

**GEMEINDE PLÖTZKAU**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**

**"WOHNGEBIET  
GROSSWIRSCHLEBENER WEG"**

**BEGRÜNDUNG**

**SATZUNG**

**PLANVERFASSER:**

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

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

## Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG .....	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	7
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG .....	7
3.1	Raumordnung .....	7
3.2	Landschaftsplan .....	14
3.3	Flächennutzungsplan .....	14
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	15
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	15
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	16
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	16
5.4	Verkehrsflächen .....	17
5.5	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung .....	18
5.6	Grünflächen.....	20
5.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	21
6.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	21
7.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	21
8.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	22
9.	FLÄCHENBILANZ .....	24
	LITERATURVERZEICHNIS .....	24

# 1. Veranlassung

## Bisherige Entwicklung

Bisher war in der Gemeinde Plötzkau als einziges neues Wohngebiet der Standort rückwärtig der Grundstücke Bernburger Straße 1, 2, 2a und 2c vorgesehen, der sich auch rückwärtig der Grundstücke an der nördlichen Seite des Bründelschen Wegs befindet. Dieser Standort konnte in der Vergangenheit aus verschiedenen Gründen nicht entwickelt werden. Unter anderem liegt dieser Standort relativ nahe zur A 14, der Verkehrslärm von der A 14 ist dort deutlich zu hören.

Die Entwicklung eines Wohnbaustandorts an einer anderen Stelle in Plötzkau scheiterte bislang an der räumlichen Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Saale" in der Gemeinde Plötzkau. Das Schutzgebiet reicht auf der östlichen Seite der Ortslage Plötzkau von der Bernburger Straße im Norden bis zur Alslebener Straße im Süden jeweils bis an den Rand der bebauten Ortslage heran, so dass am überwiegenden Teil des Ortsrands eine bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Plötzkau nicht möglich war. Faktisch gab es somit aus rechtlichen Gründen zu dem bisher nicht verwirklichten Standort rückwärtig der Bernburger Straße keine räumliche Alternative.

Ein alternativer Standort für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Gemeinde Plötzkau sollte eine sinnvolle Arrondierung des vorhandenen Siedlungsgebietes darstellen und außerhalb des Überschwemmungsgebietes und des Hochwasserrisikogebietes der Saale liegen. Überschwemmungsgebiet und Hochwasserrisikogebiet reichen von Osten her im Norden bis an die Hospitalstraße und im Süden bis an das östliche Ende der Straße „Am Schlosspark“ heran. Städtebaulich sinnvoll erscheint ein Wohngebiet 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 soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden soll auch der längs von der aus dem LSG herausgelösten Fläche des Großwirschlebener Weges. Damit soll die Herstellung der verkehrlichen Anbindung des Wohngebietes an den Großwirschlebener Weg planungsrechtlich abgesichert werden.

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. Der Antrag der Gemeinde Plötzkau zur Änderung der Verordnung über die Festsetzung des LSG „Saale“ war räumlich so abgegrenzt, dass die damals noch geplanten künftigen Grenzen der im Flurbereinigungsverfahren neu zu bildenden Flurstücke bereits berücksichtigt wurden.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird 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 vorüberge-

hend eine Wendeanlage errichtet werden. Das Flurstück 1049 der Flur 6 befindet sich weiterhin innerhalb des LSG "Saale". Für die Errichtung der Wendeanlage hatte die untere Naturschutzbehörde am 19.11.2019 gegenüber dem Planer mündlich eine Befreiung von den Verbotsvorschriften im LSG "Saale" in Aussicht gestellt.

Die Verbotsvorschriften des LSG "Saale" stehen damit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht (mehr) entgegen. Der Standort westlich des Großwirschlebener Weges liegt auch nicht im Überschwemmungsgebiet oder im Hochwasserrisikogebiet. Auch ist dieser Standort deutlich weiter von der A 14 entfernt als der Standort an der Bernburger Straße.

Der bisher vorgesehene Standort für ein Wohngebiet an der Bernburger Straße soll im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saale-Wipper nicht (mehr) als Wohnbaufläche dargestellt werden.

