

PLANUNGSUNTERLAGE

1. Änderung B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“

Stadt Wanzleben Börde



Entwurf

Stand: August 2023

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Wanzleben-Börde
Auftrags-Nr.	120-22-074

Inhalt

I	Planzeichnung 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-ingenieure.de

I

Planzeichnung

B-Plan

M 1:1.000

II Begründung

zur 1. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“

Inhaltsverzeichnis

Teil A Begründung

1	Allgemeine Erläuterungen.....	5
1.1	Planungsträger	5
1.2	Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde	6
1.3	Allgemeine Angaben zum Vorhaben	6
2	Planungsgrundlagen	9
2.1	Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	9
2.2	Gesetze, Verordnungen und Pläne	9
2.3	Quellen und Kartengrundlagen	10
2.4	Planungsvorgaben	10
3	Plananlass/ Zielsetzung.....	14
3.1	Veranlassung und Notwendigkeit der B-Planänderung	14
3.2	Zielsetzung der B-Planänderung.....	14
3.3	Begründung zur Anwendung der Verfahrensart	15
3.4	Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	16
3.5	Nutzung im Bestand.....	16
4	Planinhalt und geänderte Festsetzungen.....	17
4.1	Inhalt und Begründung der 1. Änderung	17
4.1.1	Änderung der Geschossigkeit und Firsthöhe.....	17
4.1.2	Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern	17
4.1.3	Beseitigung der Diskrepanz zwischen der zeichnerischen und textlichen Festsetzung im Urplan	18
4.1.4	Aktualisierung der Plangrundlage	18
5	Auswirkungen der B-Planänderung	19
5.1	Auswirkungen auf die Erschließung	19
5.2	Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	21
5.3	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	22
6	Flächenbilanz	22
7	Textliche Festsetzungen Teil B entsprechend Urplan.....	23

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 31.12.2022 hatte die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde 14.307 Einwohner (Angabe 1. Änderung F-Plan). Im Ortsteil Schleibnitz betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 400 Einwohner.

1.2 Allgemeine Angaben zur Einheitsgemeinde

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

Die Stadt Wanzleben-Börde grenzt an folgende Städte und Gemeinden:

- Einheitsgemeinde Hohe Börde,
- Landeshauptstadt Magdeburg,
- Einheitsgemeinde Sülzetal,
- Verbandsgemeinde Egelner Mulde,
- Stadt Oschersleben (Bode)
- Verbandsgemeinde Obere Aller.

Das Gemeindegebiet besitzt eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Ortsteil Stadt Wanzleben liegt an der B 246a mit Anschluss an die B 81, B 246, B 180 und an die A 2 sowie an die A 14. Die Wirtschaftsstruktur im Ortsteil Stadt Wanzleben wird vom Gewerbegebiet Südost I. bis III. BA geprägt.

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

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

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

1.3 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Standort:

- Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Börde in der Stadt Wanzleben – Börde, Ortschaft Stadt Wanzleben, OT Schleibnitz.
- Gemarkung Wanzleben, Flur 26, Teilfläche des Flurstücks 307 (alt Teilfläche der Flurstücke 298; 290 u. 297).
- Das B-Plangebiet befindet sich nordöstlich des bebauten Ortsteils von Schleibnitz und ca. 2 km östlich der Kernstadt Wanzleben.
- Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst nur das Teilgebiet WA 1 des Ursprungsbebauungsplan mit einer Fläche von ca. 1 ha.

Ursprungsbebauungsplan:

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

Umsetzung der Bauleitplanung:

- Das B-Plangebiet ist bisher weder bebaut noch erschlossen wurden.
- Die stadttechnische Erschließungsplanung für das gesamte Wohngebiet ist abgeschlossen. **Im IV. Quartal 2023 soll mit den Tiefbauarbeiten** begonnen werden.
- Entsprechend aktueller Parzellierung des Inverstors könnten ca. 45 Baugrundstücke entstehen.

