

**GEMEINDE PLÖTZKAU**

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN  
NR. 3**

**"WOHNGEBIET  
GROSSWIRSCHLEBENER WEG"**

**BEGRÜNDUNG**

**2. ENTWURF**

STAND: 02/2024

**PLANVERFASSER:**

**BAUMEISTER  
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg**  
Steinstraße 3i  
06406 Bernburg (Saale)  
[www.baumeister-bernburg.de](http://www.baumeister-bernburg.de)

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß  
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c  
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

M. Sc. Verena Zumhasch

# Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG .....	1
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS .....	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG .....	5
3.1	Raumordnung .....	5
3.2	Landschaftsplan .....	12
3.3	Flächennutzungsplan .....	12
4.	ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS .....	12
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	13
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	14
5.4	Stellplätze und Garagen .....	15
5.5	Verkehrsflächen .....	15
5.6	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung .....	16
5.7	Grünflächen.....	18
5.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	19
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	19
7.	HINWEISE .....	19
8.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	21
9	EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT .....	21
9.1	Eingriffsregelung .....	21
9.2	Durchführung und Sicherung des Ausgleichs .....	25
10.	VERTRÄGLICHKEIT MIT DER FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE.....	26
11.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	29
12.	FLÄCHENBILANZ .....	31
	LITERATURVERZEICHNIS .....	31

# 1. Veranlassung

## Bisherige Entwicklung

Für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Gemeinde Plötzkau wurde der Bebauungsplan Nr. 3 "Wohngebiet Großwirschlebener Weg" aufgestellt. Das Wohngebiet stellt eine sinnvolle Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgebietes dar und liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes und des Hochwasserrisikogebietes der Saale. Der Standort des Wohngebietes befindet sich an der westlichen Seite des Großwirschlebener Weges. Dort ist am Ortsrand mit der Siedlung an der Straße „Am Schlosspark“ an der östlichen Seite bereits eine Bebauung vorhanden.

Auf Antrag der Gemeinde Plötzkau wurde deshalb an der westlichen Seite des Großwirschlebener Weges bereits eine Fläche mit einer Größe von 6.604 m<sup>2</sup> aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Saale" herausgelöst. Die Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Festsetzung des LSG „Saale“ im Salzlandkreis wurde am 26.06.2019 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekannt gemacht. Damit wurde eine wesentliche Voraussetzung für die Ausweisung eines Wohngebietes am Großwirschlebener Weg geschaffen

Die aus dem LSG "Saale" herausgelöste Fläche soll zu einem Wohngebiet für Eigenheime entwickelt werden. Hierzu wurde der Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde auch die Fläche des Großwirschlebener Weges auf Höhe des Wohngebietes. Damit wurde die Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes an den Großwirschlebener Weg planungsrechtlich abgesichert.

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke westlich des Großwirschlebener Weges liegen im Gebiet des Flurbereinigungsverfahrens „Plötzkau A14“. In dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Teil dieses Flurbereinigungsverfahrens wurden bereits neue Flurstücke gebildet und der gegenwärtige Stand der Liegenschaftskarte enthält bereits die Grenzen und Nummern der neu gebildeten Flurstücke.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde weiter eine Teilfläche des Flurstücks 1049 der Flur 6. Auf dieser Teilfläche sollte ursprünglich bis zu einer späteren Erweiterung des Wohngebietes in nordwestliche Richtung auf diesem Flurstück vorübergehend eine Wendeanlage errichtet werden. Das Flurstück 1049 der Flur 6 befindet sich weiterhin innerhalb des LSG "Saale".

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Plötzkau am 01.07.2021 als Satzung beschlossen. Der Plan wurde am 30.09.2021 im Saale-Wipper-Boten, dem Amtlichen Mitteilungsblatt der Verbandsgemeinde Saale-Wipper, bekannt gemacht. Damit ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich hat sich für das Wohngebiet ein Investor gefunden. Der Investor möchte gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die geplante Erschließung des Wohngebietes verändern. Deshalb soll der Bebauungsplan geändert werden. Der Gemeinderat der Gemeinde Plötzkau hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 „Wohngebiet Großwirschlebener Weg“ am 28.08.2023 beschlossen (Beschlussvorlage PL 097/2023).

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses sollte die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Beschluss wurde am 28.09.2023 im Saale-Boten der Verbandsgemeinde Saale-Wipper veröffentlicht.

Nach Leitsatz 1 des Urteils vom 25.06.2020 vom Bundesverwaltungsgericht kommt es für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB maßgeblich

auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an (Az. 4 CN 5.18)<sup>1</sup>. Das Plangebiet ist noch unbebaut und liegt am Rand des Siedlungsbereichs und kann deshalb nicht dem Siedlungsbereich zugeordnet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist hier nicht anwendbar. Der Bebauungsplan soll fortan in Abstimmung mit dem Salzlandkreis im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Auf Grund des Wechsels der Verfahrensart müssen die Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit erneut beteiligt werden und dazu ein 2. Entwurf gefertigt werden.

### **Verfahrensart**

Zunächst wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung begonnen. Der Begriff der Innenentwicklung ist nicht legal definiert. Er nimmt bewusst nicht die herkömmliche Abgrenzung von Innen- und Außenbereich auf, sondern wird vom Gesetzgeber als städtebaufachlicher Terminus vorausgesetzt. Seine Interpretation durch die Gemeinde unterliegt der uneingeschränkten gerichtlichen Kontrolle, einen Beurteilungsspielraum hat die Gemeinde nicht. (BVerwG, Urteil vom 25.06.2020, Az. 4 CN 5.18, Rn. 25)

Mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB knüpft der Gesetzgeber an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Er grenzt Bebauungspläne der Innenentwicklung von Bebauungsplänen ab, die gezielt Flächen außerhalb der Ortslagen einer Bebauung zuführen, und will mit § 13a Abs. 1 BauGB Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Als Gebiete, die für Bebauungspläne der Innenentwicklung in Betracht kommen, nennt er beispielhaft die im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll (Bundestags-Drucksache 16/2496, S. 12 zu Nr. 8 und Absatz 1). Mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen, u.a. dem Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) sowie der Eingriffs-Ausgleich-Fiktion des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, will der Gesetzgeber einen Anreiz dafür setzen, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen durch Überplanung und Zersiedlung des Außenbereichs absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern. (BVerwG, Urteil vom 25.06.2020, Az. 4 CN 5.18, Rn. 26)

Diese gesetzgeberische Intention hat in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB durch die Nennung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung als spezielle Maßnahmen der Innenentwicklung beispielhaft ihren Niederschlag gefunden. Darüber hinaus werden aber auch "andere Maßnahmen der Innenentwicklung" genannt. "Innenentwicklung" ist deshalb der Oberbegriff, der die Anwendung des beschleunigten Verfahrens eröffnet. Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kommt es daher nicht darauf an, wie die Gemeinde die von ihr mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Maßnahmen bezeichnet, sondern allein darauf, ob sie damit "Innenentwicklung" im Sinne dieser Vorschrift betreibt. (BVerwG, Urteil vom 25.06.2020, Az. 4 CN 5.18 - Rn. 27)

---

<sup>1</sup> <https://www.bverwg.de/250620U4CN5.18.0>

Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Innenentwicklung ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig; das gilt ausweislich der Gesetzesbegründung auch für die Änderung oder Anpassung von Bebauungsplänen (Bundestags-Drucksache 16/2496, S. 12). Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden (BVerwG, Urteil vom 04.11.2015, Az. 4 CN 9, Rn. 22 f.).

Die Grenzen des Siedlungsbereichs werden nicht durch Planung bestimmt; die Planung findet diese in der jeweiligen Örtlichkeit vor. Dass es für die Bestimmung der Grenzen des Siedlungsbereichs auf die tatsächlichen Verhältnisse ankommt, zeigt – neben den in der Gesetzesbegründung beschriebenen Anwendungsfällen – die gesetzlichen Beispielfälle der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, die an einen ehemals oder aktuell noch vorhandenen Baubestand anknüpfen. Darin kommt zum Ausdruck, dass für die Innenentwicklung auf solche Flächen zugegriffen werden soll, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise schon verloren haben. Für dieses enge Verständnis streitet auch die Entstehungsgeschichte der Norm. Nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung sollte das beschleunigte Verfahren für einen Bebauungsplan gelten, der "der Innenentwicklung dient" (Bundestags-Drucksache 16/2496, S. 5). Im Gesetzgebungsverfahren ist der Wortlaut geändert worden, um sicherzustellen, dass nicht auch solche Bebauungspläne als Pläne der Innenentwicklung gelten, die Bauland im bisherigen Außenbereich ausweisen und sich damit mittelbar positiv auf die Innenentwicklung auswirken (vgl. Bundestags-Drucksache 16/3308, S. 17). (BVerwG, Urteil vom 25.06.2020, Az. 4 CN 5.18, Rn. 27)

Nach Prüfung der Rechts- und Sachlage sowie in Abstimmung mit dem Salzlandkreis sowie dem Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen soll die 1. Änderung des Bebauungsplans fortan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Werden im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert oder enthält er lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a oder Abs. 2b BauGB, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Änderung der Erschließung eines Allgemeinen Wohngebiets. Für dieses Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.

