

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am See 37A" OT Stadt Seehausen

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde hat am 07.07.2022 in öffentlicher Sitzung die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am See 37A " nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom Mai 2022.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Norden Gartenflächen
- im Osten die Straße Am See (Landesstraße L 77)
- im Süden Wohnbebauung
- im Westen ein Graben entlang des Sees, der Seerundweg und der Seehäuser See

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung können im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben – Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben – Börde (Haus II), Zi. 202 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Dienstzeiten:

Mo.- Fr. 09:00 bis 12:00 Uhr

Di. 13:30 bis 18:00 Uhr

Do. 13:30 bis 15:00 Uhr

außerhalb nach Vereinbarung

Gleichzeitig sind die Unterlagen unter der Internetadresse der Stadt Wanzleben – Börde (www.wanzleben-boerde.de) Punkt Stadt & Bürger Bürgerservice Bekanntmachungen einsehbar.

Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Stadt Wanzleben - Börde, den 11.07.2022



Thomas Kluge
Bürgermeister



- Siegel -

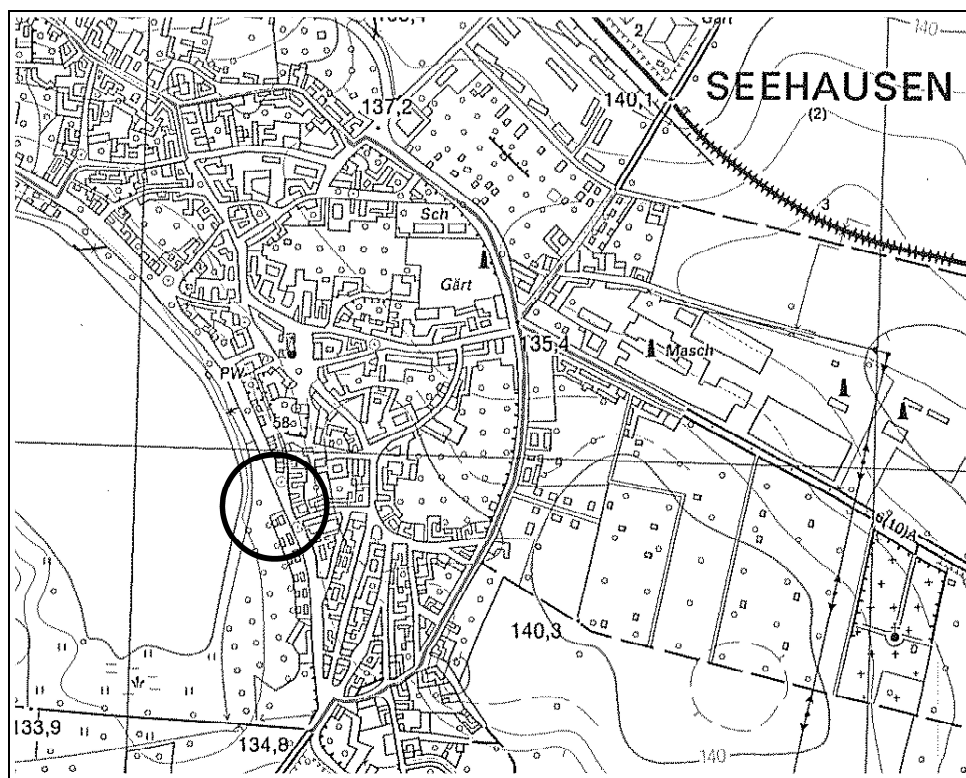


Bauleitplanung der Stadt Wanzleben – Börde

Landkreis Börde

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
"Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Abschrift der Urschrift



[TK 10 / 10/2012] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung - Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr.039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3. Vegetation und Nutzung	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	8
5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	9
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	10
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	11
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	11
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	11
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	11
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	11
8. Flächenbilanz	12

Begründung der Festsetzungen der 1.Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Am See 37A" - Stadt Wanzleben-Börde

