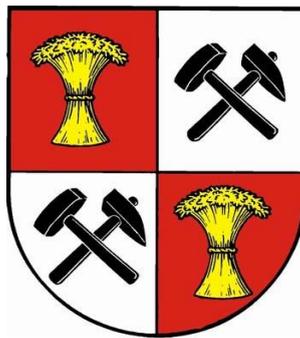


PLANUNGSUNTERLAGE

1. Änderung Bebauungsplan

„Magdeburger Straße“ Wohnbebauung



*Gemeinde Bördeland
OT Welsleben*

Satzung

Stand: Mai 2022

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Salzlandkreis
Gemeinde	Bördeland
Auftrags-Nr.	120-21-155

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

1. Änderung des Bebauungsplans „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	12
3.1. Veranlassung und Erfordernis der B-Planänderung	12
3.2. Zielsetzung der B-Planänderung	13
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB	14
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	16
3.5. Nutzungen des Plangebiets im Bestand	16
4. Planinhalt und Auswirkungen	17
4.1. Begründung der 1. Änderung des B-Plans	17
4.2. Auswirkung auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	22
4.4. Auswirkung auf den kommunalen Haushalt	24
5. Flächenbilanz	25
6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung	25
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 **30.09.2021** hatte die Gemeinde 7.598 Einwohner (Hauptwohnsitz, Angabe Einwohnermeldeamt der Gemeinde). Im Ortsteil Welsleben betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 1.776 Einwohner (mit Nebenwohnsitz 1793 Einwohner)

Zur Einheitsgemeinde Bördeland gehören außer Welsleben folgende Ortsteile:

➤ Biere, Eggersdorf, Zens, Großmühlungen, Kleinmühlungen und Eickendorf.

Die Einheitsgemeinde Bördeland hat eine Fläche von 9.218 ha (Stand 31.12.2020, Quelle Statistisches Landesamt).

1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Standort:

- Salzlandkreis, Gemeinde Bördeland, OT Welsleben
- Gemarkung Welsleben, Flur 6, Flurstücke 10024-10027; 10029-10033; 10036; 10037; teilweise 10023 und 10035 (Bezeichnung „alt“: Teilflächen der Flurstücke 128/1; 30/1 und 195/1)
- Abrissgelände der ehemaligen kommunalen Mehrfamilienwohnhäuser in der Magdeburger Straße 30 und 31, mit Garagen sowie dazugehörige Garten- bzw. Freiraumflächen.

Ursprungsbebauungsplan:

- Rechtskräftiger B-Plan mit der Bezeichnung B- Plan „Magdeburger Straße“ Wohnbebauung OT Welsleben, in Kraft seit 01.09.2021.
- Der Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich als zulässige Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest.
- Die Größe des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans beträgt ca. 0,43 ha.
- Das Wohngebiet weist entsprechend Parzellierung im Bebauungsplan 5 Baugrundstücke aus. Es sind alle Baugrundstücke verkauft, derzeit werden 3 Grundstücke mit Wohngebäuden bebaut.
- Das Plangebiet ist erschließungstechnisch an die „Magdeburger Straße“ angebunden und vollständig erschlossen.
- Bei der Erschließung des Baugebiets wurde entsprechend Festsetzung des B-Plan, die Erweiterungsfläche im Geltungsbereich der vorliegenden B-Planänderung bereits berücksichtigt.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Magdeburger Straße“ Wohnbebauung, Gemeinde Bördeland, OT Welsleben 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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 14.06.2021 (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 19. März 2021 (GVBl. LSA S. 100)

2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

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

Landesgesetze/ -verordnungen

(in den derzeitig aktuellen Fassungen)

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

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Einheitsgemeinde Bördeland, rechtswirksam seit 22.12.2016
- Ursprungsbebauungsplan „Magdeburger Straße“ Wohnbebauung, Gemeinde Bördeland, OT Welsleben, rechtsverbindlich seit 01.09.2021.

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemarkung Welsleben, Flur 6, Flurstücke siehe Planeinschrieb, M 1: 1.000 mit Stand 12/ 2021.
- 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 Bebauungsplans folgende Rahmenbedingungen.

Für den Bereich des Bebauungsplans 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 (Ursprungsbebauungsplan) beinhaltet bereits baulich genutzte Flächen und dient der Wiedernutzbarmachung dieser Flächen. Der Standort befindet sich im Zusammenhang des bebauten Siedlungsbereichs der Ortschaft Welsleben.

Lediglich die hier in Rede stehende Erweiterungsfläche des Ursprungsbebauungsplans war bisher nicht bebaut, sie wurde als Freiraum-/ Gartenfläche durch die Bewohner der ehemaligen kommunalen Mehrfamilienwohnhäuser in der Magdeburger Straße 30 und 31 genutzt. Die Fläche liegt seit dem Abriss der Mehrfamilienwohnhäuser brach.

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.“*

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wird die Fläche des Plangebiets 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 bis auf die Erweiterungsfläche um eine Fläche, die baurechtlich durch einen rechtskräftigen B-Plan gesichert ist und der Ortslage zugeordnet werden kann.

Bei der Erweiterungsfläche, welche in den Geltungsbereich der 1. Änderung einbezogen wurde, handelt es sich um eine brachliegende Splitterfläche (ehemalige Garten- bzw. Freiraumfläche von Mehrfamilienwohnhäusern). Die Fläche wurde und wird nicht landwirtschaftlich genutzt.

Die Erweiterungsfläche ist bereits voll erschlossen und verfügt über eine direkte Anbindung an den bereits bebauten Ursprungsbebauungsplan „Magdeburger Straße“ Wohnbebauung. Die Inanspruchnahme der Fläche ist für den Eigenbedarf der Ortschaft Welsleben erforderlich.

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 Flächennutzungsplans bis zum Jahr 2025. Ein Abriss der seinerzeit noch belegten Wohnungen war zu diesem Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Mit dem Ursprungsbebauungsplan, welcher seit dem 01.09.2021 rechtsverbindlich ist, wurde bereits Planungsrecht für 5 Wohngebäude geschaffen. Mit der vorliegenden B-Planänderung wird lediglich Planungsrecht für **ein weiteres** Wohngebäude geschaffen.

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

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

Das vorliegende Vorhaben weist maßvoll eine neue Baufläche mit Anbindung an vorhandene Bebauung aus. Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

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

Entsprechend Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 01.04.2022 ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Magdeburger Straße“ Wohnbebauung 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 Plangebiets 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 bis auf die Erweiterungsfläche um eine Fläche, die baurechtlich durch einen rechtskräftigen B-Plan gesichert ist und der Ortslage zugeordnet werden kann.

Mit dem Belang der Raumordnung in Bezug auf die Inanspruchnahme der Erweiterungsfläche im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“ hat sich die Gemeinde auseinandergesetzt, siehe hierzu Begründung unter

a) Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010).

