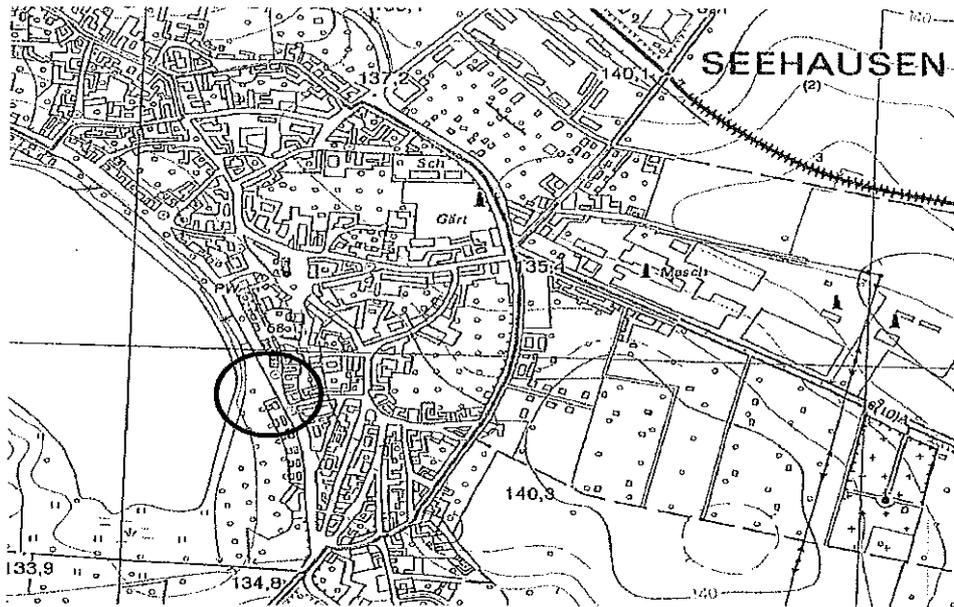


Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Bebauungsplan „Am See 37A“ im OT Stadt Seehausen im Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 15. Februar 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am See 37A“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB beschlossen (Teilfläche Flurstück 877, Flur 8, Gemarkung Seehausen). Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2018 wurde gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Für den Planbereich ist der abgebildete Kartenausschnitt maßgebend.



TK 10 / 10/2012 © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-6022672/2011

Ziele und Zwecke der Planung:

Im Südwesten der Stadt Seehausen (Börde) befindet sich angrenzend an das bebaute Stadt-gebiet der Seehäuser See. Entlang des Sees führt die Landesstraße L 77, die die Straßenbezeichnung Am See trägt. Die Straße Am See ist entlang der Seekante im Westabschnitt und im Südabschnitt bebaut. Dazwischen ist der See von der Straße und den begleitenden Fußwegen aus erlebbar. Hier grenzen überwiegend Gärten an die Straße an, die in der Regel nur eine Tiefe von ca. 20 Metern aufweisen. Die Uferbereiche sollen gemäß den Zielen der Ortschaft Stadt Seehausen zugänglich und von Bebauung freigehalten werden.

Bei den Grundstücken Am See in Seehausen handelt es sich um eine besonders nachgefragte Wohnlage, auch wenn zwischen dem See und den Grundstücken ein öffentlicher Weg verläuft. An das Grundstück Am See 37 grenzt nördlich noch eine Fläche mit einer größeren Tiefe von ca. 30 Metern bis zum Seerundweg an, die sich für eine Bebauung mit einem Wohngebäude eignet. Auf dieser Fläche beabsichtigt eine ortsansässige Familie ein Wohngebäude (Einfamilienhaus) zu errichten. Da die Stadt Wanzleben - Börde ein besonderes Interesse daran hat, ortsansässige Familien bedarfsgerecht die Wohnnutzung zu ermöglichen, soll die geplante Bebauung über einen Bebauungsplan gesichert werden. Zunächst erfolgte die Prüfung, ob eine Ergänzungssatzung für die bauplanungsrechtliche Sicherung in Frage kommt.

