

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Ergänzungssatzung Rudolf-Breitscheid-Weg gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

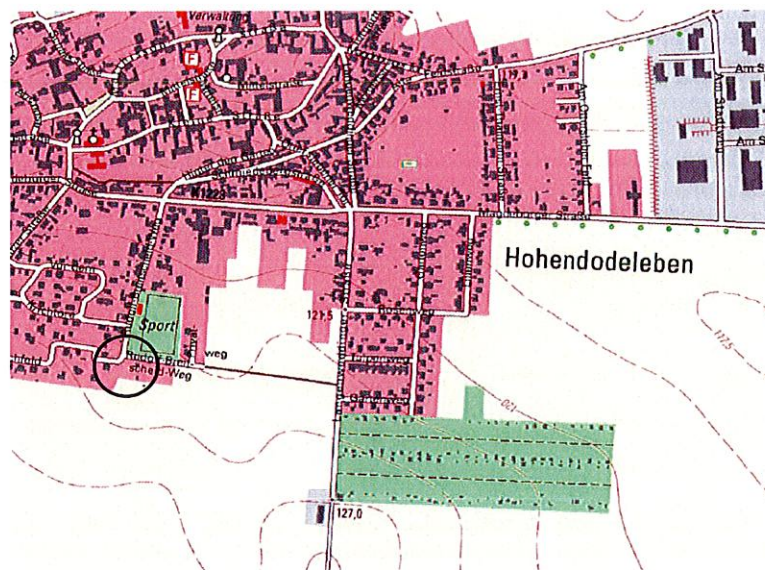
Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19. Oktober 2017 die Aufstellung einer Satzung über den Teilbereich des Flurstücks 1/3 in der Flur 4, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 sowie Abs. 5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB Baugesetzbuch beschlossen.

Der Entwurf der Satzung mit der dazugehörigen Begründung wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird durchgeführt.

Für den Planbereich ist das Plankonzept vom August 2017 maßgebend.

Lage im Ortsteil Hohendodeleben



Lage in der Ortslage Hohendodeleben, Stadt Wanzleben - Börde
[TK10 10/2014] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-6022672/2011

Ziele und Zwecke der Planung

Im Süden der Ortslage Hohendodeleben befindet sich der Sportplatz, an den sich südlich Gärten und der gemeindliche Containerplatz anschließen. Die Grundstücke werden von Norden über den Rudolf-Breitscheid-Weg erschlossen, der nördlich des Containerplatzes und der Gärten nach Osten verläuft. Der Rudolf-Breitscheid-Weg ist ortsüblich ausgebaut. Die Gärten auf den Flurstücken 192/18, 363/19 und 19/3 werden aktiv genutzt. Die Fläche des ehemaligen gemeindlichen Containerplatzes Flurstückes 1/3 liegt jedoch derzeit brach. Sie wird durch zwei Reihen Großbäume (Linden) geprägt, die teilweise geschädigt sind.

In der Ortschaft Hohendodeleben besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland. Diese Nachfrage resultiert überwiegend aus der örtlichen Bevölkerung, da in Hohendodeleben aufgrund abweichender Altersstrukturen der Bevölkerung die Einwohneranzahl im Gegensatz zum allgemeinen Trend weitgehend stabil geblieben ist. Zu Beginn der 90er Jahre erfolgte ein erheblicher Zuzug jüngerer Familien in den Ort, deren Kinder jetzt das Alter erreichen, indem sie eigene Familien gründen und aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen das Wohnen im eigenen Haus anstreben. Die Baugebiete Am Rischfeld und Vor dem Kirchtore sind inzwischen vollständig besiedelt. Im Innenbereich von Hohendodeleben und in den durch Bebauungspläne gesicherten Gebieten stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Die Stadt Wanzleben - Börde hat daher geprüft, an welcher Stelle bestehende Erschließungsanlagen zur Ergänzung des Siedlungsbereiches genutzt werden können. Eine hierfür geeignete Fläche stellt das Plangebiet dar. Auf dem ehemaligen Containerplatz (Flurstück 1/3) beabsichtigt eine ortsansässige Familie die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Fläche ist erschlossen, sie weist eine Größe von insgesamt ca. 800 m² auf und eignet sich für einen Einfamilienhausbauplatz. Die Fläche grenzt östlich an vorhandene Wohngrundstücke an. Sie gehört jedoch derzeit dem Außenbereich an. Da Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert sind, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Ergänzungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann.