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 Entwicklungsplans zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Im o. g. 2. Entwurf des REP wird das B-Plangebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft Nr. 1 als Teil der Magdeburger Börde dargestellt. Gemäß LEP-LSA 2010 Kapitel 4 sind Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von entgegenstehenden Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestsetzungen ausgenommen. Ferner gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bisher nur als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich bis auf die Erweiterungsfläche um eine Fläche, die baurechtlich durch einen rechtskräftigen B-Plan gesichert ist und der Ortslage zugeordnet werden kann.

Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um eine brachliegende Splitterfläche (ehemalige Garten- bzw. Freiraumfläche von Mehrfamilienwohnhäusern), welche bereits im Rahmen der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplans erschlossen wurde.

Mit der Einbeziehung dieser kleinen Fläche in den Geltungsbereich des B-Plans wird in **keine** landwirtschaftlich genutzte Fläche eingegriffen.

Ausgehend von dem vorher Gesagten wird seitens der Gemeinde Bördeland die Flächeninanspruchnahme in diesem Bereich, für eine bauliche Erweiterung zur Deckung des Wohnbedarfs, ein höheres Gewicht beigemessen als dem Belang der Landwirtschaft. Hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Bördeland bzw. des Ortsteils 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans liegen folgende Bauleitpläne 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. Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde der F-Plan berichtigt (hier: 2. Berichtigung).

Das Plangebiet wurde in der berichtigten Fassung des F-Plans der Einheitsgemeinde Bördeland im Bereich des Ursprungsbebauungsplans als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und im Bereich der Erweiterungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Die vorliegende B-Planänderung wird bis auf die Erweiterungsfläche, aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland entwickelt, aufgestellt.

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

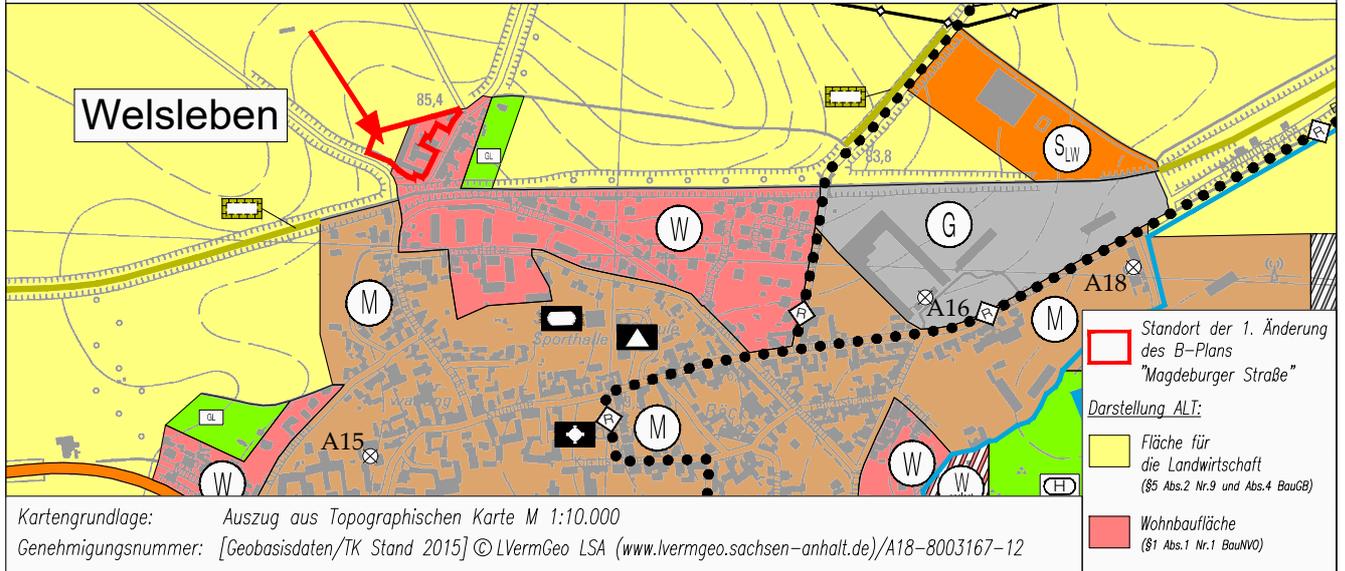
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland wird auf dem Wege der 4. Berichtigung*1) **nach Satzungsbeschluss für den Bereich der Erweiterungsfläche** angepasst. Siehe hierzu Kartenausschnitt nachfolgende Seite. Der vorliegende B-Plan wird damit aus dem F-Plan der Gemeinde Bördeland entwickelt, aufgestellt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete, festgesetzte Vorranggebiete) für die Planung vorhanden.

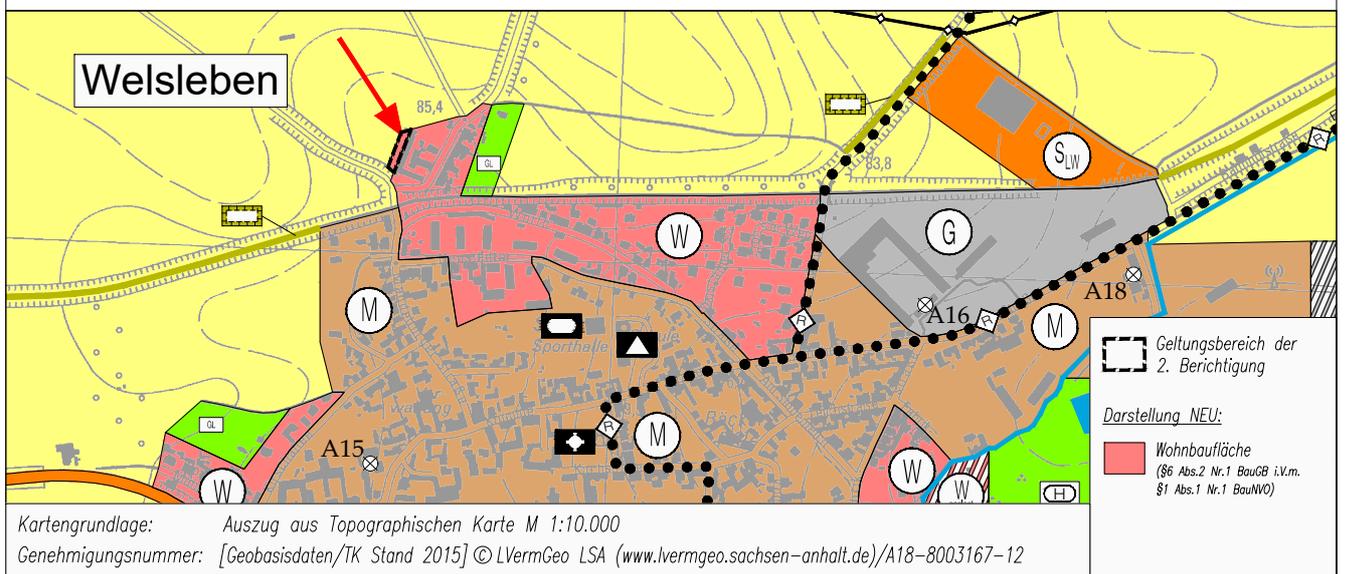
**1) Berichtigung F-Plan*

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.

