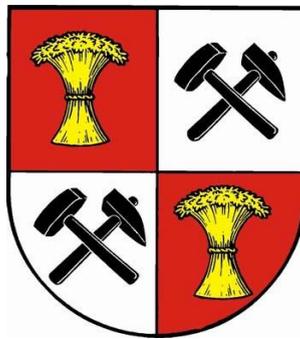


PLANUNGSUNTERLAGE

Bebauungsplan

„Magdeburger Straße“ Wohnbebauung



*Gemeinde Bördeland
OT Welsleben*

Satzung

Stand: August 2021

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Salzlandkreis
Gemeinde	Bördeland
Auftrags-Nr.	12020065

Inhalt

I	Planzeichnung	Teil 1
II	Begründung	Teil 2

Auftraggeber: **Gemeinde Bördeland**
Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland, OT Biere
Telefon: 039297/ 260
Fax: 039297/ 26113

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg
Telefon: 0391/ 4060362

Bearbeitung: Dipl. Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller
E-Mail: r.mueller@ivw-ingenieure.de

Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung Christoph Alberts
E-Mail: c.alberts@ivw-ingenieure.de

I. Planzeichnung
- B-Plan M 1: 500

Blatt Nr. 1

II Begründung

zum Bebauungsplan „Magdeburger Straße“, in der Gemeinde Bördeland Ortsteil Welsleben

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeine Erläuterungen	5
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	5
2. Planungsgrundlagen	7
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	7
2.2. Gesetze, Verordnungen und Pläne	7
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	8
2.4. Planungsvorgaben	8
3. Plananlass/ Zielsetzung	11
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	11
3.2. Zielsetzung des B-Planes	12
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	13
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	14
3.5. Nutzungen im Bestand	15
4. Planinhalt und Auswirkungen	16
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	16
4.2. Auswirkung auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	21
4.4. Auswirkung auf den kommunalen Haushalt	23
5. Flächenbilanz	23
6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung	23
7. Artenschutzrechtliche Prüfung	Anlage 1

1. Allgemeine Erläuterungen

1.1. Planungsträger

Gemeinde Bördeland
Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland OT Biere

Welsleben gehört zur Einheitsgemeinde Bördeland, welche zum 29.12.2007 gegründet wurde. Mit Stand vom **30.06.2020** hatte die Gemeinde 7.589 Einwohner (Hauptwohnsitz, Angabe Einwohnermeldeamt der Gemeinde). Im Ortsteil Welsleben betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 1.740 Einwohner (mit Nebenwohnsitz 1760 Einwohner)

Zur Einheitsgemeinde Bördeland gehören außer Welsleben folgende Ortsteile:

- Biere, Eggersdorf, Zens, Großmühlingen, Kleinmühlingen und Eickendorf.

Die Einheitsgemeinde Bördeland hat eine Fläche von 9.218 ha (Stand 31.12.2019, Quelle Statistisches Landesamt).

1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Standort:

- Salzlandkreis, Gemeinde Bördeland, OT Welsleben
- Gemarkung Welsleben, Flur 6, Teilflächen der Flurstücke 128/1; 30/1 und 195/1

Bestand:

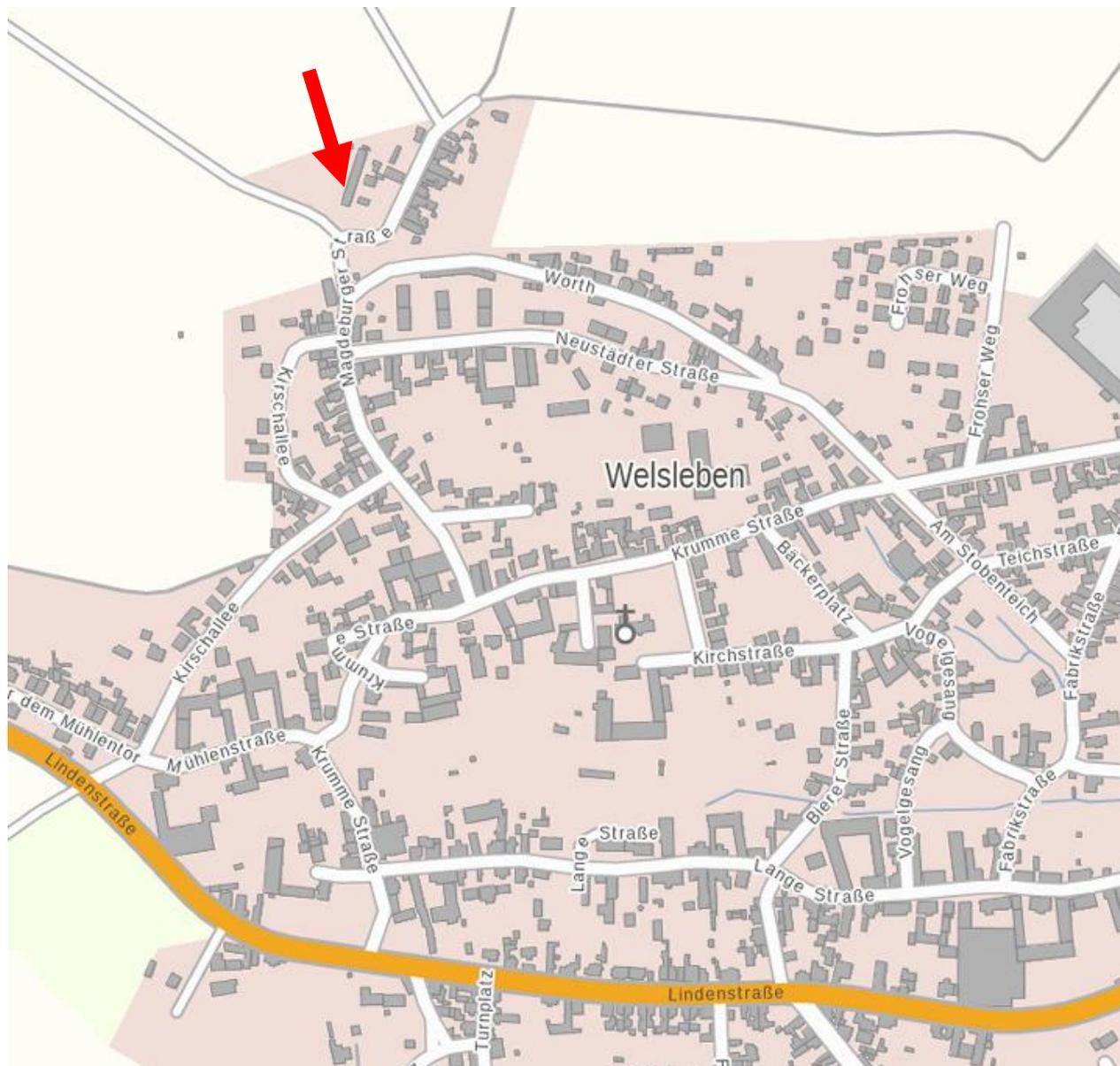
- Abrissgelände der ehemaligen kommunalen Mehrfamilienwohnhäuser Magdeburger Straße 30 und 31 mit Garagen sowie dazugehörigen Garten- bzw. Freiraumflächen.
- Das Plangebiet ist erschließungstechnisch an die „Magdeburger Straße“ angeschlossen

Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung von 5 Einfamilienhäusern als Wohnraumsatz für ein abgängiges Mehrfamilienwohnhaus.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- Die stadtechnische und verkehrstechnische Anbindung soll über eine private Erschließungsstraße an die öffentlich gewidmete „Magdeburger Straße“ erfolgen.

Lage im Ortsteil Welsleben

–hier: Standort Plangebiet in der Übersichtskarte



© GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, 2020

Quelle: https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html Aufruf März 2021

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Magdeburger Straße“ in der Gemeinde Bördeland 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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1801)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1801)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S.1801)
- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 2. November 2020 (GVBl. LSA S. 630)

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

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

Landesgesetze/ -verordnungen

(in den 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 Entwicklungsplanes Magdeburg vom 29.09.2020

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Einheitsgemeinde Bördeland, rechtswirksam seit 22.12.2016

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemarkung Welsleben, Flur 6, Teilflächen der Flurstücke 128/1; 30/1 und 195, M 1: 500 mit Stand 03/ 2021 in Verbindung mit dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Jörg Herrmann in 39218 Schönebeck (Elbe) Breiteweg 58.
- Die Gemeinde Bördeland hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen (Aktenzeichen A18-8003167-2012-8).