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Jahr 2018 wurde der Bebauungsplan "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen auf Grundlage des Beschlusses vom 15.02.2018 aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 14.06.2018 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 16.07.2018 in Kraft. In seiner rechtsverbindlichen Fassung umfasst er die Flurstücke 1634 und 1646 (ehemals Teile der Flurstücke 877 und 903). Die Fläche ist noch nicht bebaut. Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass eine nördlich des Grundstückes befindliche Garage, die durch Dritte genutzt wurde, noch erhalten werden konnte. Inzwischen wurde die Nutzung der Garage eingestellt. Zur Umsetzung des plangegenständlichen Vorhabens der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage ist vorgesehen diese Fläche auszuparzellieren und in das Wohngrundstück einzubeziehen. Dies erfordert die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Norden auf diese Teilfläche. Zur Festsetzung einer einheitlich überbaubaren Fläche ist die Einbeziehung der bisher nicht als überbaubare Fläche festgesetzten Streifens im Norden der Flurstücke 1634 und 1646 erforderlich.

Der Bebauungsplan einschließlich der Änderung und Ergänzung dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Stadt Seehausen. Es werden vorhandene Erschließungsanlagen wirtschaftlich ausgenutzt. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der die Übernahme der Kosten des Planverfahrens durch den Begünstigten regelt.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich und westlich an Flächen an, die der im Zusammenhang bebauten Ortslage angehören. Hieran schließt sich die im Außenbereich festgesetzte Wohnbaufläche an. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan insgesamt zu betrachten ist, da die Erweiterung im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Erstaufstellung erfolgt.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauGB vorwiegend dem Wohnen. Durch den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB wird gesichert, dass im Plangebiet ein Wohngebäude entsteht. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen der Stadt Wanzleben-Börde beinhaltet einschließlich der Ergänzung eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 367 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 1635 und 1647 der Flur 8 der Gemarkung Seehausen. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

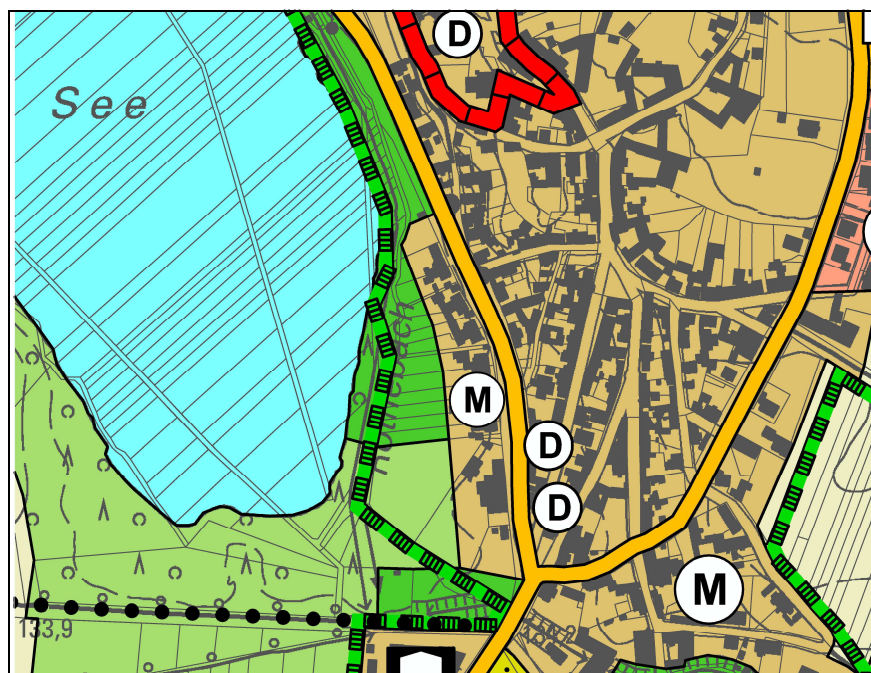
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden Gartenflächen
- im Osten die Straße Am See (Landesstraße L 77)
- im Süden Wohnbebauung
- im Westen ein Graben entlang des Sees, der Seerundweg und der Seehäuser See