Planerisch gesichert werden soll die Errichtung eines Einfamilienhauses unter Erhaltung möglichst vieler Bäume auf dem Grundstück. Der Ergänzungsbereich umfasst die an den Rudolf-Breitscheid-Weg angrenzenden Flächen des Flurstückes 1/3, (Flur 4, Gemarkung Hohendodeleben) in einer Grundstückstiefe von ca. 40 Metern gemessen von der Straßenbegrenzungslinie und damit im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB erschlossene Flächen. Der Rudolf-Breitscheid-Weg ist ortsüblich ausgebaut. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Ergänzungssatzung dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Hohendodeleben und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Weiterhin wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB gefördert. Sie ist städtebaulich erforderlich, da der Wohnbaulandbedarf nicht innerhalb der bebauten Ortslage gedeckt werden kann.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung vom

23. November 2017 bis zum 05. Januar 2018

im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44,
39164 Stadt Wanzleben - Börde, Haus II, Zimmer 202 öffentlich aus.

Dienstzeiten:

Mo.- Fr. 9:00 bis 12:00 Uhr
Di. 13:30 bis 18:00 Uhr
Do. 13:30 bis 15:00 Uhr
außerhalb nach Vereinbarung

Während dieser Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden.

Da das Ergebnis der Behandlung der Bedenken und Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Ergänzungssatzung unberücksichtigt bleiben.

Stadt Wanzleben - Börde, den 06.11.2017


Thomas Kluge
Bürgermeister

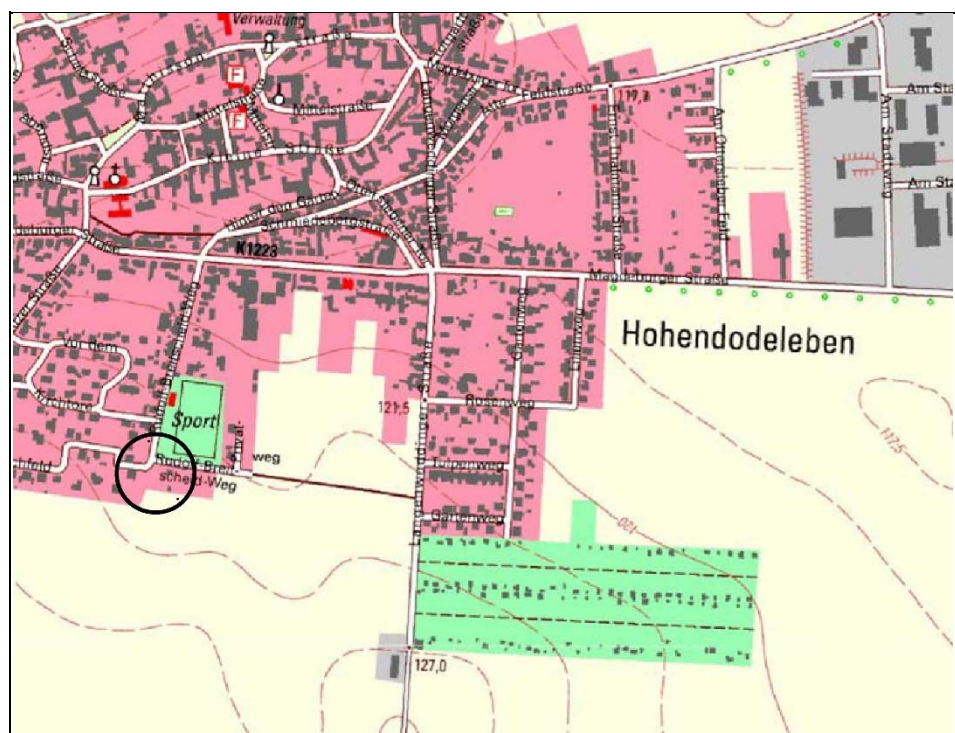




Bauleitplanung der Stadt Wanzleben - Börde

Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 1/3 der Flur 4, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebauten Ortslage Hohendodeleben - Ergänzungssatzung Rudolf-Breitscheid-Weg -

Entwurf August 2017



Lage in der Ortslage Hohendodeleben, Stadt Wanzleben - Börde
[TK10 10/2014] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) / A 18/1-6022672/2011

**Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung/ Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. Nr.039204 / 911660 Fax 911670**

Begründung zur Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 1/3 der Flur 4, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hohendodeleben - Ergänzungssatzung Rudolf-Breitscheid-Weg -

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung	4
1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Bodenverhältnisse	5
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	5
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	5
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	5
3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange	6
3.1. Erschließung	6
4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	7
4.1. Belange des Umweltschutzes	7
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	8
5. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf private Belange	9
6. Flächenbilanz	9

0. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S.2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- 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).