2.4. Planungsvorgaben

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg dokumentiert.

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt. Für die Gemeinde Bördeland gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Rahmenbedingungen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung ausgewiesen:

a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011, verkündet am 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).

Die Gemeinde Bördeland befindet sich im Ordnungsraum des Oberzentrums Magdeburg und speziell im Verdichtungsraum umgebenen Raum, hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung der Gemeinde ist daher gemäß **dem Ziel 26 des LEP 2010 LSA** auf die Eigenentwicklung auszurichten. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Welsleben.

Das Plangebiet beinhaltet bereits baulich genutzte Flächen und dient der Wiedernutzbarmachung dieser Flächen. Es befindet sich im Zusammenhang des bebauten

Siedlungsbereiches der Ortschaft Welsleben. Lediglich die Gartenflächen waren bisher nicht bebaut, diese werden im vorliegenden B-Plan als private Grünflächen festgesetzt.

Dementsprechend entspricht die Planung dem Grundsatz G 13 des LEP 2010, wonach *„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (hier: Baulandreserven und Brachflächen) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“*

Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wird die Fläche des Plangebietes unter Ziffer 4.2.1 G 122 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ dargestellt. Gemäß Ziffer 4 LEP-LSA 2010 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann.

Der Nachweis für den Bedarf dieser Fläche ergibt sich aus dem Rückbau des Wohngebäudes Magdeburger Straße 31 mit 10 Wohnungen. Der Gebäudeabriss löst Wohnraumbedarf aus. Dieser Bedarf ist zusätzlich zum prognostizierten Wohnbedarf im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bis zum Jahr 2025. Ein Abriss der seinerzeit noch belegten Wohnungen war zu diesem Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Entsprechend Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 04.06.2021 ist die Aufstellung des vorliegenden B-Planes nicht raumbedeutsam. Gemäß § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) sind die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Vorbehaltsgebiete können dabei im Regionalplan konkretisiert und ergänzt werden.

b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.

Im Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg 2006 wird die Fläche des Plangebietes unter Ziffer 5.7.1.2 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ dargestellt. Gemäß Ziel unter Ziffer 5.7 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorbehaltsfestlegungen ausgenommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann.

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

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 29.09.2020 den 2. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann. Im o. g. 2. Entwurf des REP wird das B-Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. I als Teil der Magdeburger Börde dargestellt. Gemäß LEP Kapitel 4 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestsetzungen ausgenommen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die der Ortslage zugeordnet werden kann. Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Bördeland bzw. des Ortsteiles Welsleben wird auf die Aussage zum Punkt **a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)** verwiesen. Die Entwicklung der Gemeinde Bördeland ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Welsleben.

Für den Bereich des Bebauungsplanes liegt folgender Bauleitplan vor:

Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Bördeland, OT Welsleben

Die Gemeinde Bördeland verfügt seit dem 22.12.2016 über einen neuen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der F-Plan wurde am 05.12.2016 durch das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt genehmigt. Das Plangebiet wurde im F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO bzw. eine kleine Fläche am westlichen Randbereich als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB, dargestellt. Der vorliegende B-Plan wird bis auf die im B-Plan festgesetzte Grünfläche, aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland entwickelt, aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren des vorliegenden B-Planes wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB geführt. **Grundsätzlich bedarf die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a keiner Genehmigung, auch wenn von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen wird.**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland wird auf dem Wege der Berichtigung*¹) **nach Satzungsbeschluss** angepasst. Die Berichtigung erfolgt nur für die im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Siehe hierzu Kartenausschnitt nachfolgende Seite.

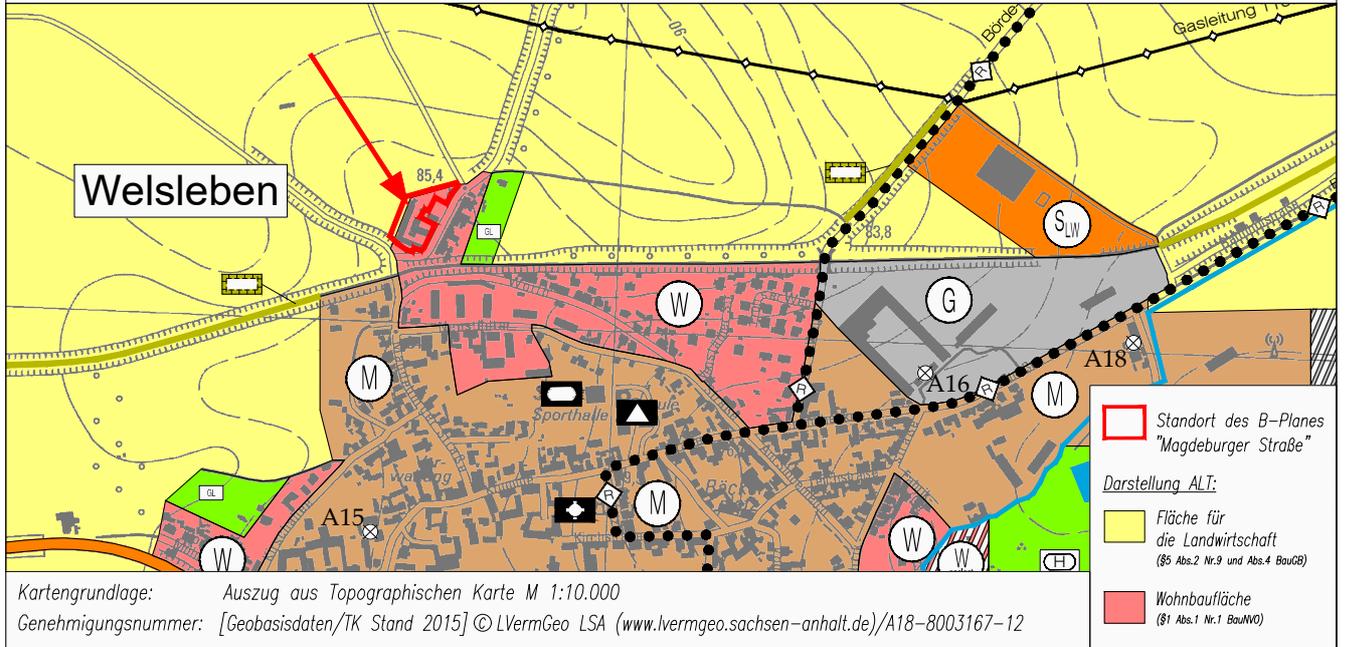
Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan der Gemeinde Bördeland entwickelt, aufgestellt.

Aus derzeitiger Kenntnis und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete, festgesetzte Vorranggebiete) für die Planung vorhanden.