Geplante Änderungen des B-Plans:

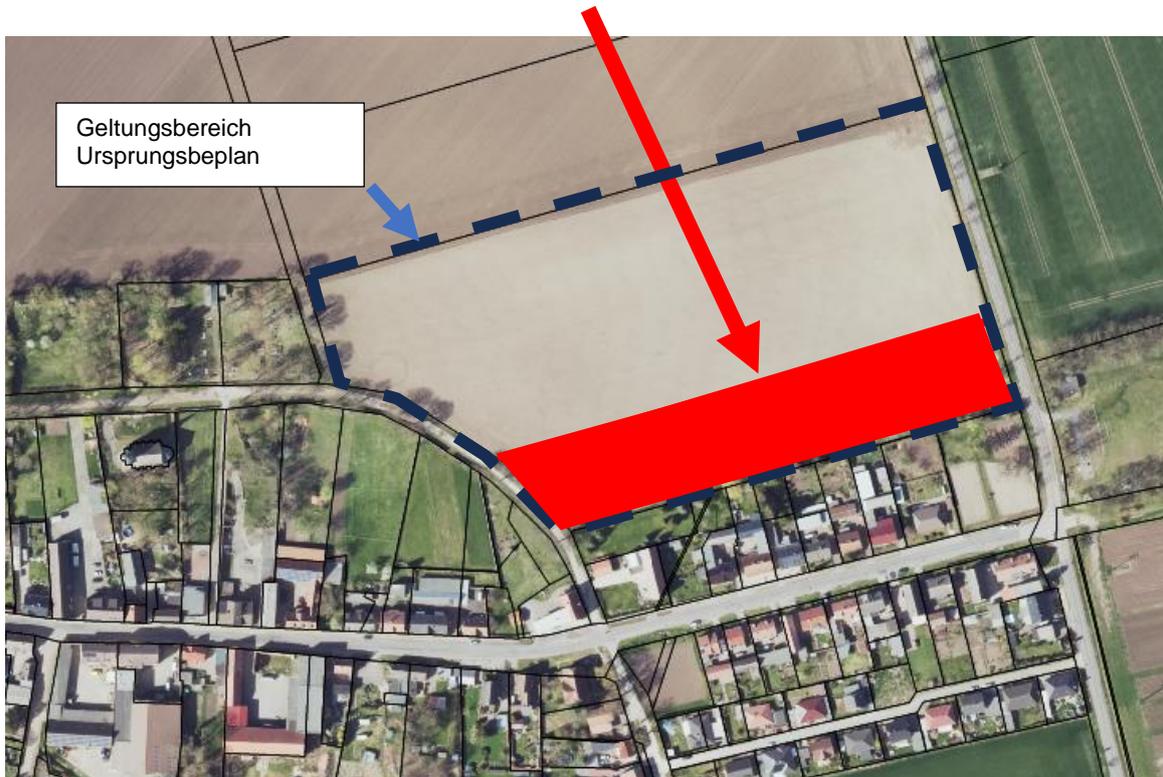
- Erhöhung der der Geschossigkeit von ein auf zwei Vollgeschosse.
- Änderung der zulässigen Firsthöhe von maximal 8 m auf maximal 10 m.
- Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern.
- Beseitigung der Diskrepanz (im rechtskräftigen Urplan) zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen und der textlichen Festsetzung zur Anpflanzung einer mindestens 9,60 m breiten Strauchhecke auf privaten Grünflächen.
- Anpassung der Fläche an das aktuelle Liegenschaftskataster.

Weitere Änderungen werden mit der vorliegenden 1. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ nicht vorgenommen.

Die textlichen Festsetzungen Teil B entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan behalten ihre volle Gültigkeit.