In einem späteren zweiten Bebauungsplan soll für die am westlichen und südlichen Rand des Bebauungsplans unmittelbar angrenzenden Flächen jeweils in einer Bebauungstiefe Baurecht für den Neubau von Wohnhäusern geschaffen werden.

### **Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt gemäß § 13b Satz 1 BauGB die Vorschrift des § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Somit können nach § 13b Satz 1 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden.

Bei der Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB handelt es sich um die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO).

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b Satz 1 BauGB kann gemäß § 13b Satz 2 BauGB nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB sind somit:

- zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO <10.000 m<sup>2</sup>,
- Begründung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen,
- Flächen im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile,
- Aufstellungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2019 und
- Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021

Diese Voraussetzungen treffen hier zu.

Der Bebauungsplan weist eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (1,0 ha) auf. Das wird bereits dadurch deutlich, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans mit ca. 0,8 ha deutlich kleiner als 10.000 m<sup>2</sup> ist.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und begründet damit die Zulässigkeit von Wohnnutzungen.

Das Gebiet des Bebauungsplans schließen sich nördlich und östlich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Plötzkau an. Östlich des Großwirschlebener Weges schließt sich beiderseits der Straße „Am Schlosspark“ ein Wohngebiet an. Nördlich grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans an das Grundstück Großwirschlebener Weg 15.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderates Plötzkau am 13. Dezember 2019 gefasst.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Natura 2000-Gebiete sind gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung („FFH-Gebiete“) und die Europäischen Vogelschutzgebiete.

In Teilen der Gemarkung Plötzkau liegen Teilflächen des Europäischen Vogelschutzgebiets „Auenwald Plötzkau“ und des FFH-Gebietes „Auenwälder bei Plötzkau“. Das Europäische Vogelschutzgebiet und das FFH-Gebiet liegen östlich vom Gebiet des Bebauungsplans. Der Mindestabstand zum Vogelschutzgebiet beträgt ca. 330 m und zum FFH-Gebiet ca. 440 m. Nach der Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, der festgesetzten Nutzungsart Wohngebiet und der Mindestabstände bestehen offensichtlich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVPG).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Der Bebauungsplan setzt mit einem Allgemeinen Wohngebiet Nutzungen fest, die Schutzobjekte sind.

Im Gebiet des Bebauungsplans und auch in der übrigen Gemarkung Plötzkau ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Deshalb bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung

derung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans kann entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

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 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung tragen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

### **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Plötzkau stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Deshalb ist der Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saale-Wipper wird das künftige Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche darstellen. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

## **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 Plangebiet bezieht den vor dem künftigen Wohngebiet liegenden Abschnitt des Großwirschlebener Weges mit ein. Die Fläche des künftigen Wohngebietes wird gegenwärtig 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 Plangebietes 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.

