

PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan Wohngebiet „Am Festplatz“

Stadt Wanzleben-Börde, OT Stadt Wanzleben

Entwurf
Stand: August 2021



Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Wanzleben-Börde
Auftrags-Nr.	120-21-082

Inhalt

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

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

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

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

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

I. Planzeichnung

- B-Plan M 1:1.000

II Begründung

zum Bebauungsplan Wohngebiet „Am Festplatz“

Inhaltsverzeichnis

Teil A - Begründung

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	5
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde	6
1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	7
2. Planungsgrundlagen	8
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	8
2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne	8
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	9
2.4. Planungsvorgaben	9
3. Plananlass / Zielsetzung	14
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	14
3.2. Zielsetzung des B-Planes	15
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB	16
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	17
3.5. Nutzungen im Bestand	18
4. Planinhalt und Auswirkungen	19
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	19
4.2. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	24
4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	26
5. Flächenbilanz	26
Artenschutzrechtliche Prüfung	Anlage 1

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

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

Stadt Wanzleben - Börde

Markt 1-2

39164 Stadt Wanzleben-Börde

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

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben Börde wurde zum 1. Januar 2010 gegründet.

Gemäß der am 01.07.2019 beschlossenen Hauptsatzung der Stadt Wanzleben-Börde wurden folgende Gebietsteile zu Ortschaften gemäß §§ 81 ff. Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) bestimmt:

1. Ortschaft Bottmersdorf / Klein Germersleben

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

2. Ortschaft Domersleben

3. Ortschaft Dreileben

4. Ortschaft Eggenstedt

5. Ortschaft Groß Rodensleben

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

6. Ortschaft Hohendodeleben

7. Ortschaft Klein Rodensleben

8. Ortschaft Remkersleben

- Die Gebietsteile Remkersleben und Meyendorf bilden die Ortschaft Remkersleben.

9. Ortschaft Stadt Seehausen

10. Ortschaft Stadt Wanzleben

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

11. Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben

Mit Stand zum 31.12.2018 hatte die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde 14.329 Einwohner (Angabe F-Plan). Im Ortsteil Stadt Wanzleben betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 4.899 Einwohner.

Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde hat eine Fläche von 18.807 ha (Stand 31.12.2017, Quelle Statistisches Landesamt).

1.2. Allgemeinde Angaben zur Einheitsgemeinde

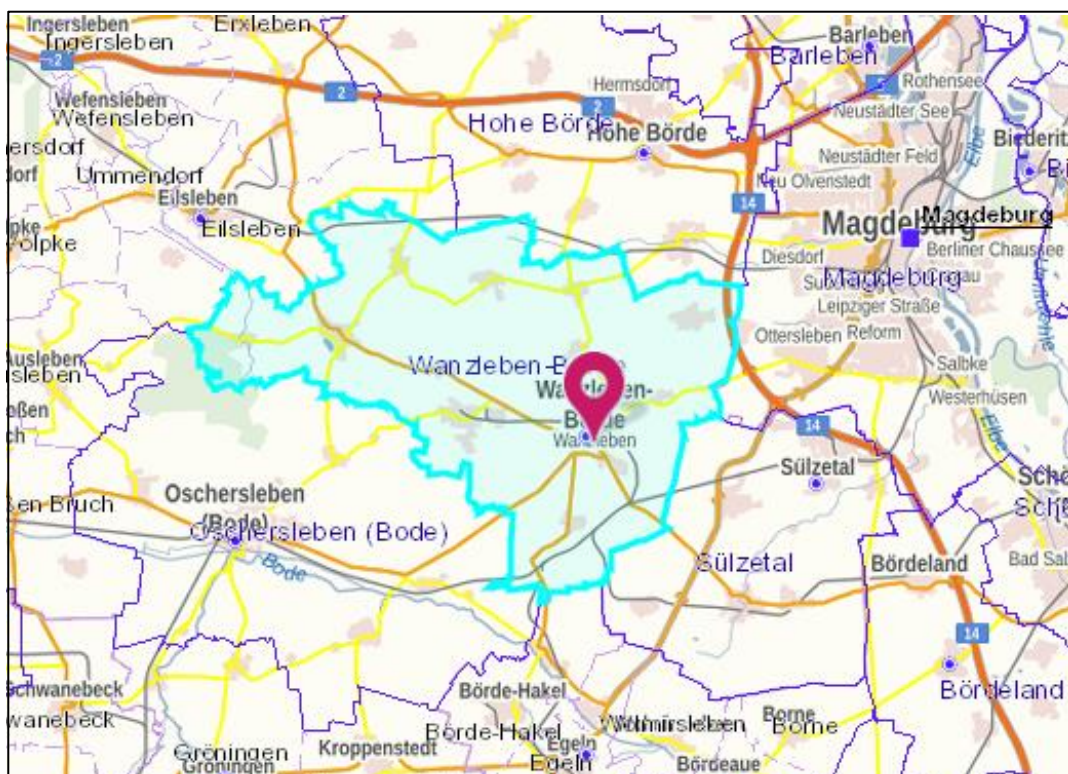
Die Stadt Wanzleben-Börde liegt ca. 15 km südwestlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Landschaftlich gehört die Stadt zur fruchtbaren Magdeburger Börde.