Schutzgüter i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB sind die Natura 2000-Gebiete. Ca. 340 m östlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans liegt das Europäische Vogelschutzgebiet „Auenwald Plötzkau“. Auf Grund der Entfernung sowie der Festsetzung des Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet, ist nicht ersichtlich, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich beeinträchtigen könnte.

Schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht zu erwarten.

Die Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens i.S.d. § 13 BauGB sind somit erfüllt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, sodass die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet, jedoch nicht auf die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Pflicht zur Durchführung der aus der Bilanzierung erforderlichen Ausgleichsmaßnahme.

Der Bebauungsplan wird fortan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht, jedoch mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, aufgestellt.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wurde bereits nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Seitdem stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Plötzkau das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saale-Wipper wird das künftige Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche darstellen.

### **Planzeichnung**

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte mit Stand vom November 2019 verwendet.

## **2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets**

Das Änderungsgebiet bezieht den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein. Damit wird auch der vor dem Wohngebiet liegenden Abschnitt des Großwirschlebener Weges mit einbezogen. Die Fläche des Wohngebietes wird gegenwärtig noch als Acker genutzt. Zwischen der Fahrbahn des Großwirschlebener Weges und der Ackerfläche im Bereich des künftigen Wohngebietes liegt die Straßenböschung des Großwirschlebener Weges.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Plötzkau:  
Flur 6: 10 (teilweise) und 1049 (teilweise)  
Flur 25: 20, 21, 22 und 181 (teilweise)

Die maximale Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von West nach Ost ca. 95 m und die mittlere Ausdehnung von Nord nach Süd ca. 85 m und. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 0,80 ha.

Das Plangebiet fällt leicht in Richtung Osten ab. Die Geländehöhe liegt bei etwa 69 m ü. NHN.

In nördliche und nordöstliche Richtung grenzt das Gebiet des Bebauungsplans unmittelbar an den Siedlungsbereich der Ortslage Plötzkau an.

Die Flächen westlich und südlich werden bislang ackerbaulich genutzt.

### **3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung**

#### **3.1 Raumordnung**

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales hat am 09.03.2022 die Allgemeine Planungsabsicht zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt bekannt gemacht.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 9. November 2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24. Dezember 2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele festgelegt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

### **Landesentwicklungsplan**

Am 22. Dezember 2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung freigegeben. Die Planunterlagen des 1. Entwurfs stehen in der Zeit vom 29.01.2024 bis einschließlich zum 12.04.2024 zur Einsichtnahme und zum Herunterladen zur Verfügung<sup>2</sup>. Bis zum 12.04.2024 haben öffentliche Stellen sowie alle Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Hinweise oder Änderungsvorschläge zu allen Inhalten der Planunterlagen des ersten Entwurfs abzugeben.

Die Gemeinde Plötzkau gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Gemeinde Plötzkau gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum mit relativ günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus“.

Zielstellung für den ländlichen Raum mit günstigen Produktionsbedingungen insbesondere für die Landwirtschaft und/oder Potenzialen im Tourismus ist es, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass sich die beiden Nutzungsformen ergänzen.

In Räumen mit relativ günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft soll landwirtschaftliche Nutzfläche für andere Nutzungen nur in dem unbedingt erforderlichen Maß in Anspruch genommen werden. Aufgrund der landschaftlichen Schönheiten und der Sehenswürdigkeiten weisen diese ländlichen Kulturlandschaften große Potenziale für die Erholung und den Tourismus auf. Diese Standortvorteile sollen durch den Ausbau der touristischen Infrastruktur für bestimmte Urlauberzielgruppen unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten gefördert werden.

Der Bebauungsplan trägt zu einer Stärkung der Entwicklung der Gemeinde Plötzkau bei und trägt insoweit dem Grundsatz 8 des Landesentwicklungsplans 2010 Rechnung. Durch den Bebauungsplan wird landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Im Gegenzug wird jedoch auf die Entwicklung der bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche rückwärtig der Bernburger Straße verzichtet. Im Gebiet der Änderung des Bebauungsplans ist keine touristische Infrastruktur vorhanden, die ausgebaut werden könnte.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Potentialflächen, die vorrangig genutzt werden sollen, sind in der Ortslage Plötzkau nicht vorhanden. Insbesondere in der Siedlung längs der Straße „Am Schlosspark“, in denen in den vergangenen Jahrzehnten neue Wohngebäude errichtet wurden, sind keine Baugrundstücke mehr verfügbar.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Gebiets des Bebauungsplans fußläufig gut erreichbar zur Bushaltestelle "Plötzkau, Schloss" gewährleistet eine günstige Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel.

---

<sup>2</sup><https://www.landesentwicklungsplan-st.de/lep-st-neuaufstellung/index.php>

Die Bushaltestelle "Plötzkau, Schloss" wird von der zwischen Bernburg über Plötzkau nach Alsleben verkehrenden Regionalbuslinie angefahren.

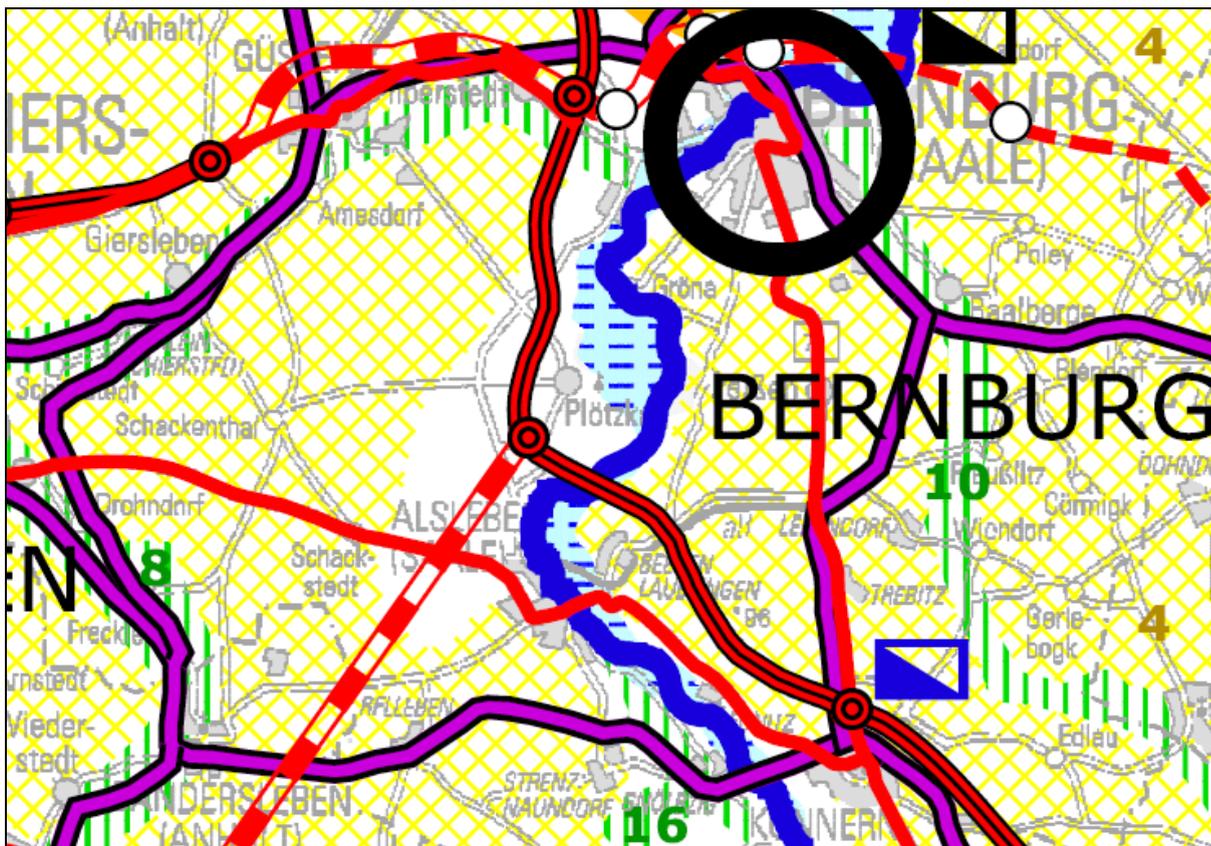


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat mit Beschluss vom 02.09.2015 das "Zentrale-Orte-Konzept der Planungsregion Magdeburg" für den Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg beschlossen. Mit diesem Zentrale-Orte-Konzept ist eine Anpassung des grundzentralen Systems durch die Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg an die Kriterien im Landesentwicklungsplan erfolgt.