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

1. Allgemeines

Die Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 1/3 der Flur 4 der Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hohendodeleben wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs.4 Nr.1 und 3 sowie Abs.5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB und § 10 Abs.3 BauGB aufgestellt.

1.1. Allgemeine Ziele der Ergänzungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich

Im Süden der Ortslage Hohendodeleben befindet sich der Sportplatz, an den sich südlich Gärten und der gemeindliche Containerplatz anschließen. Die Grundstücke werden von Norden über den Rudolf-Breitscheid-Weg erschlossen, der nördlich des Containerplatzes und der Gärten nach Osten verläuft. Der Rudolf-Breitscheid-Weg ist ortsüblich ausgebaut. Die Gärten auf den Flurstücken 192/18, 363/19 und 19/3 werden aktiv genutzt. Die Fläche des ehemaligen gemeindlichen Containerplatzes Flurstückes 1/3 liegt jedoch derzeit brach. Sie wird durch zwei Reihen Großbäume (Linden) geprägt, die teilweise geschädigt sind.

In der Ortschaft Hohendodeleben besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland. Diese Nachfrage resultiert überwiegend aus der örtlichen Bevölkerung, da in Hohendodeleben aufgrund abweichender Altersstrukturen der Bevölkerung die Einwohneranzahl im Gegensatz zum allgemeinen Trend weitgehend stabil geblieben ist. Zu Beginn der 90er Jahre erfolgte ein erheblicher Zuzug jüngerer Familien in den Ort, deren Kinder jetzt das Alter erreichen, in dem sie eigene Familien gründen und aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen das Wohnen im eigenen Haus anstreben. Die Baugebiete Am Rischfeld und Vor dem Kirchtore sind inzwischen vollständig besiedelt. Im Innenbereich von Hohendodeleben und in den durch Bebauungspläne gesicherten Gebieten stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Die Stadt Wanzleben - Börde hat daher geprüft, an welcher Stelle bestehende Erschließungsanlagen zur Ergänzung des Siedlungsbereiches genutzt werden können. Eine hierfür geeignete Fläche stellt das Plangebiet dar. Auf dem ehemaligen Containerplatz (Flurstück 1/3) beabsichtigt eine ortsansässige Familie die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Fläche ist erschlossen, sie weist eine Größe von insgesamt ca. 800 m² auf und eignet sich für einen Einfamilienhausbauplatz. Die Fläche grenzt östlich an vorhandene Wohngrundstücke an. Sie gehört jedoch derzeit dem Außenbereich an. Da Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert sind, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Ergänzungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann.

Planerisch gesichert werden soll die Errichtung eines Einfamilienhauses unter Erhaltung möglichst vieler Bäume auf dem Grundstück. Der Ergänzungsbereich umfasst die an den Rudolf-Breitscheid-Weg angrenzenden Flächen des Flurstückes 1/3, (Flur 4, Gemarkung Hohendodeleben) in einer Grundstückstiefe von ca. 40 Metern gemessen von der Straßenbegrenzungslinie und damit im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossene Flächen. Der Rudolf-Breitscheid-Weg ist ortsüblich ausgebaut. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich. Die Ergänzungssatzung dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Hohendodeleben und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Weiterhin wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB gefördert. Sie ist städtebaulich erforderlich, da der Wohnbaulandbedarf nicht innerhalb der bebauten Ortslage gedeckt werden kann.

1.2. Abgrenzung der Ergänzungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 800 m². Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Hohendodeleben, Flur 4, Flurstück 1/3 (teilweise)

Die Einbeziehung weiterer Flächen östlich des Ergänzungsbereiches wurde geprüft, aufgrund der ausgeübten Gartennutzung jedoch verworfen.



Luftbild

[DOP / 12/2011] © LVerGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/
A 18/1-6022672/2011

1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für Hohendodeleben gilt derzeit der wirksame Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde fort. Im Flächennutzungsplan in der Fassung der 1.Änderung ist das Plangebiet überwiegend als Grünfläche dargestellt. Im Westen des Grundstückes ist ein Streifen von ca. 10 Meter Breite als Wohnbaufläche dargestellt. Ziel der Darstellung als Grünfläche war langfristig eine Erweiterung des Sportplatzes zu ermöglichen. Hierfür wird die betroffene Fläche jedoch nicht benötigt. Durch den bestehenden Sportplatz wird der Sportflächenbedarf in Hohendodeleben gedeckt. Nach Südosten bestehen weitere Erweiterungsflächen auf den Gartenflächen.