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungs-
plan der Stadt
Wanzleben (Börde)



[TK 10 / 10/2019] ©
LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de) / A18/1-
6022672/2011

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben - Börde befindet sich der Ergänzungsbereich im Randbereich zwischen der dargestellten Grünfläche und der gemischten Baufläche. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist als generalisierende Abgrenzung zu bewerten, die durch die vorgelegte Planung geringfügig überschritten wird. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt abweichend als Wohngebiet, um das beschleunigte Verfahren anwenden zu können. Ob diese Gebietsfestsetzung für ein Grundstück den Rahmen des Entwickelns nach § 8 Abs.2 BauGB überschreitet, bedarf vorliegend nicht der Entscheidung, da die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt wird und gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB auch ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden darf. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Entscheidend ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Dies ist vorliegend gegeben, da sich die geplante Art der baulichen Nutzung durch ein Wohngebäude in die Umgebung des Plangebietes einfügt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht raumbedeutsam. Sie fällt gemäß Punkt 3.3 o unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018-24-20002-01. Die Stellungnahme ist durch die untere Landesentwicklungsbehörde im Aufstellungsverfahren abzugeben.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungskonzept für die Planungsregion Magdeburg vom 30.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 30.09.2020 einschließlich des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Für den Ortsteil Stadt Seehausen ist keine zentralörtliche Funktion vorgesehen. Die Ortsentwicklung soll sich am Eigenbedarf orientieren. Die Planung ist Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich wie die gesamte Ortschaft Stadt Seehausen im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Das Plangebiet weist keine Eignung als Fläche für die Landwirtschaft auf. Sonstige der Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe der Ergänzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 193 m². Der Änderungsbereich umfasst 128 m². Die Fläche der Änderung und Ergänzung umfasst somit 321 m². Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung eingeschränkt geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist voraussichtlich eine Verbesserung des Baugrundes durch Aufschüttung tragfähiger Bodenschichten erforderlich.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist darauf hin, dass gemäß der digitalen geologischen Karte und naheliegenden Bohrungen im betreffenden Bereich Schluffe und Geschiebemergel anliegen. Aufgrund der bindigen Eigenschaften der Schluffe und Mergel kann es in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen zur Entstehung von Staunässe kommen.

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

archäologische Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Vorhabenbereich und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Siedlung – Jungsteinzeit, Vorrömische Eisenzeit, Römische Kaiserzeit, Mittelalter; Einzelfunde – Vorrömische Eisenzeit, Mittelalter; Historischer Ortskern – Mittelalter/ Neuzeit). Unmittelbar östlich wurden bereits 1955 zahlreiche Fundgegenstände verschiedener Zeitstellungen geborgen. Ein Silexmesser und zahlreiche Gefäßkeramikreste bezeugen wiederholte Besiedlungsphasen von der Jungsteinzeit (ca. 5.500 bis 2.200 v. Chr.), über die vorrömische Eisenzeit (ca. 800 v. Chr. bis 0), die römische Kaiserzeit (ca. 0 bis 350 n. Chr.) bis hin zum Mittelalter (ca. 500 bis 1.500 n. Chr.). Bei Aufschlüssen in späteren Jahren, wie zum Beispiel 1975, bestätigte sich das Bild eines ausgedehnten Siedlungsareals.

Darüber hinaus liegt der Vorhabenbereich am südlichen Rand des historisch wertvollen mittelalterlich-historischen Ortskerns, welcher als archäologisches Flächendenkmal anzusehen ist. Ortskerne sind Zeugen geschichtlicher und besiedlungsgeschichtlicher Entwicklungsprozesse. In ihren Böden sind außerdem Überreste volkskundlicher und handwerklicher Tätigkeiten verwahrt, so dass sie kulturell-künstlerische Bedeutung besitzen. Jeder Ortskern weist individuelle Gepräge auf, so dass dieser als seltenes Denkmal mit beachtlichem Wert einzustufen ist.