Die Gemeinde Plötzkau ist danach nicht als Zentraler Ort eingestuft.

In den übrigen (nicht Zentralen) Orten ist gemäß Ziel 26 die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

Für eine eigenverantwortliche Aufgabenwahrnehmung ist jeder Gemeinde – auch wenn sie keine zentralörtlichen Funktionen wahrnimmt – im Rahmen ihrer Eigenentwicklung zu ermöglichen, die gewachsenen Strukturen zu erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterzuentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung der Gemeinde zu berücksichtigen.

Unter Eigenentwicklung ist dabei zu verstehen:

Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt.

Der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Plötzkau wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saale-Wipper ermittelt. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird kein Baurecht für zusätzliche Wohngebäude geschaffen, sondern nur die Art der Erschließung des Wohngebiets geändert.

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind gemäß Ziel 121 Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten. Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind gemäß Ziel 122 zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

Als Vorranggebiete für Hochwasserschutz wird gemäß Ziel 123 Nr. 1 u. a. festgelegt der Überschwemmungsbereich der Saale. Da durch Hochwasser Leben und Gesundheit der Bevölkerung gefährdet werden sowie hohe wirtschaftliche Schäden eintreten können, sind die Überschwemmungsgebiete bei der Aufstellung des Landesentwicklungsplans mit hoher Priorität gegenüber anderen Nutzungs- und Schutzinteressen in die Abwägung eingeflossen. Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 76 Abs. 1 Satz 1 WHG Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Das Überschwemmungsgebiet der Saale wurde durch Verordnung des Landesverwaltungsamtes vom 25.01.2013 ausgewiesen. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Saale.

Die A 14, die westlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft, ist in der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans als solche eingetragen.

Flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Plangebiet nicht.

### **Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 09.11.2005 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft am 24.12.2006 in Kraft getreten. Die vorherigen Bekanntmachungen waren unwirksam. Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg sind die regionalplanerischen Ziele im festgelegt.

Das in weiten Teilen der Planungsregion vorhandene Fremdenverkehrspotenzial mit seinen landschaftsräumlichen, kulturhistorischen und siedlungsstrukturellen Besonderheiten sowie infrastrukturellen Voraussetzungen soll gemäß Grundsatz 5.5.2.1 für die weitere Entwicklung des Tourismus bewahrt, vorteilhaft genutzt und in besonders begünstigten Gebieten ausgebaut werden. Auf eine zunehmend vernetzte Entwicklung des Fremdenverkehrs innerhalb der Region und grenzübergreifend mit benachbarten Regionen ist hinzuwirken.

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist gemäß Ziel 5.5.2.4 den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Im Einzelnen wird gemäß Ziel 5.5.2.5 Nr. 1 als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung festgelegt das „Saaletal mit Seitentälern“.

Die Gemeinde Plötzkau geht davon aus, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Tourismus und Erholung im Saaletal nicht beeinträchtigt werden.

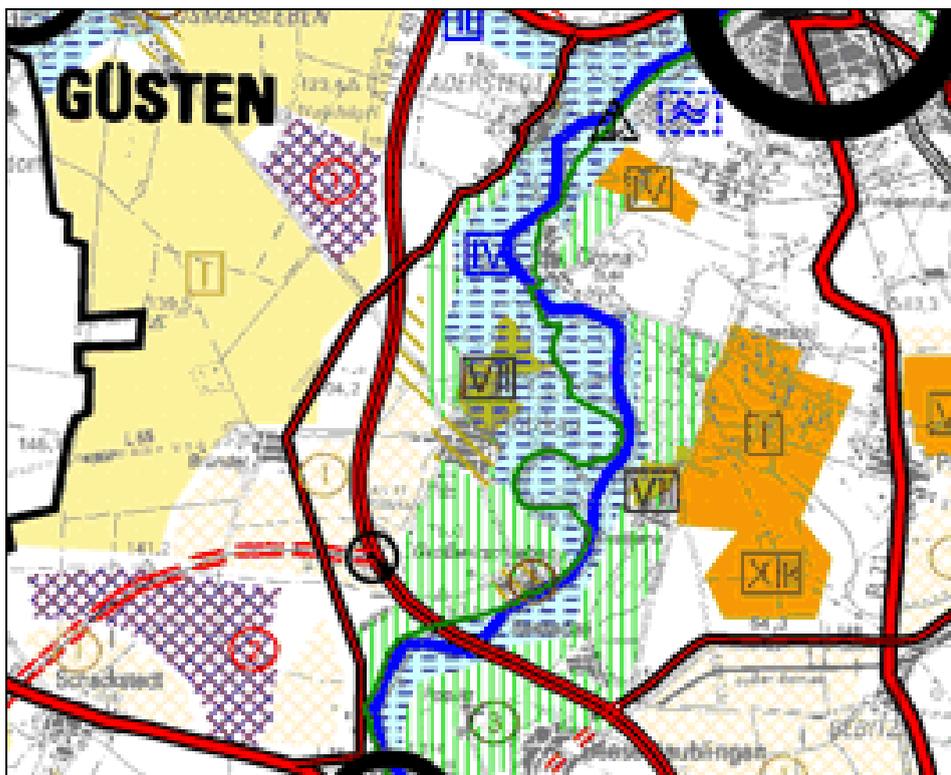


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist gemäß Ziel 5.5.3.3 den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Es werden gemäß Ziel 5.5.3.4 Nr. 3 als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems festgelegt das „Untere Saaletal“.

Angesichts der gegenwärtigen Nutzung des künftigen Wohngebietes als Acker sind durch die Änderung des Bebauungsplans nur geringe Beeinträchtigungen von Naturschutz und Landschaftspflege zu erwarten.

### **Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (3. Entwurf)**

Der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021 öffentlich aus. Mit Beschluss vom 28.06.2023 hat die Regionalversammlung den 3. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Auslegung ist noch nicht erfolgt. Der 3. Entwurf ist bereits veröffentlicht<sup>3</sup>. Die öffentliche Auslegung des 3. Entwurfs erfolgt vom 28.07.2023 bis zum 01.09.2023. Somit sind die Ziele des 3. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Das Kapitel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur -

<sup>3</sup><https://www.regionmagdeburg.de/index.php?La=1&object=tx,493.1076.1>

Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des 2. Entwurfs des Sachlichen Teilplanes erfolgte gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 22.06.2022 in der Zeit vom 25.07.2022 bis 31.08.2022. Dieser sachliche Teilplan wurde am 28.06.2023 von der Regionalversammlung beschlossen, die Genehmigung durch die oberste Landesentwicklungsbehörde steht noch aus.

Für einen Sachlichen Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" wurde der Aufstellungsbeschluss am 12.10.2022 von der Regionalversammlung gefasst. Die Bekanntmachung über die allgemeine Planungsabsicht und Beteiligung an der Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichts zur Aufstellung des Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ erfolgte im Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes am 15.11.2022. Ein Entwurf dieses Sachlichen Teilplans ist bislang nicht veröffentlicht. Veröffentlicht wurde bislang nur die Unterlagen zum Scoping<sup>4</sup>. In diesem Sachlichen Teilplan sollen Windenergiegebiete in Gestalt von Vorranggebieten für die Windenergienutzung ausgewiesen werden.

Die Kapitel 4 „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ und Kapitel 5.4 „Energie“ werden mit der Aufstellung der beiden Sachlichen Teilpläne „Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur“ sowie „Energie“ aus dem Gesamtplanverfahren herausgelöst und in eigenständigen Verfahren im weitergeführt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Da die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 2 ROG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind, sind die in Aufstellung befindlichen Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg bei der Änderung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Da nur in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt werden müssen, wird auf die Grundsätze des 3. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg nicht eingegangen. Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplans übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems soll gemäß Grundsatz 6.1.1-2 die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende sichergestellt und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen gelenkt werden. Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden gemäß Grundsatz 6.1.1-3 Nr. 11 festgelegt „Teile des Saaletals“.

