

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Inkrafttreten des Bebauungsplanes „**Nördlich des Hemsdorfer Friedhofes**“ OT Hemsdorf

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 16.02.2023 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „**Nördlich des Hemsdorfer Friedhofes**“ nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen. Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom Dezember 2022.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im **Westen** von der Ostgrenze der Flurstücke 263/11 und 488
- im **Norden** und **Osten** von der Westgrenze des Flurstücks 61/2
- im **Süden** von der Nordgrenze der Flurstücke 327/61 und 56 (Friedhof)

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Der Bebauungsplan 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 17.02.2023



Thomas Kluge
Bürgermeister





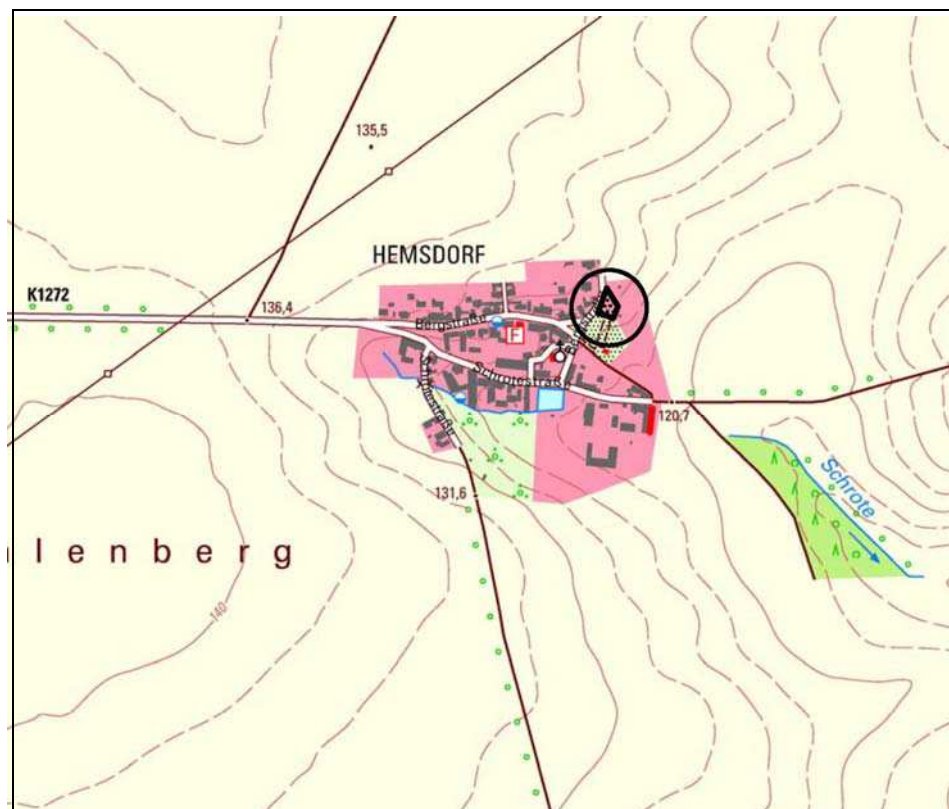
Bauleitplanung der Stadt Wanzleben-Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Nördlich des Hemsdorfer Friedhofes" in der Ortschaft Groß Rodensleben

im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung - Dezember 2022



Lage in der Ortschaft Groß Rodensleben - Ortsteil Hemsdorf, Stadt Wanzleben-Börde
[TK10 10/2016]©LVermGeoLSA (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

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	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, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.4. Straßenverkehrsflächen	8
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
9. Flächenbilanz	12

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nördlich des Hemsdorfer Friedhofes" in der Ortschaft Groß Rodensleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes 08.10.2022 (BGBl. I. S.1726)
- 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 17.06.2022 (GVBl. LSA S.130)