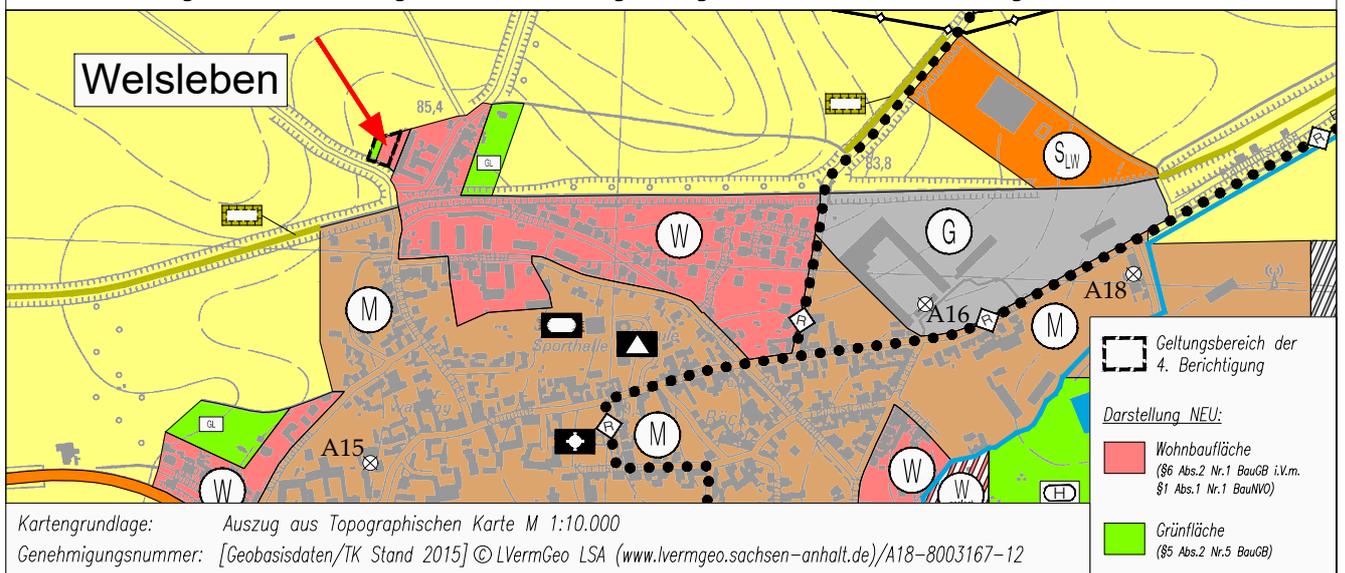
Auszug aus dem seit 22.12.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Bördeland



2. Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Bördeland auf der Grundlage des B-Plans "Magdeburger Straße" Wohnbebauung



4. Berichtigung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Bördeland auf der Grundlage der 1. Änderung des B-Plans "Magdeburger Straße" Wohnbebauung



Bebauungsplan „Magdeburger Straße“ Wohnbebauung OT Welsleben

Der Gemeinderat der Gemeinde Bördeland fasste in seiner Sitzung am 26.08.2021 den Satzungsbeschluss über den B-Plan „Magdeburger Straße“ Wohnbebauung OT Welsleben.

Der B-Plan (Ursprungsplan) wurde mit der Veröffentlichung im Amtsblatt am 01.09.2021 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO für die Errichtung von 5 Eigenheimen fest.

Mit der vorliegenden Planung wird das Wohngebiet geringfügig in westliche Richtung erweitert. Die grundsätzlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplans werden mit der Planänderung fortgeführt.

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Erfordernis der B-Planänderung

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-Plans 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 Ursprungsbebauungsplan wurde bereits Planungsrecht für 5 Eigenheimgrundstücke geschaffen und damit teilweise der durch den Abriss ausgelöste Wohnbedarf kompensiert.

Der B-Plan wurde bereits umgesetzt. Das Plangebiet wurde erschlossen, es sind 5 Baugrundstücke entstanden, die bereits alle verkauft wurden.

Gegenwärtig befinden sich 3 Wohngebäude in der Bauphase. Die Bebauung der anderen beiden Wohngrundstücke ist für 2022 geplant.

Mit der vorliegenden B-Planänderung soll nunmehr Planungsrecht für ein weiteres Eigenheimgrundstück geschaffen, werden welches ebenfalls den durch den Abriss ausgelösten Wohnbedarf kompensieren soll.

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen und verfügt über eine direkte Anbindung an das Wohngebiet des Ursprungsbebauungsplans.

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

Mit der geplanten Änderung kann kostengünstig der Bedarf für ein weiteres Baugrundstück abgedeckt werden.

Die bisher unbeplante Fläche (für 1 Baugrundstück) befindet sich im Außenbereich, diese grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des bereits bebauten Ursprungsbebauungsplans „Magdeburger Straße“ Wohnbebauung an.

Eine Bebauung dieser Fläche wäre städtebaulich sinnvoll, ist jedoch aufgrund des derzeit fehlenden Planungsrechts nicht möglich.

Für die Bebauung der o.g. Fläche mit einem Wohnhaus ist es erforderlich, das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans um ca. 0,12 ha in westliche Richtung zu erweitern.

Darüber hinaus soll im Rahmen der 1. Änderung eine Anpassung der Flächen des Ursprungsbebauungsplans an das aktuelle Liegenschaftskataster erfolgen.

Ferner sollen textliche Festsetzungen modifiziert werden. Die wesentlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplanes sind von der Änderung nicht betroffen.

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.

Auf Grundlage der vorliegenden B-Planänderung wird für die Erweiterungsfläche im Plangebiet, die Art der baulichen Nutzung, die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen sowie die Erschließung geregelt. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Baugesuchs, auch während der Planaufstellung. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Bördeland den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des B-Plans „Magdeburger Straße“ gefasst. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13b BauGB geregelt.

3.2. Zielsetzung der B-Planänderung

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 der vorliegenden B-Planänderung soll kurzfristig Bauland für die Errichtung eines Eigenheims für die Deckung des Eigenbedarfs bereitgestellt werden.

Die grundsätzlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplans werden auch für die erweiterte Fläche des Wohngebiets übernommen.

Hierbei handelt es sich um folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4
Geschoßflächenzahl mit 0,8
Zahl der Vollgeschosse mit II
Firsthöhe mit 10m
- Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
Hausform als Einzelhaus.