Die aufgeführten Fundstellen besitzen eine sehr hohe Qualität und Integrität. Die geplante Baumaßnahme kann zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale führen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Diese Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Dauer und Umfang der Baubegleitung sind im Vorfeld der Maßnahme rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen.

Kampfmittel

Für diese Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können allerdings nie ausgeschlossen werden. Es wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

Grundwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll versickert oder gedrosselt in den westlich angrenzenden Graben eingeleitet werden. Grundwasser ist nach Archivdaten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen von flurnah bis in Tiefen von zwei Meter unter Gelände zu erwarten. Nach GK 25 stehen oberflächennah Abschwemmmassen und bindige (stauende) Auebildungen ab. Es bestehen nach erster Einschätzung sehr ungünstige Bedingungen für die Niederschlagsversickerung. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA A138 durchzuführen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselte Einleitung in den Graben vorzunehmen.

3.3. Vegetation und Nutzung

Westlich des Plangebietes reicht das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Hohes Holz, Saures Holz mit östlichen Vorland" bis an den Röhthegraben, der westlich des Plangebietes verläuft. Im Landschaftsschutzgebiet besteht nach § 4 Nr.12 der LSG-Verordnung, die im Amtsblatt für den Bördekreis Nr.14 am 18.11.1997 veröffentlicht wurde, ein Bebauungsverbot. Weitere Verbote und Genehmigungserfordernisse sind zu beachten.

Luftbild des Plangebiet



[DOP / 10/2019] © LVermGeo
LSA (www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Der Ergänzungsbereich war mit einer Garage bebaut. Die dahinter liegenden Flächen wurden als Garten genutzt. Der bewirtschaftete Garten enthält Rasenflächen und gärtnerisch genutzte Beete.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beinhaltet:

1. die Ausdehnung des allgemeinen Wohngebietes auf eine Teilfläche von ca. 193 m² aus den Flurstücken 1635 und 1647
2. die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf das gesamte neue Baugrundstück

zu 1.

Wie unter Punkt 2.1. der Begründung dargelegt, ist der wesentliche Grund für die Erweiterung des Plangebietes die Möglichkeit der Einbeziehung der Flächen einer ehemaligen Garage für die geplante Wohnnutzung. Die zusätzliche Fläche beträgt 193 m². Sie soll für die Garage des geplanten Einfamilienhauses genutzt werden. Art und Maß der baulichen Nutzungen im Ergänzungsbereich entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

zu 2.

Der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Fassung beinhaltet einen Abstand der überbaubaren Flächen von der Nordgrenze des Flurstücks 1634 von 3 Meter. Dieser Abstand soll auf die neue Nordgrenze verschoben werden, so dass die überbaubaren Flächen bedarfsgerecht erweitert werden. Die Bauweise wird unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen der Erschließung. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wanzleben-Börde keine Kosten. Die Planung wird über einen städtebaulichen Vertrag durch den Begünstigten finanziert.