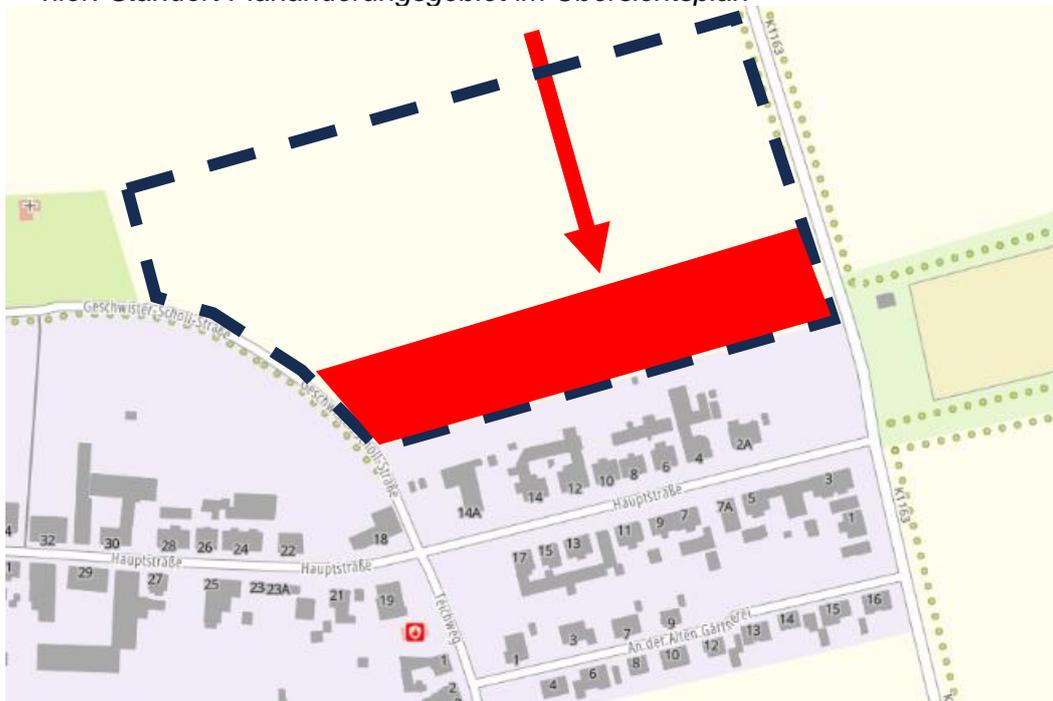
Lage im Gemeindegebiet

–hier: Standort Planänderungsgebiet im Luftbild



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Juli 2023
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2023

–hier: Standort Planänderungsgebiet im Übersichtsplan



Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf Juli 2023
© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2023

2 Planungsgrundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ wird durchgeführt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr.6)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)

2.2 Gesetze, Verordnungen und Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

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

Landesgesetze/ -verordnungen (in den derzeitigen aktuellen Fassungen)

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

Weitere 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 Entwicklungsplans Magdeburg vom 29.09.2020
- 2. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 22.06.2022

Bauleitpläne im Geltungsbereich der B-Planänderung

- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben-Börde in der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung
- B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ in der seit 02.09.2021 rechtsverbindlichen Fassung

2.3 Quellen und Kartengrundlagen

- F-Plan der Stadt Wanzleben-Börde in der der seit 30.06.2021 rechtswirksamen Fassung einschließlich Begründung und Umweltbericht
- Ursprungsbebauungsplan (Urplan) „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ in der seit 02.09.2021 rechtsverbindlichen Fassung einschließlich Begründung und Umweltbericht
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Flur 26, Teilfläche des Flurstücks 307, Gemarkung Wanzleben, M 1: 1000 mit Stand Juli 2023
- Die Stadt Wanzleben-Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6022672/ 2011.

2.4 Planungsvorgaben

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

Für das Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

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

➤ **2. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 22.06.2022**

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht erkennbar betroffen. Die vorgenommenen und unter Punkt 4 der Begründung erläuterten Änderungen des Planinhalts haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung. Gemäß dem Runderlass des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 1.11.2018 – 24-20002-01 (veröffentlicht im MBI. LSA Nr. 41/2018 vom 10.12.2018) gehört die vorliegende Änderung nicht zu den raumbedeutsamen Planungen, für die eine landesplanerische Abstimmung mit der obersten Landesentwicklungsbehörde erforderlich ist.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert.

Im REP Magdeburg 2006 ist Wanzleben als Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums festgelegt. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt stuft Wanzleben ab. Im Landesentwicklungsplan werden keine Teilfunktionen eines Mittelzentrums mehr festgelegt.

Da die im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegten Teilfunktionen des Mittelzentrums nicht mehr mit dem Landesentwicklungsplan vereinbar sind, ist Wanzleben nur noch Grundzentrum. Dies sieht auch der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans bzw. der 2. **Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“** vor. Die Festlegung als Grundzentrum bezieht sich jedoch nur auf die Kernstadt Stadt Wanzleben.