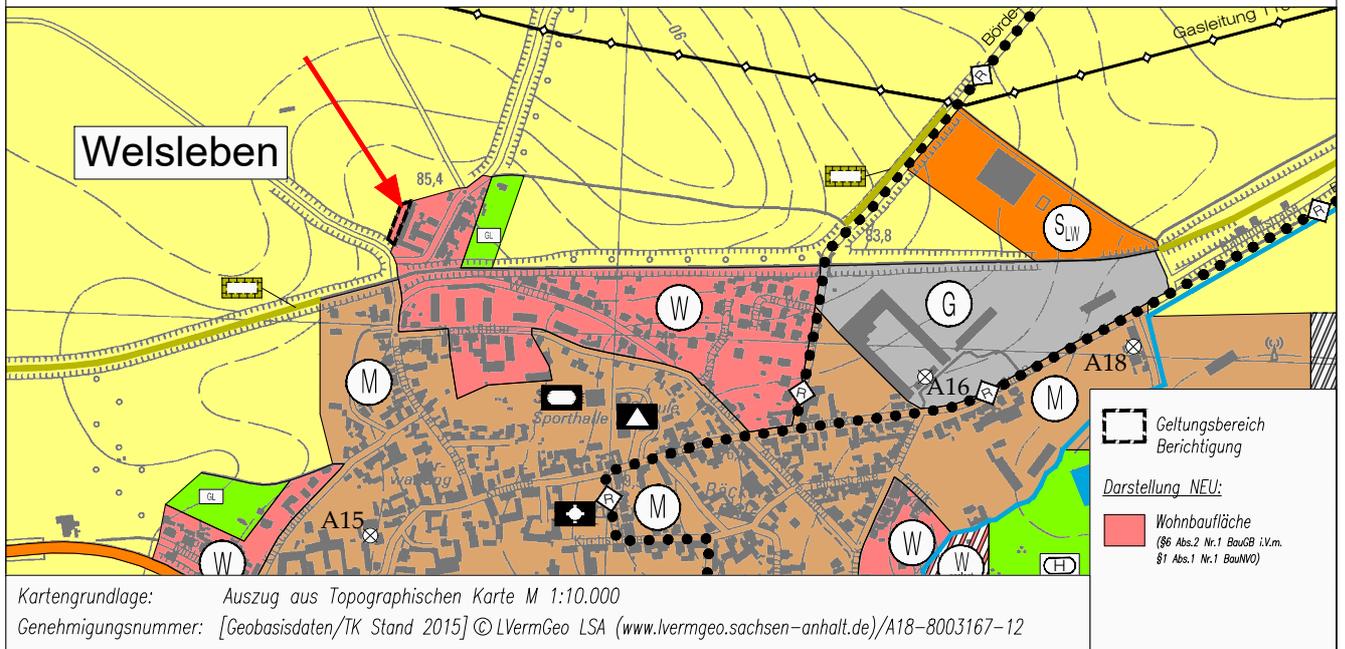
***1) Berichtigung F-Plan**

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung.

Auszug aus dem seit 22.12.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Bördeland



2. Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Einheitsgemeinde Bördeland auf der Grundlage des B-Planes "Magdeburger Straße"



IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und
Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Straße 17
39122 Magdeburg



Telefax 0391-4060400
Telefon 0391-4060300
eMail office@ivw-gmbh.eu

Vorhaben

**Bebauungsplan
"Magdeburger Straße" Wohnbebauung
in der Gemeinde Bördeland / OT Welsleben**

Reg.Nr.:12020065

gemessen

kartiert

gezeichnet

geprüft

Darstellung

**Berichtigung
F-Plan Gemeinde Bördeland
nach Satzungsbeschluss B-Plan**

bearbeitet

August 2021

Fr. Müller

gezeichnet

August 2021

Fr. Scholz

geprüft

August 2021

Fr. R.Müller

Maßstab

1:10000

Seite 10A

V:\12020065\BLP\1_GL\CAD\DWG\HP\BP12020065Welsleben_Entwurf.dwg

V:\12020065\BLP\1_GL\CAD\PLT\BP12020065Welsleben_Berichtigung_F-Plan.pdf

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

In Welsleben besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen, ausgelöst durch den Rückbau der kommunalen Wohnungen in der Magdeburger Straße 31 mit insgesamt 10 Wohneinheiten. Im Rahmen der Neuaufstellung des F-Planes wurde der Wohnbauflächenbedarf bis 2025 ermittelt. Ein Abriss des seinerzeit noch bewohnten Wohnblocks war zu diesem Zeitpunkt nicht vorgesehen. Der durch den Abriss ausgelöste Wohnbedarf wurde demzufolge beim prognostizierten Bedarf bis 2025 nicht berücksichtigt.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll nunmehr Planungsrecht für 5 Eigenheimgrundstücke geschaffen werden, um teilweise den durch den Abriss ausgelösten Wohnbedarf zu kompensieren.

Aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen besteht in Welsleben verstärkt die Nachfrage für die Wohnform „Einfamilienhaus“.

Der geplante Standort eignet sich, um den Bedarf abzudecken. Durch den Gebäudeabriss ist eine innerörtliche Brachfläche entstanden, welche eine städtebauliche Neuordnung erfordert.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde das kommunale Grundstück veräußert. Der neue Eigentümer beabsichtigt, wie bereits o.g. 5 Eigenheime zu errichten.

Die o.g. Flächen befinden sich im unbeplanten Innenbereich bzw. ragt eine kleine Teilfläche (hier die im B-Plan festgesetzten Grünflächen) in den Außenbereich hinein.

Das Plangebiet umfasst eine größere Brachfläche, auf der ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB nicht mehr gegeben ist. Eine bauliche Nutzbarkeit des Plangebietes erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Herstellung von Erschließungsanlagen.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers respektive des Siedlungszusammenhangs der Ortschaft Welsleben. Mit der vorliegenden Planung wird diese Fläche überplant.

Eine Wiedernutzung des Geländes mit der Möglichkeit einer Nachverdichtung in diesem Bereich wäre städtebaulich sinnvoll, dieses ist jedoch aufgrund des derzeitigen fehlenden Planungsrechtes nicht möglich.

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

Im Rahmen der Neuaufstellung des rechtswirksamen F-Plans der Gemeinde Bördeland wurde das im B-Plan festgesetzte allgemeine Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) mit der Darstellung einer Wohnbaufläche (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) bereits berücksichtigt. Entscheidend ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Dies ist vorliegend gegeben, da sich die geplante Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet in die Umgebung des Plangebietes einfügt.

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

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Bördeland am 19.11.2020 den Beschluss über die Aufstellung des B-Planes „Magdeburger Straße“ gefasst. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a BauGB geregelt. Die städtebauliche Planung und Erschließung erfolgen auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB.

Die Begünstigten der Planung tragen die Kosten der B-Planung und Erschließung der Baugrundstücke.

3.2. Zielsetzung des B-Planes

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Gemeinde Bördeland, ortsansässige Bürger an die Ortschaft Welsleben zu binden und dafür Bauflächen in der Ortschaft zur Verfügung zu stellen.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll kurzfristig Bauland für die Errichtung von ca. fünf Eigenheimen für die Deckung des Eigenbedarfs bereitgestellt werden.

Das Plangebiet beinhaltet bereits baulich genutzte Flächen und dient der Wiedernutzbarmachung dieser Flächen.

Eine Nachnutzung für Wohnzwecke entspricht somit dem gesamträumlichen Zielkonzept der Gemeinde.

Mit der Schaffung des Planungsrechts für ca. fünf Wohnhäuser wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Mit der Planung soll die Nachverdichtung des Siedlungsraumes inkl. einer individuellen Bebaubarkeit der Baugrundstücke entsprechend den Wünschen der Bauherren erreicht werden.

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

Der B-Plan dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB den insbesondere zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, (Punkt 1) allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, (Punkt 2) Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung sowie (Punkt 3) der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile.

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Nachverdichtung des Siedlungsraumes,
- Bedarfsgerechte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO),
- Bereitstellung der Wohnbaufläche für den individuellen Eigenheimbau in Form einer Einfamilienhausbebauung für fünf Baugrundstücke,
- Wiedernutzung einer Brachfläche für die Errichtung von ca. 5 Eigenheimen,
- Sicherung der geordneten Erschließung des Plangebietes.

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

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der **Wiedernutzbarmachung von Brachflächen**, der Nachverdichtung oder „anderer Maßnahmen“ im Siedlungsbereich dienen. Unter den Begriff des Bebauungsplans der Innenentwicklung fallen Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient der **Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche sowie einer Nachverdichtung** innerhalb des Siedlungskörpers respektive des Siedlungszusammenhangs der Ortschaft Welsleben.

Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung basiert auf der Zuordnung des Plangebietes zum Siedlungsbereich. Mit der Voraussetzung des Tatbestandsmerkmals der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Planungsrechtlich ist nur die im B-Plan festgesetzte Grünfläche dem Außenbereich zuzuordnen. Weiterhin ist die Maßnahme als eine Nachverdichtung im Sinne der Planungsleitlinie nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB zu beurteilen.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Punkt 1)

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 4.310 m² (davon Grundstücksfläche Festsetzung WA-Gebiet ca. 3.400 m²). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 3.400 m² *0,4) = 1.360 m². Die Fläche liegt damit unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist.

Zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

Zu Punkt 3

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Prüfergebnis.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Bördeland zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das heißt, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB kommt **zur Anwendung**.

Die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, entfällt damit. Darüber hinaus gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche, Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf Teilflächen der Flurstücke 128/1; 30/1 und 195/1 der Flur 6 in der Gemarkung Welsleben.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt ca. 0,43 ha.

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

Das Plangebiet des B-Planes wird begrenzt:

- nördlich durch eine Fläche für die Landwirtschaft (Flurstück 64/30, Flur 6),
- westlich durch eine Grünfläche (Teilfläche des Flurstücks 30/1, Flur 6),
- südlich durch einen landwirtschaftlichen Weg (Teilfläche des Flurstücks 195/1, Flur 6),
- östlich durch Magdeburger Straße (Flurstück 1000, Flur 5) mit angrenzender Wohnbebauung.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet.

Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.5. Nutzungen im Bestand

Das Plangebiet war teilweise bebaut. Auf dem Grundstück befanden sich zwei Wohnhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen, mehrere Nebengebäude sowie mehrere Garagen und eine Kläranlage.

Das Wohnhaus Magdeburger Straße Nr. 30 wurde 2016 abgerissen. Das Wohnhaus Magdeburger Straße 31, die Nebengebäude und die Garagen wurden im Dezember 2020 bzw. Januar 2021 abgerissen.

Des Weiteren wurde das Gelände (Flurstück 30/1 in der Flur 6) im westlichen Teil als Hausgarten für die 24 Mietparteien, als Spielplatz, als Wäschetrockenplatz und für Freizeitaktivitäten genutzt.

Das Gelände ist nach dem Rückbau des Altbestandes 2020/ 2021 un bebaut.

**Siehe hierzu auch „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung.
*Nutzung im Bestand***



4. Planinhalt und Auswirkungen

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

4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes

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

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens der Errichtung von ca. fünf Einfamilienhäusern als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung ist erforderlich, da sich das Plangebiet in die dörfliche Umgebung einfügen soll.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung eines Dorfgebietes ist nicht sinnvoll, da dies ein Gleichgewicht von Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben im Plangebiet voraussetzen würde. Landwirtschaftliche Betriebe sind im Plangebiet nicht geplant.

*Folgende Einrichtungen sind im B-Plangebiet nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
Wohngebäude*

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 1 BauNVO allgemein oder nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen:

- 1) die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
- 2) Betriebe des Beherbergungsgewerbe,
- 3) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 4) Anlagen der Verwaltungen,
- 5) Gartenbaubetriebe und
- 6) Tankstellen.

Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke werden ausnahmsweise zugelassen.

Im Plangebiet sind keine der unter **1) bis 6)** genannten Einrichtungen/ Nutzungen geplant. Des Weiteren ist das geplante Wohngebiet aufgrund seiner geringen Größe sowie der festgesetzten Privatstraße nicht geeignet, die o. g. Betriebe bzw. den damit verbundenen Kundenverkehr aufzunehmen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Firsthöhe (FH) festgesetzt. Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 gemäß § 17 BauNVO vor. Diese soll auch im Plangebiet ermöglicht werden, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können.

Die Geschossflächenzahl wird aus oben genannten Gründen ebenfalls mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung. Anliegen ist es, eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern abzusichern.

Die Geschossigkeit wurde auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise (Stadtvillen). In Ergänzung der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse wird, durch die Festsetzung einer Firsthöhe von 10 m, die bauliche Höhenentwicklung begrenzt. Die festgesetzte Höhe entspricht der Höhe der vorhandenen Wohngebäude der näheren Umgebung.

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

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Bebauung nicht erforderlich.

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Plangebiet wurde die Hausform Einzelhaus festgesetzt. Einzelhäuser sind eine spezielle Form der offenen Bauweise, bei der die Gebäude stets mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbargrundstück errichtet werden müssen. Die geplante Einfamilienhausbebauung entspricht der festgesetzten Bauweise bzw. Hausform. Die Baugrenzen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet halten einen Mindestabstand von 3,0 m zu den angrenzenden Nachbargrundstücken des Plangebietes ein.

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

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei Wohnungen begrenzt. Eine Eingrenzung auf Einfamilienhäuser bzw. für das Wohn- und Geschäftshaus wird damit nur durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden wirksam erreicht.

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Wie in der Begründung unter Punkt 4.3. angeführt, soll die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes über eine Privatstraße mit Anbindung an die Magdeburger Straße erfolgen.

Die Privatstraße wurde im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine öffentliche Nutzung ist der Straße nicht vorgesehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestbreite von 4,20 m ermöglicht einen Begegnungsverkehr (Pkw/Pkw) in gemischten Verkehrsflächen. Die Privatstraße (private Wohnstraße) erschließt die Hinterliegergrundstücke im Plangebiet.

Die private Erschließungsanlage endet in einem Wendehammer für Pkw.

Die Privatstraße kann **nicht von 3-achsigen Müllfahrzeugen** befahren werden. Die Anwohner des Plangebietes müssen daher an den jeweiligen Abfuhrtagen ihre Mülltonnen am Fahrbahnrand der östlich an das Plangebiet angrenzenden Magdeburger zur Müllabfuhr bereitstellen.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 21 Nr. 6 BauGB

Im Plangebiet wurden 2 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt (GFL 1 und GFL 2).

GFL 1:

Für die Erschließung des Hinterliegergrundstücks (verbleibende Teilfläche/ Restfläche des Flurstücks 30/1, Flur 6 außerhalb des B-Planes) wurde im Bebauungsplan eine mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die Erschließung des durch den Bebauungsplan geteilten Flurstücks 30/1 in der Flur 6 gesichert werden. Die westlich an das Plangebiet anschließende Fläche wird als Grünfläche genutzt. Des Weiteren werden neben der o.g. mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

GFL 2 (im Bereich der Privatstraße)

Für die Anlieger im B-Plangebiet einschließlich der Nutzung des Hinterliegergrundstücks (verbleibende Teilfläche/ Restfläche des Flurstücks 30/1, Flur 6 außerhalb des B-Planes) wurden im Bereich der Privatstraße ebenfalls Geh- und Fahrrechte festgesetzt.

Des Weiteren werden im Bereich der Privatstraße Leitungsrechte zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Der B-Plan setzt in diesem Bereich eine Privatstraße fest. Die private Verkehrsfläche soll nur für die Anlieger und deren Erschließung nutzbar sein. Aus diesem Grund erfolgte in diesem Bereich, überlagernd zur Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für einen bestimmten Benutzerkreis.

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im B-Plan wurden private Grünflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um ehemalige Gartenflächen der Mieter der Wohnblöcke Magdeburger Straße 30 und 31.

Ziel ist es, diese Flächen auch künftig als Grünfläche zu erhalten und gleichzeitig eine Überbauung mit baulichen Anlagen eines WA-Gebietes auszuschließen. Zusätzlich wurde für die privaten Grünflächen die Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

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

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

Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden im B-Plan Pflanzgebote gemäß **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**, **Pflanzerhaltungsgebot gemäß § 25b BauGB** und Pflanzbestimmungen festgesetzt. Bei den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen handelt es um Maßnahmen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes. Des Weiteren wurde im Teil B der Textlichen Festsetzungen eine Pflanz- und Gehölzliste mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen. Die Pflanzenliste enthält eine Auswahl standortheimischer Gehölze, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume der darin heimischen Tierwelt besonders geeignet ist. Es soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet.

Für die im Plangebiet vorhandene 4 Winterlinden wurde ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

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

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

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

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

Belange von Natur und Landschaft

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

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden B-Planes beträgt weniger als 10.000 m².

Im Geltungsbereich des B-Planes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Es wurden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Gehölzschutz

Im Plangebiet befinden sich Bäume. Der Schutz der Bäume im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Bördeland“ (Baumschutzsatzung) vom 11.02.2010.

Artenschutzrechtliche Belange:

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

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

Belange der Abfallbeseitigung

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

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Belange der Luftreinhaltung

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

Belange der Lärmbekämpfung

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

Berücksichtigung von Belangen der Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das zu planende Wohngebiet in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet. Damit sind Geräusch-, Staub- und Geruchsbeeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Tätigkeiten zur Tag- und Nachtzeit nicht auszuschließen.