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 Wanzleben wird vom Gewerbegebiet Südost I. bis III. BA geprägt.



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Auf August 2021

1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Bestand:

- Die Größe des Geltungsbereichs des Plangebiets beträgt ca. 11.445 m².
- Bei dem Plangebiet handelt es sich bis auf eine Gartenfläche von ca. 560 m² um den ehemaligen Festplatz/ Festwiese der Stadt Wanzleben, welcher derzeit als Baustofflager (Sand und Kies) genutzt wird.
- Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die kommunale Straße mit der Bezeichnung Vor dem Hohen Tor erschlossen, welche in nördliche Richtung an die Bundesstraße 246a anbindet.

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung von ca. 12 bis 14 Einfamilienhäusern, als Einzel- oder Doppelhäuser.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße Vor dem Hohen Tor.

Lage im Stadtgebiet

–hier: Standort Plangebiet B-Plan



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Auf August 2021

2. Planungsgrundlagen für die Änderung

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

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

- des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Bundesgesetzblatt Teil I Ausgabe 33/ 2021)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Bundesgesetzblatt Teil I Ausgabe 33/ 2021)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (Bundesgesetzblatt Teil I Ausgabe 33/ 2021)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

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

Landesgesetze/ -verordnungen

(in den derzeitig aktuellen Fassungen)

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

Weitere Pläne

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

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde
- 2. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 29.09.2020

Bauleitpläne

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

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- F-Plan der Stadt Wanzleben-Börde in der der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung einschließlich Begründung und Umweltbericht.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Flur 12, Flurstücke 81/17, 81/15 und Teilfläche des Flurstücks 81/4, Gemarkung Wanzleben, M 1: 1000 mit Stand Mai 2021.
- Die Stadt Wanzleben-Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6022672/ 2011.

2.4. Planungsvorgaben

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

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

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 das Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde dem den Verdichtungsraum umgebenden Raum zugeordnet.

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

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

Ziel Z 11:

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

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

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

- das geplante Bauvorhaben zur Errichtung von ca. 12-14 Wohnhäuser im zentralen Ort Stadt Wanzleben angesiedelt wird,
- bei der Standortwahl auf die Entwicklung der Potentiale der Innenentwicklung gesetzt wurde sowie eine wirtschaftliche und damit kostensparende Erschließung und
- die Anbindung an der ÖPNV für die bauliche Entwicklung am Standort berücksichtigt wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Stadt Wanzleben befindet. Das Plangebiet befindet sich zwar im Außenbereich, es grenzt aber in östlicher Richtung an die bebaute Ortslage der Stadt Wanzleben an.

In unmittelbarer Nähe nördlich befinden sich das Börde-Gymnasium, eine Bushaltestelle mit Parkplatz sowie Sport und Freizeitflächen.

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

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

Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll eine neue Baufläche mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort. Da es sich um eine maßvolle Ergänzung des vorhandenen Wohngebietes (B-Plan „An der Wassermühle“) handelt, kann die vorhandene Infrastruktur kostengünstig ergänzt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