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

Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wanzleben-Börde

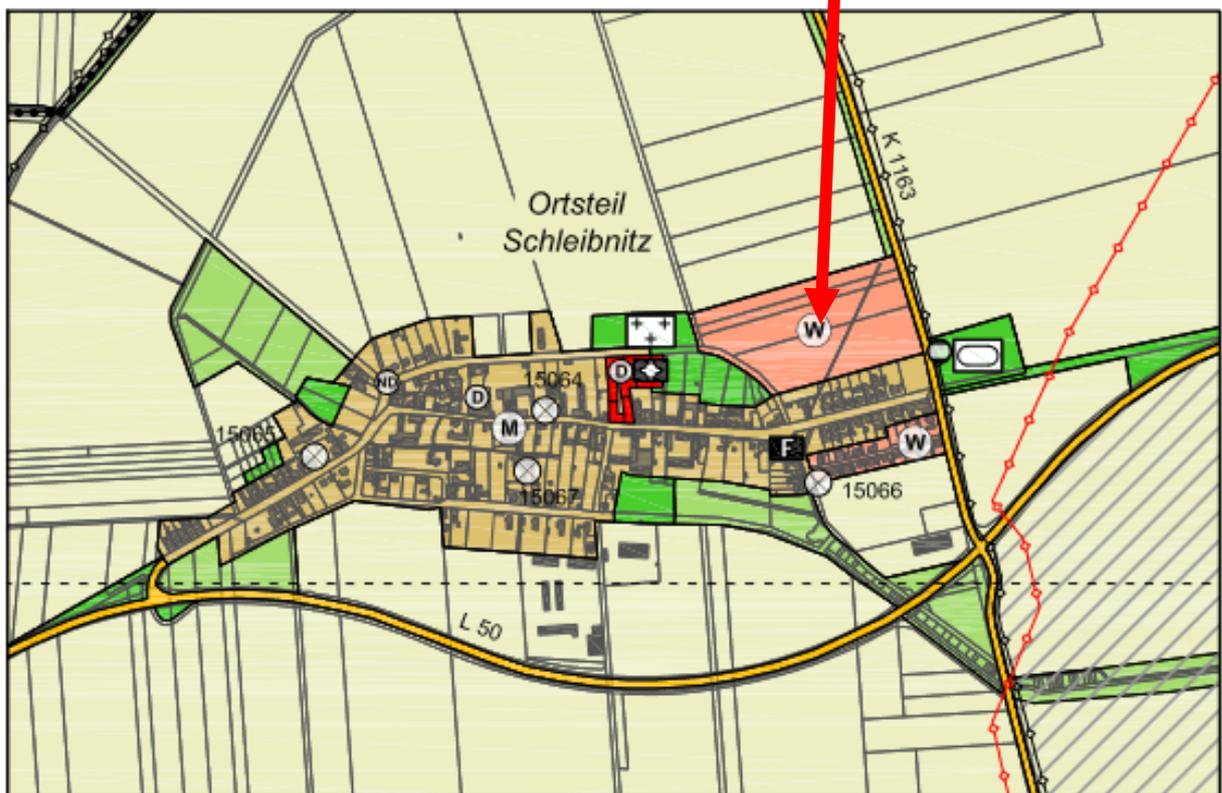
Die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben-Börde verfügt seit dem 30.06.2021 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 14.05.2021 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt.

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

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

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

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



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

B-Plan „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“

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

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

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.

Das Wohngebiet besteht aus 5 Teilgebieten, **von der vorliegenden Änderung ist nur das Teilgebiet WA 1 betroffen.**

3 Plananlass/ Zielsetzung

3.1 Veranlassung und Notwendigkeit der B-Planänderung

Der seit 02.09.2021 rechtsverbindliche B-Plan soll nunmehr umgesetzt werden. Mit den Tiefbauarbeiten soll noch im IV. Quartal 2023 begonnen werden.

Der B-Plan hat eine Gesamtfläche von ca. 4,8 ha und ist in 5 Teilgebiete gegliedert.

Der Erschließungsträger möchte mit der Vermarktung des Teilgebiets WA 1 (ca.1 ha) beginnen. Im Rahmen von Vorgesprächen zur Vermarktung der Baugrundstücke hat sich eine Nachfrage nach zweigeschossigen Wohngebäuden im Stile von Stadtvillen als Einzel- und Doppelhäuser ergeben. Neben dem aktuellen Trend sind diese Häuser sowohl energetisch günstig als auch sehr flächensparsam.