6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Straße Am See gesichert. Eine Zufahrt muss hergestellt werden. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Landesstraße L77 innerhalb der Ortsdurchfahrt Seehausen. Für die Landesstraße L77 ist die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte der zuständige Baulastträger. Die Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte stimmt der Änderung des Bebauungsplanes unter Beachtung und Einhaltung folgender Hinweise zu: Für alle neu zu errichtenden Erschließungen (Zufahrten) innerhalb einer Ortsdurchfahrt bedarf es nach § 18 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte. Die technische Lösung der Zufahrt kann vorab mit der Fachgruppe 23 der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte abgestimmt werden. Für die Erstellung der Planunterlagen sind die aktuell gültigen Vorschriften und Richtlinien anzuwenden. Die Unterlagen sollten enthalten: einen Lageplan mit dargestellter Anbindung an die Landesstraße L77, Aussagen zur Anbindung an die Landesstraße L77 (zum Beispiel Deckenaufbau der Zufahrt, Länge, Breite, Querneigung), Aussagen zur Entwässerung des Grundstückes. Es soll kein Wasser auf die Landesstraße L77 gelangen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung über die Landesstraße L77 eine bauliche Veränderung der Straßenanlage (Bordabsenkung, Grünstreifenbefestigung, Gehwegumbau, Anschlussarbeiten der Ver- und Entsorger) erforderlich macht. Dafür ist nach der Nutzungsrichtlinie, Punkt 11.8.2 das Einverständnis der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Mitte einzuholen.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Löschwasserbereitstellung aus dem Rohrleitungsnetz kann gemäß der Stellungnahme des TAV nur im Rahmen der rohrleitungstechnischen Gegebenheiten erfolgen. Die Hydranten in der Straße Am See können eine Löschwassermenge von bis zu 800 l/min (entspricht 48 m³/h) erreichen.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Am See 37A" in der Ortschaft Stadt Seehausen der Stadt Wanzleben-Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2022 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen, wenn die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Schutzzeiten vom 01.03. – 30.09. erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baumreihe im Straßenraum der Straße Am See dem Schutz nach § 21 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S.569) unterliegt. Die Beseitigung von Bäumen bedarf einer Befreiung nach § 21 Abs.2 und 3 NatSchG LSA.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine Vorranggebiete für die Wasserversorgung. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

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

Westlich grenzt an das Plangebiet der Röthebach an. Die Gewässerrandstreifen des Röthebaches in einer Breite von 5 Metern gemessen von der Oberkante der Böschung sind gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von jeglichen baulichen Nutzungen freizuhalten.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die die Kommunalservice Landkreis Börde AöR nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist dem Straßenlärm der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 77 (Am See) ausgesetzt. Diese verläuft im Nordosten des Plangebietes und ist überwiegend nur gering belastet. Es wird empfohlen, Öffnungen von schutzbedürftigen Räumen nach Südwesten zur straßenabgewandten Seite auszurichten.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Am See 37A" in der Ortschaft Stadt Seehausen steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Gebietes der Änderung und Ergänzung gesamt	321 m ²
• Fläche der Ergänzung - allgemeine Wohngebiete	193 m ²
• Fläche der Änderung	128 m ²

Stadt Wanzleben-Börde, Juli 2022

Th. Kluge

Kluge
Bürgermeister

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- § 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 (1) Die zulässigen Firsthöhenangaben beziehen sich auf die mittlere Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straße, gemessen an der Begrenzungslinie zum Baugrundstück.
 (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 Meter geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.