Belange des Denkmalschutzes und der Archäologie

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

Schutzgebiete

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

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebietes soll über eine Privatstraße mit Anbindung an die Magdeburger Straße erfolgen.

Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung ist der Wasserzweckverband (WZV) im Landkreis Schönebeck, in 39240 Calbe (Saale), Feldstraße 1a.
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Trinkwasserleitung in der Magdeburger Straße anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Wasserzweckverband abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- **Abwasserbeseitigung:** Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband (AZV) Saalemündung, in 39240 Calbe (Saale), Breite 9.
Es ist beabsichtigt das Plangebiet an den Schmutzwasserkanal in der Magdeburger Straße anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.
Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- **Gasversorgung:** Träger der Gasversorgung ist die Erdgas Mittelsachen GmbH (EMS), in 39443 Staßfurt - Brumby, Am Druschplatz 14.
Es besteht die Möglichkeit das Plangebiet an das Gasleitungsnetz in der Magdeburger Straße anzuschließen.
- **Niederschlagswasserbeseitigung:** Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Gemeinde Bördeland. Das auf den Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist in geeigneten Fällen entsprechend § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 78 WG LSA (Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt) zu versickern. Für eine ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers ist nach § 79b Wassergesetz LSA der Grundstückseigentümer verpflichtet.
Möglich ist ebenfalls die Anlage von Verdunstungsmulden bzw. -teichen.

Inwieweit davon abweichend die Niederschlagswasserbeseitigung auch über eine Regenwasserversickerungsanlage zum Bsp. Sickerschacht- oder Rigolenversickerung auf den Baugrundstücken möglich ist, ist durch die Bauherren mittels Fachplaner prüfen zu lassen.

Die Errichtung baulicher Versickerungsanlagen bedarf nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist unter Berücksichtigung der Hinweise der ATV 138 bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Der Verbleib des Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken ist jeweils durch die Bauherren mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Hinsichtlich der Straßenentwässerung der geplanten Privatstraße besteht alternativ die Möglichkeit, dass anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und in den vorhanden Regenwasserkanal in die Magdeburger Straße abzuleiten. Der Anschluss ist beitragspflichtig.

- **Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Oschersleben. Es ist geplant, das Plangebiet an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz in der Magdeburger Straße anzuschließen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.

- **Post/ Telekom/ Breitband:** Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Magdeburger Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen (auch Breitband). Es ist geplant das Plangebiet an diese Anlagen anzuschließen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Versorger abzustimmen.

- **Abfallbeseitigung:** Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Salzlandkreis. Zuständig ist hier der Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Die Privatstraße kann nicht von Müllfahrzeugen befahren werden. Die Anwohner des Plangebietes müssen daher an den jeweiligen Abfuhrtagen ihre Mülltonnen am Fahrbahnrand der Magdeburger Straße zur Müllabfuhr bereitstellen.

Feuerschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes soll aus dem Trinkwasserversorgungsnetz über Hydranten erfolgen. Im Rahmen des Antrages auf Baugenehmigung ist der erforderliche Löschwasserbedarf (Grundschatz) in Abstimmung mit der Gemeinde Bördeland nachzuweisen.

4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens **Bebauungsplanverfahren und Erschließung** auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ergeben sich für die Gemeinde **keine Kosten**, da alle Leistungen von dem Vorhabenträger zu erbringen sind. Der Vorhabenträger ist Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet.

Als private Maßnahme ist die Herstellung der festgesetzten Erschließungsanlagen, einschließlich der verkehrlichen Anbindungen an die Magdeburger Straße erforderlich.

Die Kosten der privaten Erschließungsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

5. Flächenbilanz

	Fläche des Plangebietes:	ca. 4.310 m²
➤	davon als allgemeines Wohngebiet (WA): (§ 4 BauNVO)	3.400 m ²
➤	davon private Verkehrsfläche: (§ 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB) davon überlagernde Festsetzung mit Geh- und Fahr und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)	280 m ²
➤	davon als private Grünfläche (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)	532 m ²
➤	davon mit Geh- und Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)	98 m ²

6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung

Die nachstehenden Hinweise, aus der Behördenbeteiligung zum B-Plan Wohnbebauung „Magdeburger Straße“ in der Gemeinde Bördeland, sind im Rahmen der nachgelagerten Fachplanungen, Zulassungsverfahren bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben zu berücksichtigen.

- **Hinweise entsprechend Stellungnahme des Salzlandkreises vom 02.04.2021**
- Der Salzlandkreis plant und koordiniert den geförderten Breitbandausbau. In Welsleben wurde die Ortslage durch einen FTTC-Ausbau, der Ertüchtigung der Kabelverzweiger, bereits ausgebaut.
- In der Begründung werden kurze Angaben zur Telekommunikation gemacht. Ich weise jedoch darauf hin, dass gemäß § 77i Abs. 7 TKG *1) im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen ist, dass geeignete Netzinfrastruktur, ausgestattet mit Glasfaser, mitverlegt werden. Entsprechend sollte für das Areal eine Erschließung mit Glasfaser bis in die Gebäude, der sogenannte FTTH/B-Ausbau, angestrebt werden.
- *1) *Telekommunikationsgesetz in der aktuellen Fassung*
- Im geplanten Baubereich befinden sich ländliche Wege. Diese Wege sind im ländlichen Wegekonzept des Landes Sachsen-Anhalt unter den Wegnummern 367027_009 an der östlichen Grenze des Gebietes und 367027_001, südwestliche Grenze eingetragen. Bei

Sperrung der Wege bzw. Umgestaltung der Wege ist das ALFF Mitte, Außenstelle Wanzleben anzuhören. Vom Ergebnis der Anhörung ist der Salzlandkreis FD 41 Kreis- und Wirtschaftsentwicklung und Tourismus, 06400 Bernburg (Saale) schriftlich zu informieren.

- Der Fachdienst Gesundheit stimmt dem Planentwurf nach der Gesundheitsverträglichkeitsprüfung gemäß dem § 6 GDG LSA zu.
Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise angeführt:
Die Auswirkungen des Klimawandels können die Luftqualität in Innenräumen negativ beeinflussen. Dieser Aspekt ist bei der Planung von Bauvorhaben und Wohnkonzepten nicht außer Acht zu lassen.
Präventiv ist auf ein verändertes Lüftungsverhalten im Sommer zu verweisen. Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3 und 14 Abs. 1 und 2 TrinkwV i.V. m. § 37 IfSG einzuhalten. Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit gemäß der §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 der TrinkwV und dem § 37 IfSG die Überwachung von Trinkwasser und deren Anlagen obliegt. Demzufolge ist der Fachdienst Gesundheit des Salzlandkreises 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Leitungssysteme zwecks Trinkwasserprobeentnahme und Freigabe der Leitungen zu informieren. Ein wichtiger Aspekt aus hygienischer Sicht ist die Besonnung von Wohnräumen. Die Ausrichtung der Wohnhäuser sollte so erfolgen, dass eine ausreichende Besonnung eines Wohnraumes gewährleistet ist. Die in der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen festgeschriebenen Werte sind als Mindestnorm anzusehen. Auf die Gefahr einer gegenseitigen Verschattung von Wohnräumen ist zu achten. Die anzustrebende Sonnenscheindauer für einen Raum sollte bezogen auf den 17. Januar 1h betragen. Um für alte und behinderte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen, sollte bei der Gestaltung der Außenbereiche (Straßen, Gehwege etc.) auf ein barrierefreies Überwinden von Hindernissen (DIN 18024) geachtet werden.
- Der Fachdienst Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst führt aus, dass die Gemeinde Bördeland als Träger der Freiwilligen Feuerwehr nach § 2 BrSchG für den Brandschutz und die Hilfeleistung in ihrem Bereich zuständig ist. Dazu ist auch insbesondere die Einhaltung des Zeitkriteriums nach § 2 Abs. 2 BrSchG durch die örtlich zuständige Feuerwehr zu gewährleisten.
Durch die Gemeinde Bördeland ist zu prüfen, ob sich bei Umsetzung der im vorliegenden Entwurf vorgesehenen Maßnahmen Änderungen oder Anpassungen in der für die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Bördeland erlassenen Alarm- und Ausrückeordnung (AAO) ergeben. Sollten in dieser AAO überörtliche Kräfte enthalten sein, so sind diese ebenso einzubeziehen.
- Die Prüfung auf die Betroffenheit des Gebietes durch Kampfmittelverdachtsflächen ist festzustellen, dass im Bereich des o. g. Planverfahrens entsprechend der mir zur Verfügung stehenden Daten (Kampfmittelbelastungskarte 2018) und Erkenntnisse keine kampfmittelbelasteten Flächen ausgewiesen sind.
Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die bei der Polizeiinspektion Zentrale Dienste Sachsen-Anhalt (PI ZD) vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann. Kampfmittel jeglicher Art können niemals ganz ausgeschlossen werden. Sollte es bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten bzw. von erdeingreifenden Maßnahmen zu einem Kampfmittelfund kommen, so sind unverzüglich die Bauarbeiten einzustellen, ist die Baustelle vor dem Betreten unbefugter Personen zu sichern, die Baustelle in einem angemessenen Abstand zu verlassen, die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Das Berühren von Kampfmitteln ist verboten