In diesem Sinne werden die mit dem Festsetzungsgehalt verbundenen Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplans nicht verändert.

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

Zusammenfassung der angestrebten Planungsziele:

- Bedarfsgerechte Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Bereitstellung einer Baufläche für den individuellen Eigenheimbau in Form einer Einfamilienhausbebauung, um damit auch der demografischen Entwicklung der Bevölkerung entgegenzuwirken.
- Kostengünstige Bereitstellung von Bauland, welches kurzfristig bebaut werden kann.
- Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen des bestehenden Wohngebiets.
- Stärkung der Funktionsfähigkeit des Ortskerns und Auslastung vorhandener kommunaler Infrastrukturen.

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

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

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

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 wurde die Befristung für die Anwendung des § 13b BauGB bis zum 31.12.2022 verlängert. Das heißt, das Verfahren zur Aufstellung eines B-Plans bzw. seiner Änderung nach § 13b BauGB kann bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden und der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB gilt gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung eines B-Plans.

Die in die 1. Änderung des B-Plans einbezogene Erweiterungsfläche grenzt westlich direkt an den Ursprungsbebauungsplan „Magdeburger Straße“ Wohnbebauung an. Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans ist erschlossen und wird gegenwärtig mit drei Wohngebäuden bebaut. Die 1. Änderung des B-Plans setzt für die Erweiterungsfläche ein allgemeines Wohngebiet fest. Ein allgemeines Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs.1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zu Punkt 1)

Das Plangebiet der 1. Änderung hat eine Fläche von insgesamt ca. 5.560 m² (davon Grundstücksflächen Festsetzung WA-Gebiet 1 und 2= ca. 4.867 m²). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 4.867 m² *0,4) = 1.946,8 m². Die Fläche liegt damit deutlich unterhalb dem Schwellenwert von 10.000 m².

Zu Punkt 2)

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

Zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung 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 Gemeinde Bördeland zu dem Ergebnis gekommen, die 1. Änderung des B-Plans „Magdeburger Straße“ Wohnbebauung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.

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

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

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans erstreckt sich auf die Flurstücke 10024-10027; 10029-10033; 10036; 10037 und Teilflächen der Flurstücke 10023 und 10035 der Flur 6 in der Gemarkung Welsleben. Die Plangebietsgröße der 1. Änderung des B-Plans beträgt ca. 0,55 ha.

Das Plangebiet des B-Plans wird begrenzt:

- nördlich durch eine Fläche für die Landwirtschaft (Flurstück 64/30, Flur 6),
- westlich durch eine Brachfläche (Teilfläche des Flurstücks 10023, Flur 6),
- südlich durch einen landwirtschaftlichen Weg (Teilfläche des Flurstücks 10038, Flur 6),
- östlich durch Magdeburger Straße (Flurstück 1000, Flur 5) mit angrenzender Wohnbebauung.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich in Privatbesitz.

3.5. Nutzungen des Plangebiets 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 10023 in der Flur 6) als Hausgarten für die 24 Mietparteien, als Spielplatz, als Wäschetrockenplatz und für Freizeitaktivitäten genutzt. Im letztgenannten Bereich befindet sich die bisher unbeplante Erweiterungsfläche der 1. Änderung des B-Plans.

Der Bereich des Ursprungsbebauungsplans wurde 2021 erschlossen, es sind 5 Baugrundstücke entstanden, die bereits alle verkauft wurden.

Gegenwärtig befinden sich 3 Wohngebäude in der Bauphase. Die Bebauung der anderen beiden Wohngrundstücke ist für 2022 geplant.

Der Bereich der Erweiterungsfläche liegt brach und wird/ wurde während der Bauphase zur Baustelleneinrichtung genutzt.

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

4. Planinhalt und Auswirkungen

Im Folgenden wird lediglich auf die durch die 1. Änderung des B-Plans veränderten Festsetzungen eingegangen. Für die übrigen aus dem Ursprungsplan übernommenen Inhalte wird auf die Begründung des rechtsverbindlichen B-Plans verwiesen.

4.1. Begründung der 1. Änderung des B-Plans

Die wesentlichen Änderungen des seit 01.09.2021 rechtswirksamen Ursprungsbebauplans umfassen im Einzelnen:

1. Erweiterung des B-Plans um ca. 0,12 ha, für die Errichtung eines Wohnhauses
2. Anpassung der Flächen im Bereich des Ursprungsbebauplans an das aktuelle Liegenschaftskataster
3. Änderung bzw. Ergänzung von textlichen Festsetzungen - Teil B
4. Änderung der Planzeichnung Teil A für die Flächen mit Festsetzung „Hausgärten“

Begründung im Einzelnen wie folgt:

Zu 1. Erweiterung des B-Plans um ca. 0,12 ha, für die Errichtung eines Wohnhauses

Der Ursprungsbebauplan setzt eine Fläche für die Errichtung von 5 Wohngebäuden von 0,43 ha fest. Mit der 1. Änderung des B-Plans soll dieser Geltungsbereich um 0,12 ha in westlicher Richtung erweitert werden. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um das Flurstück 10031 und Teile der Flurstücke 10023 und 10035 in der Flur 6 der Gemarkung Welsleben. Die bisher unbeplante Fläche befindet sich im Außenbereich.

Mit Einbeziehung dieser Fläche in das unmittelbar angrenzende und bebaute B-Plangebiet „Magdeburger Straße“ Wohnbebauung soll die Errichtung eines weiteren Wohnhauses ermöglicht werden.

Für die Erweiterungsfläche wurde entsprechend der Zielsetzung der vorliegenden Planung als Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wurden für das erweiterte WA-Gebiet die Festsetzungen entsprechend Ursprungsbebauplan übernommen.

Die Erweiterungsfläche ist bereits voll erschlossen. Die Sicherung der erschließungstechnischen Anbindung erfolgte bereits im Ursprungsbebauplan durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts (Bezeichnung GFL1).

Zu 2. Anpassung der Flächen im Bereich des Ursprungsbebauplans an das aktuelle Liegenschaftskataster

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Ursprungsbebauplans wurden die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Die Vermarktung der Baugrundstücke ist abgeschlossen. Der Baufortschritt in Bezug auf die Fertigstellung der Wohngebäude dauert noch an. Im Zuge der Baugebieterschließung und der Vermarktung der Baugrundstücke wurden durch ein Umlegungsverfahren neue Grundstücke gebildet.

Aufgrund dessen wurde die Planzeichnung zur hier vorliegenden ersten Planänderung mit allen zeichnerischen Festsetzungen an die neuen Grundstücksgrenzen angepasst, so dass die planerische Grundlage jetzt auch der örtlichen Situation entspricht. Damit wird auch die Planlesbarkeit sichergestellt.

Zu 3. Änderung bzw. Ergänzung von textlichen Festsetzungen - Teil B

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans gelten die Festsetzungen des seit dem 01.09.2021 rechtverbindlichen B-Plans mit Ausnahme der Festsetzungen Pkt. 1.1., Pkt. 3.1. und Pkt. 4.1.

