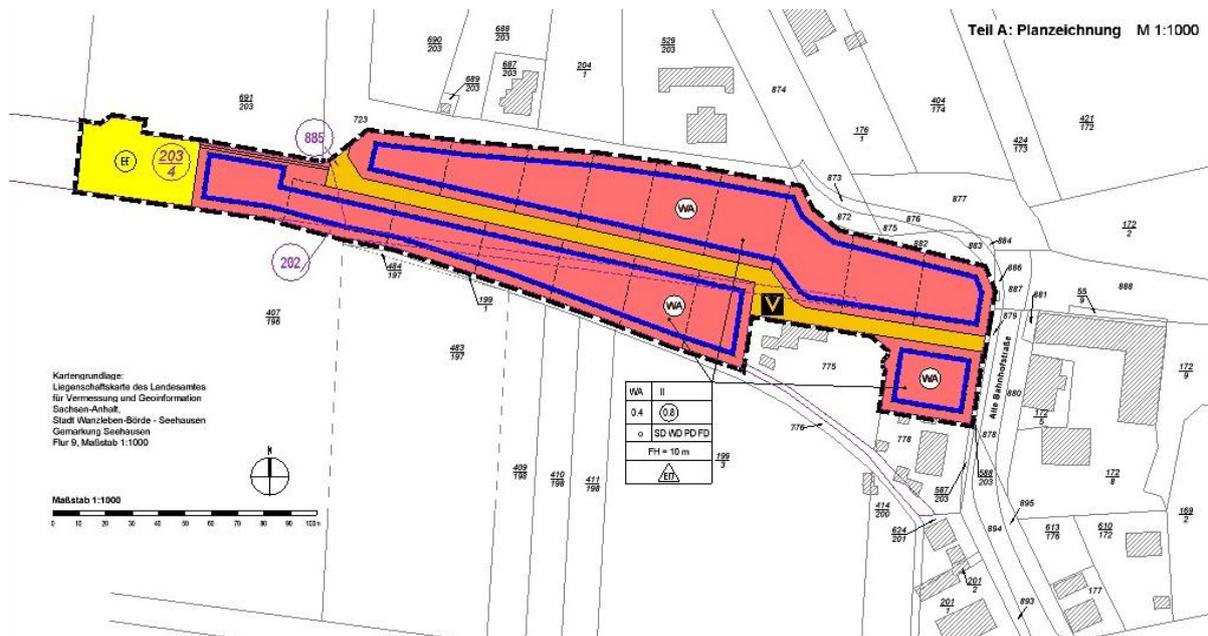


Begründung zum
Bebauungsplan (gem. BauGB §13b)
„Alte Bahnhofstraße – Seehausen“ Stadt
Wanzleben-Börde



Bundesland: Sachsen-Anhalt
 Landkreis: Börde
 Gemeinde: Stadt Wanzleben-Börde
 Entwurf vom 01.09.2022

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 Verfahrens nach §13b i.V.m. §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	7
5.4 Verkehrsflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	8
5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen.....	8
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 Remkerleben, 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, Remkerleben 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 Stadt Seehausen zu entnehmen, dass ein Wohnungsbedarf bis 2030 von 30 Wohnungen zu erwarten ist. Durch innerörtliche Bauplätze, Nachnutzungen von Abbruchflächen und Grundstücken aus Bebauungsplangebieten, sollte der Bedarf mit einem Überangebot gedeckt werden. Als nicht umgesetzte Vorhaben sollen jedoch Teilbereiche der Bebauungspläne „Am Thie“ und Ampfurther Weg aufgehoben werden, wodurch keine vollständige Bedarfsdeckung für Baugrundstücke mehr gegeben ist.

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.

Neben der geplanten Darstellung von Wohnbauflächen auf einer ehemaligen Kleingartenanlage, steht auch das Grundstück vom alten Bahnhof Seehausen 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 §35 BauGB im Außenbereich. Nach §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne zu erstellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. 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 §13b BauGB soll das Grundstück in den Innenbereich der Ortslage Seehausen einbezogen werden.

2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

2.1 Bestand:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um das ehemalige Bahnhofsgelände von Seehausen, sowie einem Teil der stillgelegten Bahntrasse, welches derzeit als Brachfläche ungenutzt ist. Es umschließt ein Grundstück mit Wohnbebauung dreiseitig.
- Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über eine unbefestigte Straße auf dem Gelände, welche im Osten an die B246a anschließt.
- Gewachsene Gehölze werden im Zuge der Beräumung vom Eigentümer entfernt.
- 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. 17 Wohngrundstücken inkl. Wohnbebauung als Einzel- oder Doppelhäuser.
- Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß BauNVO §4 festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung erfolgt über den Ausbau und die Erweiterung der Straße „Alte Bahnhofstraße“, welche an die B246a anschließt.

2.3 Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf das Flurstück 202 und Teilflächen der Flurstücke 885 und 203/4 der Flur 9 in der Gemarkung Seehausen. Er befindet sich im Nordosten der Ortslage Seehausen in der Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde, Landkreis Börde. Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Planes beträgt ca. 1,6 ha. Er ist nach §35 BauGB dem Außenbereich zugehörig, liegt jedoch unmittelbar angrenzend an die zusammenhängende Ortsbebauung.

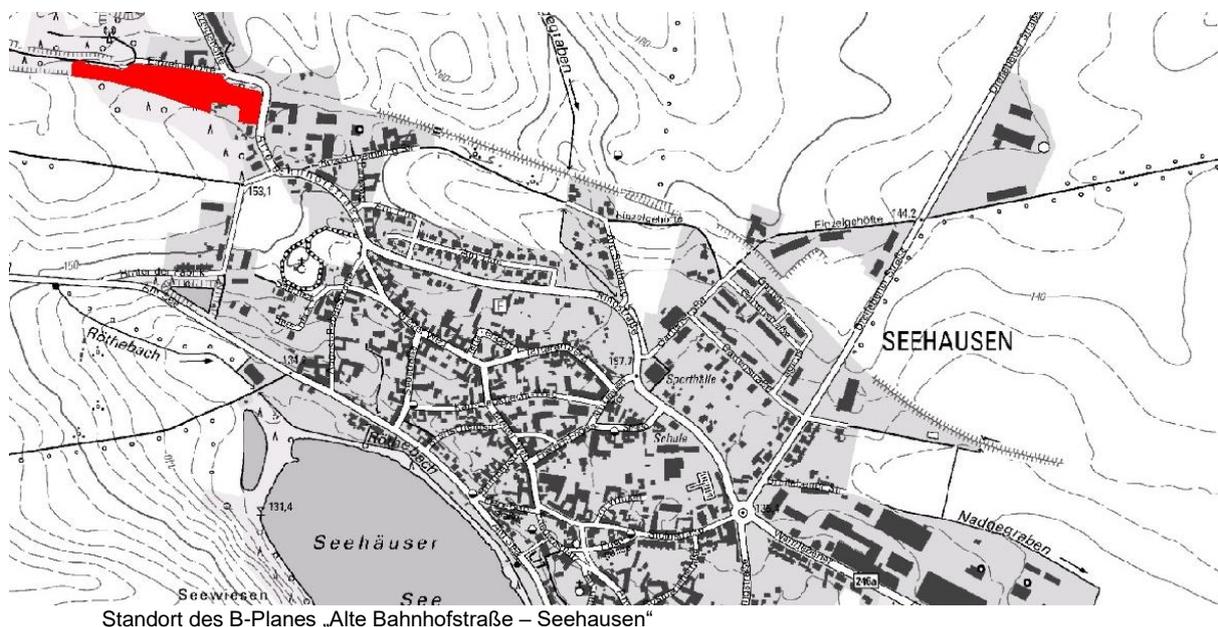
Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Besitz der Deutschen Regionaleisenbahn GmbH, Wilmersdorfer Straße 113/114, 10627 Berlin.

Die Grenzen des Plangebietes werden gebildet:

- im Norden: durch die öffentliche Verkehrsfläche „Einzelgehöfte“ (Flurstücke 723; 691/203), sowie die Bundesstraße B246 (Flurstücke 872; 882)
- im Osten: durch die Bundesstraße B246 (Flurstücke 883; 588/203)
- im Westen und Süden: durch Gehölz- und Ackerflächen, sowie Wohngrundstücken (Flurstücke 407/196; 199/1; 776; 775; 778)

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.



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 Verfahrens nach §13b i.V.m. §13a BauGB

Das im Außenbereich liegende Plangebiet grenzt im Osten an die vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortslage von Seehausen an und umschließt ein Grundstück mit Wohnnutzung dreiseitig. Gemäß §13b BauGB können Bebauungspläne auf Außenbereichsflächen mit einer maximalen Grundstücksfläche i.S. §13a Abs.1 Satz 2 BauGB von maximal 10.000 m² im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Das Verfahren muss bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet und bis zum 31. Dezember 2024 als Satzung beschlossen werden.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13b i.V.m. §13a BauGB sind folgende Voraussetzungen zu prüfen:

- A)** Die zulässige Grundflächengröße darf eine Höhe von 10.000 m² nicht überschreiten.
- B)** Durch den Bebauungsplan darf gemäß §13a Abs. 1 nicht die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung hervorgehen.
- C)** Gemäß §13a Abs.1 BauGB dürfen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Außerdem ist zu prüfen, dass keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Abs.1 BImSchG zu beachten sind.

Zu A: Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 15.754,7 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet ca. 12.843,9 m², ca.1.743,7 m² Verkehrsfläche und ca. 1.167,1 m² Fläche für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserbeseitigung und Ablagerungen).

Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 12.843,9 m² *0,4) ca. 5.137,6 m². Die Fläche liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 10.000 m².

Zu B: Im B-Plan wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) prüfungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die Errichtung von Wohngenutzten 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 §13b i.V.m. §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 Einbeziehung von Außenflächen zur Innenentwicklung mit weniger als 10.000 m² Grundfläche als bereits erfolgt oder zulässig (i.S. §1a Abs.3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

4. Grundlagen

4.1 übergeordnete Planungen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gelten folgende Rahmenbedingungen:

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

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

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

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

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

Regionalentwicklungsplanung der Region Magdeburg (REP Magdeburg)

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

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

Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde vom 30.06.2021

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadt Wanzleben-Börde ist das Plangebiet zum Teil als Mischgebiet und Grünflächen ausgewiesen. Die Nutzung eines Mischgebietes sieht unter anderem eine Wohnnutzung vor.

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 Anzahl der Vollgeschosse ist 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. Die Festsetzungen über GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse und Firsthöhe gelten für alle Wohnbauflächen.

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 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.

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

Für die verkehrstechnische Erschließung ist der Ausbau und die Erweiterung der im Plangebiet vorhandenen unbefestigten Straße „Bahnhofstraße“ erforderlich. Sie ist bereits an die Bundesstraße B246 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. Er 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.

Die Erschließungsstraße soll in Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche nördlich des Plangebietes als Schlaufe ausgeführt werden, sodass eine Wendeanlage nicht benötigt und eine angenehmere Verkehrsführung ermöglicht wird.

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

5.5 Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

Gemäß des Landesentwicklungsplanes Land Sachsen-Anhalt Z103 und der Regionalentwicklungsplanung der Region Magdeburg 6.10.1, sowie 6.10.3 und 6.10.4 sollen bei der Entwicklung von Bauleitplänen auch die Möglichkeit der Nutzung regenerativer und CO₂-neutraler Energieträger geprüft werden. Das hinterliegende Grundstück im Westen 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 Bundesstraße B246a 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 Alten Bahnhofstraße (B246a) 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 Alten Bahnhofstraße (B246a) 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 Alten Bahnhofstraße (B246a). 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 „alten Bahnhofstraße (B246a)“. Konkrete Anschlussbedingungen sind im Verlauf des Verfahrens mit der Deutschen Telekom AG abzustimmen.

6.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Seehausen als Schnittstelle für den ÖPNV i.S. 5.9.1.9 REP Magdeburg, ist gut erschlossen und verfügt über drei Haltestellen für Busse innerhalb der Stadt. Mit den Buslinien 600, 602, 657, 660 und 663 der BördeBus Verkehrsgesellschaft mbH können das Oberzentrum Magdeburg, aber auch die Mittelzentren Oschersleben und Haldensleben und das 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 §13b i.V.m. §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. 15.754,7 m²</u>
- davon als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO)	ca. 12.843,9 m ²
- davon als Verkehrsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	ca. 1.743,7 m ²
- davon als Versorgungsfläche (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	ca. 1.167,1 m ²