

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Rückwirkende Inkraftsetzung der Satzung über die Einbeziehung des Teilbereiches des Flurstücks 43/6 der Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage – „Ergänzungssatzung Schleibnitzer Straße“, Stadt Wanzleben - Börde, Ortsteil Hohendodeleben nach § 214 Abs. 4 BauGB, zum 15.11.2016.

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 19.10.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Satzungsbeschluss vom 20.10.2016 - „Ergänzungssatzung Schleibnitzer Straße“ – mit der Beschlussnummer 101206.16.01-066 aufzuheben.

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben – Börde hat die Satzung über die Einbeziehung des Teilbereichs des Flurstücks 43/6 der Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage – -, „Ergänzungssatzung Schleibnitzer Straße“, Stadt Wanzleben- Börde, Ortsteil Hohendodeleben nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch erneut beschlossen.

Die geänderte Begründung wurde gebilligt.

Maßgebend ist der Lageplan der Satzung in der Fassung vom Oktober 2016.

Begründung

Im Rahmen der bisherigen Begründung wurden nicht alle bereits im Rahmen der Aufstellung der Satzung geprüften Sachverhalte umfassend dargelegt. Das öffentliche Interesse an dem Vorhaben wurde nicht hinreichend verdeutlicht und die durchgeführte Alternativenprüfung fand bisher keinen Eingang in die Begründung.

Die Begründung wurde zu diesen Sachverhalten ergänzt und überarbeitet. Die hierin bestehenden Begründungsdefizite wurden geheilt. Unter Billigung dieser ergänzten Begründung ist daher die Satzung erneut zu beschließen.

Bekanntmachung

Gemäß § 214 Abs. 4 sowie § 19 Abs. 3 BauGB wird hiermit die Satzung erneut ortsüblich bekannt gemacht und rückwirkend zum 15.11.2016 in Kraft gesetzt.

Die Satzung kann einschließlich ihrer Begründung im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44, 39164 Stadt Wanzleben - Börde (Haus II), Zi. 202 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

Jedermann kann die Ergänzungssatzung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

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

Hinweis

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 S. 1, 2 Baugesetzbuch über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung, schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 Baugesetzbuch über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wird hingewiesen.

Zu beachten ist darüber hinaus, dass durch die rückwirkende Bekanntmachung der Fristablauf gemäß § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO nicht erneut in Gang gesetzt wird, wenn „die neuerliche Bekanntmachung der unveränderten Satzung lediglich einen etwaigen Ausfertigungsmangel heilen soll“.

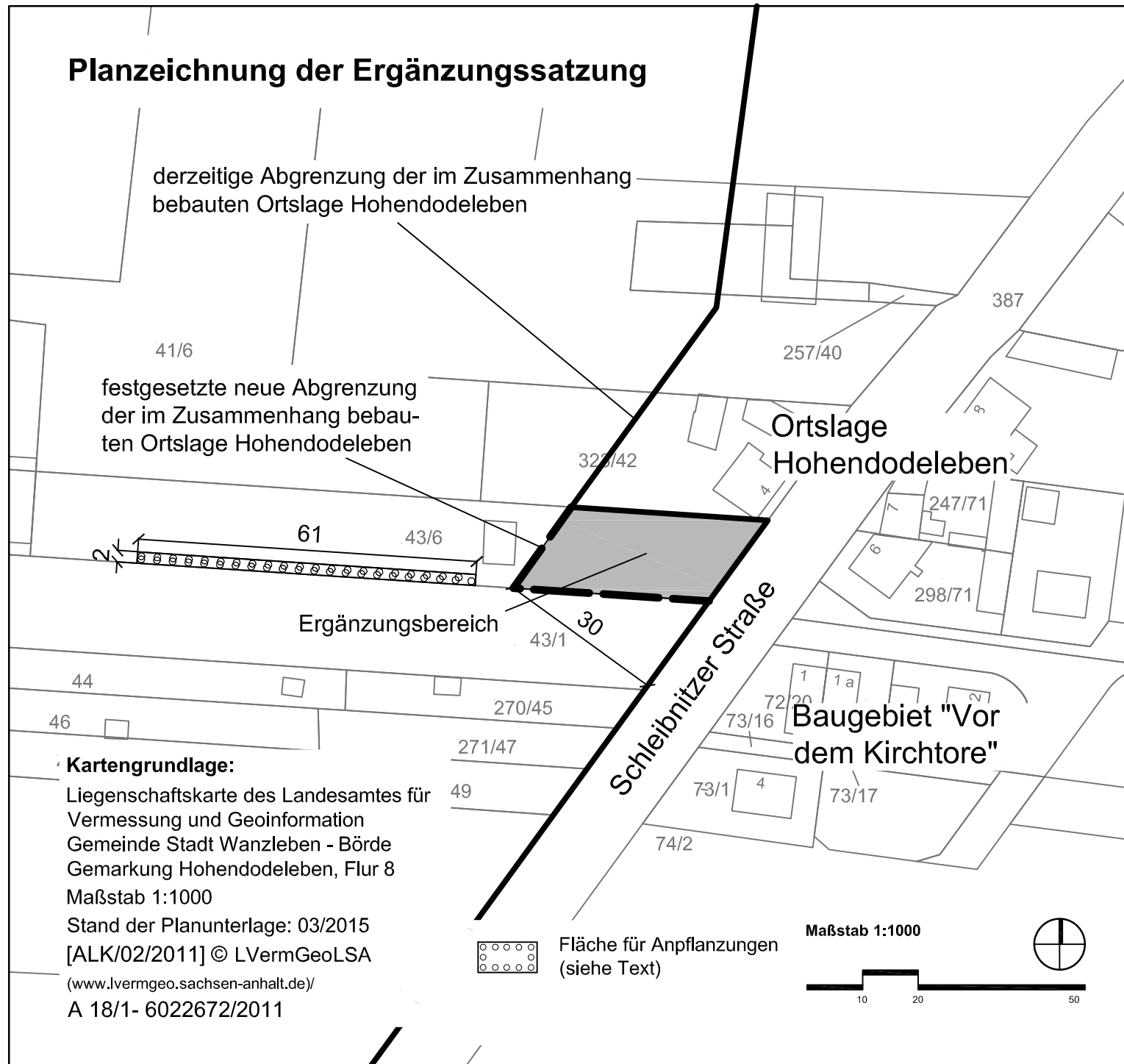
Das Gleiche gilt für die Frist der Geltendmachung von Verfahrens-, Form- und Abwägungsfehlern gemäß § 215 Absatz 1 Baugesetzbuch, die ebenfalls nicht erneut in Gang gesetzt wird, wenn eine Satzung erneut bekannt gemacht wird.