Nach der Tabelle 6 des 3. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg sind in dem Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Teile des Saaletals“ für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems enthaltene Schutzgebiete und schutzwürdige Flächen betroffene Flächen u. a. das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Saale“, der Naturpark „Unteres Saaletal“ und die überregional bedeutsame Biotopverbundfläche „Saaletal zwischen Rothenburg und Aderstedt“.

---

<sup>4</sup> <https://www.regionmagdeburg.de/index.php?La=1&object=tx,493.1067.1>

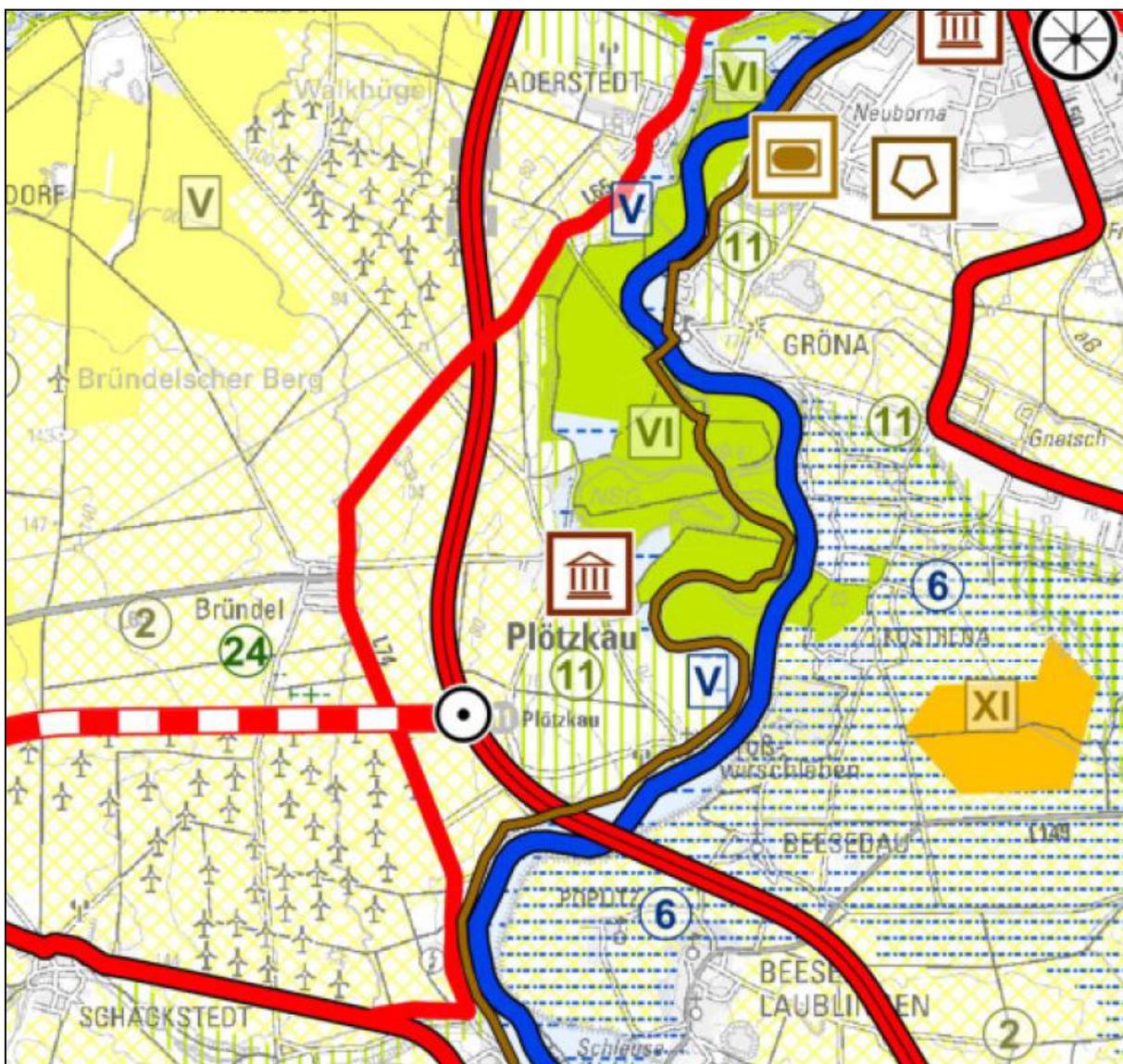


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (3. Entwurf)

Die Fläche des Wohngebietes im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wurde bereits durch Verordnung des Salzlandkreises vom 26.06.2019 aus dem LSG "Saale" herausgelöst. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt außerhalb der überregional bedeutsamen Biotopverbundfläche „Saaletal zwischen Rothenburg und Aderstedt“. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt allerdings im Gebiet des Naturparks „Unteres Saaletal“.

Die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt, da das Gebiet des Plans wegen fehlender Wege auch bereits bisher nicht für Erholungssuchende zugänglich war. Als Erschließungsmaßnahme für die Lenkung der Erholungssuchenden wurde in der Gemeinde Plötzkau ein Wanderparkplatz eingerichtet. Das Gebiet des Bebauungsplans ist von Maßnahmen zur Lenkung der Erholungssuchenden nicht betroffen.

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist gemäß Ziel 6.1.5-1 vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Bereits versiegelte oder erschlossene Flächen,

die für die Entwicklung eines Wohngebiets genutzt werden könnten, sind in der Ortslage Plötzkau nicht vorhanden.

### **3.2 Landschaftsplan**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Gemeinde Plötzkau ist ein Landschaftsplan nicht vorhanden.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Plötzkau ist wirksam. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Plötzkau wurde am 21.11.1997 genehmigt und mit Bekanntmachung vom 17.12.1997 wirksam.

Der Flächennutzungsplan wurde bereits nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Seitdem stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Plötzkau das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saale-Wipper wird das künftige Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche darstellen.

Es wird davon ausgegangen, dass das Änderungsverfahren für diesen Bebauungsplan zeitlich vor dem Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saale-Wipper abgeschlossen sein wird.

## **4. Ziele und Zwecke der Änderung des Bebauungsplans**

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die Änderung der Erschließung des kleinen Wohngebiets an der westlichen Seite des Großwirschlebener Weges im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Bebauung am Großwirschlebener Weg und an die Siedlung an der Straße „Am Schlosspark“.

Die Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Landwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch die Änderung des Bebauungsplans keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden.

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet im Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

**Allgemeine Wohngebiete (WA)** dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1).

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA soll nicht durch Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie andere gewerbliche Nutzungen beeinträchtigt werden, die im Gebiet des Bebauungsplans und dessen näherer Umgebung bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Somit sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können als weitere Nutzungsarten zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 87 Abs. 2 BauO LSA) bestimmt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die **Grundflächenzahl** mit 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten WA nach § 17 BauNVO von 0,4. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausgeschöpft.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Dies entspricht der Geschossigkeit der benachbarten Gebäude. Nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Die **Geschossflächenzahl** wird mit 0,8 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) deutlich unterschritten. Da ohnehin nur zwei Vollgeschosse zulässig sind, ist die Festsetzung einer höheren Geschossflächenzahl nicht erforderlich.

## 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### Bauweise

Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer Bauweise wird hier nicht für städtebaulich erforderlich gehalten.

### Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

Die Baugrenzen werden räumlich so festgesetzt, dass deren Verlauf die Mindesttiefe der Abstandsflächen berücksichtigt. Nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA beträgt die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, mindestens 3 m. Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich gemäß § 6 Abs. 4 BauO LSA nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 3,0 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen, zu den öffentlichen Grünflächen und zum Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt.

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets verlaufen mehrere Leitungen und Kabel des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziethen", für die der Bebauungsplan eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festsetzt. Durch die Breite des Leitungsrechtes ergibt sich dort bereits ein größerer Abstand zur öffentlichen Grünfläche. Da die Breite des Leitungsrechtes

bereits die Breite des Schutzstreifens der Leitungen und Kabel berücksichtigt, kann dort die Baugrenze auf dem westlichen Rand des Leitungsrechtes festgesetzt werden.

## 5.4 Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO unzulässig (textliche Festsetzung 2). Mit dieser Festsetzung werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen frei von Stellplätzen und Garagen gehalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen umfassen jeweils nur die Abstandsflächen, so dass die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig bemessen sind. Der Teil des Straßenraums zwischen den Baugrenzen und den benachbarten Verkehrsflächen soll von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden. Das gilt auch für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die festgesetzte Grünfläche und an den baurechtlichen Außenbereich grenzen.

## 5.5 Verkehrsflächen

Die Ortslage Plötzkau einschließlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird über die Kreisstraße 2108 im Zuge der Alslebener Straße, der Straße "Am Teich" und der Bernburger Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. An diese Kreisstraße ist das Plangebiet über den Großwirschlebener Weg und weitere Teile des innerörtlichen Straßennetzes angebunden.

Vorgesehen ist eine verkehrliche Erschließung des Plangebiets in Form einer durchgehenden Straße vom Großwirschlebener Weg bis zum westlichen Rand des Plangebietes mit einer Stichstraße in nördliche Richtung.

Die Führung der Erschließungsstraße bis an die westliche Grenze des Plangebiets heran soll eine spätere gradlinige Verlängerung dieser Straße in westliche Richtung ermöglichen.

Die Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ soll als Mischverkehrsfläche angelegt und verkehrsberuhigt ausgestaltet werden. Der im Plangebiet gelegene Abschnitt des Großwirschlebener Weges wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet geplanten Baugrundstücke sollen alle ausschließlich über die neu zu errichtende Erschließungsstraße einschließlich der Stichstraße verkehrlich erschlossen werden. Die Grünfläche im Bereich der Böschung zwischen Großwirschlebener Weg und Wohngebiet soll von Grundstückszufahrten freigehalten werden. Diese Grünfläche soll vielmehr nur durch die Einmündung der künftigen Erschließungsstraße unterbrochen werden. Deshalb werden am östlichen Rand des Wohngebietes zu der Grünfläche hin Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Für die Herstellung des Straßenkörpers der Erschließungsstraße ist im Bereich der Anbindung an den Großwirschlebener Weg die Anlage von Böschungen erforderlich. Im Bereich dieser Böschungen muss das vorhandene Gelände längs der zu errichtenden Straßenabschnitte modelliert werden. Die Flächen dieser Straßenböschungen sollen auf den Baugrundstücken liegen, um den Flächenbedarf für die Verkehrsflächen möglichst gering zu halten.

Für die vorderen Baugrenzen wird in der Änderung des Bebauungsplans die Höhenlage festgesetzt. Damit wird für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die an die im Plan festgesetzten Verkehrsflächen grenzen, eine bestimmte Höhenlage festgesetzt. Diese Höhenlage ist so bemessen, dass für die Herstellung des Straßenkörpers in der Änderung des Bebauungsplans keine Flächen von Straßenböschungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festzusetzen sind. Denn für die an die Ränder der Verkehrsflächen angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke wird eine Höhenlage im Bereich der Baugrenzen festgesetzt, die Straßenböschungen vermeidet.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt fußläufig gut erreichbar zur Bushaltestelle "Plötzkau, Schloss", die von der zwischen Bernburg über Plötzkau nach Alsleben verkehrenden Regionalbuslinie angefahren wird.

## **5.6 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

### **Versorgung**

Der südöstliche Teil des Plangebiets wird von mehreren Leitungen und Kabeln des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziethen" gequert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 3). Mit dieser Festsetzung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans von Freileitungen freigehalten werden und das Ortsbild von solchen Beeinträchtigungen geschützt werden.

#### Elektrizität

Betreiber des Verteilnetzes für Strom ist im Plangebiet und dessen näherer Umgebung die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Im Großwirschlebener Weg sind Stromkabel bereits vorhanden.

#### Gas

Das Plangebiet ist nicht an das Gasnetz angeschlossen.

#### Trinkwasser

Betreiber des Verteilnetzes für Trinkwasser ist im Plangebiet und dessen näherer Umgebung der Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethen". Im Großwirschlebener Weg ist bereits eine Trinkwasserleitung vorhanden. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich in unmittelbarer Nähe zu dem festgesetzten Wohngebiet vor dem Grundstück Am Schlosspark 8a und hat eine maximale Leistung von 82,2 m<sup>3</sup> je Stunde.

#### Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Gemeinden im Sinne des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes sind gemäß § 1 Abs. 1 BrSchG die Einheitsgemeinden und Verbandsgemeinden.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwas-

erversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für Allgemeine Wohngebiete in der Tabelle des Arbeitsblatts durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet WA mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet WA mit 0,8 festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,6 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m<sup>3</sup>/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Im Plangebiet wird nur die Errichtung von Wohngebäuden mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen erwartet. Dies entspricht den Erfahrungen in neuen Wohngebieten benachbarter Gemeinden.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen sind im Gebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden und auch künftig nicht zu erwarten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass dort von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird.

Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst. Das gesamte festgesetzte Allgemeine Wohngebiet liegt offensichtlich in einem Umkreis von 300 m um den nächstgelegenen Hydranten.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

#### Telekommunikation

In dem im Plangebiet gelegenen Abschnitt des Großwirschlebener Weges befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, von denen aus das Plangebiet erschlossen werden kann.

## **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Wasserzweckverband "Saale-Fuhne-Ziethen" mit Sitz in Bernburg. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird im Trennsystem entwässert.

### Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist über das vorhandene Kanalsystem längs des Großwirschlebener Weges gesichert. Das Plangebiet kann an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Die Abwasserdruckleitung von Großwirschleben nach Plötzkau verläuft abschnittsweise im Plangebiet, deshalb wird für diesen Kanal im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt.

### Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll über das Abwasserortsnetz in die öffentliche Kanalisation des Wasserzweckverbands "Saale-Fuhne-Ziethen" eingeleitet werden.

## **Abfallentsorgung**

Die öffentliche Abfallversorgung für das Plangebiet erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Flächen sind so bemessen, dass sie nicht durch 3-achsige und 10 m lange Entsorgungsfahrzeuge befahren werden können. Es ist vorgesehen, dass die Bewohner der sechs Baugrundstücke ihre Abfallsammelbehälter an den Abfuhrtagen zum Großwirschlebener Weg transportieren. An den Abfuhrtagen werden maximal zwei Abfallfraktionen (1x 80 l und 1x 120 l) je Haushalt abgeholt, sodass pro Abfuhrtag maximal 12 Tonnen am Großwirschlebener Weg abgestellt werden müssen. Auf Grundlage der „VDI 2160 Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken – Anforderungen an Behälter, Standplätze und Transportwege“ muss für sechs 80 l und sechs 120 l Abfallsammelbehälter eine Fläche von weniger als 4 m<sup>2</sup> vorgehalten werden.

## **5.7 Grünflächen**

Der Großwirschlebener Weg weist auf der westlichen Seite eine Böschung hin zum Wohngebiet auf. Entlang der östlichen Seite des Geltungsbereiches des Bebauungsplans lag der Großwirschlebener Weg außerhalb des Verfahrensgebietes der Flurbereinigung, während die Fläche dieser Böschung innerhalb des Verfahrensgebietes lag. Weiter südlich in Richtung Großwirschleben lag auch die Straßenfläche innerhalb des Verfahrensgebietes der Flurbereinigung. Im Flurbereinigungsverfahren „Plötzkau A14“ wurde für den im Verfahrensgebiet gelegenen Abschnitt des Großwirschlebener Weges und die Fläche dieser Straßenböschung ein neues Flurstück gebildet.

Die Böschungsfäche zwischen dem Großwirschlebener Weg und dem geplanten Wohngebiet soll dauerhaft als Grünfläche erhalten werden. Zu diesem Zweck wird diese Fläche im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich um eine öffentliche Grünfläche, da diese sich im Eigentum der Gemeinde Plötzkau befindet. Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

## **5.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA wird beiderseits einer Abwasserdruckleitung, einer Trinkwasserleitung und von Kabeln ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserzweckverbands "Saale-Fuhne-Ziethen" festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 4,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. (textliche Festsetzung 4).

## **6. Nachrichtliche Übernahmen**

### **Landschaftsschutzgebiet**

Bei dem nachrichtlich übernommenen Landschaftsschutzgebiet handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet "Saale", das durch Verordnung des Landkreises Bernburg vom 28.12.1999 ausgewiesen wurde. Die Flurstücke 20, 21 und 22 der Flur 25 wurden mit Änderungsverordnung des Salzlandkreises vom 13.06.2020 aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst.

### **Naturpark**

Bei dem nachrichtlich übernommenen Naturpark handelt es sich um den Naturpark „Unteres Saaletal“, der durch Allgemeinverfügung des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt vom 27. Oktober 2005 zum Naturpark erklärt wurde (MBL LSA S. 686). Die Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Naturpark "Unteres Saaletal" vom 27. Oktober 2005 enthält für das Gebiet des Naturparks keine Verbotsvorschriften.

## **7. Hinweise**

### **Artenschutz**

Der Salzlandkreis als untere Naturschutzbehörde regt in seiner Stellungnahme zum 1. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans vom 29.01.2024 an, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die im Jahr 2021 durchgeführte Feldhamsteruntersuchung auf den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen, durch ein autorisiertes Fachbüro mit artenschutzrechtlichen Kenntnissen, unbedingt zu wiederholen ist.

### **Baugrund**

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt in seiner Stellungnahme zum 1. Entwurf vom 04.01.2024 zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans die Durchführung einer standortkonkreten Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ bzw. DIN EN 1997 „Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“, Teil 2 „Erkundung und Untersuchung des Baugrunds“.

## **Boden**

Der Salzlandkreis als untere Bodenschutzbehörde weist in seiner Stellungnahme zum 1. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans vom 29.01.2024 darauf hin, dass gemäß § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

## **Erosion**

Das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte teilt in seiner Stellungnahme zum 1. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans am 12.01.2024 mit, dass vor dem Hintergrund von Erosionsereignissen eine Vorflut einzuplanen ist.

## **Erschließung**

Der Salzlandkreis als untere Bodenschutzbehörde weist in seiner Stellungnahme zum 1. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans vom 29.01.2024 darauf hin, dass i.S.d. § 146 Abs. 2 Satz 2 TKG bei der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastruktur, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden soll. Nach § 146 Abs. 2 Satz 2 TKG ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

## **Grenzmarken**

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation weist in seiner Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans vom 19.12.2023 darauf hin, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Gemäß § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG-LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

## **Grundstücke**

In Sachsen-Anhalt ist seit März 2021 die Neuanlage von Stein- und Schottergärten verboten. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauO LSA sind Flächen der nicht bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Der Salzlandkreis als untere Naturschutzbehörde regt in seiner Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans vom 29.01.2024 an, dass bei der Bepflanzung der Wohngrundstücke vorzugsweise heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden sollen.

## **Immissionen**

Der Salzlandkreis als untere Bodenschutzbehörde weist in seiner Stellungnahme zum 1. Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans vom 29.01.2024 darauf hin, dass sich ca. 220 m westlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung ein Reitplatz mit Stall und Mistlagerflächen befindet. Ferner befinden sich südlich des Reitplatzes laut Luftbild mehrere große Hallen/Ställe (mutmaßlich zu DDR-Zeiten als Tierhaltungsanlage genutzt), welche u.U. einer aktuellen gewerblichen Nutzung unterliegen. Insofern sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Geruchsimmissionen im Bereich des Wohngebietes vorerst nicht in Gänze auszuschließen, auch Geräuschimmissionen könnten je nach Nutzung der beschriebenen Hallen auftreten.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung**

### **Bodenordnung**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind die künftigen Baugrundstücke sowie das künftige Straßengrundstück durch Teilung zu bilden.

### **Entschädigungen**

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

### **Erschließung**

Für die Verwirklichung des Gebiets des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung wie auch die leitungsgebundene Erschließung.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, sodass die Eingriffe die auf Grund der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet, jedoch nicht auf die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Pflicht zur Durchführung der sich aus der Bilanzierung ergebenden Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich ein Wertpunkteüberschuss, sodass die Durchführung einer Ausgleichsmaßnahme nicht notwendig ist.

Dennoch gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Plötzkau, nach der innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne (§ 30 BauGB) bestimmte Bäume geschützt sind. Das Entfernen, Zerstören oder Beschädigen geschützter Bäume ist verboten. Von diesen Verboten können Ausnahmen erteilt werden („Fällgenehmigung“). Innerhalb des Wohngebietes sind jedoch keine Bäume vorhanden.

## **9 Eingriffe in Natur und Landschaft**

### **9.1 Eingriffsregelung**

Im Rahmen der Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Abwägung bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist zunächst zu prüfen, ob ein Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Eingriffe sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in

Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Beurteilungsmaßstab sind die aufgrund der Festsetzungen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

### **Ermittlung des erforderlichen Umfangs zum Ausgleich**

Die Bewertung und die Bilanzierung der Eingriffe, die durch die Verwirklichung der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, erfolgt für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Für die Bewertung, Bilanzierung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie der Ausgleichsmaßnahmen wird die „Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt“ (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) angewendet. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für den Ausgleich erforderlichen durchzuführenden Maßnahmen dar.

Grundlage für die Einstufung der Biotoptypen in diesem Bewertungsmodell ist die „Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt“ des Landesamtes für Umweltschutz (Stand: 11.05.2010).

Grundlage des Bewertungsverfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen, diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. In der Bewertungsliste des Modells wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert. Die Bezugseinheit ist jeweils 1 m<sup>2</sup>. Die Wertstufen der Biotoptypen werden mit den jeweils betroffenen Flächengrößen multipliziert. Aus dem Vergleich der so ermittelten dimensionslosen Indizes wird die eingriffsbedingte Differenz nach dem Eingriff ermittelt. Diese Differenz stellt gleichzeitig das Maß für den erforderlichen Ausgleichsumfang dar.

Für die Bewertung und Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wurde die Ausgangssituation differenziert erfasst. Aus der Differenz zwischen der Ausgangssituation der Standorte der Ausgleichsmaßnahmen und der zu erwartenden naturschutzfachlichen Wertigkeit der Ausgleichsflächen nach erfolgter Durchführung der Maßnahmen ergibt sich die Veränderung der naturschutzfachlichen Werte der Flächen.

Der Ausgangszustand wird hierzu mit Hilfe der Biotopwerte des Bewertungsmodells, der Zustand nach dem Ausgleich anhand der Planwerte des Modells bewertet und diese jeweils mit den betroffenen Flächengrößen multipliziert.

### **Beschreibung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst das Allgemeine Wohngebiet sowie Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans ist identisch zum Geltungsbereich des rechtskräftigen Urplans Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Großwirschlebener Weg“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, sodass die Eingriffe die auf Grund der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, nicht als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig gelten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nach § 13 Abs. 3 BauGB wird auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet, jedoch nicht auf die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft und die Pflicht zur Durchführung der sich aus der Bilanzierung ergebenden Ausgleichsmaßnahme.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans sind aufgrund von deren Festsetzungen Veränderungen der Nutzung von Grundflächen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Grundlage für die Bewertung und Bilanzierung des Ausgangszustands ist im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Großwirschlebener Weg“. Der Bebauungsplan wurde nie umgesetzt, das Plangebiet besteht gegenwärtig überwiegend aus Ackerflächen. Da der Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Großwirschlebener Weg“ rechtskräftig ist, ist für die Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft nicht der tatsächliche Zustand maßgebend, sondern der Zustand, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans rechtskräftig ist.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Wohngebiet Großwirschlebener Weg“ aus dem Jahr 2021 setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wurde weder ausgeschlossen noch eingeschränkt, sodass von einem überbaubaren Flächenanteil von 60% innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen ausgegangen wird. Diese Flächen werden als „Einzelhausgebiet“ (Code: BSE) bewertet. Die nicht überbaubaren Flächen innerhalb der als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen werden dem Biotoptypen „Vor- und Hausgarten“ (Code: PYF) zugeordnet.

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt des Großwirschlebener Wegs ist asphaltiert, sodass die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen als „Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) bewertet werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets setzt der Bebauungsplan Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Da der Bebauungsplan keine Festsetzung zur Art der Befestigung dieser Flächen trifft, muss davon ausgegangen werden, dass diese Flächen ebenfalls versiegelt werden. Daher werden auch die Verkehrsflächen dem Biotoptypen „Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) zugeordnet.

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem Großwirschlebener Weg verläuft ein straßenbegleitender Grünstreifen, welcher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt wurde und als „Scherrasen“ (Code: GSB) bewertet wird.

Im nordwestlichen Abschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, diese werden als „Intensiv genutzter Acker auf Löss-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) bewertet.

Der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft bezieht sich auf den festgesetzten Planungsstand des Bebauungsplans Nr. 3 „Wohngebiet Großwirschlebener Weg“, daher werden auch die Planwerte der jeweiligen Biotoptypen für den Biotopwert zu Grunde gelegt.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Biotopwert:

Biototyp	Code	Biotopwert je m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Biotopwert
Einzelhausgebiet (60 % [GRZ 0,4] des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets)	BSE	0	2.962	0
Vor- und Hausgarten (40% des Allgemeinen Wohngebiets)	PYF	7	1.975	13.825
Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt) (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“)	VSB	0	2.368	0
Scherrasen (Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“)	GSB	7	225	1.575
Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden (Flächen für die Landwirtschaft)	AIB	5	441	2.205
Summe = Biotopwert	-	-	7.971	17.605

Tabelle 1: Ermittlung Biotopwert im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Biotopwert innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans beträgt 17.605.

### Zu erwartender Zustand von Natur und Landschaft

Die Berechnung des Planwertes beruht auf den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) in den festgesetzten Baugebieten. Die Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet weder eingeschränkt noch ausgeschlossen. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, sodass von einem überbaubaren Grundstücksflächenanteil von 60% ausgegangen wird.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans bleiben die Grundzüge des Bebauungsplans unverändert. Lediglich der Verlauf der Erschließungsstraße soll verändert werden, wodurch sich die Flächengrößen für die Verkehrsfläche, die öffentliche Grünfläche, den überbaubaren Flächenanteil sowie den nicht überbaubaren Flächenanteil verändern.

Die überbaubaren Flächen werden weiterhin als „Einzelhausgebiet“ (Code: BSE) bewertet die nicht überbaubaren Flächen als „Vor- und Hausgarten“ (Code: PYF).

Der im Plangebiet gelegene Abschnitt des Großwirschlebener Wegs wird weiterhin als „Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) bewertet. Auch die 1. Änderung des Bebauungsplans trifft keine Festsetzung zur Art der Befestigung der Erschließungsstraße, sodass die Verkehrsflächen ebenfalls dem Biototypen „Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt)“ (Code: VSB) zugeordnet werden.

Durch die geänderte Führung der Erschließungsstraße wird das Straßenbegleitgrün durch die 1. Änderung nur noch durch eine Einfahrt gequert. Die als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen werden als „Scherrasen“ (Code: GSB) bewertet.

Die festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft bleiben in ihrer Abgrenzung unverändert und werden weiterhin als „Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden“ (Code: AIB) bewertet.

Es ergibt sich für den Geltungsbereich folgender Planwert:

Biototyp	Code	Planwert je m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Planwert
Allgemeines Wohngebiet (60 % [GRZ 0,4] des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets)	BSE	0	3.388	0
Vor- und Hausgarten (40% des Allgemeinen Wohngebiets)	PYF	7	2.258	15.806
Ein- bis zweispurige Straße (versiegelt) (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“)	VSB	0	1.638	0
Scherrasen (Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“)	GSB	7	246	1.722
Intensiv genutzter Acker auf Löß-, Lehm- oder Tonboden (Flächen für die Landwirtschaft)	AIB	5	441	2.205
Summe = Planwert	-	-	7.971	19.733

Tabelle 2: Ermittlung Planwert im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans

Der Planwert innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans beträgt 19.733.

### Bilanzierung

Die Bilanzierung der durch die Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Bildung der Differenz zwischen Biotopwert und Planwert.

Planwert	19.733
- Biotopwert	17.605
Differenz	+ 2.128

Der Planwert ist größer als der Biotopwert. Somit verbleiben in der Summe der Grundbewertung keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

## 9.2 Durchführung und Sicherung des Ausgleichs

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ergibt sich ein Wertpunkteüberschuss, sodass die Durchführung und Sicherung einer Ausgleichsmaßnahme nicht erforderlich sind.

## 10. Verträglichkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

### Grundlagen

Projekte sind gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zu überprüfen. Pläne sind insbesondere auch Bebauungspläne (s. a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB).

„Natura 2000-Gebiete“ sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 6 BNatSchG die in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU (FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG) eingetragenen Gebiete, auch wenn ein Schutz im Sinne des § 32 Abs. 2 bis 4 BNatSchG noch nicht gewährleistet ist. In dem Durchführungsbeschluss 2023/238/EU der Kommission vom 26.01.2023 zur Verabschiedung einer sechszehnten aktualisierten Liste von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in der kontinentalen biogeografischen Region ist das Gebiet „Auenwald Plötzkau“ (EU-Code: DE 4236-401) als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung enthalten.

Das Europäische Vogelschutzgebiet "Auenwald Plötzkau" wurde mit der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) mit der Anlage Nr. 3.15 rechtlich gesichert. Die Abgrenzung des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung ist der Gebietskarte zur Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA), Kartenblattnr. 056<sup>5</sup> zu entnehmen.

Das Natura 2000-Gebiet befindet sich östlich des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans in einer Entfernung von etwa 340 m.

Für die gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung besteht ein Verschlechterungsverbot, jedoch kein Veränderungsverbot. Verboten sind – gemessen an den Erhaltungszielen des jeweiligen Gebietes – erhebliche Beeinträchtigungen.

Zunächst ist eine Vorprüfung durchzuführen. Die Vorprüfung wird im Rahmen des behördlichen Verfahrens mit abgearbeitet, das für die Genehmigung des Projekts oder zu seiner Anzeige vorgeschrieben ist. Wenn für die Zulassung oder Durchführung des Projektes eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist, soll die Vorprüfung soweit wie möglich mit den Prüfschritten dieser Verfahren verbunden werden.

Bei gestuften Verfahren ist die Vorprüfung im vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens durchzuführen. Im nachfolgenden Zulassungsverfahren sollen die im vorgelagerten Verfahren ermittelten Sachverhalte soweit wie möglich zugrunde gelegt werden. Die Vorprüfung ist deshalb Teil der Begründung.

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob die 1. Änderung des Bebauungsplans einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt. Kriterien für diese Einschätzung sind die Größe der Maßnahme, die Empfindlichkeit der Schutzgüter sowie die Schwere und Dauer der Auswirkungen.

---

<sup>5</sup> [https://www.natura2000-lsa.de/upload/2\\_natura\\_2000/LVO/Karten/SPA\\_Gebietskarte\\_SPA0017\\_n.pdf](https://www.natura2000-lsa.de/upload/2_natura_2000/LVO/Karten/SPA_Gebietskarte_SPA0017_n.pdf)

## **Beschreibung der Maßnahme**

### Standort

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Plötzkau. In einer Entfernung von etwa 340 m östlich zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwald Plötzkau“.

### Art der Maßnahme

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans setzt weit überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet sowie Verkehrsflächen fest.

### Größe der Maßnahme

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst ca. 0,8 ha.

### Darstellung der Maßnahme

Wesentlicher Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans ist die Änderung der Verkehrsführung zur Erschließung des Wohngebiets. Durch die geänderte Verkehrsführung wird weniger Fläche versiegelt als im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt wurde.

## **Empfindlichkeit der Schutzgüter**

Aufgrund des Abstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwald Plötzkau“ vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans von etwa 340 m kommt es im Hinblick auf die Empfindlichkeit der Schutzgüter des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwald Plötzkau“ auf die Empfindlichkeit gegenüber von außen auf das Gebiet einwirkenden Beeinträchtigungen an. Es zeigt sich, dass bei keinem Schutzgut davon ausgegangen werden kann, dass Beeinträchtigungen aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwald Plötzkau“ überhaupt erreichen können.

Mögliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind auch im Hinblick auf die Erhaltungsziele des Gebiets einzuschätzen. Die Erhaltungsziele sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der in Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführten Lebensräume und der in Anhang II dieser Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die in einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung vorkommen.

Die in die Liste nach Artikel 4 Abs. 2 Unterabs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommenen Gebiete sind gemäß § 32 Abs. 2 BNatSchG entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen zu geschützten Teilen von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG zu erklären. Die Schutzerklärung bestimmt gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 BNatSchG den Schutzzweck entsprechend den jeweiligen Erhaltungszielen und die erforderlichen Gebietsbegrenzungen.

Der gebietsbezogene Schutzzweck ist in § 2 der Anlage Nr. 3.15 der „Landesverordnung zur Unterschutzstellung der Natura 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt“ (N2000-LVO LSA) bestimmt.

Der gebietsbezogene Schutzzweck gemäß § 2 umfasst:

- (1) die Erhaltung eines in der Überflutungsauwe der Saale gelegenen zusammenhängenden Hartholzauenwaldes südlich von Bernburg im Verbund mit Offenland und kleineren Altwassern, insbesondere für Mittelspecht, Rot- und Schwarzmilan,
- (2) die Erhaltung oder die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes

insbesondere folgender Schutzgüter als maßgebliche Gebietsbestandteile:

1. Vogelarten gemäß Artikel 4 Absatz 1 (Anhang I) VSchRL:  
Bruchwasserläufer (*Tringa glareola*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Fischadler (*Pandion haliaetus*), Grauspecht (*Picus canus*), Kornweihe (*Circus cyaneus*), Kranich (*Grus grus*), Merlin (*Falco columbarius*), Mittelspecht (*Dendrocopos medius*), Moorente (*Aythya nyroca*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Rohrdommel (*Botaurus stellaris*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Schreiadler (*Aquila pomarina*), Schwarzmilan (*Milvus migrans*), Schwarzspecht (*Dryocopus martius*), Schwarzstorch (*Ciconia nigra*), Seeadler (*Haliaeetus albicilla*), Sumpfohreule (*Asio flammeus*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*), Weißstorch (*Ciconia ciconia*), Wespenbussard (*Pernis apivorus*),
2. Vogelarten gemäß Artikel 4 Absatz 2 VSchRL, insbesondere:  
Grauammer (*Emberiza calandra*), Graureiher (*Ardea cinerea*), Hohltaube (*Columba oenas*), Wachtel (*Coturnix coturnix*), Wendehals (*Jynx torquilla*), Wiesenpieper (*Anthus pratensis*).

### **Schwere und Dauer der Auswirkungen**

Es sind Angaben zu machen über die Auswirkungen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwald Plötzkau“ und gegebenenfalls auf prioritäre Arten.

#### **Einschätzung**

Die Einschätzung, ob die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen geeignet ist, einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwald Plötzkau“ erheblich zu beeinträchtigen, erfolgt in Anlehnung an die Methoden der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung liegt vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Wirkungsgefüges, z.B. eines Ökosystems, oder das Zusammenspiel der Faktoren negativ beeinflusst werden.

Erheblich ist die Beeinträchtigung, wenn die Veränderungen oder Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen können, dass ein Gebiet seine Funktionen in Bezug auf ein oder mehrere Erhaltungsziele oder den Schutzzweck nur noch in deutlich eingeschränktem Umfang erfüllen kann. Es muss sich um Beeinträchtigungen handeln, die sich auf die zu schützenden Lebensraumtypen oder die zu schützenden Arten mehr als unerheblich und nicht nur vorübergehend auswirken können.

Grundwasserabsenkungen, Stoffeinträge, bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung in Einzelfällen auch Lärm- und Lichteinwirkungen, Erschütterungen oder andere Auswirkungen – auch wenn sie von außen in das Gebiet hineinwirken – sowie Zerschneidungseffekte können beispielhaft zu erheblichen Beeinträchtigungen führen.

Grundsätzlich kann nur bei den Einwirkungsbereichen der Schutzgüter „Luft“ und „Landschaft“ davon ausgegangen werden, dass sie überhaupt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwald Plötzkau“ erreichen können. Aufgrund des Abstands des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwald Plötzkau“ vom Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans von etwa 340 m und der Art der in der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Nutzungsarten sind Beeinträchtigungen auch für diese Einwirkungsbereiche nicht zu erwarten. Das Schutzgut „Landschaft“ umfasst vorwiegend den Aspekt des Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, die von außen in das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung hineinwirken, können jedoch – auch im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten – nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Lebensräume führen.

## **Einschätzung**

Ziel der Vorprüfung ist zu untersuchen, ob der Plan einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen. Die Eignung wird anhand einer überschlägigen Einschätzung beurteilt.

Die Beschreibungen der einzelnen Kriterien zeigen, dass die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans – gemessen an den Erhaltungszielen des Gebiets – voraussichtlich nicht geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwald Plötzkau“ erheblich zu beeinträchtigen. Deshalb wird eingeschätzt, dass die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans den Projektbegriff im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Es ist auch zu untersuchen, ob die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwald Plötzkau“ erheblich zu beeinträchtigen. Der Verbands-gemeinde Saale-Wipper sind keine weiteren Pläne oder Projekte bekannt, die sich kumulativ negativ auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung auswirken können.

Deshalb wird die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans auch im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen nicht als geeignet angesehen, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwald Plötzkau“ erheblich beeinträchtigen zu können.

## **11. Wesentliche Auswirkungen**

### **Umwelt**

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht. Im Gebiet des Bebauungsplans wurden auch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die zu erhalten wären.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde zur ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans vorsorglich eine Feldhamstererfassung durchgeführt (SALIX 2021). Um dem Rückgang des Feldhamsters entgegenzuwirken, genießt die Art strengen Schutz. Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Feldhamster streng geschützt. Der strenge Schutz gilt auch für die Lebensräume des Hamsters, so dass geplante Bauvorhaben in Gebieten potentiellen Hamstervorkommens der Untersuchung auf tatsächliche Präsenz der Art bedürfen.

Zum Untersuchungszeitpunkt war der Acker augenscheinlich mit Winterweizen bestellt und erscheint insgesamt intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Leistung umfasst die Untersuchung des Ackerteils des Plangebiets auf Vorkommen des Feldhamsters im Frühjahr 2021 nach Beendigung des Winterschlafes des Feldhamsters zum Zeitpunkt der Öffnung der Röhren.

Als Minimalvariante ist es möglich, eine einmalige Frühjahrskartierung durchzuführen. Diese erfolgt, wenn die Feldhamster nach Beendigung des Winterschlafes die Röhren öffnen. Es werden nur die von unten geöffneten Überwinterungsbaue erfasst. Neu angelegte Baue mit Erdauswurf, die nach der Überwinterung entstanden sind, gehen nicht in die Auswertung ein. Die Zahl der erfassten Baue entspricht damit der Anzahl erfolgreich überwinterter Hamster). Der qualitative Nachweis oder Ausschluss eines Vorkommens ist dementsprechend auch durch eine einmalige Erfassung möglich, allerdings sind in diesem Fall Überwinterungsbaue wie auch neu angelegte Baue zu berücksichtigen, letztere jedoch getrennt zu betrachten.

Auftragsgemäß erfolgte am 21.04.2021 die Begehung der Ackerfläche. Dazu wurde die Ackerfläche streifenweise abgelaufen, um potentielle Bauöffnungen von Hamstern ermitteln zu können. In die Begehung der Ackerfläche wurde teilweise ein durch den Hamster potentiell besiedelbarer Randbereich mit dichter Ruderalvegetation (am Straßenrand) einbezogen, welcher nicht der Ackernutzung unterliegt.

Zum Zeitpunkt der Begehung konnten keine Feldhamsterbaue erfasst werden. Es fanden sich auch keine Mäuselöcher, jedoch zahlreiche Gänge der Schermaus. Fazit: Im Frühjahr 2021 konnten auf der beauftragten Untersuchungsfläche keine Feldhamster (*Cricetus cricetus*) nachgewiesen werden.

### **Städtebauliche Entwicklung**

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Gemeinde Plötzkau sind durch die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasster Gebäude erwarten lassen. Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Änderung der Erschließung für die Entwicklung des kleinen Wohngebiets an der westlichen Seite des Großwirschlebener Weges.

### **Verkehr**

Durch die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht mit nennenswertem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Änderung der geplanten Erschließung des kleinen Wohngebiets.

### **Wirtschaft**

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen zur Änderung der geplanten Erschließung eines kleinen Wohngebiets. Somit wird die Wirtschaftskraft der Gemeinde Plötzkau gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

### **Gemeindehaushalt**

Für die Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans werden keine Haushaltsmittel der Gemeinde Plötzkau benötigt.

## 12. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	0,5646	70,8
Straßenverkehrsfläche	0,0935	11,7
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,0703	8,8
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	0,0246	3,1
Fläche für die Landwirtschaft	0,0441	5,6
Gesamt	0,7971	100,0

Tabelle 3: Flächenbilanz

## Literaturverzeichnis

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):  
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

SALIX – Büro für Ökologie und Landschaftsplanung (2021):  
Feldhamstererfassung für das Gebiet eines Bebauungsplans im Gebiet der Gemeinde Plötzkau. Wettin-Löbejün.

## Rechtsvorschriften

### Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. I Nr. 88)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 24 Abs. 3 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2154)

## **Land Sachsen-Anhalt**

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2023 (GVBl. LSA S. 178)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)

Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt. Erster Entwurf zur Neuaufstellung. Kabinettsbeschluss vom 22.12.2023.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Köthen.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 3. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 28.06.2023. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 374)