Dies wurde verworfen, da hierdurch zwar der Außenbereich zum Innenbereich wirksam abgegrenzt bzw. ergänzt werden kann, aber im Geltungsbereich der Satzung § 34 BauGB anzuwenden ist.

Eine Prüfung nach § 34 BauGB ergab, dass die nähere Umgebung überwiegend durch eine geschlossene Bauweise (auf der Nordseite der Straße) oder durch Doppelhäuser (südlich angrenzende Grundstücke) geprägt wird. Ein rechtssicheres Instrument zur Herstellung der Zulässigkeit eines freistehenden Einzelgebäudes wurde daher nur in einem Bebauungsplan erkannt. Der vorliegende Bebauungsplan 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 Eigentumsbildung 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.

Beschleunigtes Verfahren

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet bis zum 31.12.2019 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.

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.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen der Stadt Wanzleben-Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 286 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.

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

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

23. März 2018 bis zum 25. April 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. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch unberücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass keine Umweltprüfung stattfindet.

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

Weiterhin sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung im Internet auf der Internetseite der Stadt Wanzleben- Börde www.wanzleben-boerde.de unter dem Unterpunkt Bekanntmachungen einsehbar.

Stadt Wanzleben - Börde, den 15.03.2018



Thomas Kluge
Bürgermeister

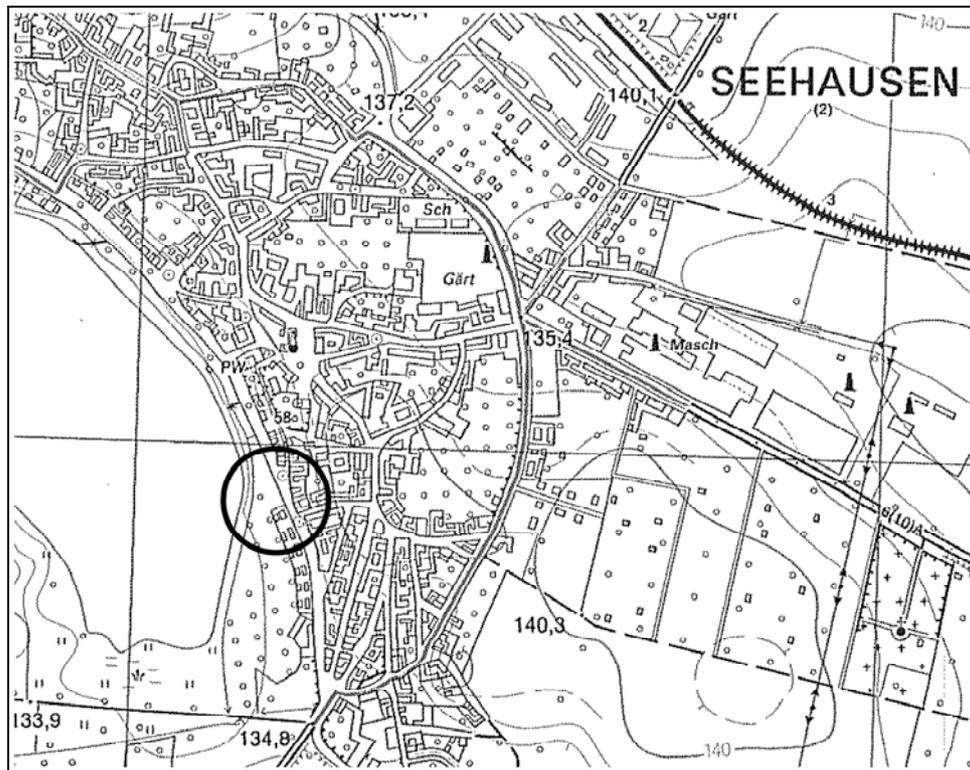




Bauleitplanung der Stadt Wanzleben - Börde

Bebauungsplan "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf – Januar 2018