Die Ergänzungssatzung ist nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Es ist im Verfahren der Aufstellung der Satzung jedoch zu prüfen, dass die geordnete städtebauliche

Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Die Nutzung der brachgefallenen Fläche des Containerplatzes für eine in die Ortschaft integrierte bauliche Entwicklung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan Hohendodeleben wurde vor ca. 20 Jahren aufgestellt. Die im Flächennutzungsplan für Hohendodeleben enthaltenen Wohnbaulandentwicklungen sind ausgeschöpft. Die Inanspruchnahme eines brachgefallenen Lagerplatzes vermeidet den Entzug landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich.

Die Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben ist gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung nicht raumbedeutsam. Die Oberste Landesplanungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt.

1.4. Bodenverhältnisse

Nach den vorliegenden Daten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend lehmig - schluffige Schichten an (Löß, Geschiebelehm, Geschiebemergel), die für die Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig sind. In regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. Durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, sollte vorab standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DVVA-A138 (hier vor allem der geeignete kf-Wert) im Plangebiet gegeben sind.

1.5. Vegetation

Auf dem Plangebietsgrundstück ist eine zweireihige lückige Anpflanzung von großkronigen Linden vorhanden, die teilweise geschädigt ist.

2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen

2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches

Die Ergänzung des Siedlungsbereiches der Ortslage Hohendodeleben ist erforderlich, um ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind im Rahmen der Ergänzungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB Buchstabe b ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Ergänzungsbereich wird wesentlich durch die im Westen benachbarte Einfamilienhausbebauung des Baugebietes Am Rischfeld geprägt. Diese ist als allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen dar.

Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

Es wird planerisch sich folgender aus § 34 BauGB ergebende Zulässigkeitsmaßstab eingeschätzt:

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,3
- ein Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine straßenseitige Bauflucht derzeit nicht erkennbar vorhanden ist.

Die Lage der Gebäude sollte sich an den Nutzungsansprüchen der Bauherren orientieren.

Die auf dem Plangebietsgrundstück vorhandene zweireihige lückige Anpflanzung von Linden muss teilweise zur Bebauung beseitigt werden. Aufgrund der Zugehörigkeit der Fläche zum Außenbereich unterliegen die Bäume der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Börde vom 06.12.2010.

Ihre Beseitigung ist somit derzeit nicht zulässig. Mit Wirksamkeit der Ergänzungssatzung verlieren die Bäume diesen Schutz, da sie in die Zuständigkeit der Stadt fallen, in der keine Gehölzschutzsatzung wirksam ist. Der Schutz bzw. der Ersatz ist somit über die Ergänzungssatzung zu sichern.

Dies erfolgt über eine textliche Festsetzung, die regelt, dass der nach Gehölzschutzverordnung des Landkreises erforderliche Ersatz auch bei Zuordnung der Fläche zum Innenbereich gewährleistet wird. Die Festsetzung übernimmt im Wortlaut Teile des Satzungstextes.

3. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf öffentliche Belange

3.1. 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 der Ergänzungssatzung,

- 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 gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Ergänzungsbereich erfolgt über den Rudolf-Breitscheid-Weg. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren für die Ergänzungssatzung geklärt. Der Anschluss an die Trinkwasserleitung muss beim TAV Börde beantragt werden und kann bei

rechtzeitiger Beantragung, ca. zwei Monate vor Baubeginn, im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen gleichzeitig erfolgen.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren für die Ergänzungssatzung geklärt.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG mit Sitz in Helmstedt. Soweit ein Anschluss vorgesehen ist, sind die Anschlussmöglichkeiten in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Die Anschlüsse im Ergänzungsbereich sollten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) bei der Deutschen Telekom beantragt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Eigenbetrieb Abfallentsorgung des Landkreises Börde. Die Verkehrsflächen sind so vorhanden, dass die Müllfahrzeuge das Baugrundstück ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren für die Ergänzungssatzung geklärt. Die Herstellung des Anschlusses an die zentrale Schmutzwasseranlage (und gegebenenfalls Niederschlagswasseranlage) ist über das erforderliche Antragsverfahren beim WWAZ durch den Eigentümer zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller. Eine darüber hinausgehende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem WWAZ über die Erschließung kann in Abhängigkeit von der Bauausführung erforderlich werden.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der Grundstücksgröße von insgesamt 800 m² ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auch bei ungünstigen Untergrundverhältnissen möglich.

4. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Ergänzungssatzung hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

4.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr. 250)

Reinhaltung der Gewässer

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss des Grundstückes an die zentrale Abfallbeseitigung des

Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis Börde nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind nicht zu erwarten.

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Der nördlich angrenzende Sportplatz wird durch den SV Hohendodeleben genutzt, der in der Bördekreis Oberliga spielt. Es findet regelmäßig Trainingsbetrieb und in der Regel an jedem zweiten Wochenende Spielbetrieb statt. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen gehen vom Spielbetrieb nicht aus. Die bestehende, umgebende Wohnbebauung befindet sich in gleichem Abstand zum Sportplatz.

Die angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar mit Lärmemissionen verbunden, die im Plangebiet zu einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 führen könnten.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ergänzungssatzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden. Die Planung verursacht einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung von Böden und den Verlust der Freiflächen. Die Beseitigung der Gehölze ist im vorliegenden Verfahren nicht zu untersuchen, da für diese textlich festgesetzt wurde, dass sie zu erhalten oder nach Gehölzschutzverordnung des Landkreises zu ersetzen sind.

Anwendung der Eingriffsregelung

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004 angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbalargumentativ ergänzt.

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- unbefestigter Platz (VPX)	2	542 m²	1084
- Ruderalfläche (URB)	10	258 m²	2580
Σ		800 m²	3664
Planzustand			
- bebaute Fläche (Einfamilienhaus gemäß Bauvoranfrage 124 m²)	0	124 m²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc. (Pflaster VWB) ca. 70 m² gemäß Bauvoranfrage	2	70 m²	140
- Garten (AKB)	6	606 m²	3636
Planzustand		800 m²	3776

Ohne Berücksichtigung der Ersatzpflanzungen für zu beseitigende Bäume verbleibt kein ausgleichspflichtiger Eingriff im Plangebiet.

Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Hierbei handelt es sich um Böden, deren Bodenstruktur und Ausprägung im Bestand durch die Nutzung als Containerplatz beeinträchtigt ist.

Artenschutz

Im Ergänzungsbereich selbst sind die Biotoptypen Lagerplatz und Ruderalvegetation vorhanden. 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 nur für nach Gemeinschaftsrecht geschützte Arten. Diese sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

