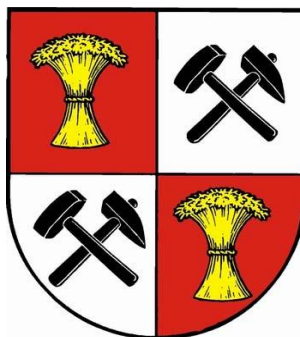


PLANUNGSUNTERLAGE

6. Änderung Bebauungsplan 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A



Gemeinde Bördeland
OT Welsleben

Entwurf

Stand: Oktober 2018

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Salzlandkreis
Gemeinde	Bördeland
Auftrags-Nr.	2218011

Inhalt

I	Planzeichnung 6. Änderung B-Plan M 1:1.000	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
E-Mail: r.mueller@ivw-gmbh.eu

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

I. Planzeichnung
6. Änderung B-Plan

M 1: 1.000

II Begründung

zur 6. Änderung des fortgeltenden Bebauungsplanes 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A 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	6
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	6
2.2. Gesetzte, Verordnungen und Pläne	7
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	8
2.4. Planungsvorgaben	8
3. Plananlass/ Zielsetzung	12
3.1. Veranlassung und Notwendigkeit der Änderung	12
3.2. Zielsetzung der B-Planänderung	13
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	13
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	15
3.5. Nutzungen im Bestand	15
4. Planinhalt und Auswirkungen	17
4.1. Inhalt der Änderung	17
4.2. Auswirkung auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
4.3. Auswirkungen auf die Erschließung	20
4.4. Auswirkung auf den kommunalen Haushalt	20
5. Flächenbilanz	20

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 30.06.2018 hatte die Gemeinde 7.585 Einwohner (Angabe Einwohnermeldeamt der Gemeinde Bördeland). Im Ortsteil Welsleben betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt ca. 1.750 Einwohner.

Zur Einheitsgemeinde Bördeland gehören außer Welsleben folgende Ortsteile:

- Biere
- Eggersdorf
- Eickendorf
- Großmühlhingen
- Kleinmühlhingen
- Zens.

Die Einheitsgemeinde Bördeland hat eine Fläche von 9.218 ha (Stand 31.12.2016, Quelle)

1.2. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Hinweis: Mit der vorliegenden Planung wird lediglich eine Teilfläche im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes **02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A** in der zuletzt geänderten Fassung der 5. Änderung, geändert. Aus diesem Grund wird mit der 6. Änderung des B-Planes auch nur Bezug auf die geplante Änderung gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung genommen.

Bestand:

- Ursprungsbebauungsplan (B-Plan) 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A rechtskräftig seit dem 01.06.1996, in der zuletzt geänderten Fassung der 5. Änderung. Letztere ist seit dem 16.06.2016 rechtsverbindlich.
- Der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes setzt für die 6. Änderung des B-Planes, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie überlagernd eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest.
- Die Größe der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Pflanzgebot beträgt ca. 1.090 m².
- Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes für den o.g. Änderungsbereich wurden bisher nicht umgesetzt.

Planung

- Das Plangebiet der 6. Änderung des B-Planes umfasst eine Fläche von 1.090 m².
- Festsetzung einer verkehrstechnischen Verbindung des B-Plangebietes 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A mit dem geplanten Wohngebiet „An der Bierer Straße“ Teil A ausschließlich für Rettungs- und Müllfahrzeuge. Hierfür wird eine mit Fahrrechten zu belastende Fläche festgesetzt.
 - Der Fahrzeugverkehr auf der o.g. verkehrstechnischen Verbindung soll nur für Rettungs- und Müllfahrzeuge zulässig sein. Zur Umsetzung dieser Maßgabe erfolgte die Aufnahme einer Planzeichenfestsetzung sowie einer textlichen Festsetzung im Teil B, für den Ein- bzw. Ausfahrtsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB.
- Des Weiteren werden im Bereich der mit Fahrrechten zu belastenden Fläche auch Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, das geplante Wohngebiet „An der Bierer Straße“ Teil A an das vorhandene Trink-, Schmutzwasser- und Energienetz des bebauten Wohnbaugebietes "Wohnbau Süd" in der Straße „Finkenweg“ anzuschließen.
- Bedingt durch die Festsetzung der Fläche mit Fahr- und Leitungsrechte erfolgt eine Reduzierung der im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Fläche, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, um ca. 100 m².

Weitere Änderungen werden mit der vorliegenden 6. B-Planänderung nicht vorgenommen.

2. Planungsgrundlagen

2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Die 6. Änderung des B-Planes **02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A** in der Gemeinde Bördeland wird aufgestellt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)
- 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 vom 04.05.2017 (BGBl. I. S.1057)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr.12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.2. Gesetze, Verordnungen und Pläne

Gesetze und Verordnungen

Bundesrecht

(in der jeweils gültigen Fassung)

- Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG)
- 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)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Landesgesetze/ -verordnungen

(in den derzeitigen aktuellen Fassungen)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

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
- 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 02.06.2016

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Einheitsgemeinde Bördeland, rechtswirksam seit 22.12.2016
- B-Plan 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A rechtsverbindlich seit 01.06.1996, in der zuletzt geändert Fassung der 5. Änderung vom 16.06.2016

2.3. Quellen und Kartengrundlagen

- B-Plan 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A (in Kraft seit 01.08.1996), in der zuletzt geänderten Fassung der 5. Änderung (in Kraft seit dem 16.06.2016).
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemarkung Welsleben, Flur 10, Flurstück 1051 und 1052, M 1: 1.000 mit Stand 07/2018.
- 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 LSA 2018/A18-8003167-12-8).

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 der Bebauungsplanänderung folgende Rahmenbedingungen:

Für den Bereich des vorliegenden 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 speziell im Verdichtungsraum umgebenen Raum und hat jedoch keine zentralörtliche Funktion. Die Entwicklung der Gemeinde ist daher auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Plangebiet dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Welsleben. 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. Die Flächen des Plangebietes der 6. Änderung des B-Planes 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A befinden sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB. Es handelt sich damit um eine baurechtlich gesicherte Fläche.

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist die Aufstellung der B-Planänderung nicht raumbedeutsam. Die oberste Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt und entscheidet über diesen Sachverhalt.

Gemäß § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) sind die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Vorbehaltsgebiete können dabei im Regionalplan konkretisiert und ergänzt werden.

Lage des Plangebietes im Landesentwicklungsplan



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 baurechtlich gesicherte Fläche. Die Fläche wurde bereits als vorhandene Wohnbaufläche im rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Bördeland dargestellt.