[TK 10 / 10/2012] © LVermGeo 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 des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	10
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	11
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	12
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
8. Flächenbilanz	12

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Am See 37A" - Stadt Wanzleben-Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- 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.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Im Südwesten der Stadt Seehausen (Börde) befindet sich angrenzend an das bebaute Stadtgebiet der Seehäuser See. Entlang des Sees führt die Landesstraße L 77, die die Straßenbezeichnung Am See trägt. Die Straße Am See ist entlang der Seekante im Westabschnitt und im Südabschnitt bebaut. Dazwischen ist der See von der Straße und den begleitenden Fußwegen aus erlebbar. Hier grenzen überwiegend Gärten an die Straße an, die in der Regel nur eine Tiefe von ca. 20 Metern aufweisen. Die Uferbereiche sollen gemäß den Zielen der Ortschaft Stadt Seehausen zugänglich und von Bebauung freigehalten werden.

Bei den Grundstücken Am See in Seehausen handelt es sich um eine besonders nachgefragte Wohnlage, auch wenn zwischen dem See und den Grundstücken ein öffentlicher Weg verläuft. An das Grundstück Am See 37 grenzt nördlich noch eine Fläche mit einer größeren Tiefe von ca. 30 Metern bis zum Seerundweg an, die sich für eine Bebauung mit einem Wohngebäude eignet. Auf dieser Fläche beabsichtigt eine ortsansässige Familie ein Wohngebäude (Einfamilienhaus) zu errichten. Da die Stadt Wanzleben-Börde ein besonderes Interesse daran hat, ortsansässige Familien bedarfsgerecht die Wohnnutzung zu ermöglichen, soll die geplante Bebauung über einen Bebauungsplan gesichert werden. Zunächst erfolgte die Prüfung, ob eine Ergänzungsatzung für die bauplanungsrechtliche Sicherung in Frage kommt. Dies wurde verworfen, da hierdurch zwar der Außenbereich zum Innenbereich wirksam abgegrenzt bzw. ergänzt werden kann, aber im Geltungsbereich der Satzung § 34 BauGB anzuwenden ist. Eine Prüfung nach § 34 BauGB ergab, dass die nähere Umgebung überwiegend durch eine geschlossene Bauweise (auf der Nordseite der Straße) oder durch Doppelhäuser (südlich angrenzende Grundstücke) geprägt wird. Ein rechtssicheres Instrument zur Herstellung der Zulässigkeit eines freistehenden Einzelgebäudes wurde daher nur in einem Bebauungsplan erkannt. Der vorliegende Bebauungsplan 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 Eigentumsbildung 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 bis zum 31.12.2019 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.

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.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen der Stadt Wanzleben-Börde beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 286 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.

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 des Flurstückes 877 der Flur 8 der Gemarkung Seehausen. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