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**

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

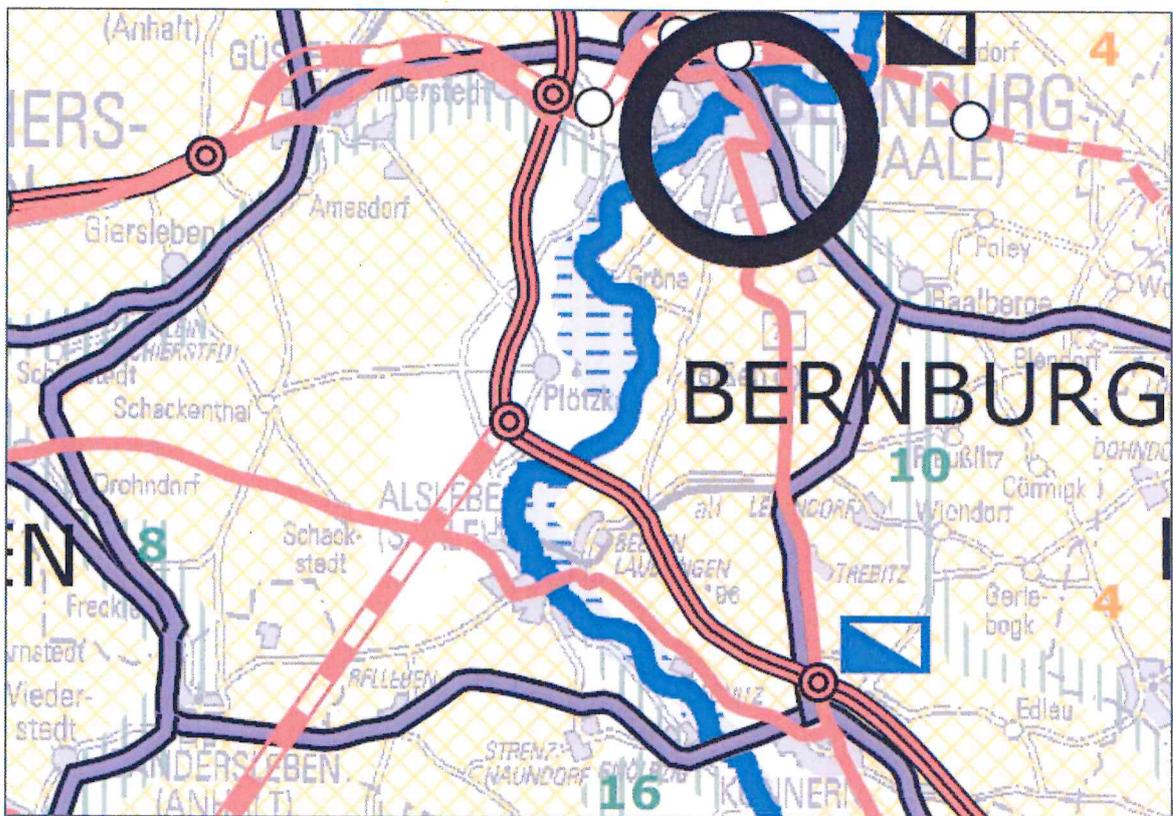


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

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 Bedürfnisse 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 Aufstellung des Bebauungsplans wird Baurecht für Wohngebäude nur in dem für die Eigenentwicklung erforderlichen Umfang geschaffen.

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 Überschwemmungsbereiche 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 ausge-

baut 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 Aufstellung des Bebauungsplans Tourismus und Erholung im Saaletal nicht beeinträchtigt werden.

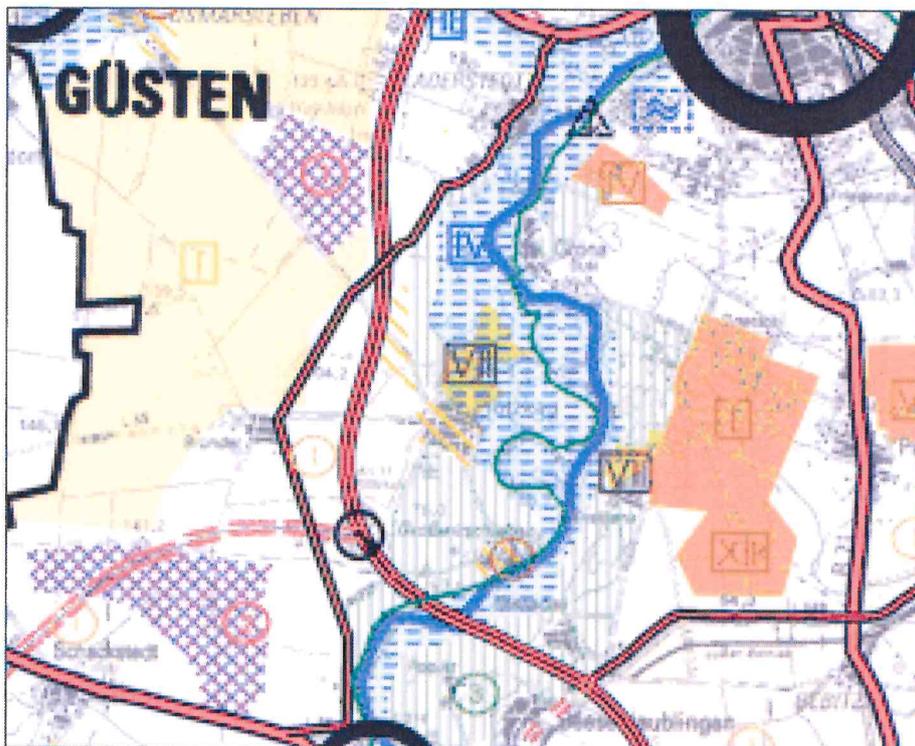


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

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 Aufstellung des Bebauungsplans nur geringe Beeinträchtigungen von Naturschutz und Landschaftspflege zu erwarten.