Siehe hierzu auch Punkt a) **Landesentwicklungsplan 2010 (LEP-LSA 2010)**

c) 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg 2016

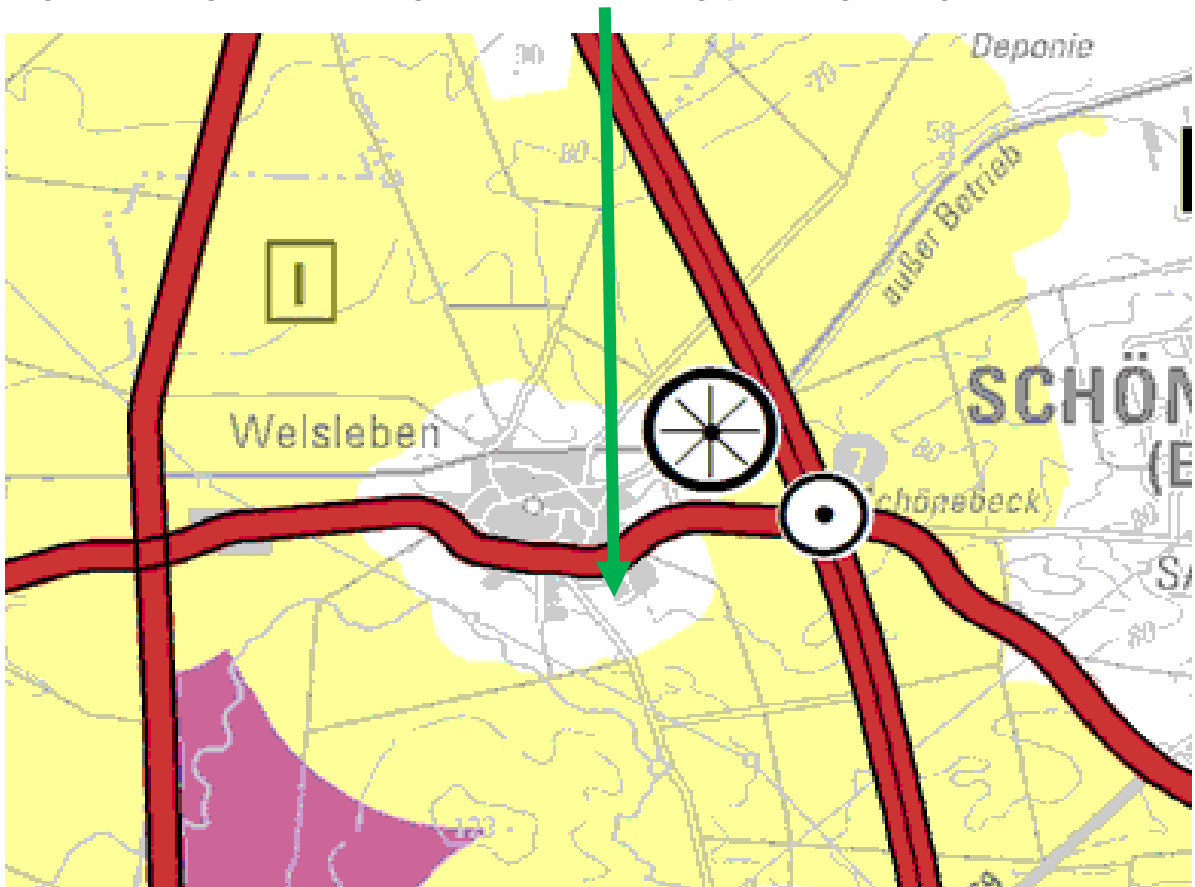
Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 02.06.2016 den 1. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg, die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).

Im o. g. 1. Entwurf des REP wird das B-Plangebiet als „weiße“ Fläche dargestellt.

Dementsprechend befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit keinen raumordnerischen Festlegungen.

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.

Lage des Plangebietes im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg



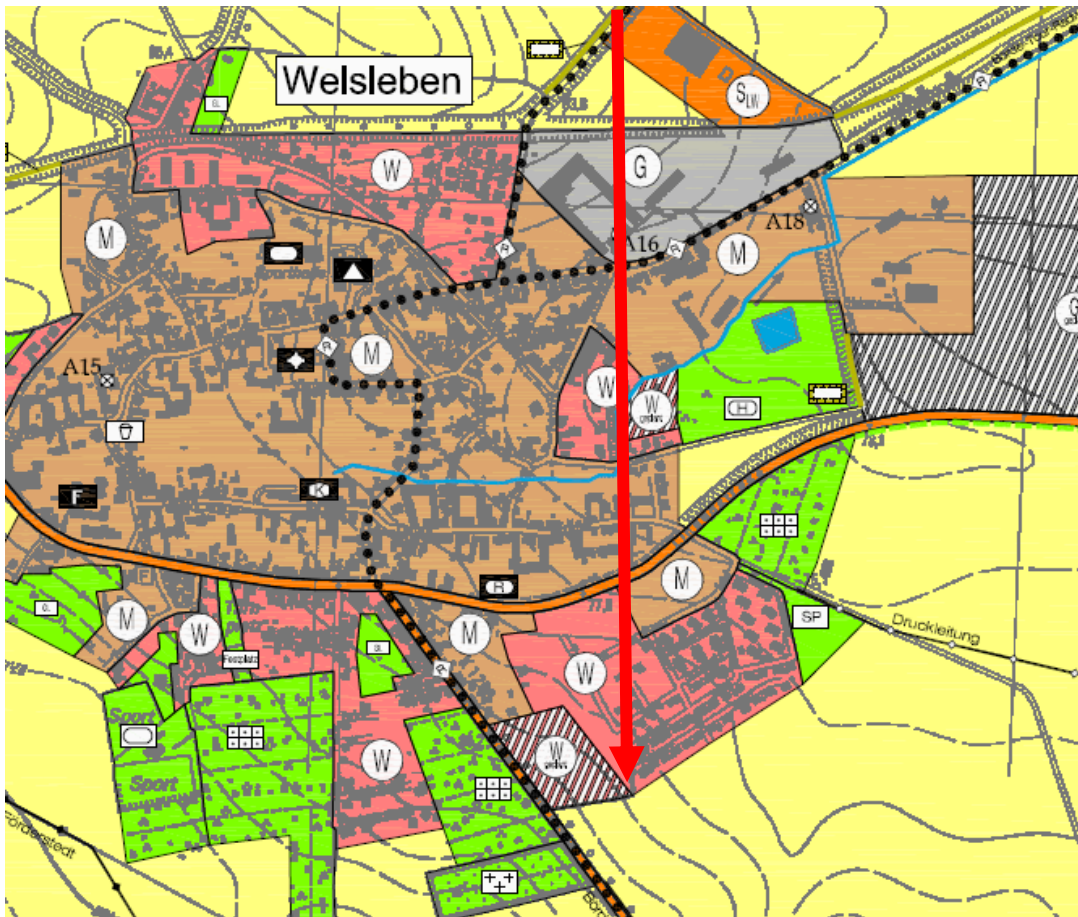
***Für den Bereich des Bebauungsplanes liegen folgende Bauleitpläne vor:
d) Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Bördeland, OT Welsleben***