Geänderte bzw. ergänzte textliche Festsetzungen Teil B:

Pkt. 1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet wird gegliedert und als Baugebiete WA1 und WA2 festgesetzt.

WA1

Gemäß § 1 Abs.5 und 6 BauNVO werden folgende nach § 4 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauNVO allgemein und nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

WA2

Gemäß § 1 Abs.5 und 6 BauNVO werden folgende nach § 4 Abs.2 Nr.2 und Nr.3 BauNVO allgemein und nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen:

- Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Begründung:

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans wurde entsprechend der Zielsetzung des Vorhabens zur Errichtung von Einfamilienhäusern als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan 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.

Aufgrund des unterschiedlichen Ausschlusses von zulässigen Nutzungen wurde das allgemeine Wohngebiet in die Baugebiete WA 1 (Ursprungsbebauungsplan) und WA 2 (Erweiterungsfläche) gegliedert.

Im Plangebiet WA1 und WA 2 sind keine der ausgeschlossenen 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. Mit der 1. Änderung des B-Plans werden die ausgeschlossenen Nutzungen im WA1 (Ursprungsbebauungsplan) konkretisiert.

Hinweis:

Die Festsetzung im WA 1, Anlagen für gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zuzulassen, wurde bereits im Urplan festgesetzt. Mit der vorliegenden B-Planänderung wird diese ausnahmsweise Zulässigkeit übernommen.

Im WA 2 ist lediglich die Errichtung eines Wohngebäudes geplant, damit besteht kein Bedarf in diesem Gebiet die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für gesundheitliche Zwecke zuzulassen

Pkt. 3.1. GFL 1 (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzer des Hinterliegergrundstücks (Flurstück 10031, teilweise 10032 und 10035, Flur 6) und mit Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Begründung:

Im Zuge der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplans wurden durch ein Umlegungsverfahren neue Grundstücke bzw. neue Flurstücke gebildet.

Aufgrund dessen ergeben sich geänderte Flurstücksbezeichnungen für das Hinterliegergrundstück, für welches bereits im Ursprungsbebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wurde.

Pkt. 4.1. Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

- Auf dem Baugrundstück im Geltungsbereich des B-Plans ist pro angefangene 250m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der anzupflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen. Die Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Auf den festgesetzten Anpflanzflächen F1 bis F3 sind Hausgärten anzulegen und zu erhalten.

Begründung:

Mit dem Ursprungsbebauungsplan wurden bereits die im 1. Anstrich genannten Anpflanzungen festgesetzt. Diese gelten auch mit der 1. Änderung des B-Plan unverändert fort. Das Pflanzgebot wurde um das Anlegen von Hausgärten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ergänzt. Im Ursprungsbebauungsplan wurden die Flächen F1 und F2 bereits als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Mit der Änderung der Ermächtigung für die Festsetzung der Hausgärten, von § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB in § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, können die **Flächen F1 und F2** in die Berechnung der zulässigen Grundfläche als nicht bebaubare Grundstücksfläche **mit angerechnet** werden.

Bsp. Festsetzung Hausgärten als nicht private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

Grundstücksgröße= 600 m², GRZ = 0,4

Zulässige überbaubare Grundstücksfläche 600 m² *0,4 = 240 m²

Im Gegensatz dürfen Flächen, für die der Bebauungsplan eine Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (auch überlagernd mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) festsetzt bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht als bebaubare Grundstücksfläche mitgerechnet.

Bsp. Festsetzung Hausgärten als private Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB mit 230 m²

Grundstücksgröße= 600 m², GRZ = 0,4

*Zulässige überbaubare Grundstücksfläche 600 m² (abzüglich privater Grünfläche von 230 m²) = 370 m² *0,4 = 148 m²*

Mit der o.g. Änderung der Festsetzung soll erreicht werden, dass die kleineren Baugrundstücke Nr. 4 und Nr. 5 optimal bebaut werden können.

Die festgesetzte Anpflanzfläche **F3** wurde überlagernd als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB festgesetzt. Diese Fläche ist **nicht** als Grundstücksfläche bei der Berechnung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche anzurechnen.

Siehe hierzu auch die Begründung zu Pkt. 4. „Änderung der Planzeichnung Teil A für die Flächen mit Festsetzung „Hausgärten“, Änderung bzw. Ergänzung von textlichen Festsetzungen - Teil B“.

Zu 4. Änderung der Planzeichnung Teil A für die Flächen mit Festsetzung „Hausgärten“

In der Planzeichnung Teil A werden die Hausgärten als Umgrenzung von Flächen mit Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Siehe hierzu auch die Begründung zu Pkt. 3. „Änderung bzw. Ergänzung von textlichen Festsetzungen - Teil B“. Lediglich der Hausgarten im WA2 wurde überlagernd als private Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB festgesetzt. Bei diesem Gebiet handelt es sich um ein Baugrundstück, auf dem eine ausreichend große Fläche für die Errichtung eines Wohngebäudes (mit Garage, Stellplatz, Nebenanlagen und Zuwegung) zur Verfügung steht. Hier ist die festgesetzte private Grünfläche nicht als Grundstücksfläche bei der Berechnung der GRZ anzurechnen.

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.

Die B-Planänderung hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.

Die B-Planänderung wird im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. Der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Bebauungsplanänderung 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 die vorliegende B-Planänderung beträgt weniger als 10.000 m². Im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans 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 § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB erforderlich. Bestandteil der B-Planänderung sind grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

Gehölzschutz

Im Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans 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 auch im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans betrachtet, siehe hierzu „Artenschutzrechtliche Prüfung“ Anlage 1 der Begründung.

Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Plans 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 (auch für die Erweiterungsfläche) 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 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 der vorliegenden B-Planänderung 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 der 1. Änderung wie folgt gewährleistet werden:

Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Wohngebiets erfolgt über eine Privatstraße mit Anbindung an die Magdeburger Straße sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Nutzer des Hinterliegergrundstücks (Flurstück 10031, teilweise 10032 und 10035, Flur 6). Die private Erschließungsstraße ist bereits vorhanden.