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

Der zur Ortschaft Groß Rodensleben gehörende Ortsteil Hemsdorf gehört mit etwas mehr als 100 Einwohnern zu den kleinsten im Zusammenhang bebauten Ortsteilen der Stadt Wanzleben-Börde. Der Ortsteil wird durch die Straßen Bergstraße und Schrotestraße erschlossen. Im Osten der Ortslage befindet sich der Friedhof. Die nördlich an den Friedhof angrenzenden Flurstücke 57/1 und 61/1 sind derzeit mit einer baugenehmigten Garage bebaut. Eine ortsansässige Familie beabsichtigt hier die Errichtung eines Wohngebäudes für den familiären Bedarf. Da sich östlich des Nordabschnittes der Bergstraße neben der Garage nur der Friedhof befindet, hat der Landkreis Börde eingeschätzt, dass die Flurstücke 57/1 und 61/1 nicht am Zusammenhang der bebauten Ortslage von Hemsdorf teilnehmen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist somit erforderlich. Der Bebauungsplan dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB sowie der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde als Bestandteil der gemischten Baufläche des gesamten Ortsteiles Hemsdorf dargestellt.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß dem seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 14.06.2021 wieder gültigen § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes schließt sich östlich an die vorhandene Bebauung der Bergstraße an und erfüllt somit die Bedingungen des § 13b BauGB. Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022 gefasst und das Vorhaben bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden. Dies ist vorliegend vorgesehen.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² Grundfläche.
- 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.
- 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)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 728 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche insgesamt 218 m². Diese bleibt deutlich unterhalb des Grenzwertes 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.

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. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles Hemsdorf nördlich des Friedhofes und östlich der Bergstraße. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

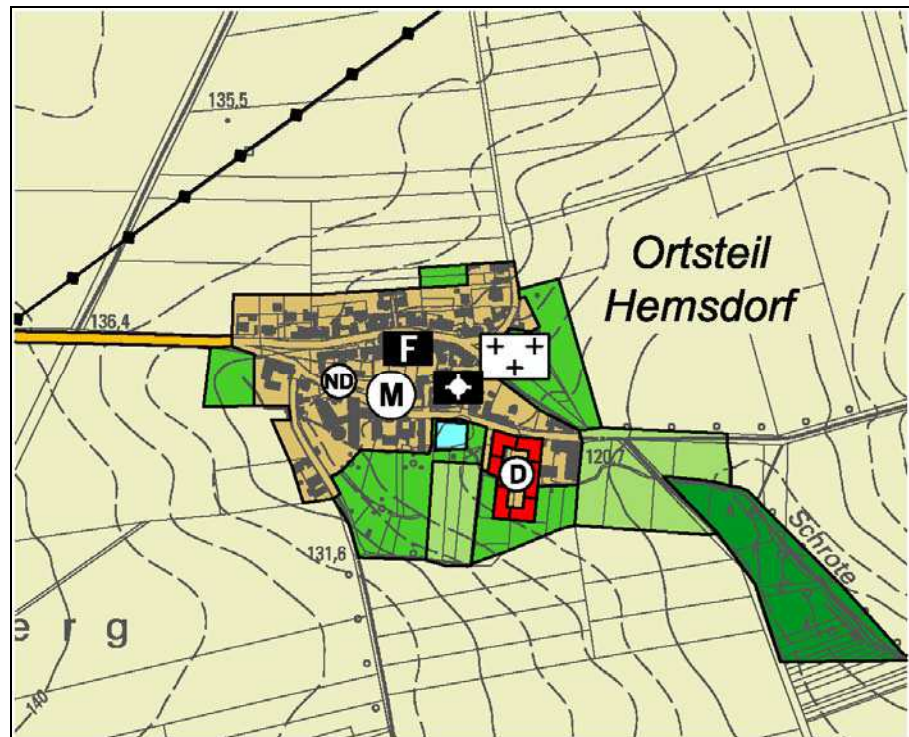
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 263/11 und 488
- im Norden und Osten von der Westgrenze des Flurstücks 61/2
- im Süden von der Nordgrenze der Flurstücke 327/61 und 56 (Friedhof)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 57/1 und 61/1 sowie Teilflächen der öffentlichen Straße Bergstraße (Flurstücke 398/54 und 461/58) der Flur 7, Gemarkung Groß Rodensleben. Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindliche Bebauungspläne an.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus
dem wirksamen
Flächen-
nutzungsplan
der Stadt Wanz-
leben-Börde



[TK10 10/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sach-
sen-anhalt.de)/ A
18/1-6022672/2011

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzung wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Durch die Abweichung werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt. Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete umfassen eine Gesamtfläche von ca. 728 m². Dies ist eine im örtlichen Gesamtmaßstab untergeordnete Größe. Das Gebiet, in dem die Entwicklung erfolgt, ist straßenseitig erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches des Ortsteiles Hemsdorf. Es ergänzt geordnet die Ortschaft im Osten.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 993 m². Er ist aufgrund der geringen Größe und der Festsetzung einer Einzel- oder Doppelhausbebauung gemäß dem Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 nicht raumbedeutsam. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegt. Darüber hinaus liegt ein zweiter Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vor.