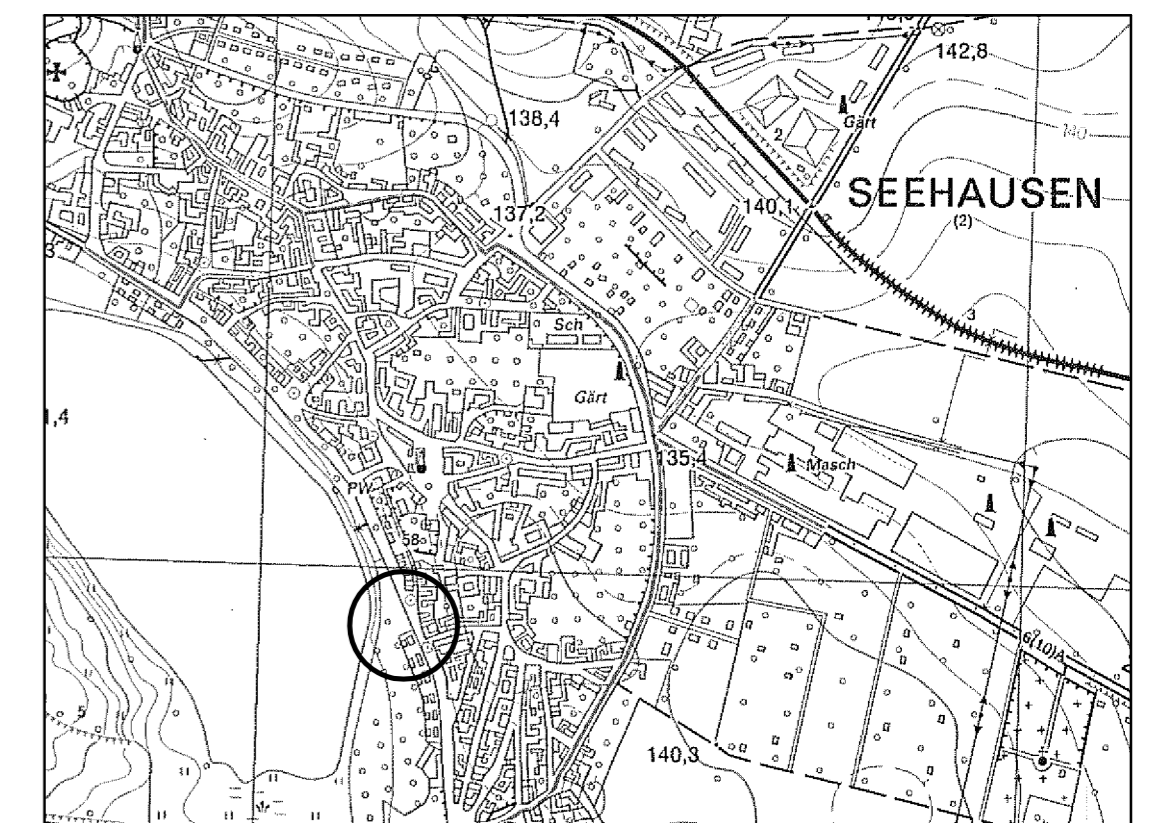


Stadt Wanzleben - Börde
 Landkreis Börde

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen
 im Verfahren nach § 13a i.V.m § 13b BauGB