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt, Referat Immissionsschutz vom 02.06.2021

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird auf gewisse Verkehrslärmbeeinträchtigungen ausgehend von der knapp 1.450 Meter östlich verlaufenden Autobahn A14 hingewiesen. Unter Zugrundelegung einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV2018) von 38.956 Kfz/24h, davon 9.084 LKW (BASt 2018, Zählstelle A14 Schönebeck) wird der schalltechnische Orientierungswert für die Planung von WA- Gebieten von 55 dB(A) am Tage deutlich unterschritten. Der Orientierungswert für die Nacht von 45 dB(A) wird im Plangebiet knapp eingehalten.

Hinweise entsprechend Stellungnahme Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 07.06.2021

Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:

Bergbau

Belange, die das LAGB, Abteilung Bergbau zu vertreten hat, stehen dem Vorhaben **nicht entgegen**. Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung **nicht berührt**. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Planungsbereich ebenfalls nicht vor.

Geologie

Ingenieurgeologie und Geotechnik:

Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird auch aus Gesteinen des Oberen Buntsandsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte (Gips) aufweisen. Konkrete Hinweise auf Auslaugungserscheinungen, wie z.B. Erdfälle, sind allerdings im Subrosionskataster des LAGB bisher im näheren Umfeld nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als sehr gering eingeschätzt wird. Aufgrund dessen, sowie in Hinblick auf den Schichtaufbau des Baugrundes, gibt es nach den derzeit vorliegenden Kenntnissen zum Vorhaben **unsererseits keine Bedenken**.

Hydro- und Umweltgeologie:

Der Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) beträgt nach den hier vorliegenden Daten 3 bis 5 m. Oberflächennah steht Löss über Sanden und Kiesen an. Grundsätzlich verweisen wir für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str. 5) einzuholen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 28.05.2021

Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über unsere Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 330 1903 oder im Internet unter <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> beantragen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Avacon Netz GmbH Oschersleben vom 03.06.2021

- Wir sind interessiert, das Gebiet netztechnisch zu erschließen.
- Bei Pflanzungsarbeiten in der Nähe unserer Anlagen weisen wir auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen hin.
Die Trassierungsplanung unserer Neuanlagen erfolgt durch das Planungsbüro und muss unter Berücksichtigung der DIN 1998 „Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen erfolgen.“ Eine nachträgliche Änderung der Grundstücksgrenzen ist nicht mehr zulässig. Eventuell daraus resultierende Umverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

Anlage 1

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

zum

Bebauungsplan „Magdeburger Straße“ Wohnbebauung Gemeinde Bördeland, Ortsteil Welsleben

Satzung, August 2021

Gemeinde/Planungsträger:

Gemeinde Bördeland

Magdeburger Str. 3
39221 Bördeland, OT Biere

Planungsbüro:

IVW Ingenieurbüro GmbH

Calbische Straße 17
39122 Magdeburg

zuständiger Bearbeiter:

Herr Dipl. Ing. (FH) Christoph Alberts

Tel.: 0391/4060363

Mail: c.alberts@ivw-ingenieure.de

0 Inhaltsverzeichnis

0	Inhaltsverzeichnis.....	2
1	Anlass	3
2	Rechtliche Grundlagen	4
3	Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes.....	6
4	Methodik	9
5	Relevanzprüfung	9
6	Konfliktanalyse	11
6.1	Vorhabenbeschreibung	11
6.2	Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren	11
6.3	Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten	12
7	Maßnahmen des besonderen Artenschutzes.....	12
7.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	12
7.2	CEF-Maßnahmen	13
8	Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	13

1 Anlass

Aufgrund der derzeit günstigen Finanzierungsbedingungen ist innerhalb der *Gemeinde Bördeland* eine erhebliche Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen. Der durch den Abriss eines in kommunaler Hand befindlichen maroden Mehrfamilienhauses, dessen Sanierung mit hohen Kosten verbunden wäre, entstandene Wohnraumbedarf soll in Teilen durch die Errichtung von fünf Eigenheimen an gleicher Stelle ausgeglichen werden. Hierzu wurde das Grundstück inzwischen an einen privaten Investor veräußert. Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Gemeinde Bördeland, ortsansässige Bürger an die Ortschaft Welsleben zu binden und dafür Bauflächen in der Ortschaft zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet umfasst die Abrissfläche des ehemaligen Wohngebäudes und dessen Nebenanlagen, auf der aktuell kein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB mehr gegeben ist. Die Flächen befinden sich damit größtenteils im unbeplanten Innenbereich. Eine kleine Teilfläche, die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen, befinden sich derzeit zudem noch im Außenbereich. Eine bauliche Nutzung des Plangebietes erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Herstellung von Erschließungsanlagen.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Ortschaft Welsleben. Im *Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland* ist eine entsprechende Wohnbaufläche ausgewiesen. Mit der vorliegenden Planung wird diese Fläche verbindlich überplant, da eine Wiedernutzung des Geländes mit der Möglichkeit einer Nachverdichtung als städtebaulich sinnvoll anzusehen ist. Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Innenentwicklung, die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

Das geplante Baugebiet ist so ausgerichtet, dass die vorhandene Infrastruktur der der Magdeburger Straße mitgenutzt bzw. kostengünstig erweitert werden kann. Die Planung entspricht damit dem raumordnerischen Ziel, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden für die Bereitstellung von Bauland vorrangig bereits erschlossene bzw. günstig zu erschließende Flächen im Inneren der Ortschaft zu nutzen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet Teilflächen der Flurstücke 128/1, 30/1 und 195/1 der Flur 6 in der Gemarkung Welsleben. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 0,43 ha.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind mögliche Vorkommen sowie Betroffenheiten des artenschutzrechtlich relevanten Artenspektrums auf der auszuweisenden Baufläche zu überprüfen. Ziel der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist die Zusammenfassung der aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten Konfliktpotenziale und die Gegenüberstellung möglicher Vermeidungs- bzw. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Auf diese Weise soll eine eventuelle Notwendigkeit von Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG sowie bei Bedarf deren Zulässigkeit ermittelt werden.

2 Rechtliche Grundlagen

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für verschiedenartige Beeinträchtigungen beinhaltet.

Entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote):

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zu beachten ist, dass sich das Störungsverbot des Absatzes 1 des Paragraphen 44 BNatSchG neben den europäischen Vogelarten ausschließlich auf die streng geschützten Arten bezieht, während die restlichen Verbote für alle besonders geschützte Arten gelten.

Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen A oder B der EG-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97) aufgeführt sind,
- Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind,
- in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie (europäische Vogelarten),
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind:
 - § 54 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Arten der BArtSchV Anhang 1, Spalte 2 (besonders geschützte Arten)
 - § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Verordnung über gefährdete Arten, für die die Bundesrepublik Deutschland eine besondere Verantwortung trägt (Verordnung derzeit noch nicht erlassen).