Im Landesentwicklungsplan sind die Flächen um Hemsdorf als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Den Belangen der Landwirtschaft kommt daher ein erhöhtes Gewicht zu. Im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind die Flächen um Hemsdorf als Vorranggebiete

für die Landwirtschaft vorgesehen. Das Plangebiet gehört zu den siedlungsintegrierten Flächen, die sich nicht im Vorranggebiet befinden.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 993 m². davon sind 728 m² als Baugebiet festgesetzt. Das Baugrundstück ist mit einer Garage und einem Nebengebäude bebaut und wird als Garten genutzt. Die Bergstraße ist im Bestand eine ausgebaute Erschließungsstraße.

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich hochwertige Bördeböden. Gemäß der digitalen geologischen Karte liegen unter der Geländeoberkante Löss, Lösslehm und Lössderivate vor. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Löss nimmt aufgrund seiner hohen Porosität leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann. Es wird empfohlen, die erforderliche Gründung von Gebäuden auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen festzulegen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwasser im Bereich von baulichen Anlagen können Schäden verursacht werden. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft werden. Um Vernäsungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

archäologische Bodendenkmale

Im Vorhabenbereich und im Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 DenkmSchG LSA (historischer Ortskern Mittelalter / Neuzeit; Bestattungen Mittelalter / Neuzeit). Das Grundstück liegt am nordöstlichen Rand des mittelalterlich-historischen Ortskerns, welcher als archäologisches Flächendenkmal anzusehen ist. Ortskerne sind Zeugen geschichtlicher und besiedlungsgeschichtlicher Entwicklungsprozesse. In ihren Böden befinden sich Überreste volkskundlicher und handwerklicher Tätigkeiten, womit sie kulturell-künstlerische Bedeutung besitzen. Ortskerne weisen jeweils individuelle Gepräge auf, so dass sie als seltene Denkmale mit beachtlichem Wert einzustufen sind. Darüber hinaus verweist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie auf die unmittelbare Nähe zum mittelalterlichen bis neuzeitlichen Friedhof. Die Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist. Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass bei der Errichtung des Wohnhauses begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14

Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation erfolgt gemäß Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA. Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA festzulegen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip (vgl. zu Kosten archäologische Dokumentation Verwaltungsvorschriften vom 17.05.2021). Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden.

Kampfmittel

Für die Flurstücke wurde durch das Rechtsamt des Landkreises Börde, SG Ordnung und Sicherheit kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, 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.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet eine Wohnnutzung einzuordnen.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet städtebaulich nicht verträglich. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Es soll vornehmlich der Deckung des Wohnbedarfes dienen und nicht durch andere wohnungsfremde Nutzungen belegt werden.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist für die in Ortsrandlage geplante Bebauung nicht erforderlich. Die Bebauung bleibt

mit einer GRZ von 0,3 unter dem Höchstwert. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke einschließlich der gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauGB zulässigen Überschreitung ist hierdurch auf 45% begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Bebauung der näheren Umgebung. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist eine höhere Bebauung städtebaulich nicht verträglich.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 9,5 Meter begrenzt. Hierdurch sollen zu hohe Gebäude, die das Ortsbild beeinträchtigen, vermieden werden. Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter für das Hauptdach soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Meter eine Dachneigung von mindestens 16 Grad. Untergeordnete Dächer und Dächer von Nebengebäuden können auch mit Flachdach ausgebildet werden, hierdurch ist die Nutzung von Photovoltaik auf diesen Dächteilen möglich.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einzelhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde ein Abstand zur Straße und den Außengrenzen von 3 Metern festgesetzt. Dies orientiert sich an den bauordnungsrechtlichen Abstandsforderungen und ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch ihr Grundstück optimal nach ihren Wünschen gestalten können. Nach Süden sind bauliche Anlagen auf der Grenze vorhanden. Die Baugrenze wurde daher auf die Grundstücksgrenze gelegt.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in dem Gebäude zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Bestandteil des Einfamilienhausgebietes. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Bergstraße erschlossen. Die Einbeziehung der Straße in den Geltungsbereich dient der Sicherung der Erschließung im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs.1 BauGB. Die Bergstraße ist ortsüblich ausgebaut.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung von Anschlüssen an die vorhandene öffentliche Straße
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers
- den Anschluss an die Netze der Ver- und Entsorgung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Soweit Maßnahmen im öffentlichen Raum für den Anschluss an die Medien der Ver- und Entsorgung erforderlich werden, sind diese über vertragliche Vereinbarungen zwischen Versorgungsträger und begünstigtem Bauherrn zu finanzieren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird über einen städtebaulichen Vertrag vom begünstigten Bauherrn finanziert, so dass der Stadt Wanzleben – Börde keine Kosten entstehen.