Ver- und Entsorgung

- **Wasserversorgung:** Träger der Wasserversorgung ist der Wasserversorgungszweckverband (WZV) im Landkreis Schönebeck, in 39240 Calbe (Saale), Feldstraße 1a.
Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserleitung in der Magdeburger Straße angeschlossen, der Anschluss des Baugrundstücks WA2 wurde hierbei bereits berücksichtigt.
- **Abwasserbeseitigung:** Träger der Abwasserbeseitigung ist der Abwasserzweckverband (AZV) Saalemündung, in 39240 Calbe (Saale), Breite 9.
Das Plangebiet ist bereits an den Schmutzwasserkanal in der Magdeburger Straße angeschlossen, der Anschluss des Baugrundstücks WA2 wurde hierbei bereits berücksichtigt.
- **Gasversorgung:** Träger der Gasversorgung ist die Erdgas Mittelsachen GmbH (EMS), in 39443 Staßfurt - Brumby, Am Druschplatz 14.
Es besteht kein Interesse der Bauherren an einem Gasanschluss.
- **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 möglich ist, ist durch den Bauherrn 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 Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück WA2 ist durch den Bauherrn mit dem Bauantrag nachzuweisen.
- **Elektroenergieversorgung:** Träger der Elektroenergieversorgung ist die E.ON Avacon AG mit Sitz in Oschersleben. Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Elektroenergieversorgungsnetz in der Magdeburger Straße angeschlossen der Anschluss des Baugrundstücks wurde hierbei bereits berücksichtigt.

- **Post/ Telekom/ Breitband:** Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Magdeburger Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen (auch Breitband). Gegenwärtig werden die konkreten Anschlussbedingungen durch die Deutsche Telekom AG geprüft.
- **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 Planänderungsgebiets 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 Antrags 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 auf** der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ergeben sich für die Gemeinde **keine Kosten**, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind. Der Vorhabenträger ist Grundstückseigentümer der Erweiterungsfläche im Plangebiet.

Durch die B-Planänderung werden keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

5. Flächenbilanz

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Plans hat eine Größe von ca. 5.560 m²

Plangebiet	Flächenbilanz Ursprungsbebauungsplan Fläche in m ²	Flächenbilanz nach 1. Änderung B-Plan Fläche in m ²
Plangebiet insgesamt	4.310	5.560
Baufläche allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)	<u>3.400</u>	<u>4.867</u>
<ul style="list-style-type: none"> davon überlagernd mit Flächen Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) 	0	532
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) als private Straßenverkehrsflächen	<u>280</u>	<u>378</u>
<ul style="list-style-type: none"> davon überlagernd mit Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 	280	378
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	<u>532</u>	315
davon überlagernd:	0	315
<ul style="list-style-type: none"> mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 		

6. Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung

Die nachstehenden Hinweise, aus der Behördenbeteiligung zur 1. Änderung des B-Plans 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 05.04.2022

- Die untere Naturschutzbehörde führt aus, dass aus naturschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände gegen den Planentwurf bestehen, weist jedoch auf folgende Sachverhalte hin:
 - Schutzgebiete entsprechend der §§ 26 bis 30 BNatSchG sind von der 1. Änderung des B-Plans „Magdeburger Straße“ der Gemeinde Bördeland nicht betroffen.
 - Im Zuge der Bauausführung erforderliche Baumfällungen sind über die Baumschutzsatzung der Gemeinde Bördeland zu regeln. Daraus resultierende Ersatzpflanzungen sind umzusetzen.
 - Die den Unterlagen beigefügte artenschutzrechtliche Prüfung ist plausibel und wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde mitgetragen. Die Belange des

allgemeinen Artenschutzes sind zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

- Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass ein ortsnaher Wiedereinbau von Mutterboden erfolgen sollte.
- Der Fachdienst Gesundheit stimmt den zur Verfügung gestellten Unterlagen zu. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise gegeben:
Nach Verlegung der Trinkwasserleitungen sind die hygienischen Vorschriften der §§ 13 Abs. 1 bis 3, 14 Abs. 1 und 2 sowie 14b TrinkwV i.V.m. § 37 IfSG einzuhalten. Des Weiteren ist zu beachten, dass dem Fachdienst Gesundheit gemäß §§ 13 und 14 Abs. 1 und 3 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.
Während der Bauausführung ist modernste Technik einzusetzen, die der Baumaschinenlärmverordnung entspricht. Ebenso sind die Arbeitszeiten so festzulegen, dass ein Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.
- 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 Kampfmittelverdachtsflächen im Geltungsbereich der o.g. Planung hat ergeben, dass sich im Plangebiet entsprechend der mir zur Verfügung stehenden Kampfmittelbelastungskarte (Stand 2018) keine kampfmittelbelasteten Flächen befinden. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Sachsen-Anhalt 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. Sollten bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel bzw. kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, 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 Landesamtes für Geologie und Bergwesen vom 07.04.2022

Geologie

Ingenieurgeologie und Geotechnik:

Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird aus Gesteinen des Oberen Buntsandsteins gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt hier eine potentielle Gefährdung vor, wie schon in der Stellungnahme vom 07.06.2021 zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplans hingewiesen wurde. Konkrete Hinweise auf Auslaugungserscheinungen, wie z.B. Erdfälle, sind allerdings im Subrosionskataster des LAGB bisher im näheren Umfeld (< 750 m) nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung hier als gering eingeschätzt wird.

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, eine standortkonkrete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchführen zu lassen.

Hydro- und Umweltgeologie:

Bezüglich der Errichtung eines EFH gibt es beim gegenwärtigen Kenntnisstand aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Die Begründung der Gemeinde führt aus: „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.“ Eine Begutachtung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes war in den Antragsunterlagen nicht enthalten. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen deshalb auf den hier vorliegenden regionalen Daten und sollten durch eine standortkonkrete Begutachtung der Versickerungsfähigkeit für den Standort – möglichst im Zuge der Baugrunderkundung – untersetzt werden: Nach Geologischer Karte 1: 25.000 steht unter Löss (weniger als zwei Meter mächtig) Kies und Sand an. Grundwasser ist in Tiefen größer als zwei Meter unter Gelände zu erwarten. Löss neigt bei völliger Durchfeuchtung zu Struktur- und Volumenverlust (Sackungen). Es ist deshalb zu empfehlen, Niederschlagsversickerungen mit ausreichendem Abstand zur Bebauung zu planen und unterhalb des Lössbodens in die Sande / Kiese zu versickern.

Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) verweisen wir 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) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des AZV Abwasserzweckverband „Saalemündung“ vom 04.03.2022

Ich weise darauf hin, dass dem AZV „Saalemündung“ etwaig notwendige Veränderungen an den vorhandenen Abwasseranlagen anzuzeigen sind, daher ist die Ausführungsplanung mit dem AZV „Saalemündung“ abzustimmen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme der Avacon Netz GmbH Oschersleben vom 28.03.2022

Grundsätzlich stimmen wir dem Entwurf zum Bebauungsplan zu.

Die im Plangebiet befindlichen NS-Kabel/Freileitungen unseres Verantwortungsbereiches dürfen durch die Maßnahmen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden. Mögliche Berührungspunkte sind im Vorfeld mit uns abzustimmen.

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.

Bei der Veräußerung öffentlicher Grundstücke bitten wir gemäß Konzessionsvertrag in Absprache mit Avacon eine beschränkte persönliche Grunddienstbarkeit zu Gunsten von Avacon zu veranlassen.