Stadt Wanzleben - Börde, den *24.01.2018*


Thomas Kluge
Bürgermeister



Planzeichnung der Ergänzungssatzung



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation
 Gemeinde Stadt Wanzleben - Börde
 Gemarkung Hohendodeleben, Flur 8
 Maßstab 1:1000
 Stand der Planunterlage: 03/2015
 [ALK/02/2011] © LVermGeoLSA
 (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
 A 18/1- 6022672/2011

Satzung der Stadt Wanzleben- Börde über Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortstage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes 43/6 der Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortstage Hohendodeleben - Ergänzungssatzung Schleibnitzer Straße

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 19.10.2017 die Satzung über Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortstage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes 43/6 der Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortstage Hohendodeleben - Ergänzungssatzung Schleibnitzer Straße bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Textliche Festsetzungen zur Ergänzungssatzung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen gegenüber der offenen Landschaft eine Baum- Strauchhecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Von der vorstehenden Festsetzung kann abgewichen werden, wenn die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde auf anderen Flächen im Umfang von 121 m² nachgewiesen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Bauarbeiten die Fläche erneut auf das Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters zu untersuchen ist.

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.

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 erneut ausgefertigt.

Inkrafttreten

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben- Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.05.2016

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 19.05.2016.

vom 23.06.2016 bis 25.07.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 15.06.2016 ortsüblich bekanntgemacht). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 10 BauGB am 20.10.2016. Den Beschluss aufgehoben und erneut beschlossen am 19.10.2017.

Das rückwirkende Inkrafttreten der Satzung zum 15.11.2016 sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 24.01.2018 bekanntgemacht worden. Damit ist die Satzung rechtsverbindlich.

Stadt Wanzleben - Börde, den 16.01.2018

Stadt Wanzleben - Börde, den 16.01.2018

Stadt Wanzleben - Börde, den 16.01.2018

Stadt Wanzleben - Börde, den 16.01.2018

Stadt Wanzleben - Börde, den 16.01.2018

Stadt Wanzleben - Börde, den 01.02.2018

gez. Kluge
Bürgermeister

L.S.

gez. Kluge
Bürgermeister

L.S.

gez. Kluge
Bürgermeister

L.S.

gez. Kluge
Bürgermeister

L.S.

gez. Kluge
Bürgermeister

L.S.