Folgende Arten gelten zusätzlich als streng geschützt:

- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung (Verordnung (EG) Nr. 338/97),
- Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind,
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind:

- § 54 Abs. 2 Nrn. 1 - 3 BNatSchG: Arten der BArtSchV Anhang 1, Spalte 3 (streng geschützte Arten).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG gelten für nach § 15 BNatSchG **zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft** sowie **nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben** im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches), besondere Maßgaben:

- Sind im Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und die Beeinträchtigung nicht vermieden werden kann.
- Das Entnahmeverbot des Abs. 1 Nr. 1 gilt nicht für erforderliche Maßnahmen, die auf den Schutz der Tiere sowie ihrer Lebensformen abzielen (Umsiedlung u.ä.).
- Das Verbot des Abs. 1 Nr. 3, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Punkte entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten (d.h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhangs IV der FFH-RL) betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs gemäß § 15 BNatSchG oder Vorhabens im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Dies bedeutet, dass bei Vorliegen eines im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensierenden zulässigen Eingriffes bzw. dass im Rahmen der Bauleitplanung nur die Arten des Anhangs IV sowie die europäischen Vogelarten der artenschutzrechtlichen Prüfung zu unterziehen sind. Für diese Arten ist nur in Fällen, in denen die Voraussetzungen des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG nicht erfüllt werden können, neben der Bau- und Plangenehmigung eine Ausnahme oder Befreiung nach dem BNatSchG erforderlich¹. Arten der Bundes- bzw. EG-Artenschutzverordnung sind von der Prüfung ausgenommen, soweit sie nicht zusätzlich in den oben genannten Schutzkategorien aufgeführt sind.

Im Bebauungsplan sollte der Artenschutz insoweit geprüft werden, als dass grundsätzliche Aussagen über die Vereinbarkeit mit der geplanten Flächennutzung getroffen werden können. Auszuschließen ist eine Bebauung nur, wenn eine Umsetzung aufgrund artenschutzrechtlicher Belange auf Dauer nicht möglich ist:

¹ BUND/LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG (LANA): Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht (Stand 2010), Online-Publikation, <https://www.la-na.de/Veroeffentlichungen.html>, Abruf 2019.

„Im Bebauungsplan sollten einzelne Grundstücke, deren Bebauung § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Dauer entgegensteht, durch entsprechende Festsetzungen von der Bebauung ausgeschlossen werden. Führt die Planung dazu, dass in großen Teilen des überplanten Bereiches in Zukunft permanente Lebensstätten auf Dauer nicht mehr zu Verfügung stehen, muss dies in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Nur die der dauerhaften Verwirklichung des Bauleitplans entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Verbote sind relevant, keineswegs hingegen vereinzelt gefährdete Lebensstätten. Einer Zerstörung kann nur bei der Errichtung des Bauvorhabens entgegengewirkt werden, nicht zuletzt, weil sich im überplanten Bereich bei einem als Angebotsplan ausgerichteten Bebauungsplan der Zustand von Natur und Landschaft von der Verabschiedung des Planes bis zur Realisierung der festgesetzten Bauvorhaben wesentlichen ändern kann.“²

3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich am nördlichen Ortsrand der ca. 8 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg gelegenen Ortschaft Welsleben. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich mit einer Größe von ca. 0,43 ha über Teilflächen der Flurstücke 128/1, 30/1 und 195/1 der Flur 6 in der Gemarkung Welsleben. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Die ursprüngliche Bebauung des Grundstücks, die aus einem Wohnblock und Nebengebäuden bestand, wurde abgerissen. Nördlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich befindet sich eine Grünfläche, die einen Teil des Flurstücks 30/1 umfasst. Südlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg. Östlich grenzt die Magdeburger Straße mit ihrer straßenbegleitenden Wohnbebauung an.

Im Jahr 2016 sowie zwischen Dezember 2020 und Januar 2021 erfolgte der Abriss der auf der auf dem Grundstück vorhandenen Bebauung. Die nach den Abbrucharbeiten eingeebnete Fläche ist derzeit komplett frei von höherer und niederer Vegetation. Einzig vier junge Winter-Linden befinden sich am südlichen Rand der Fläche. Der offene Boden ist mit Fundamentresten und Bauschuttanteilen durchsetzt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb jeglicher naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

² LOUIS, HANS WALTER: Die naturschutzrechtlichen Anforderungen an den Artenschutz in der Bauleitplanung, aus: Institut für Städtebau: Kurs Bauleitplanung und Artenschutz, Online-Publikation, www.dihk.de, Abruf 2015.



Plangebiet in Richtung Osten



zentrale Plangebietsfläche in Richtung Nordosten



zentrale Plangebietsfläche in Richtung Osten



nördliches Plangebiet in Richtung Osten



Plangebiet in Richtung Norden



Winter-Linden am Südrand des Plangebietes

4 Methodik

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Behandlung sind folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

1. die Ermittlung der artenschutzfachlich relevanten Arten,
2. Prüfung auf Vorliegen eines Verbotstatbestandes für jede relevante Art,
3. bei drohendem Verstoß gegen ein oder mehrere Verbote erfolgt die Prüfung, ob das drohende Verbot i.V.m. § 44 Abs. 5 Satz 3 durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abgewendet werden kann (Abwendung),
4. sofern eine Abwendung nicht greift und ein Verstoß gegen ein Gebot zu erwarten ist, sind die Rechtsfolgen für das Vorhaben zu ermitteln und zu prüfen, inwieweit eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG möglich ist oder die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

Die Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme oder einer Befreiung trifft die zuständige Naturschutzbehörde.

Die Vorhabensfläche wird auf Hinweise zum Vorkommen besonders geschützter Arten hin untersucht. Dies erfolgt in erster Linie durch eine Abschätzung vorhandener Habitatstrukturen auf ihre Eignung diesen Arten als Lebens- bzw. Teillebensraum zu dienen. Tiefergreifend erfolgt bei einem Vorhandensein entsprechender Lebensräume eine Sichtuntersuchung, ob entsprechende Arten bzw. deren offensichtliche Lebensstätten vorhanden sind.

Eine entsprechende Flächenbegehung wurde am 03.03.2021 durchgeführt.

5 Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung hat allgemein die Aufgabe, diejenigen vorkommenden oder potenziell vorkommenden Arten zu ermitteln, die hinsichtlich der möglichen Wirkungen des Vorhabens zu betrachten sind. Anhand der auf der Untersuchungsfläche vorkommenden Lebensraumtypen wird ermittelt, welche Arten im Planungsraum *voraussichtlich* erwartet werden *können*. Grundlage hierfür bilden das Internet-Handbuch der Arten des Anhangs IV der FFH-R des BfN³ sowie die Artenschutzliste Sachsen-Anhalt⁴.

³ BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ: Internethandbuch Arten; Arten Anhang IV FFH-Richtlinie; Online-Publikation, <https://ffh-anhang4.bfn.de/arten-anhang-iv-ffh-richtlinie.html>, Abruf 2020.

⁴ LANDESBETRIEB BAU SACHSEN-ANHALT: Artenschutzliste Sachsen-Anhalt; Liste der in Sachsen-Anhalt vorkommenden, im Artenschutzbeitrag zu berücksichtigen den Arten, Sand 2018; Online-Publikation, https://lau.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Politik_und_Verwaltung/MLU/LAU/Naturschutz/Natura2000/Arten_und_Lebensraumtypen/Dateien/Artenschutzliste_Sachsen-Anhalt_2018.pdf, Abruf 2020.

Die Feststellung der Relevanz sagt damit noch nichts über das tatsächliche Vorhandensein der Arten auf den zu untersuchenden Flächen sowie die vorhabenbezogene Betroffenheit der als relevant erachteten Arten aus.

Nachstehend erfolgt eine Auflistung der im Vorhabengebiet zu findenden Lebensräume und eine Kurzbeschreibung hinsichtlich ihrer theoretischen, gemäß der rechtlichen Vorgaben wertgebenden Artenausstattung. In der darauffolgenden Tabelle wird die Relevanz dieser Arten ermittelt.