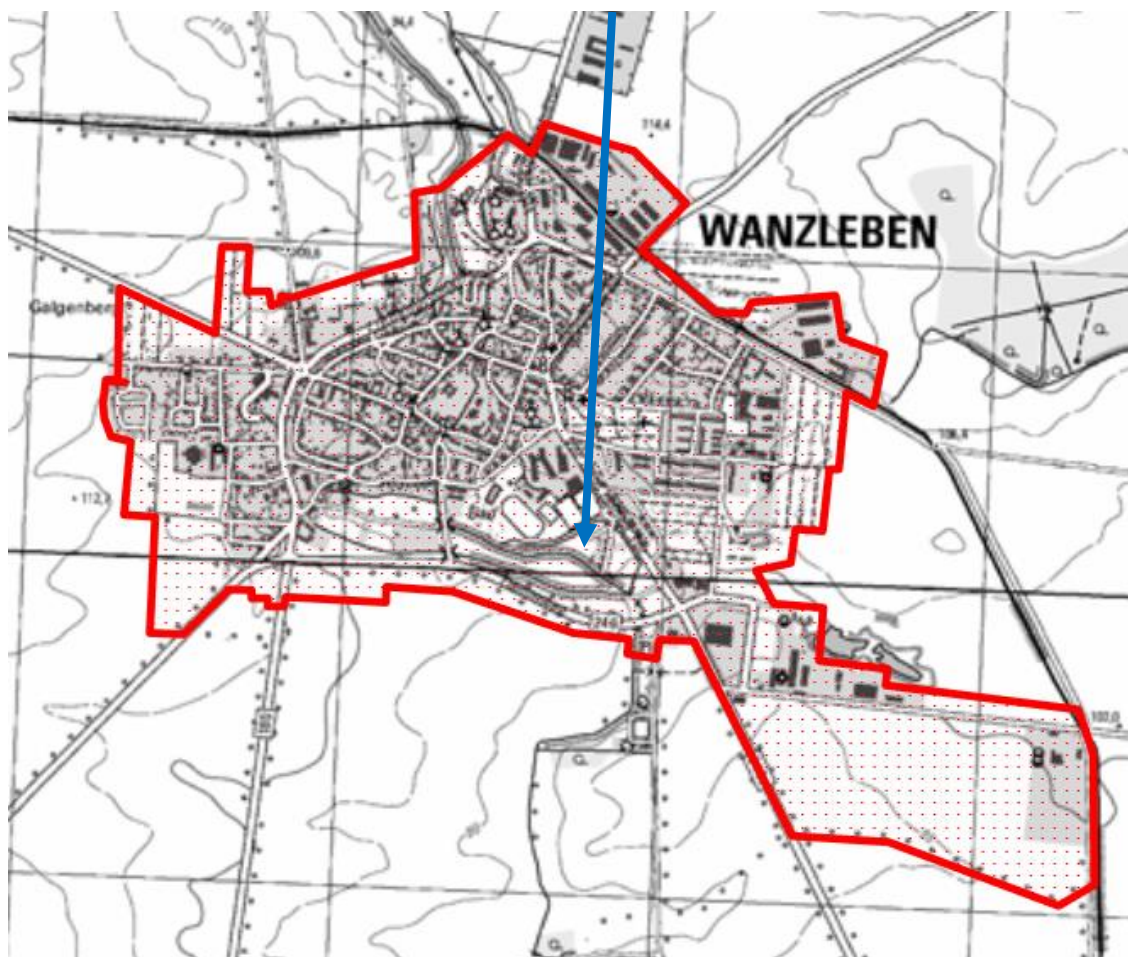
c) 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2020

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 29.09.2020 den 2. 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. 2. Entwurf des REP befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, welches als Grundzentrum vorgesehen ist. Siehe hierzu auch Punkt b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006.

Auszug 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg, hier: Festlegungskarte 2.3.15 Räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes

Standort des B-Planes Wohngebiet „Am Festplatz“

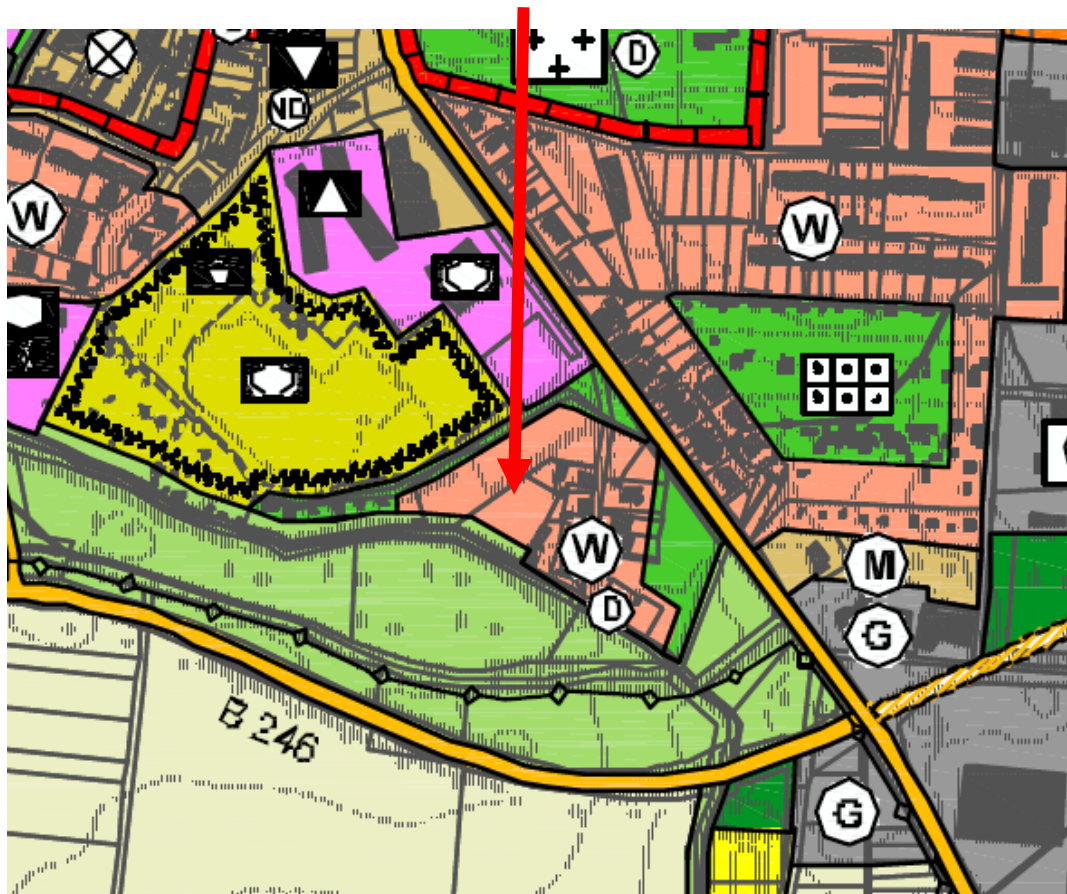


Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben-Börde

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. Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde entwickelt, aufgestellt.

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

Standort des B-Planes Wohngebiet „Am Festplatz“



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

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen ist derzeit eine erhebliche Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken für junge Familien aus der Stadt Wanzleben-Börde und von Familien im Einzugsbereich des Grundzentrums Wanzleben zu verzeichnen.

Aus diesen Gründen möchte die Stadt Wanzleben-Börde auf eigenen Flächen Bauland für ca. 12 - 14 Baugrundstücke zur Verfügung stellen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des F-Planes wurde der Wohnbauflächenbedarf bis 2030 ermittelt. Entsprechend den raumordnerischen Vorhaben wurde für die Ortschaft Stadt Wanzleben eine Neuausweisung von insgesamt 96 Bauplätzen/ Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 ermittelt und dementsprechend Wohnbauflächen im F-Plan dargestellt.

Im F-Plan wurde das Plangebiet mit der Bezeichnung „ehemalige Festwiese Vor dem Hohen Tor“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Diese Wohnbaufläche wird mit dem vorliegenden verbindlichen Bauleitplan überplant.

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

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

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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

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

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

3.2. Zielsetzung des B-Planes

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

Mit dem vorliegenden B-Plan soll Bauland für die Errichtung von ca. 12 - 14 Eigenheimen ermöglicht werden.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Wanzleben-Börde, Bauflächen zu Wohnzwecken für den eigenen Bedarf und den Bedarf für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs in der Ortschaft Stadt Wanzleben (entsprechend der raumordnerischen Funktionszuweisung als Grundzentrum) zur Verfügung zu stellen.

Das zu überplanende Gebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteiles Stadt Wanzleben. Das Plangebiet bindet östlich direkt an die bebaute Ortslage (Wohngebiet „Vor dem Hohen Tor“) an.

Da es sich um eine maßvolle Ergänzung des vorhandenen Wohnbaugebietes "Vor dem Hohen Tor" handelt, kann die vorhandene Infrastruktur in der Straße „Vor dem Hohen Tor“ kostengünstig ergänzt werden.