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 vorhandene Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Die vorliegende B-Planänderung wird damit, aus dem F-Plan der Einheitsgemeinde Bördeland gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt, aufgestellt.

**Auszug aus dem seit 22.12.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der
Einheitsgemeinde Bördeland**

Lage des Plangebietes der 6.Änderung des B-Planes 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A



(TK10/06/2012) © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) /A18/-003167-12

3. Plananlass/ Zielsetzung

3.1. Veranlassung und Notwendigkeit der Änderung

Die Zielsetzung im rechtsverbindlichen B-Plan für das Planänderungsgebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wurde bisher nicht umgesetzt.

Es besteht nunmehr ein konkreter Bedarf zur Überbauung einer Teilfläche der festgesetzten öffentlichen Grünfläche für einen Verbindungsweg zwischen dem Baugebiet des B-Planes 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A und dem geplanten Wohngebiet „An der Bierer Straße“ Teil A.

Die Befahrbarkeit dieses Verbindungsweges wird jedoch beschränkt auf die Benutzung von Rettungs- und Müllfahrzeugen.

Mit der vorliegenden Änderung soll eine durchgängige Befahrbarkeit beider Baugebiete mit Rettungsfahrzeugen und 3-achsigen Müllfahrzeugen gewährleistet werden.

Derzeit ist die Befahrung der Straße „Finkenweg“ im B-Plangebiet 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug nur unter erschwerten Bedingungen möglich.

Des Weiteren ist es erforderlich, in dem o.g. Verbindungsweg leitungsgebundenen Medien zur stadttechnischen Erschließung des geplanten Wohngebiets „An der Bierer Straße“ Teil A zu verlegen. Es ist geplant, das neue Wohngebiet an das vorhandene Trink-, Schmutzwasser- und Energienetz des bebauten Wohnbaugebietes „Wohnbau Süd“ in der Straße „Finkenweg“ anzuschließen.

Parallel zur Aufstellung der vorliegenden B-Planänderung erfolgt die Aufstellung des B-Planes Wohngebiet „An der Bierer Straße“ Teil A.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, in dem durch die Festsetzung von Fahr- und Leitungsrechte eine bedarfsgerechte Erschließung der o.g. Wohngebiete gesichert werden kann. Sie ist städtebaulich erforderlich. Das Vorhaben kann nicht über eine Befreiung gemäß § 31 BauGB genehmigt werden, da die Abweichung von den Festsetzungen des B-Planes (öffentliche Grünfläche mit Anpflanzpflichten für Gehölzpflanzungen in eine Verkehrsfläche) zu erheblich ist.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Bördeland am **20.09.2018** die Beschlüsse über die Aufstellung der 6. Änderung des fortgeltenden B-Planes 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A gefasst.