Aufgrund derzeitiger Festsetzungen im rechtsverbindlichen B-Plan für das **Teilgebiet WA 1** sind die Errichtung von zweigeschossigen Stadtvillen und Doppelhäusern nicht zulässig.

Für die Errichtung der o.g. Wohngebäude (Stadtvillen u. Doppelhäuser) ist die Änderung des B-Plans erforderlich.

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

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

Im rechtsverbindlichen B-Plan wurde die Fläche bereits als Wohngebietsfläche festgesetzt. Die vorliegende B-Planänderung erfordert keine Änderung der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Erschließung sowie der textlichen Festsetzungen.

Das Plangebiet ist somit Bestandteil einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Wanzleben-Börde den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ gefasst.

3.2 Zielsetzung der B-Planänderung

Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung von bauleitplanerischen Voraussetzungen zur kurzfristigen Errichtung von zweigeschossigen Stadtvillen und Doppelhäusern im Teilgebiet WA 1 des rechtsverbindlichen B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ im Ortsteil Schleibnitz.

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

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

3.3 Begründung zur Anwendung der Verfahrensart

Für das Bebauungsplanänderungsverfahren soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden. Für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind folgende Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die Grundzüge der Planung dürfen durch die Änderung nicht berührt werden.
- 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)

Die Grundzüge der Planung gelten als berührt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept gering sind.

Der planerische Grundgedanke für den Ursprungsbebauungsplan (ca. 4,8 ha) wird im Wesentlichen durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung geprägt. Im Geltungsbereich des Urplans sind bereits 2-geschossige Wohngebäude als Hausgruppen und Einzelhäuser mit einer Firsthöhe von maximal 11 m zulässig (im Teilgebiet WA 5).

Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt, da die Änderungen räumlich begrenzt sind (auf das Teilgebiet WA 1, ca. 1 ha), der Gebietscharakter des Urplans unverändert bleibt, **die Erschließung, die Baugrenzen sowie die textlichen Festsetzungen nicht geändert werden.**

Die Änderungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung (Höhe und Geschossigkeit) überschreiten nicht die bereits im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans festgesetzten Obergrenzen für das Teilgebiet WA 5.

Die Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern haben ebenfalls keine Auswirkung auf die Grundzüge der Planung, da im Urplan bereits neben Einzelhäuser auch Hausgruppen festgesetzt wurden.

Die genannten Änderungen sind für das Plankonzept des gesamten Bebauungsplans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ als gering einzustufen.

Zu Punkt 2)

Der Ursprungsbebauungsplan setzt bereits ein allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Mit der vorliegenden B-Planänderung wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert.

Zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 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, die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

Die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, entfällt damit. Darüber hinaus sind bei einer Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

3.4 Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans erstreckt sich auf Teile des Flurstücks 307 (neu) der Flur 26 in der Gemarkung Wanzleben.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans beträgt ca. 1 ha.

Die Grenze des Plangebiets wird gebildet:

Norden: durch geplante Wohnbebauung (Ursprungsbebauungsplan)

Westen: Friedhofsgelände Schleibnitz

Süden: vorhandene Wohnbebauung der Geschwister-Scholl-Straße

Osten: Kreisstraße 1163 in Richtung Hohendodeleben

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

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

3.5 Nutzung im Bestand

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

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

4 Planinhalt und geänderte Festsetzungen

Im Folgenden wird lediglich auf die mit der 1. **Änderung des B-Plans vorgenommenen Änderungen eingegangen**. Für die übrigen aus dem Ursprungsplan übernommenen Inhalte wird auf die Begründung des rechtsverbindlichen B-Plans verwiesen.