Anlage 1

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

zur

1. Änderung

Bebauungsplan „Magdeburger Straße“ Wohnbebauung Gemeinde Bördeland, Ortsteil Welsleben

Satzung, Mai 2022

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.....	8
4	Methodik	10
5	Relevanzprüfung	11
6	Konfliktanalyse	12
6.1	Vorhabenbeschreibung	12
6.2	Darstellung und Bewertung der Wirkfaktoren	12
6.3	Darstellung und Bewertung der Betroffenheit der relevanten Arten	13
7	Maßnahmen des besonderen Artenschutzes.....	13
7.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	13
7.2	CEF-Maßnahmen	14
8	Zusammenfassende Bewertung der Verbotstatbestände und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	14

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 Eigenheimen an gleicher Stelle ausgeglichen werden. Hierzu wurde das Grundstück an einen privaten Investor veräußert und ein Bebauungsplan aufgestellt (Ursprungsbebauungsplan). Dieser umfasste das Planungsrecht für fünf Baugrundstücke, die bereits alle verkauft wurden. Mit der nun vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll das Planungsrecht für ein zusätzliches Eigenheimgrundstück geschaffen werden. 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.

Die hinzukommende Fläche ist bereits voll erschlossen und verfügt über eine direkte Anbindung an das Wohngebiet des Ursprungsbebauungsplans. Da sie sich derzeit noch im Außenbereich befindet, erfordert eine bauliche Nutzung eine entsprechende Erweiterung des Ursprungsplanes.

Im *Flächennutzungsplan der Gemeinde Bördeland* ist die Erweiterungsfläche derzeit jedoch noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Nach Satzungsbeschluss wird der Bereich der Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan in Form einer 4. Berichtigung redaktionell angepasst.

Das Gebiet befindet sich angrenzend an den Siedlungszusammenhang der Ortschaft Welsleben. Das Vorhaben erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen. Die Planung entspricht somit 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 Ortsbereich zu nutzen.

Die Größe des ursprünglichen Geltungsbereichs betrug ca. 0,43 ha. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll dieser um 0,12 ha in westlicher Richtung auf nunmehr 0,55 ha erweitert werden. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um das Flurstück 10031 und Teile der Flurstücke 10023 und 10035 in der Flur 6 der Gemarkung Welsleben.

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.

Die hier erarbeitete Artenschutzrechtliche Prüfung bezieht sich ausschließlich auf die Erweiterungsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Artenschutzrechtliche Prüfung für den Ursprungsplan aus dem Jahr 2021 behält ihre Gültigkeit.

2 Rechtliche Grundlagen

besonderer Artenschutz

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**:

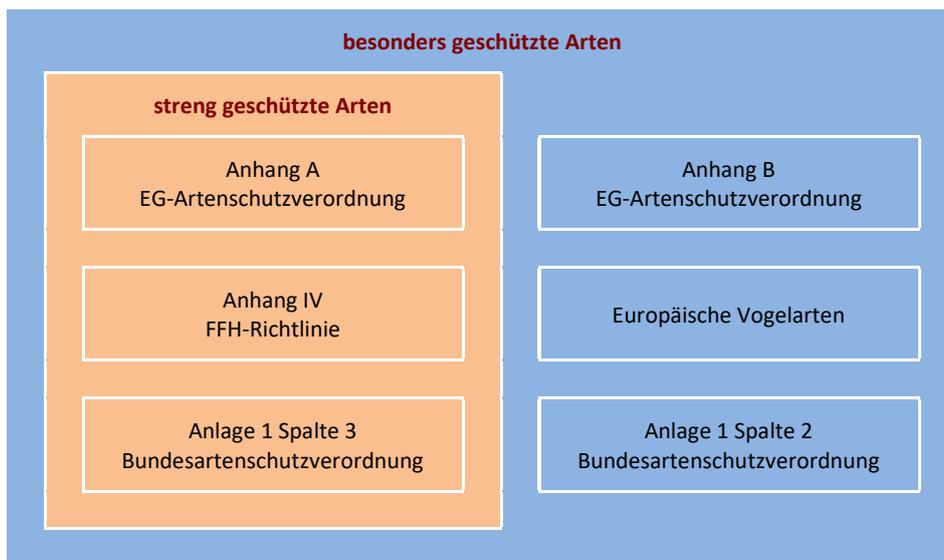
1. Tier- und Pflanzenarten, die in den **Anhängen A oder B** der **EG-Artenschutzverordnung** (Verordnung (EG) Nr. 338/97) aufgeführt sind,
2. Tier- und Pflanzenarten, die im **Anhang IV** der **FFH-Richtlinie** gelistet sind, soweit sie nicht unter 1. aufgeführt sind,
3. in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie - „**europäische Vogelarten**“ (sämtliche im Gebiet der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union heimischen Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Vogelschutzrichtlinie (EG-VRL, 1979) - dies umfasst neben Brutvögeln auch regelmäßig auftretende Zugvogelarten), soweit sie nicht unter 1. aufgeführt sind, oder
4. Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt sind:
 - § 54 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Arten der **Bundesartenschutzverordnung (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).

Davon gelten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG folgende Arten zusätzlich als **streng geschützt**:

5. Tier- und Pflanzenarten des **Anhangs A** der **EG-Artenschutzverordnung** (Verordnung (EG) Nr. 338/97),
6. Tier- und Pflanzenarten, die im **Anhang IV** der **FFH-Richtlinie** aufgeführt sind oder
7. Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind:
 - § 54 Abs. 2 Nrn. 1 - 3 BNatSchG: Arten der **Bundesartenschutzverordnung (BartSchV) Anhang 1, Spalte 3 (streng geschützte Arten)**.

Bei den streng geschützten Arten handelt es sich damit um eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.



**Zusammenhang besonders und streng geschützter Arten
gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 13 - 14**

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.

Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Im Einzelfall können Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG erteilt werden, beispielsweise

- zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger wirtschaftlicher Schäden,
- wenn sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert,
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringen Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind,

¹ BUND/LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT NATURSCHUTZ, LANDSCHAFTSPFLEGE UND ERHOLUNG (LANA): Vollzugshinweise zum Artenschutzrecht (Stand 2010), Online-Publikation, https://www.la-na.de/documents/vollzugshinweise_stand_19xi2010-2_1518592222.pdf, Abruf 2021.

- für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält. Art. 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Art. 9 Abs. 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten.

Einbeziehung von Maßnahmen

In die Beurteilung, ob einer oder mehrere der genannten Verbotstatbestände erfüllt sind, können Maßnahmen zur Vermeidung sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) einbezogen werden, soweit diese erforderlich sind.

Maßnahmen zur Vermeidung führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass keine erheblichen Einwirkungen auf geschützte Arten erfolgen. Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality-measures), die hier synonym als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ zu verstehen sind, setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für den lokal betroffenen Bestand in qualitativer Hinsicht zu erhalten. Dabei muss die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte gesichert sein. CEF-Maßnahmen müssen den Charakter von Vermeidungsmaßnahmen besitzen und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat erkennen lassen.