5. Auswirkungen der Ergänzungssatzung auf private Belange

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

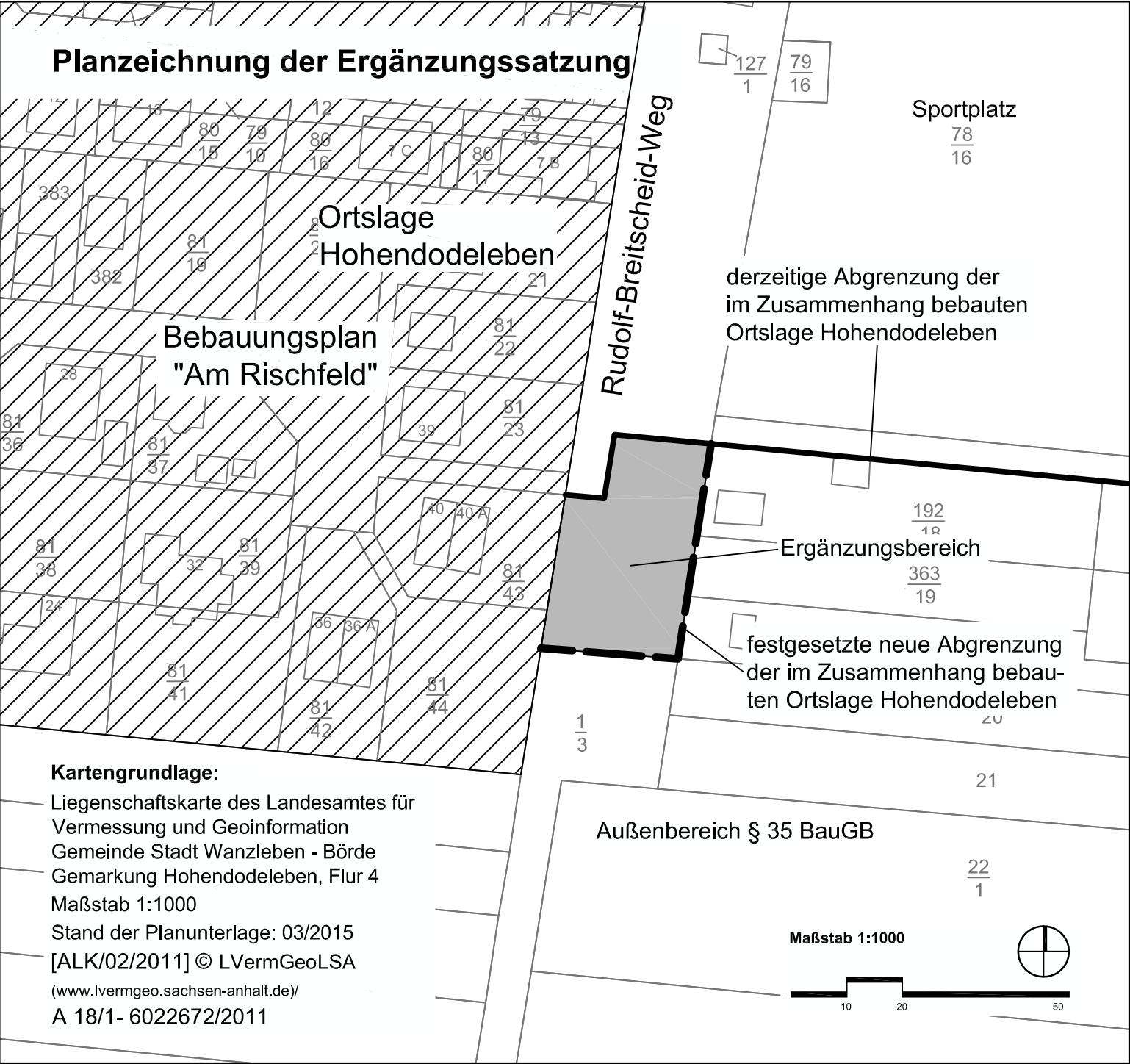
- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung jedoch nicht gegeben.

6. Flächenbilanz

Größe des Ergänzungsbereiches 800 m²

Stadt Wanzleben-Börde, August 2017



Satzung der Stadt Wanzleben- Börde über Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes 1/3 der Flur 4, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hohendodeleben - Ergänzungssatzung Rudolf- Breitscheid-Weg

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes 1/3 der Flur 4, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hohendodeleben - Ergänzungssatzung Rudolf- Breitscheid-Weg bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Textliche Festsetzungen zur Ergänzungssatzung

Bindungen für Bepflanzungen oder für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass Bäume im Ergänzungsbereich nach Möglichkeit zu erhalten sind. Sie dürfen nur beseitigt werden, wenn Ersatzpflanzungen der gleichen Laubbaumart durchgeführt werden. Die Anzahl und die Pflanzqualität der durchzuführenden Ersatzpflanzungen bei Bäumen bemisst sich nach der Größe des entfernten Baumes. Beträgt der Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden bis zu 100 cm, ist grundsätzlich als Ersatz ein Baum mit einem Mindestumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Für jeden weiteren angefangenen halben Meter Stammumfang ist ein zusätzlicher Baum zu pflanzen oder eine höhere Pflanzqualität zu wählen. Die Pflege der Ersatzpflanzungen ist 3 Jahre lang zu sichern. Ist ein als Ersatz gepflanztes Gehölz nach Ablauf von 3 Jahren nicht angewachsen, ist die Ersatzpflanzung zu wiederholen.

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.

Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke, 39167 Irxleben / Abendstraße 14a

Die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 beschlossen.	Den Entwurf der Satzung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.	Der Entwurf der Satzung hat öffentlich ausgelegen.	Als Satzung beschlossen.	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.	Inkrafttreten
vom Stadtrat der Stadt Wanzleben- Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am	vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am.....	vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung amortsüblich bekanntgemacht). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.	vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 10 BauGB am		Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am bekanntgemacht worden. Damit ist die Satzung rechtsverbindlich.
Stadt Wanzleben - Börde, den	Stadt Wanzleben - Börde, den	Stadt Wanzleben - Börde, den	Stadt Wanzleben - Börde, den	Stadt Wanzleben - Börde, den	Stadt Wanzleben - Börde, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister