

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



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

---

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **1. Plananlass/ Zielsetzung**

### **1.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.2 Zielsetzung des B-Planes**

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

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

## **2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben**

### **2.1 Bestand:**

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

### **2.2 Planung:**

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

### 2.3 Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

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

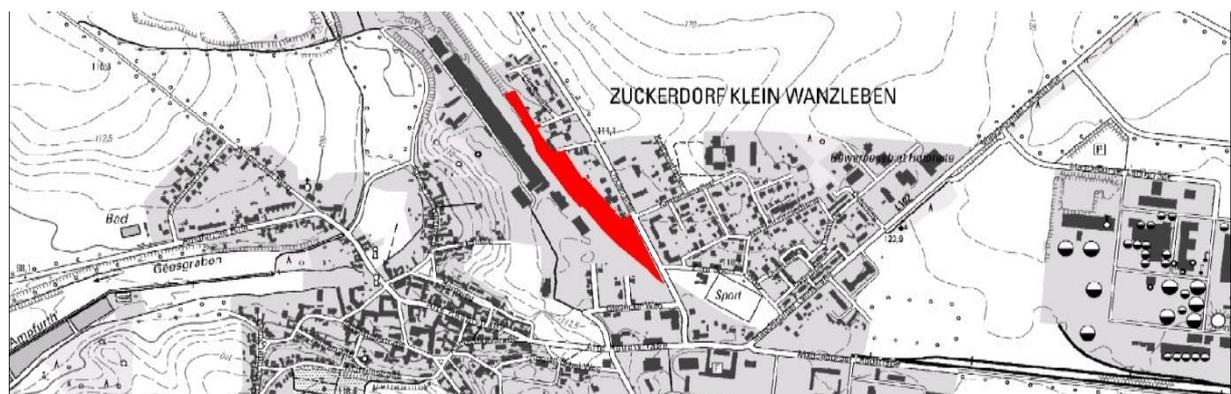
Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz der Deutschen Regionaleisenbahn GmbH, Wilmersdorfer Straße 113/114, 10627 Berlin. Nur die Teilfläche des Flurstücks 1/22 befindet sich in Privatbesitz. Diese soll mittels Vorkaufsrecht der Stadt im Falle eines Verkaufs erworben werden.

Die Grenzen des Plangebietes werden gebildet:

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

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

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



Standort des B-Planes „Bahnhof – Klein Wanzleben“

### 2.4 Städtebaulicher Vertrag

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

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

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

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

- A)** Die zulässige Grundflächengröße darf eine Höhe von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- B)** Durch den Bebauungsplan darf gemäß §13a Abs. 1 nicht die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorgehen.
- C)** Gemäß §13a Abs.1 BauGB dürfen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Außerdem ist zu prüfen, dass keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Abs.1 BImSchG zu beachten sind.

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

Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 16.691,8 m<sup>2</sup> \*0,4) ca. 6.676,7 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung gelten bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche als bereits erfolgt oder zulässig (i.S. §1a Abs.3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## 4. Grundlagen

### 4.1 übergeordnete Planungen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rahmenbedingungen:

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

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

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

*„Der den Verdichtungsraum umgebende Raum weist einen zu seinen Gunsten verlaufenden Suburbanisierungsprozess und daraus entstandene enge Verflechtungen zum Verdichtungsraum auf und ist neben seiner Zuordnung zum Ordnungsraum auch dem ländlichen Raum zuzuordnen. Die aus dem Suburbanisierungsprozess resultierende veränderte Bevölkerungsverteilung hat Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur, insbesondere den Straßenverkehr und den ÖPNV.“* (LEP-LSA 1.3.2.)

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

#### **Regionalentwicklungsplanung der Region Magdeburg (REP Magdeburg)**

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

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

### **Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde vom 30.06.2021**

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

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

## **4.2 Rechtsgrundlagen**

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

Baugesetzbuch BauGB

Planzeichenverordnung PlanZV

Baunutzungsverordnung BauNVO

Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt NatSchG LSA

Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG

Wasserhaushaltsgesetz WHG

Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt WG LSA

Richtlinie 2012/18/EU

Straßenverkehrsordnung StVO

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz UVPG

## **5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen**

Gemäß des Landesentwicklungsplanes Land Sachsen-Anhalt Z103 und der Regionalentwicklungsplanung der Region Magdeburg 6.10.1, sowie 6.10.3 und 6.10.4 sollen bei der Entwicklung von Bauleitplänen auch die Möglichkeit der Nutzung regenerativer und CO<sub>2</sub>-neutraler Energieträger geprüft werden.

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

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

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

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

Diese Fläche ist zugunsten des zuständigen Versorgungsunternehmers festgesetzt.

### **5.7 Stellplatzverpflichtung**

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

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

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehrstechnische Erschließung**

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

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

#### **6.2.1 Trinkwasserversorgung**

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

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

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

#### **6.2.2 Niederschlagswasser**

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

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

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

#### **6.2.3 Abwasser**

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

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

#### **6.2.4 Energieversorgung**

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

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

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

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

#### **6.2.5 Abfallentsorgung**

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

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

#### **6.2.6 Telekommunikation/ Post**

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

### **6.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr**

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

## 7. Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt

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

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

## 8. Flächenbilanz

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