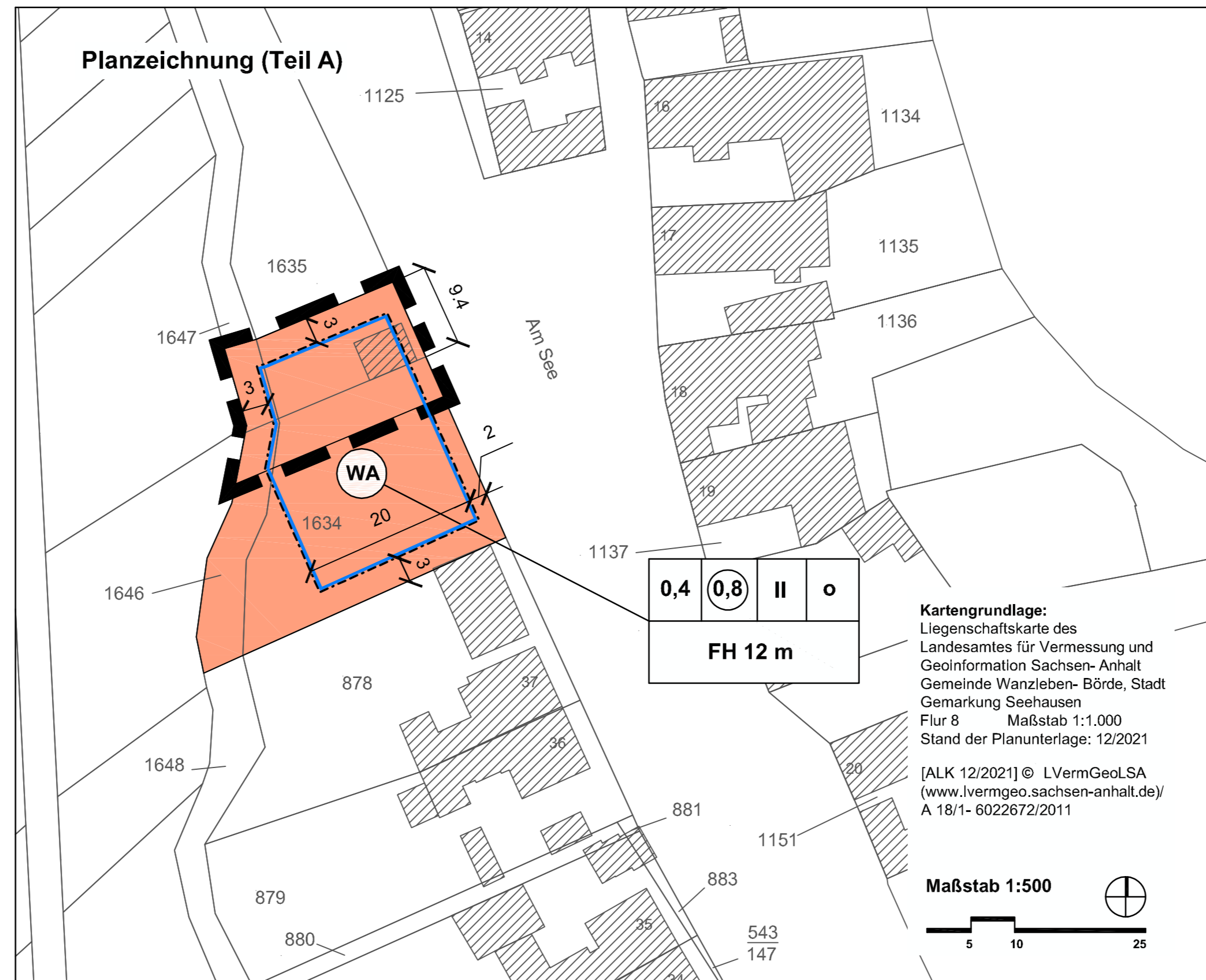
Abschrift der Urschrift

Maßstab: 1:500



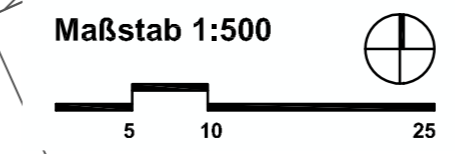
Planverfasser:
 Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
 39167 Irxleben, Abendstr. 14a

Lage im Raum
 [TK10/ 10/2012] © LVermGeoLSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A 18/1- 6022672/2011



0,4 **0,8** **II** **o**
FH 12 m

Kartengrundlage:
 Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Gemeinde Wanzleben- Börde, Stadt Gemarkung Seehausen
 Flur 8 Maßstab 1:1.000
 Stand der Planunterlage: 12/2021
 [ALK 12/2021] © LVermGeoLSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A 18/1- 6022672/2011



- Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)**
- I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - sonstige Planzeichen
- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 12 m** Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - █** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis:
 Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.

<p>Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen</p> <p>Auf Grund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 07.07.2022 die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p>	<p>Die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.02.2022 bekanntgemacht am 30.03.2022</p> <p>Wanzleben - Börde, den 08.07.2022 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes wurde erarbeitet</p> <p>vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben</p> <p>Irxleben, den 08.07.2022 gez. J. Funke L.S. Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 24.02.2022</p> <p>Wanzleben - Börde, den 08.07.2022 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister</p>
<p>Der Entwurf der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 08.04.2022 bis 09.05.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 30.03.2022 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Wanzleben - Börde, den 08.07.2022 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 10 BauGB am 07.07.2022</p> <p>Wanzleben - Börde, den 08.07.2022 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Wanzleben - Börde, den 08.07.2022 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 27.07.2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Wanzleben - Börde, den 01.08.2022 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister</p>