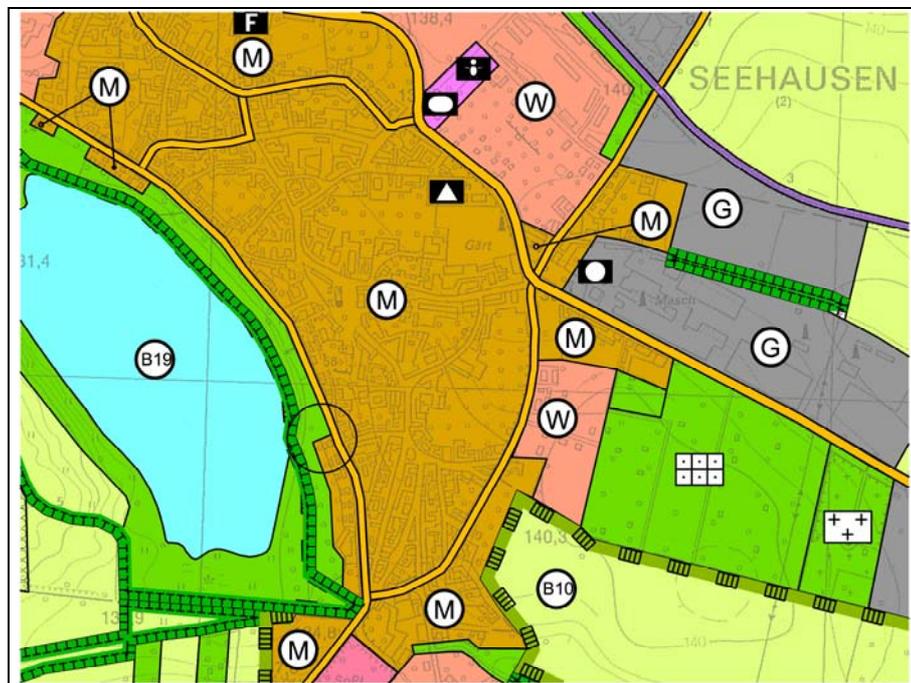
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

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 fortgeltenden Flächen-nutzungsplan der Stadt Seehausen (Börde)



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

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Stadt Seehausen (Börde) befindet sich das Plangebiet 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 der Bebauungsplan 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 fortgeltende 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

Gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde wird im Aufstellungsverfahren beteiligt und entscheidet über diesen Sachverhalt.

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 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 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 des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 716 m². Das Plangebiet umfasst zwei Teilflächen aus den Flurstücken 877 und 903 der Flur 8, Gemarkung Seehausen. Die derzeitigen Eigentumsverhältnisse sind bezüglich des Flurstückes 903 noch nicht abschließend geklärt.

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. Die Erstellung eines bodenmechanischen Gutachtens wird aufgrund der eingeschränkten Tragfähigkeit des Bodens empfohlen. 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 DWAA138 durchzuführen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselte Einleitung in den Graben vorzunehmen.

archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet ist gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zum Flächennutzungsplan als archäologisch relevanter Bereich einzustufen. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Umsetzung der Bebauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen werden kann. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zu-

gestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Um Planungssicherheit zu erreichen, wird empfohlen, in einem ersten Schritt unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie eine archäologische Baugrunduntersuchung (1.Dokumentationsabschnitt) im Plangebiet durchzuführen. Nach einer Dokumentation und Untersuchung dieser Schnitte können genauere Angaben über Vorhandensein und Erhaltung der archäologischen Befunde und Funde getroffen werden, die dann in einem 2. Schritt dokumentiert werden müssen.

Grundwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll versickert oder gedrosselt in den westlich angrenzenden Graben eingeleitet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand erscheint dies grundsätzlich möglich. Für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen.

3.3. Vegetation und Nutzung

Luftbild des Plangebiet



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

Das Plangebiet wird derzeit Garten genutzt. Der bewirtschaftete Garten enthält Obstgehölze, Rasenflächen und gärtnerisch genutzte Beete.

4. Begründung der wesentlichen 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 überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende gewerbliche Nutzungen und Kleintierhaltung zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, Büros).

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 Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Von den ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind hingegen nicht alle im Plangebiet städtebaulich verträglich. So sollen Tankstellen ausgeschlossen werden. Tankstellen sind im Wohngebiet nicht mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Einordnung eines Wohngebietes vereinbar. Diese Nutzung wurde gemäß § 1 Abs.6 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB die Errichtung eines Wohngebäudes gesichert wird.