6. Auswirkungen 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 (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Durch die vorhandene Straßenführung der Bergstraße ist eine straßenseitige öffentliche Erschließung vorhanden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Die Erschließung mit Trinkwasser ist durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Leitungsnetz in der Bergstraße möglich. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Hausanschlüsse im Antragsverfahren mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzuklären. Die Anschlusskosten sowie die entstehenden Beiträge sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Grundstück kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.

- Das Telekommunikationsnetz in Hemsdorf wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Der Versorgungsträger prüft im Rahmen der Abstimmung zum Bebauungsplan die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Telekommunikationsnetz. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder im Internet beantragen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das kommunale Glasfasernetz der Stadt Wanzleben - Börde. Als Netzbetreiber hat die Stadt die DNS:Net Internet Service GmbH gebunden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Entsorgungsbehälter sind am Abfuhrtag an der Bergstraße bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Die Erschließung mit Schmutzwasser ist durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Kanalnetz in der Bergstraße möglich. Der Trink- und Abwasserverband Börde macht darauf aufmerksam, dass der Schmutzwasserkanal nur eine geringe Sohlentiefe von ca. 1 Meter besitzt. Gegebenenfalls wird ein Druckentwässerungsverfahren mit Errichtung und Betrieb eines Pumpwerkes auf dem Grundstück auf Kosten des Grundstückseigentümers notwendig. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Hausanschlüsse im Antragsverfahren mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzuklären. Die Anschlusskosten sowie die entstehenden Beiträge sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Wanzleben-Börde. Das Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen.
- Löschwasserbereitstellung
Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes wird aus dem Trinkwasserversorgungsnetz und durch den Feuerlöschteich Hemsdorf gesichert. Im Umkreis des Planungsgebietes befinden sich Hydranten und der Feuerlöschteich, aus denen die Entnahme von Löschwasser möglich ist. Gemäß den Ergebnissen der Risikoanalyse und des Brandschutzbedarfes bestehen im Umfeld des Plangebietes keine Defizite der Löschwasserbereitstellung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 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 und 3 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 Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 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 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1bis 4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund der Ausdehnung dieser gesetzlichen

Regelungen auf die Entwicklung auf an den Innenbereich angrenzende Flächen ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes. 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 durch die geringere Grundflächenzahl von 0,3, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

6.2.2. Belange des Artenschutzes

Gemäß § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf europäische Vogelarten und die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten. Für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten und europäische Vogelarten bietet das Gebiet keine geeigneten Strukturen. Das Gebiet liegt integriert in die Ortsstruktur und ist weitgehend gehölzfrei. Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte (z.B. Bodenbrüter) ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.

6.2.3. Belange des Gewässerschutzes

Das im Nordosten des Ortsteiles Hemsdorf gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 3 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordwest nach Südost in Richtung Schrotequelle. Die Flächen im Plangebiet sind keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Sie befinden sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.4. 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 der KommunalService Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.5. 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 vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.6. Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.
Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Die Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen können.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes war den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Anregungen oder Bedenken zur Planung wurden nicht geäußert.

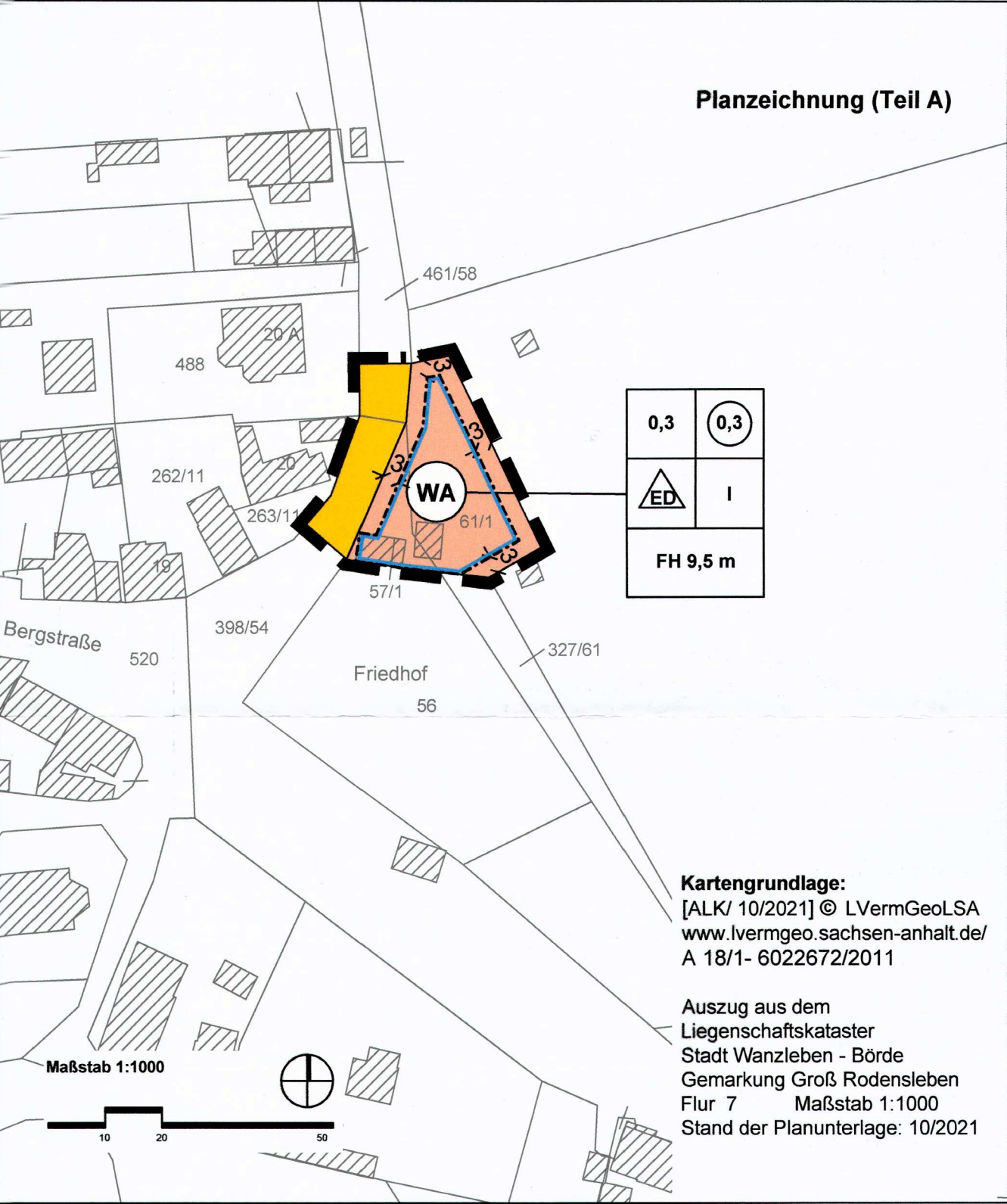
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich des Hemsdorfer Friedhofes" in der Ortschaft Groß Rodensleben stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für eine Wohnbebauung im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	993 m ²
• allgemeine Wohngebiete	728 m ²
• Straßenverkehrsflächen	265 m ²

Wanzleben-Börde, Dezember 2022



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,3** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 9,5 m** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- ED** nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen**

4. sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis:
Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Bauarbeiten die Fläche erneut auf das Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters zu untersuchen ist. Der Artenschutz ist bei der Baufeldfreimachung in der Brut- und Fortpflanzungsperiode nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), in der zuletzt gültigen Fassung, zu gewährleisten.

(Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

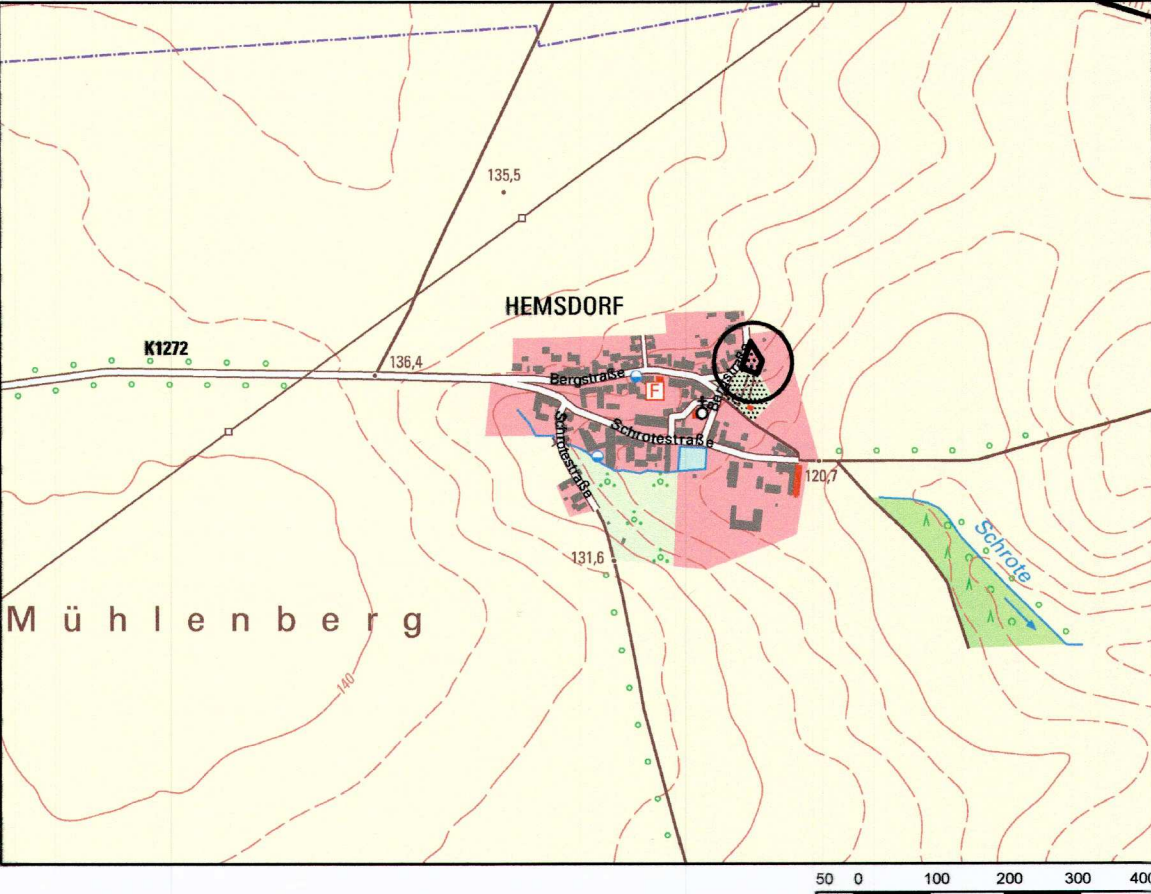
- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
- (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße gemessen an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
- (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
- § 2 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Baugebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.



Stadt Wanzleben - Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan "Nördlich des Hemsdorfer Friedhofes"
in der Ortschaft Groß Rodensleben
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über den Bebauungsplan "Nördlich des Hemsdorfer Friedhofes" in der Ortschaft Groß Rodensleben Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 16.02.2023 die Satzung über den Bebauungsplan "Nördlich des Hemsdorfer Friedhofes" in der Ortschaft Groß Rodensleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Stadt Wanzleben - Börde, den 03.03.2023 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister	Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich des Hemsdorfer Friedhofes" in der Ortschaft Groß Rodensleben im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB beschlossen vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.2022, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 26.10.2022 Stadt Wanzleben - Börde, den 03.03.2023 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister	Für den Entwurf des Bebauungsplanes Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jacqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a Irxleben, den 02.03.2023 gez. J. Funke L.S. Architekt für Stadtplanung	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 22.09.2022 Stadt Wanzleben - Börde, den 03.03.2023 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen vom 03.11.2022 bis 06.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 26.10.2022 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Stadt Wanzleben - Börde, den 03.03.2023 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister	Als Satzung beschlossen vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 10 BauGB am 16.02.2023 Stadt Wanzleben - Börde, den 03.03.2023 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister	Inkrafttreten Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 29.03.2023 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Stadt Wanzleben - Börde, den 30.03.2023 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister	Die Übereinstimmung mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt. Stadt Wanzleben - Börde, den 20.04.2023 allg. Vertreter/in des/der Bürgermeister/in



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

Lage im Raum: [TK 10 / 07/2017] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/ A 18/1- 6022672/2011)