Stadt Wanzleben im OT Hohendodeleben sind beim Rückbau der Wallanlage zu berücksichtigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 22.04.2020
Abfallüberwachung

Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht steht der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 "Wanzlebener Straße" nichts entgegen.
Beim Rückbau der vorhandenen Wallanlage sind die abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten.
Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt
oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.