### **Regionaler Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)**

Der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg lag in der Zeit vom 11.07.2016 bis 11.10.2016 öffentlich aus. Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Auslegung ist noch nicht erfolgt. Der 2. Entwurf ist bereits veröffentlicht<sup>1</sup>. Die Frist für Äußerungen zum

<sup>1</sup><http://www.regionmagdeburg.de/Regionalplanung/Neuaufstellung-REP/index.php>

2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wird festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. 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.

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 Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

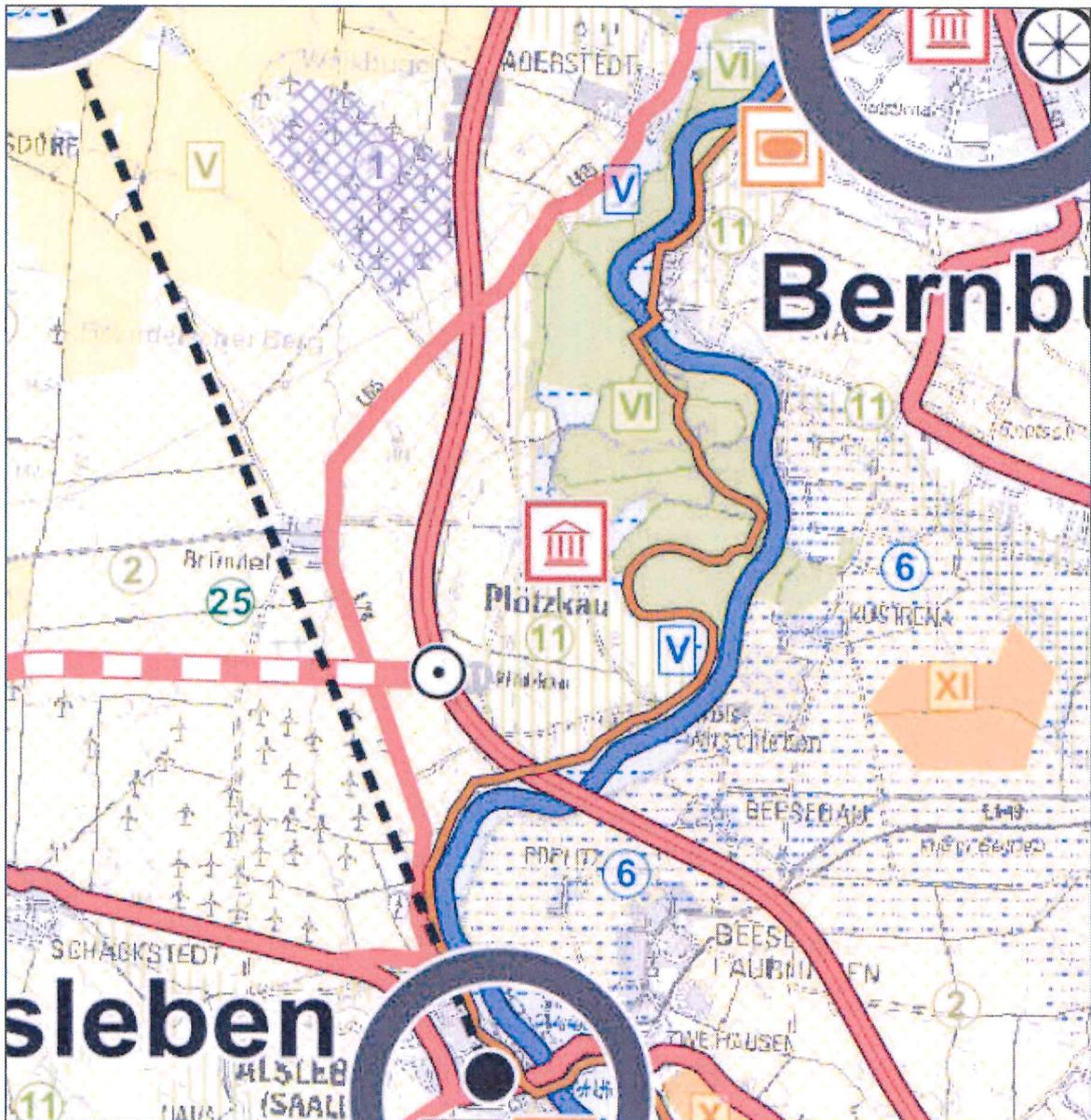


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg (2. Entwurf)

Die dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Magdeburg mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren soll gemäß Grundsatz 24 erhalten werden. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte ausgerichtet werden. Die Ent-

wicklung der Gemeinden soll den Bedingungen sinkender Bevölkerungszahlen angepasst werden. Die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen soll der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen gegeben werden. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden.

Diesem Grundsatz wird bei der Aufstellung des Bauungsplans Rechnung getragen. Der Bauungsplan dient nur der Eigenentwicklung – auch angesichts der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Plötzkau. Brachgefallene Siedlungsflächen, die wiedergenutzt werden könnten, sind in der Ortslage Plötzkau nicht vorhanden.

In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems soll gemäß Grundsatz 97 die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende sichergestellt und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen gelenkt werden. Als Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems werden gemäß Grundsatz 98 Nr. 11 festgelegt „Teile des Saaletals“.

Nach der Tabelle 5 des 2. 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“.

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

Die Zugänglichkeit der Landschaft für Erholungssuchende wird durch die Aufstellung des Bauungsplans 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 wird in der Gemeinde Plötzkau ein Wanderparkplatz eingerichtet. Das Gebiet des Bauungsplans ist von Maßnahmen zur Lenkung der Erholungssuchenden nicht betroffen.

Nach der Begründung zu Grundsatz 122 sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Unversiegelte und ungenutzte Flächen sind in der jeweiligen Planbegründung zu erfassen. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen wurden geprüft, sind jedoch nicht vorhanden.

Die Berücksichtigung von Böden mit besonderer Funktionalität (insbesondere naturnahe Böden, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit besonderer Archivfunktion, mit besonderer Speicherfunktion, mit besonderer Filterfunktion und besonderer Biotopentwicklungsfunktion sowie in ihren Funktionen erheblich beeinträchtigte Böden) in der Abwägung bei allen Planungen dient nach der Begründung zu Grundsatz 122 dem vorsorgenden Bodenschutz. Entsprechende Böden mit besonderer Funktionalität werden durch die Aufstellung des Bauungsplans nicht in Anspruch genommen.

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist gemäß Ziel 102 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 Ranies 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 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 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Plötzkau stellt das Gebiet des künftigen Wohngebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Damit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saale-Wipper wird das künftige Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche darstellen. Im Gegenzug soll im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Saale-Wipper der bisher vorgesehene Standort für ein Wohngebiet an der Bernburger Straße nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt werden. Gegenwärtig werden die zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und der Entwurf erarbeitet.

Es wird davon ausgegangen, dass das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan zeitlich vor dem Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Saale-Wipper abgeschlossen sein wird. Deshalb ist der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Plötzkau nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Könnern wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

## 4. Ziele und Zwecke 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 Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets an der westlichen Seite des Großwirschlebener Weges in unmittelbarem Anschluss an die vorhandene Bebauung am Großwirschlebener Weg und an die Siedlung an der Straße „Am Schlosspark“.

Der Bebauungsplan 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 den Bebauungsplan 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 der Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4. Damit wird die Obergrenze für die 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 Mindestdiefe 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.

In der größeren Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes werden die rückwärtigen Baugrenzen so festgesetzt, dass sich dort eine Bautiefe von 15 Metern ergibt. Diese Tiefe erscheint für die Errichtung von Wohngebäuden angemessen groß und gewährleistet zusammenhängende rückwärtige Hausgärten im Blockinnenbereich.

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets verlaufen mehrere Leitungen und Kabel des Wasserzweckverbandes "Saale-Fuhne-Ziethe", 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 Verkehrsflächen

Die Ortslage Plötzkau einschließlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird über die Kreisstraße 2108 im Zuge der Alsbener 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 Ringstraße mit zwei Anbindungen an den Großwirschlebener Weg. Von dieser Ringstraße aus wird ein Stich in Richtung Norden geführt.