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 ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Diese ist aufgrund der ortsintegrierten Lage auch vorgesehen. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 60% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Prägung der näheren Umgebung. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 12 Meter. Dies ermöglicht die Einordnung geneigter Dächer wie sie der örtlichen Siedlungsform entspricht. Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die 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 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche beträgt 2 Meter. Die Bautiefe beträgt 20 Meter. Dies entspricht der überbaubaren Fläche der südlich angrenzenden Grundstücke und somit der Prägung der näheren Umgebung. Zu den Nachbargrenzen wurde der bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestabstand von 3 Metern festgesetzt. Garagen und Nebengebäude mit einer Höhe bis zu 3 Meter und einer Länge von bis zu 9 Metern sind bauordnungsrechtlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist über die Straße Am See erschlossen und befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 77. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen der Erschließung. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Für die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wanzleben-Börde keine Kosten.

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 gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Straße Am See gesichert. Eine Zufahrt muss hergestellt werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann durch einen Hausanschluss gewährleistet werden.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon AG. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist der Landkreis Börde, der die Abfallentsorgung auf den Kommunalservice Landkreis Börde AöR übertragen hat. Das Plangebiet ist über die bestehende Straße durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Straße Am See bereit zu stellen.

Schmutzwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Ein Anschluss des Gebietes an die Schmutzwasserkanalisation ist durch einen Hausanschluss möglich.

Niederschlagswasserbeseitigung: Träger der Niederschlagswasserableitung ist die Stadt Wanzleben-Börde. Das Niederschlagswasser des Plangebietes soll im Gebiet zur Versickerung gebracht oder gedrosselt in den Graben eingeleitet werden.

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 Gewährleistung des Grundschutzes soll aus dem Wasserversorgungsnetz gesichert werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat 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 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 "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.3 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 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2019 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.

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.

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 Aufstellung 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 Plangebietes gesamt	716 m ²
• allgemeine Wohngebiete	716 m ²

Stadt Wanzleben-Börde, Januar 2018

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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



allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

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

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



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



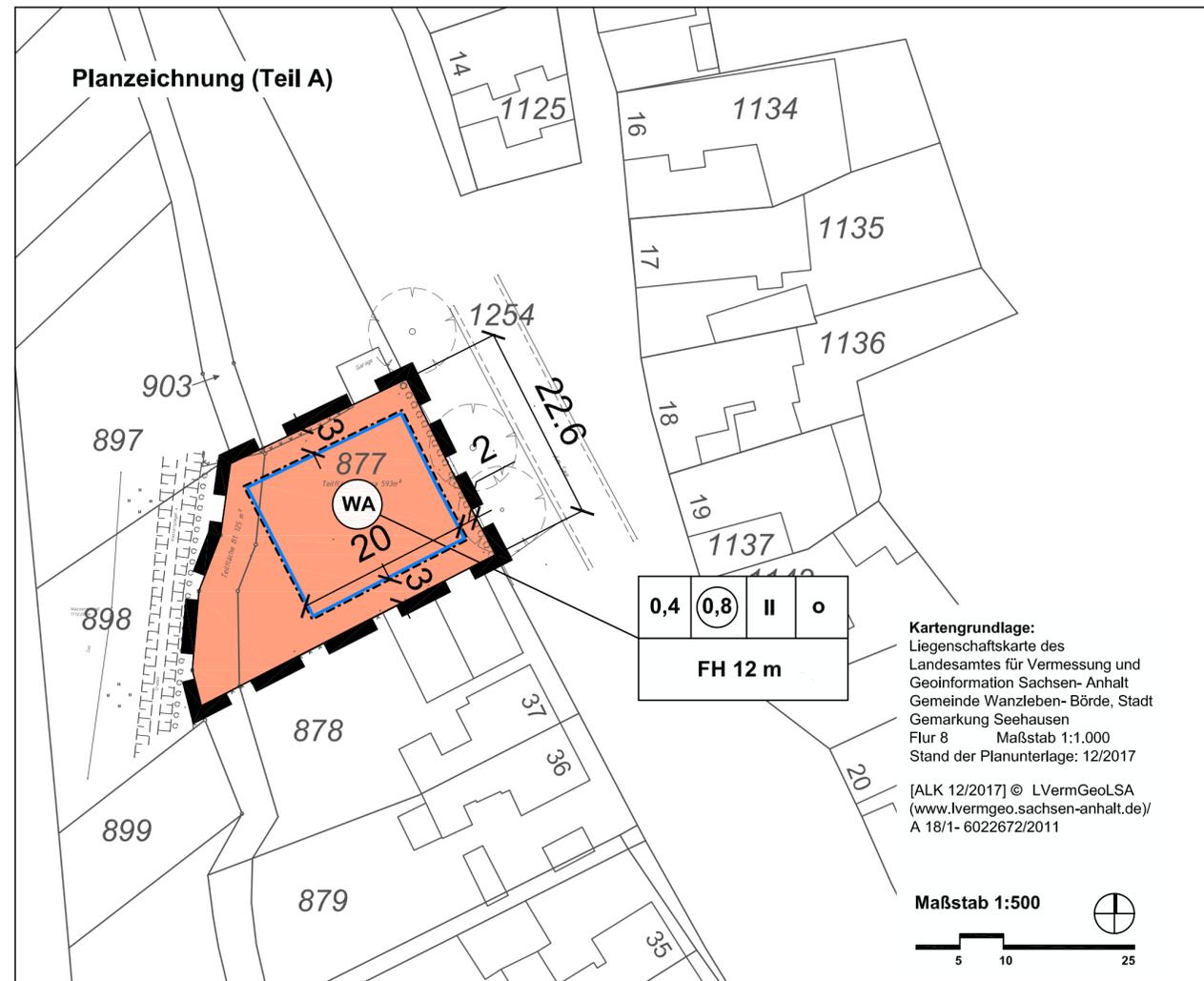
offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

4. sonstige Planzeichen



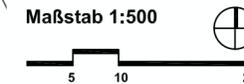
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichnung (Teil A)



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: 12/2017

[ALK 12/2017] © LVermGeoLSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/
 A 18/1-6022672/2011)



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 Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen 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 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.



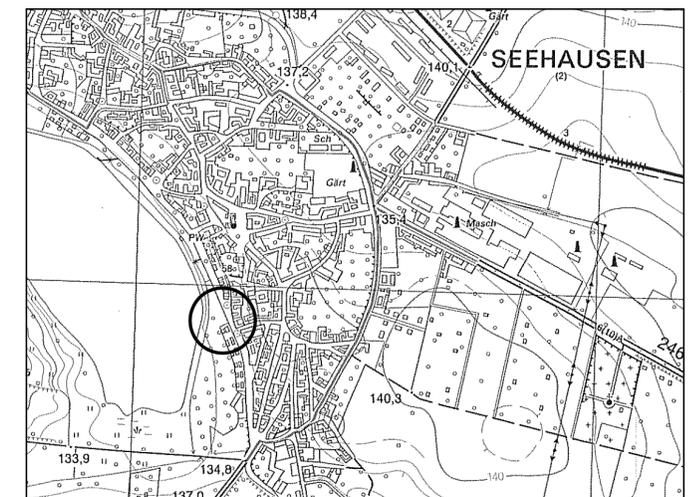
Stadt Wanzleben - Börde
 Landkreis Börde

Bauleitplanung der Stadt Wanzleben - Börde

Bebauungsplan "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen
 im Verfahren nach § 13a i.V.m § 13b BauGB

Entwurf
 Stand Januar 2018

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)

<p>Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über den Bebauungsplan "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 die Satzung über den Bebauungsplan "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen:</p> <p>Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die Aufstellung 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 bekanntgemacht am</p> <p>Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf 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</p> <p>Planverfasser</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>_____ vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 3 Abs.2 BauGB am</p> <p>Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</p> <p>_____ vom bis gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.</p> <p>_____ vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß §10 BauGB am</p> <p>Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>_____ am</p> <p>Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>_____ Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>