Es wurde ebenfalls beschlossen, dass das Änderungsverfahren nach § 13a BauGB durchzuführen ist. Weiter wurde beschlossen, dass Anregungen nur zur 6. Änderung des B-Planes vorgebracht werden können.

Anregungen, die nicht die 6. Änderung des B-Planes betreffen, werden in diesem Bauleitverfahren nicht berücksichtigt.

Die städtebauliche Planung und Erschließung erfolgt auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und einem Vorhabenträger.

3.2. Zielsetzung des B-Planänderung

Wesentliches Ziel dieser Änderung ist die Festsetzung einer Fläche mit Fahrrechten für Rettungs- und Müllfahrzeuge in Verlängerung des Finkenweges bis zum Wendehammer der privaten Erschließungsstraße im westlich angrenzenden geplanten Wohngebiet „An der Bierer Straße“, Teil A.

Mit der vorliegenden Änderung soll eine durchgängige Befahrbarkeit beider Baugebiete mit Rettungsfahr- und Müllfahrzeugen gewährleistet werden. Der Vorteil sind verkürzte und damit schnelle Rettungswege sowie eine verkehrssichere und fachgerechte Müllentsorgung der Grundstücke in beiden Wohngebieten durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Eine Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Durchgangsstraße zwischen der Bierer Straße und dem Finkenweg ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

Des Weiteren werden neben der o.g. mit Fahrrechten zu belastende Fläche, Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.

Es ist beabsichtigt, das geplante Wohngebiet „An der Bierer Straße“, Teil A. stadttechnisch an das Ver- und Entsorgungssystem im B-Plangebiet 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A anzuschließen.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Gemeinde Bördeland, ortsansässige Bürger an die Ortschaft Welsleben zu binden und dafür kostengünstige Bauflächen in der Ortschaft zur Verfügung zu stellen. Ohne die vorliegende B-Planänderung wäre die Erschließung des geplanten Wohngebietes „An der Bierer Straße“, Teil A nur mit erhöhten Aufwendungen möglich.

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

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

Die grundsätzlichen Ziele des rechtsverbindlichen B-Planes haben nach wie vor auch für die 6. Änderung des B-Planes Bestand.

Die textlichen Festsetzungen Teil B des rechtsverbindlichen B-Planes, die von der Änderung nicht berührt sind, gelten unverändert weiter.

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

Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der B-Plan 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A in der Fassung der 5. Änderung bildet die Beurteilungsgrundlage für die Bewertung der vorliegenden B-Planänderung.

Das Plangebiet der vorliegenden 6. B-Planänderung hat eine Fläche von 1.090 m².

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 Innenbereich dienen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes zur 6. Änderung dient der Nachverdichtung (hier Errichtung einer zusätzlichen Verkehrsfläche) innerhalb eines Siedlungsbereiches in der Ortschaft Welsleben. Das beschleunigte Verfahren ist gemäß **§ 13a Abs. 4 BauGB** auch für die **Änderung** von Bebauungsplänen anwendbar.

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

- 1) Die Planung darf eine zulässige Grundfläche von 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 hat eine Fläche von insgesamt ca. 1.090 m², davon werden ca. 100 m² als Verkehrsfläche (hier als mit Fahrrechten zu belastende Fläche) festgesetzt. Mit dem Vorhaben wird die derzeit festgesetzte überbaubare Grundfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht geändert. Die Fläche erfüllt somit das Kriterium zu Punkt 1.

Zu Punkt 2)

Mit der Bebauungsplanänderung wird lediglich eine Fläche für Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, werden durch die B-Planänderung nicht zulässig. Das der Aufstellung der B-Planänderung zugrunde liegende Vorhaben, der Errichtung eines Verbindungsweges zur Nutzung von Rettungs- und Müllfahrzeugen, unterliegt keinen Umweltverträglichkeitsprüfungen nach Bundes- oder Landesgesetzen.

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.

Fazit:

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB, (im beschleunigte Verfahren) sind für die vorliegende B-Planänderung gegeben.

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

- Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13b 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 § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren ist § 4c BauGB „Überwachung“ nicht anzuwenden.