Die Planung entspricht dem Ziel der Stadt, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, für die Bereitstellung von Bauland vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für ca. 12-14 Wohnhäuser wird eine moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen. Die o. g. Aspekte rechtfertigen die dafür erforderliche Umwandlung der „ehemaligen Festwiese“ in Bauland.

Mit der Planung soll des Weiteren eine individuelle Bebaubarkeit des Baugrundstückes entsprechend den Wünschen der Bauherren erreicht werden.

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

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

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Bedarfsgerechte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Bereitstellung einer Baufläche für den individuellen Eigenheimbau in Form einer Einfamilienhausbebauung.
- Sicherung der geordneten Erschließung des Plangebietes.
- Nachverdichtung des Siedlungsraumes.

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

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

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

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

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

Das Plangebiet grenzt östlich direkt an die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Kernstadt Wanzleben an. In unmittelbarer Nähe in nördlicher Richtung befinden sich das Börde-Gymnasium, eine Bushaltestelle mit Parkplatz sowie Sport und Freizeitflächen.

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

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

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

Zu Punkt 1)

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 11.885 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet ca. 9.502 m², ca. 1.003 m² private Grünfläche und ca. 940 m² Verkehrsfläche). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 9.502 m² * 0,4) ca. 3.801 m². Die Fläche liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 10.000 m².

Zu Punkt 2)

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

Zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Prüfergebnis.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Wanzleben-Börde zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.

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

- Der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.
- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren ist § 4c BauGB „Überwachung“ nicht anzuwenden.
- Darüber hinaus gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche, Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf die Flurstücke 81/17, 81/15 und Teilfläche des Flurstücks 81/4 der Flur 12 in der Gemarkung Wanzleben. Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Planes beträgt ca. 1,1 ha.

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

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Norden: durch den Graben vom Sportplatz (Flurstück 357),
- im Westen: durch eine Gartenanlage bebaut mit Lauben (Teilfläche Flurstück 81/4)
- im Osten: durch die rückwärtige Wohnbebauung in der Straße Vor dem Hohen Tor und die kommunale Straße „Vor dem Hohen Tor“ (Flurstück 181/82),
- im Süden: durch einen Gewässerrandstreifen der Sarre (Flurstück 353)

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

3.5. Nutzungen im Bestand

Im Plangebiet befinden sich der ehemalige Festplatz/ Festwiese der Stadt Wanzleben-Börde sowie eine kleine Teilfläche der Gartensparte „Hügelplantage“ e.V.

Das Gelände des ehemaligen Festplatzes/ Festwiese wird derzeit als Zwischenlager für Baustoffe, vorrangig für Sand und Kies, genutzt. Das Gelände verfügt über eine befestigte Zufahrt aus Betonplatten. In den Randbereichen des Geländes befinden sich vereinzelte Gehölzbestände.

Bei der Teilfläche des Gartengeländes handelt es sich um eine Scherrasen- bzw. Zierrasenfläche, auf der sich einzelne Obstbäume befinden.

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



Nutzung im Bestand: Fläche Wohngebiet

4. Planinhalt und Auswirkungen

Die derzeitige und mittelfristige Nachfrage wird sich im Wesentlichen auf Einfamilienhäuser konzentrieren. Für diese Wohnform fehlen in der Stadt Wanzleben bis zum Jahr 2030 Angebote.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden schaffen.

4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens der Errichtung von ca. 12 bis 14 Eigenheime als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung ist erforderlich, da sich das Plangebiet in die Umgebung einfügen soll.

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

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

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

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

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO vor. Diese soll auch im Plangebiet ermöglicht werden, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können.

Die Geschossflächenzahl wird aus oben genannten Gründen ebenfalls mit 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern abzusichern. Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise (Stadtviellen). In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird, durch die Festsetzung einer

Firsthöhe von 11 m, die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Die festgesetzte Höhe entspricht der Höhe der vorhandenen Wohngebäude der näheren Umgebung.

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

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

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

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

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

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

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

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

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Erschließungsstraße

Für die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes ist die Anordnung einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Die innere Erschließungsstraße erhält eine Verkehrsanbindungen an das vorhandene kommunale Straßennetz (Straße Vor dem Hohen Tor).

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

Folgender Straßenquerschnitt liegt dieser Festsetzung zu Grunde:

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

gesamt 6,0 Meter Verkehrsraumbreite.