4.1 Inhalt und Begründung der 1. Änderung

Die Änderungen des seit 02.09.2021 rechtsverbindlichen Ursprungsbebauungsplans umfassen im Einzelnen:

- Erhöhung der der Geschossigkeit von ein auf zwei Vollgeschosse.
 - Änderung der zulässigen Firsthöhe von maximal 8 m auf 10 m.
 - Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern.
 - Beseitigung der Diskrepanz (im rechtskräftigen Urplan) zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen und der textlichen Festsetzung zur Anpflanzung einer mindestens 9,60 m breiten Strauchhecke auf privaten Grünflächen.
 - Anpassung der Fläche an das aktuelle Liegenschaftskataster.
1. Änderung der Geschossigkeit und Firsthöhe, **siehe Begründung Pkt. 4.1.1**
 2. Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern, **siehe Begründung Pkt. 4.1.2**
 3. Beseitigung der Diskrepanz, zwischen der zeichnerischen und textlichen Festsetzung im Urplan in Bezug auf die Anpflanzung einer Hecke, **siehe Begründung Pkt. 4.1.3**
 4. Aktualisierung der Plangrundlage, **siehe Begründung Pkt. 4.1.4**

Begründung:

4.1.1 Änderung der Geschossigkeit und Firsthöhe

Der Bebauungsplan in der wirksamen Fassung begrenzt im Teilgebiet WA 1 die Geschossigkeit der Bebauung auf maximal ein Vollgeschoss und die Firsthöhe auf maximal 8 m.

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

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

Um auf diese geänderte Nachfrage zu reagieren, sollen im Planänderungsgebiet auch diese Gebäudetypen zugelassen werden. Die B-Planänderung sieht für das Teilgebiet WA 1 eine Änderung der Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse vor sowie eine Änderung der Firsthöhe auf maximal 10 m vor. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 10 m wird verhindert, dass neben den beiden Vollgeschossen weitere Nichtvollgeschosse errichtet werden. Insofern fügen sich die Gebäude in die nähere Umgebung ein.

4.1.2 Aufnahme der Zulässigkeit von Doppelhäusern

Im Ursprungsbebauungsplan wurde für das Teilgebiet WA 1 die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt, jedoch auf die Hausform „Einzelhaus“ beschränkt.

Im Rahmen der Vermarktung der Baugrundstücke hat auch hier eine Nachfrage nach Doppelhäusern ergeben.

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

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

Aus o.g. Gründen werden neben Einzelhäuser auch Doppelhäuser zugelassen. Im Doppelhaus sind zwei Wohnungen zulässig. Eine Änderung der textlichen Festsetzung Teil A, Punkt 4 ist somit nicht erforderlich.

4.1.3 Beseitigung der Diskrepanz zwischen der zeichnerischen und textlichen Festsetzung im Urplan

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

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

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

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

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

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

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

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

Mit der vorliegenden B-Planänderung wird für das Teilgebiet WA 1 die Diskrepanz zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen und der textlichen Festsetzung zur Anpflanzung einer mindestens 9,60 m breiten Strauchhecke auf privaten Grünflächen ausgeräumt.

4.1.4 Aktualisierung der Plangrundlage

Die 1. Änderung des B-Plans wurde auf der Grundlage des aktuellen Liegenschaftskatasters erstellt. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Urplans wurden zwischenzeitlich zum Flurstück 307 zusammengelegt.

5 Auswirkungen der B-Planänderung

5.1 Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

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

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrerschließung des Plangebiets

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

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

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. Der Erschließungsträger hat mit dem TAV Börde einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Das Wohngebiet soll an die Trinkwasserleitung in der Geschwister-Scholl-Straße angeschlossen werden. Mit der vorliegenden B-Planänderung erfolgt keine Änderung der geplanten Versorgung mit Trinkwasser.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. Der Erschließungsträger hat mit dem TAV Börde einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Das Wohngebiet soll an den Schmutzwasserkanal in der Hauptstraße angeschlossen werden. Mit der vorliegenden B-Planänderung erfolgt keine Änderung der geplanten Schmutzwasserentsorgung.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35. 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.

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 orts-nah 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.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen wird über einen neuen Regenwasserkanal im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen abgeführt und dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Hauptstraße zugeführt. Die Abstimmungen mit dem Träger der Niederschlagswasserbeseitigung hierzu sind bereits durch den Erschließungsträger erfolgt.

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

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

Feuerschutz

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

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

5.2 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. Die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ hat keine nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert, es erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung. Die B-Planänderung wird im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans, für den eine Umweltprüfung erfolgt ist. Dementsprechend wurden die „Eingriffe“ bereits mit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans genehmigt.