3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes erstreckt sich auf die Flurstücke 1051 und 1052, der Flur 10, in der Gemarkung Welsleben. Die Plangebietsgröße des Geltungsbereiches der 6. Änderung des fortgeltenden B-Planes 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A beträgt ca. 0,11 ha. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird gebildet durch:

- im Norden: durch den Amselweg,
- im Osten: durch Wohnbebauung sowie den Finkenweg,
- im Westen: durch das geplante Wohngebiet „An der Bierer Straße“, Teil A,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich in Gemeindebesitz.

3.5. Nutzungen im Bestand

Die Nutzungen/ tatsächlicher Versiegelungsgrad im Bestand sind im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen B-Planes als maßgebliche Beurteilungsgrundlage *für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft* **nicht** heranzuziehen.

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes **gilt die rechtsverbindliche Fassung des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen** als Beurteilungsgrundlage (**§ 1a Abs.3 Satz 5 BauGB**).

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes setzt für die 6. Änderung des B-Planes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sowie überlagernd eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB fest.

Durch die vorliegende Planung entfallen ca. 100 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Dieser Flächenverlust ist auszugleichen. Siehe hierzu Punkt 4.2.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes für den o.g. Änderungsbereich wurden bisher nicht umgesetzt. Im Bestand befinden sich im Änderungsgebiet, Flächen mit Ruderalflur und Einzelgehölzen, befestigte Flächen der ehemaligen Baustraße sowie Flächen mit verdichtetem Boden mit lockerer Ruderalflur.



Quelle: <http://www.bing.com/maps,2018>

4. Planinhalt und Auswirkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Planverfahren die 6. Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes ist.

Im Geltungsbereich der 6. Änderung gilt der B-Plan 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A in der zuletzt geänderten Fassung der 5. Änderung.

Zu begründen sind daher ausschließlich die vorgenommenen Änderungen gegenüber dem derzeitig rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Für die übrigen, aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommenen Festsetzungen, wird auf die Begründung zu diesem Plan verwiesen.

Im Folgenden wird lediglich auf die mit der 6. Änderung des B-Planes veränderten Festsetzungen eingegangen.

4.1. Inhalt der Änderung

Die Änderungen des Bebauungsplanes im Einzelnen umfassen:

1. Festsetzung einer verkehrstechnischen Verbindung des B-Plangebietes 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A mit dem geplanten Wohngebiet „An der Bierer Straße“ Teil A, ausschließlich für Rettungs- und Müllfahrzeuge. Hierfür wird eine mit Fahrrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.
2. Der Fahrzeugverkehr auf der unter Punkt 1 genannten Verkehrsverbindung soll nur für Rettungs- und Müllfahrzeuge zulässig sein. Zur Umsetzung dieser Maßgabe erfolgte die Aufnahme einer Planzeichenfestsetzung sowie einer textlichen Festsetzung im Teil B, für den Ein- bzw. Ausfahrtbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB.
3. Festsetzung einer zu belastenden Fläche für Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.
4. Reduzierung der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB um ca. 100 m².

Begründung:

Zu. 1

Mit der vorliegenden Änderung soll eine durchgängige Befahrbarkeit beider Baugebiete mit Rettungs- und Müllfahrzeugen gewährleistet werden. Der Vorteil sind verkürzte und damit schnelle Rettungswege sowie eine verkehrssichere und fachgerechte Müllentsorgung der Grundstücke in beiden Wohngebieten durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Eine Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Durchgangsstraße zwischen der Bierer Straße und dem Finkenweg ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

Diese Festsetzung würde dazu führen, dass sich das Verkehrsaufkommen im Bereich des Finkenweges wesentlich erhöht. Der Ziel- und Quellverkehr in und aus dem Wohngebiet „Wohnbau Süd“ würde, da er die kürzeste Verbindung darstellt, um die Ortslage Welsleben zu umfahren, diese Verbindungstraße nutzen.

Des Weiteren würden neue Verkehrsströme durch das Wohngebiet fließen (Durchgangsverkehr/ Abkürzung zur B 246a und Kundenverkehr zum Netto Markt in der Lindenstraße).

Hinzu kommt, dass der Finkenweg lediglich als Anliegerweg ausgebaut wurde. Er ist baulich nicht dafür geeignet ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entsprechend der Funktion einer Sammelstraße aufzunehmen.