Ein Abschnitt der Ringstraße verläuft unmittelbar am westlichen und südlichen Rand des Plangebiets. Dort wird durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans nur Baurecht geschaffen für eine einseitige Bebauung. Das Baurecht für eine Bebauung der Flächen an den äußeren Seiten soll später mit einem gesonderten Bebauungsplan geschaffen werden. Der nördliche Stich der Ringstraße soll eine spätere Verlängerung dieser Straße in nördliche Richtung ermöglichen.

Die Ringstraße soll als Mischverkehrsfläche angelegt und verkehrsberuhigt ausgestaltet werden. Die Fläche der Ringstraße wird als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. 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 Ringstraße 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 beiden Einmündungen der künftigen Ringstraße 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 Ringstraße ist im Bereich der Anbindungen 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.

Daraus ergibt sich, dass die Flächen dieser Straßenböschungen im Bebauungsplan als Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB festzusetzen sind. Diese Festsetzung schließt eine Nutzung der Böschungflächen als Gartenflächen nicht aus. Die Breite der so im Bebauungsplan festgesetzten Flächen ist abhängig der Differenz zwischen vorhandener Geländehöhe und der künftigen Straßenhöhe. Hierzu wurde bereits während der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans Gradienten für die neu zu errichtenden Straßenabschnitte entwickelt. Für die Straßenböschungen wird von einer Neigung von 1:1,5 ausgegangen.

Die Festsetzung von Flächen für Straßenböschungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB setzt nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 27. August 2009 (Az. 4 CN 5.08) nicht voraus, dass der betreffende Grundeigentümer damit einverstanden ist. Aus der Festsetzung der Flächen für die Straßenböschungen werden die Grundstückseigentümer in ihrer Gestaltungsfreiheit eingeschränkt, dies begründet jedoch keine Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde Plötzkau. Aus der Festsetzung der Fläche der Straßenböschungen auf den Baugrundstücken begründet für sich noch keine Rechtspflicht des betroffenen Grundeigentümers, auf seinem Grundstück die Errichtung und Unterhaltung der Straßenböschung zu dulden. Der Straßenbaulastträger muss sich noch das aus der Eigentümerposition nach § 903 Satz 1 BGB beruhende Nutzungsrecht vom Grundeigentümer verschaffen, denn die Rechtsmacht des Grundeigentümers verschafft ihm auch Ausschlussrechte.

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.

## **5.5 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**

### **Versorgung**

Der südöstliche Teil des Plangebiets wird von mehreren Leitungen und Kabeln des Wasserverbandes "Saale-Fuhne-Ziethen" gequert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 2). 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-Ziethe". 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 Grundsatz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). 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 Löszeit 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 Hydrant.

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.

## **5.6 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.

## **5.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA wird beiderseits einer Abwasserdruckleitung, einer Trinkwasserleitung und von Kabeln ein Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbands "Saale-Fuhne-Ziethe" 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 3).

## **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. 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

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist nach § 13b Satz 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB und mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Nach § 13b Satz 1 BauGB gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Daraus folgt, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Demnach muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden. Deshalb wird für den Bebauungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

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.

## 8. Wesentliche Auswirkungen

### Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung 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 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 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 lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht für die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets an der westlichen Seite des Großwirschlebener Weges.

### **Verkehr**

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist grundsätzlich nicht mit nennenswerten zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das Vorhaben dient der Entwicklung nur eines kleinen Wohngebiets.

### **Wirtschaft**

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Entwicklung 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 des Bebauungsplans werden keine Haushaltsmittel der Gemeinde Plötzkau benötigt.

## 9. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	0,4937	62,0
Straßenverkehrsfläche	0,0935	11,7
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	0,1433	18,0
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	0,0225	2,8
Fläche für die Landwirtschaft	0,0441	5,5
Gesamt	0,7971	100,0

Tabelle 1: 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 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

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 15 Abs. 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (BGBl. I S. 882)

## **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 Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

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 Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 100)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz. Beschluss vom 09.03.2009. Regionale Planungsgemeinschaft Harz. Quedlinburg.

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)