Bei der festgesetzten Verkehrsraumbreite ist der Begegnungsfall Lkw/Pkw möglich. Die Ausbaubreite ist für die Errichtung der geplanten Wohngebäude ausreichend. Der Abschluss der Erschließungsstraße erfolgt über eine Wendeanlage für das dreiachsige Müllfahrzeug nach Bild 59 (Seite 73) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06, Ausgabe 2006). Eine ausreichende Erschließung des Gebietes ist hierdurch gesichert. Die Straße soll öffentlich gewidmet werden.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

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

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

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

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

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

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

Des Weiteren wurden im B-Plan, unter Punkt 3.5 der Textlichen Festsetzungen Teil B, Festsetzungen zum Artenschutz aufgenommen.

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

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

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

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

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

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 BauGB) nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4).

Die zulässige Grundfläche des vorliegen B-Planes beträgt weniger als 20.000 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Es wurden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären.

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

Artenschutzrechtliche Belange:

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln. Der Artenschutz wurde betrachtet, siehe hierzu „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung.

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

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

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des

Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Belange der Luftreinhaltung

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

Belange der Lärmbekämpfung

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

Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

Im Bereich des Vorhabens befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale.

Schutzgebiete

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

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße Vor dem Hohen Tor.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes:

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Trinkwasserleitung in der Straße Vor dem Hohen Tor anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an den Schmutzwasserkanal in der Straße Vor dem Hohen Tor anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- **Niederschlagswasserbeseitigung:** Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. Für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist nach § 79b Wassergesetz LSA der Grundstückseigentümer verpflichtet, da die Gemeinde den Anschluss an einen öffentlichen Regenwasserkanal nicht vorschreibt. Es besteht **keine** Anschlussmöglichkeit des Plangebietes an einen Regenwasserkanal.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Dieses entspricht den Vorschriften des § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V.m. § 78 WG LSA (Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt), **wonach** in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden soll.

Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser darf nicht auf benachbarte Grundstücke übertreten oder diese nachteilig beeinträchtigen.

Nach § 69 Abs. 1 WG LSA ist eine Erlaubnis oder Bewilligung für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht erforderlich, soweit die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgt.

Die Errichtung baulicher Versickerungsanlagen (zum Bsp. Sickerschacht-, Rigolenversickerung oder auch Sickermulden) bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist unter Berücksichtigung der Hinweise im Arbeitsblatt ATV 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der Verbleib des Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken ist jeweils durch die Bauherren mit dem Bauantrag nachzuweisen.

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

- Das zuständige Energieunternehmen für die Elektro- und Energieversorgung ist die Avacon Netz AG mit Sitz in 38350 Helmstedt, Schillerstraße 3. In der Straße Vor dem Hohen Tor befinden sich Energieversorgungsleitungen.
Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.
- **Post/ Telekom/ Breitband:**
 - Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Straße Vor dem Hohen Tor befinden sich Telekommunikationsanlagen.
Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit der Deutsche Telekom AG abzustimmen.
 - Breitbandausbau: In der Stadt Wanzleben-Börde wird derzeit ein kommunales Breitbandnetz verlegt. Ein Anschluss der Straße Vor dem Hohen Tor bzw. des B-Plangebietes ist vorgesehen.
- Abfallentsorgung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR.
Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche kann durch dreiachsige Müllfahrzeug angefahren werden, dementsprechend ist im Plangebiet die Müllabfuhr sichergestellt.

Feuerschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich.

Die Gewährleistung des Grundschatzes soll aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden. Im Umkreis des Planungsgebietes befinden sich Hydranten, aus denen die Entnahme von Löschwasser möglich ist.

Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem zuständigen Wasserverband abzustimmen.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Die Stadt Wanzleben-Börde trägt die Kosten für die Aufstellung des **Bebauungsplanes**. Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Straße einschließlich Beleuchtung,
- die Anlage einer Straßenentwässerung (mit Einleitung in den Graben vom Sportplatz) und eines Schmutzwasserkanals im Straßenraum,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation).

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

Die Kosten für die Planung und Erschließung werden in den Haushalt der Stadt Wanzleben-Börde eingestellt.

5. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes:	ca. 11.445 m²
➤ davon als Allgemeines Wohngebiet (WA): (§ 4 BauNVO)	ca. 9.502 m ²
➤ davon als private Grünfläche (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)	ca. 1003 m ²
➤ davon als öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB)	ca. 940 m ²