Lebensraumtyp Rohbodenstandorte

Rohbodenflächen sind durch hohe Anteile mit fehlender oder schütterer Vegetation gekennzeichnet. Sie sind wichtige Lebensräume für zahlreiche Pionierarten unter den Pflanzen und Kleintieren. In den ursprünglichen Landschaften Deutschlands waren es vor allem Hochwasserereignisse, die diese Lebensräume immer wieder neu geschaffen haben. Infolge der natürlichen Sukzession entwickeln sich auf Rohböden innerhalb weniger Jahre zunächst einjährige und später artenreiche mehrjährige Ruderalfluren.

Das Plangebiet wurde Anfang des Jahres 2021 frisch eingeebnet. Aufkommender Pflanzenwuchs sowie eine faunistische Besiedlung sind aktuell noch nicht zu verzeichnen. Artenschutzrechtliche Potenzial ist nicht vorhanden, so dass damit keine Relevanz zu sehen ist.

Lebensraumtyp Gehölze/Gebüsche

Baum- und strauchartige Gehölze dienen einer Vielzahl von Tierarten als Lebensraum und beherbergen insbesondere in störungsarmer Lage eine artenreiche Vogelfauna. Hier zu nennen sind in erster Linie die Singvögel, die in dichten Strukturen der Sträucher ausreichend geschützten Brutraum finden. Weiterhin dienen Blüten als Insektenweide. Durch Fledermäuse werden Gehölze häufig als Leitstrukturen während der Jagd- und Transferflüge genutzt.

Der Lebensraumtyp wird im Plangebiet durch vier junge Winter-Linden repräsentiert. Diese wiesen zum Zeitpunkt der Ortsbegehung keine Sing- bzw. Greifvogelnester auf. Die meisten Singvogelarten bevorzugen aufgrund ihres Schutzbedürfnisses dichten Strauchbewuchs bzw. dichtverzweigte Baumkronen als Niststätte. Junge einzelstehende Gehölze werden hierfür nicht als optimal angesehen, vor allem wenn diese wie im Plangebiet im direkten Wirkungsbereich von Menschen stehen. Auch für eine Besiedlung durch Greifvögel eignen sich die in einer isolierten Gruppe stehenden Bäume aufgrund des direkten menschlichen Wirkungsbereiches (Straße, Wirtschaftsweg) und ihrer geringen Größe kaum. Für eine Quartiernutzung durch Fledermäuse sind sie zu jung (fehlende Höhlen und Spaltenquartiere). Eine Nutzung als Leitstruktur ist aufgrund des Einzelstandortes nicht gegeben. Das artenschutzrechtliche Potenzial wird als gering erachtet und damit keine Relevanz gesehen.

Alle weiteren im Anhang IV aufgeführten Arten, insbesondere die dort aufgeführten Pflanzenarten, sind in Lebensraumtypen beheimatet, die am Vorhabensstandort nicht vorkommen und können somit ohne Berücksichtigung bleiben.

6 Konfliktanalyse

In der Konfliktanalyse ist zu prüfen, ob für die relevanten näher zu betrachtenden Arten die spezifischen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung des Abs. 5 eintreten.

Um Beeinträchtigungen zu minimieren sowie um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, können in diesem Zusammenhang Vermeidungs- sowie vorgezogene, speziell dem Artenschutz zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vorgesehen werden. Ziel ist es, sicherzustellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen verbleiben. Ist dies nicht möglich, ist der Nachweis zu führen, dass naturschutzfachliche Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. für eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegeben sind.

6.1 Vorhabenbeschreibung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung mehrerer Wohnhäuser. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,43 ha. Durch den Bauleitplan wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer Zufahrt, die das Wohngebiet von der Magdeburger Straße aus erschließt, ausgewiesen. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, was bedeutet, dass 40 % der Baugrundstücke überbaut werden können. Zulässig sind nur Einzelhäuser, die in Anlehnung an die vorhandene Bebauung bei einer Geschossflächenzahl von 0,8 bis zu 2 Geschosse und eine Firsthöhe von 10 m aufweisen dürfen. Die Abgrenzung zu den westlich gelegenen Landwirtschaftsflächen hin erfolgt durch die Ausweisung einer 10 m breiten privaten Grünfläche, die den Hauseigentümern als Gartenfläche zur Verfügung stehen soll. Zudem sind auf den entstehenden Grundstücken jeweils mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

6.2 Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren aufgeführt, die in der Regel zu Beeinträchtigungen und Störungen der relevanten Arten führen können. Diese können entsprechend ihrer Wirkdauer temporärer oder dauerhafter Art sein.

baubedingte Wirkfaktoren

Durch die eigentlichen Bauarbeiten sind vor allem temporäre Reize zu erwarten, die eine vergrämende Wirkung auf empfindliche Tierarten haben können. Hierzu gehört neben der ständigen Sichtbarkeit von Menschen, die durch das Vorhandensein und den Betrieb von Baumaschinen und Transportfahrzeugen verursachten akustischen Emissionen. Neben der Vergrämung kann es durch Bauarbeiten und Baufahrzeuge bei entsprechendem Vorhandensein zur direkten Tötung von Tieren kommen, die einen nur kleinen Mobilitätsradius aufweisen.

anlagebedingte Wirkfaktoren

Anlagebedingt ist eine dauerhafte Überbauung der Bodenfläche durch die Errichtung der geplanten Gebäude zu betrachten. Hierdurch können Lebensräume oder Teillebensräume geschützter Arten verloren gehen. Es kann zu einem direkten Tötungsrisiko kommen, wenn Nistplätze oder Bauanlagen überbaut und Gelege, Jungtiere aber auch adulte Individuen zerstört bzw. getötet werden. Bezüglich der Arten, die die überbauten Flächen zur Nahrungssuche nutzen, müsste man von einem indirekten Tötungsrisiko ausgehen, wenn hierdurch die Nahrungshabitate gänzlich zerstört werden würden und die Tiere keine Möglichkeit hätten, Ausweichflächen zu nutzen.

betriebsbedingte Wirkfaktoren

Betriebsbedingte Lärmemissionen sowie optische Störungen treten durch die Frequentierung der geplanten Flächen auf. Die visuelle Wahrnehmung von Menschen und Fahrzeugen kann eine Scheuchwirkung verursachen. Eine entsprechende Frequentierung der angrenzenden Wohngebiete und Gärten ist bereits im Bestand vorhanden. Aufgrund der intensiven Nutzung angrenzender Flächen und der geringen Größe der beplanten Fläche ist davon auszugehen, dass sich hier derzeit kaum Areale, die als störungsfrei einzustufen sind, finden werden.

6.3 Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten

Ableitend von den vorgenannten Wirkfaktoren ist das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auf die als untersuchungsrelevant ermittelten Arten zu untersuchen. Hierbei finden mögliche Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen Berücksichtigung. Werden Verbote erfüllt, wird überprüft, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Art. 16 Abs. 1 FFH-RL vorliegen, d.h. ob die Populationen der betroffenen Arten trotz Umsetzung des Vorhabens in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben.

Aufgrund der aktuellen örtlichen Gegebenheiten wurden innerhalb des Plangebietes keine Tier- und Pflanzenarten, die eine artenschutzrechtliche Relevanz aufweisen, aufgefunden. Eine weitere Betrachtung einzelner Arten bzw. Artengruppe erfolgt daher nicht.

7 Maßnahmen des besonderen Artenschutzes

7.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen dazu bei, erhebliche Beeinträchtigungen der relevanten Arten zu vermeiden oder zumindest auf ein Minimum zu reduzieren und dienen damit der Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der jeweiligen lokalen Population.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Auswirkungen werden nicht benötigt.

Hinweis:

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf inzwischen vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und im Falle unverzüglich die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

7.2 CEF-Maßnahmen

Als CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures - Maßnahmen zur Erhaltung der dauerhaften ökologischen Funktion) werden Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Entscheidendes Kriterium ist, dass sie vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden. Damit soll eine ökologisch-funktionale Kontinuität ohne zeitliche Lücke gewährleistet werden.

Spezielle Maßnahmen des Artenschutzes werden nicht benötigt.

8 Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass aufgrund des jüngsten Gebäudeabbruches und der anschließenden Einebnung des Geländes keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten nachzuweisen sind. Besondere Maßnahmen des Artenschutzes sind damit im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig. Nach aktuellem Stand werden keine Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG berührt. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach nicht erforderlich.