Aus den o.g. Gründen wurde der Verbindungsweg (vom Finkenweg bis zum Anschluss an das westlich angrenzende, geplante neue Wohngebiet) als mit Fahrrechten zu belastende Fläche für Rettungs- und Müllfahrzeuge festgesetzt.

Zu. 2

Für eine schnelle Rettung von Menschen sowie zur Gewährleistung der Müllentsorgung im Plangebiet wird eine Verbindung zwischen den öffentlichen Straßen „Bierer Straße“ und dem „Finkenweg“ geschaffen.

Da die Nutzung der o.g. Verbindstraße nur für Rettungs- und Müllfahrzeuge zulässig sein soll, ist es erforderlich Benutzungsregelungen für den beschränkten Fahrzeugverkehr im Ein- bzw. Ausfahrtbereich (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB) festzusetzen.

Die Ein- und Ausfahrt für den eingeschränkten Fahrverkehr wird mit Pollern gesichert.

Parallel zur Aufstellung der vorliegenden B-Planänderung erfolgt die Aufstellung des B-Planes Wohngebiet „An der Bierer Straße“ Teil A. In diesem B-Plan werden ebenfalls Benutzungsregelungen für den beschränkten Fahrzeugverkehr im Ein- bzw. Ausfahrtbereich (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB) festgesetzt.

Mit den o.g. Festsetzungen wird verhindert, dass die Straße als Durchgangsstraße für alle Fahrzeuge genutzt werden kann.

Zu. 3

Es ist geplant, das neue Wohngebiet „An der Bierer Straße“, Teil A an das vorhandene Trink-, Schmutzwasser- und Energienetz des bebauten Wohnbaugebietes "Wohnbau Süd" in der Straße „Finkenweg“ anzuschließen.

Hierfür ist es erforderlich, im Bereich der bereits genannten Flächen für Fahrrechte für Rettungs- und Müllfahrzeuge auch Leitungsrechte zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen festzusetzen.

Zu. 4

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes setzt für die 6. Änderung des B-Planes 02/92 Wohnbau „Süd“, Teil A eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest. Durch die vorliegende Planung entfallen ca. 100 m² der festgesetzten Anpflanzfläche. Siehe hierzu Punkt 4.2.

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

Durch die vorliegende Planung entfallen ca. 100 m² Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB. Dieser Flächenverlust ist auszugleichen, da diese Fläche als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzt wurde. Die durch das Vorhaben weggefallene Anpflanzfläche von 100 m², wird mit einem Adäquaten Pflanzgebot gemäß § 25a BauGB im parallel aufgestellten B-Plan Wohngebiet „An der Bierer Straße“, Teil A kompensiert.

Die Fläche befindet sich in der Flur 10 auf dem Flurstück 31/2.

Artenschutzrechtliche Belange:

Die Überprüfung ergab, dass im Bereich des geplanten Eingriffs der 6. Änderung keine Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten vorhanden sind.

Der Eingriff geht nicht mit dem Verlust von essenziellen Nahrungshabitaten einher. Durch den geplanten Eingriff sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG nicht zu erwarten. Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Planes nicht erforderlich.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung, der im Plangebiet anfallenden 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". Mit der Zielsetzung der vorliegenden Planung, „Errichtung eines Verbindungsweges zur Nutzung von Rettungs- und Müllfahrzeugen auf einer von ca. 100 m²“, ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Bebauungsplanänderung 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.

4.3. Auswirkungen auf die Erschließung

Mit der 6. Änderung ist die Errichtung einer Straßenverkehrsfläche für die Nutzung von Rettungs- und Müllfahrzeugen verbunden.

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.

Die Kosten für **die Errichtung der Straßenverkehrsfläche zur Nutzung von Rettungs- und Müllfahrzeugen im Geltungsbereich der 6. Änderung des B-Planes** trägt der Vorhabensträger.

5. Flächenbilanz

	Fläche des Plangebietes:	1090 m ²
➤	davon Fläche für Fahr- und Leitungsrecht:	100 m ²
➤	davon als öffentliche Grünfläche:	990 m ²