Kann eine verbotstatbeständliche Beeinträchtigung trotz der Durchführung von Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden, können Kompensationsmaßnahmen (compensation measures) erforderlich werden, damit sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art bzw. der lokalen Population im Bezugsraum insgesamt nicht verschlechtert. Die Erforderlichkeit von Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung sowie den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweils betroffenen Art bzw. Population. Hinsichtlich der zeitlichen Komponente ist zu beachten, dass keine Zeitlücke (time-lag) entsteht, in der eine irreversible Schwächung der Population (Engpass-Situation) auftreten kann. Kompensationsmaßnahmen dienen in der artenschutzrechtlichen Prüfung als Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen (Nachweis des Verweilens im derzeitigen Erhaltungszustand) weiterhin vorliegen. Sie sind somit eine Zulassungsvoraussetzung gemäß § 45 BNatSchG.

Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG

Kann eine Ausnahme nicht erteilt werden, besteht die Möglichkeit einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG. Voraussetzung ist, dass die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung

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:

„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 vereinzelte 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 wesentlich ändern kann.“²

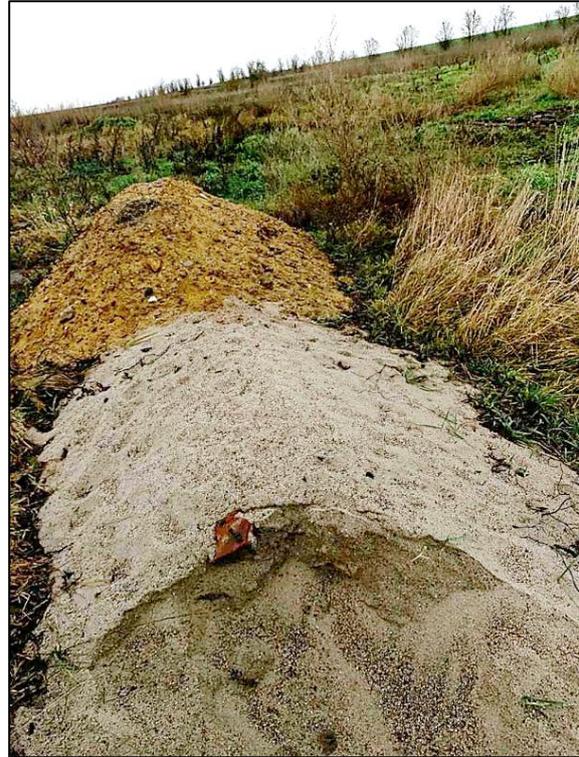
3 Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes

Der Standort des geplanten Vorhabens befindet sich am nördlichen Ortsrand der ca. 8 km südlich der Landeshauptstadt Magdeburg gelegenen Ortschaft Welsleben. Der ursprüngliche Geltungsbereich von ca. 0,43 ha wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes um 0,12 auf nunmehr 0,55 ha erweitert. Bei der Erweiterungsfläche handelt es sich um das Flurstück 10031 und Teile der Flurstücke 10023 und 10035 in der Flur 6 der Gemarkung Welsleben. Die Erweiterungsfläche ist derzeit unbebaut. Im Bereich des Ursprungsbebauungsplanes befinden sich gegenwärtig drei der fünf vorgesehenen Wohngebäude in der Bauphase. Die Bebauung der anderen beiden Wohngrundstücke ist für 2022 geplant. Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes erstrecken sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Direkt südlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg. Östlich grenzt die Magdeburger Straße mit ihrer straßenbegleitenden Wohnbebauung an.

Die Erweiterungsfläche liegt derzeit brach und wird zur Baustelleneinrichtung und Lagerung von Baumaterial genutzt. Das Plangebiet wurde Anfang des Jahres 2021 frisch eingeebnet. Vegetation war zu diesem Zeitpunkt nicht vorhanden. Die innerhalb des Jahres aufgewachsene, aufgrund der aktuellen Nutzung stark beanspruchte und lückige Vegetationsdecke lässt sich den grasdominierten Ruderalfluren, bestehend aus wenig anspruchsvollen Grasarten und einzelnen nitrophilen Hochstauden, zuordnen. Diese weisen aufgrund der aktuellen Nutzung einen hohen Devastierungsgrad auf. Gehölze sind nicht vorhanden.

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.



Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes - Zustand
Januar 2022



Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes (Fläche hinter der Absteckung) - **Zustand Frühjahr 2021**

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.

Entsprechende Flächenbegehungen wurden am 03.03.2021 sowie am 05.01.2022 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.

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 Ruderalfluren

Ruderalfluren sind spontan entstandene, nicht landwirtschaftlich genutzte Vegetationsbestände aus Stauden, Gräsern sowie ein- und zweijährigen Kräutern auf anthropogen stark veränderten, nährstoffreichen Standorten. Sie sind in optimaler Ausprägung sehr blüten- und insektenreich und damit als Nahrungshabitat für viele Vogelarten prädestiniert. Weniger ausgeprägte Ruderalfluren werden dagegen oft von Dominanzbeständen einiger weniger Arten gebildet. Ihr ökologischer Wert für die Fauna ist entsprechend geringer.

Im Plangebiet kommt der Lebensraumtyp nach der Neubesiedlung der Fläche in grasdominierter Form vor. Einzelne erste Hochstauden befinden sich in der Ausbreitungsphase. Aufgrund der aktuellen Nutzung als Lager- sowie Baustelleneinrichtungsfläche ist die Vegetation durch Befahrung und Bodenverdichtung stark gestört. Artenschutzrechtlich relevantes Vegetationspotenzial ist nicht vorhanden. Aufgrund der aus faunistischer Sicht unzureichenden Ausprägung der vorhandenen Ruderalfluren sowie des aktuell sehr hohen anthropogenen Störungsgrades weist die Fläche nur eine sehr untergeordnete Bedeutung bspw. für die Insektenfauna sowie als Nahrungshabitat europäischer Vogelarten auf. Eine für eine Besiedlung durch Reptilien prädestinierende Biotopausstattung fehlt. Es wird damit keine artenschutzrechtliche Relevanz gesehen.

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.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses im Anschluss an die bereits vorhandenen fünf Wohngrundstücke des Ursprungsbebauungsplanes. Der Geltungsbereich wird hierzu um 0,12 ha auf nun 0,55 ha erweitert. 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. Die Fläche weist nur ein unterdurchschnittliches Vegetations- und faunistisches Potenzial auf. Eine weitere Betrachtung einzelner Arten bzw. Artengruppen 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.

Artenschutzbezogene 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 des Auffindens 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 unterdurchschnittlichen Vegetations- und faunistischen Potenzials der Beurteilungsfläche 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.