Belange des Artenschutzes

Für den Ursprungsbebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, daraus resultierend wurden Maßnahmen zum Artenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Teil B der textlichen Festsetzung unter Punkt 8.3 aufgenommen. Diese Festsetzung wird nicht geändert und gilt somit auch im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans „Wohngebiet Schleibnitz-Nordost“ unverändert fort.

Belange der Abfallbeseitigung

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

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Belange der Luftreinhaltung

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

Belange der Lärmbekämpfung

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

Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

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

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

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.

5.3 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

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

6 Flächenbilanz

Das Planänderungsgebiet hat eine Fläche von 9.943 m²

	Fläche in m ²
Plangebiet insgesamt	9.943
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	7.020
• davon überlagernd mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	472
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	2.923
• davon überlagernd mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	2.923

7 Textliche Festsetzungen Teil B entsprechend Urplan

Die nachstehenden textlichen Festsetzungen Teil B des seit 02.09.2021 rechtsverbindlichen B-Plans behalten mit der vorliegenden 1. Änderung ihre Gültigkeit.

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1-3) BauGB)

- 1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
Ziff. 4 - Gartenbaubetriebe
Ziff. 5 - Tankstellen
sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- 2) Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe auf Dauer von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrem, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.
Strauchpflanzungen, auch Einfriedungen sind zulässig, sofern 70 cm, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschritten wird.
- 3) Abweichende Bauweise § 9 (2) BauGB
Bei Hausgruppen kann eine Überschreitung der Abstandsflächen erfolgen.
Es gilt § 22 Abs. 2 BauNVO mit folgenden Abweichungen: Die Länge der Hausform darf 50 m überschreiten.
Die Gebäude dürfen auch so aneinander gebaut werden, daß die Abstandsflächen der Vorder- oder Rückseiten einander überschreiten, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird und Anforderungen aus Gründen des Brandschutzes unberührt bleibe.
3.1 Grundstücksgrößen § 9(3) BauGB
Im WA 1-4 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 600 qm und im WA 5 beträgt die Grundstücksgröße mindestens 150 qm
- 4) Wohnungsanzahl § 9(6) BauGB
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohnhäusern im WA 1-4 beträgt 2
- 5) Grünordnerische Festsetzung (§ 9(1)+ § 20 BauGB)
Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist auf den angrenzenden Baugrundstücken je ein standorttypischer Laubbaum (Linde, Ahorn, Esche) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzbeginn 1 Jahr nach Fertigstellung. Innerhalb des als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzten Flächen sind standorttypische Bäume (Linde, Ahorn, Esche) und Stäucher zu pflanzen. (vgl. Pflanzliste in der Begrünung)
- 6) Das Pflanzgebot gilt nicht für Grundstückszufahrten bis max. 5,00 m Breite.
- 7) Bodenschutz § 9 (1) BauGB
Der Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) ist soweit möglich bei der Geländemodellierung im Baugebiet zu verwenden

Fortsetzung der textlichen Festsetzung Teil B, Seite 24

8.) Ergänzende textlichen Festsetzungen aus dem Umweltbericht vom 26.01.2021 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB

Private Grundstücksflächen - Bepflanzung

8.1 Die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen mit einer Gesamtfläche von 21.054 m² sind als Ziergarten anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

8.2 Anlage einer mindestens 9,60 m breiten Strauchhecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auf den privaten Grünflächen, die das Baugebiet vollständig umfasst und das Gebiet in die Landschaft einbindet (vgl. Abbildung 6).

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Hinweis:

8.4 Umweltüberwachung

Die Überwachung der Wirksamkeit der textlichen Festsetzungen ist durch geeignete Überwachungsmaßnahmen und Informationen unter Berücksichtigung der Bringschuld der Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB in regelmäßigen Intervallen nach Realisierung des Vorhabens zu prüfen und gegebenenfalls sind geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Durchführung einer ökologischen Bauüberwachung. Die Prüfung der Stadt Wanzleben – Börde erfolgt durch Abfrage der entsprechenden Fachbehörden. Alle mit dem Monitoring-Konzept in Verbindung stehenden Aufwendungen sind durch den Erschließungsträger zu tragen.

8.5 Bei der Entwicklung der Bauflächen, der privaten und öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Erfüllung der Ausgleichsfunktionen gemäß BauGB / NatSchG LSA ist der Inhalt des Umweltberichtes zu beachten.