gez. Kluge
Bürgermeister

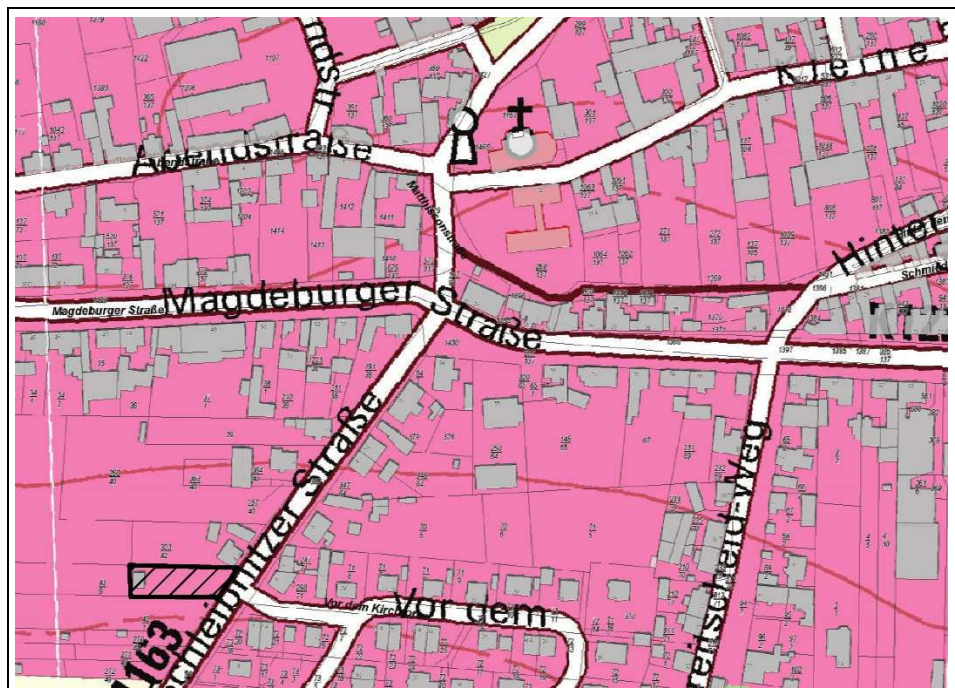
L.S.



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 43/6 der Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebauten Ortslage Hohendodeleben - Ergänzungssatzung Schleibnitzer Straße -

Abschrift der Urschrift



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 43/6 der Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hohendodeleben - Ergänzungssatzung Schleibnitzer Straße -

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	4
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
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	6
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	10
6. Flächenbilanz	10

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 43/6 der Flur 8 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 Südwesten des Ortsteiles Hohendodeleben der Stadt Wanzleben - Börde verläuft von der Magdeburger Straße abgehend nach Süden die Schleibnitzer Straße (Kreisstraße K 1163) in Richtung Schleibnitz. An deren Ostseite befinden sich die Baugebiete "Vor dem Kirchtore" und südlich davon "Am Rischfeld", die in den 90er Jahren entstanden. Die Westseite der Schleibnitzer Straße ist bisher von Norden bis zum Wohngrundstück Schleibnitzer Straße 4 (Flurstück 323/42) bebaut. Südlich schließen sich Gärten und Grabelandflächen an. Die Bebauung auf der Ostseite der Straße reicht deutlich weiter nach Süden als auf der Westseite. Auf der Westseite grenzt südlich an die Schleibnitzer Straße 4 das Flurstück 43/6 an, das derzeit als Grabeland genutzt wird und mit einem ca. 44 m² großen Wochenendhaus bebaut ist.

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 Rischenfeld 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. Im fortgeltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohendodeleben ist hier noch eine kleinflächige Abrundung der Ortslage vorgesehen. Auf dem Flurstück 43/6 beabsichtigt eine ortsansässige Familie die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Fläche ist erschlossen, sie weist eine Größe von insgesamt 538 m² auf und eignet sich insgesamt für einen Einfamilienhausbauplatz. Die Fläche grenzt südlich an vorhandene Wohngrundstücke an. Sie gehört jedoch derzeit dem Außenbereich an. Da Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, 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 zwischen dem bestehenden Bungalow und der Straße. Der Ergänzungsbereich umfasst die direkt an die Schleibnitzer Straße angrenzenden Flächen des Flurstückes 43/6, (Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben) in einer Grundstückstiefe von 30 Metern gemessen von der Straßenbegrenzungslinie und damit im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB erschlossene Flächen. Die Schleibnitzer Straße 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 Eigentumbildung 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. 538 m². Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Hohendodeleben, Flur 8, Flurstück 43/6 (teilweise)

Er schließt südlich mit der Grundstücksgrenze an das Flurstück 43/1 an. Im Westen reicht er bis zur Fortsetzung der Grenze der Flurstücke 323/42 und 41/6 nach Süden und umfasst das vorhandene Gebäude.

Die Einbeziehung weiterer Flächen südlich des Ergänzungsbereiches wurde geprüft, aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die nur eine kleinflächige Ergänzung ermöglichen und der weiterhin vorgesehen Gartennutzung jedoch verworfen.



Luftbild

[DOP / 12/2011] © LVermGeoLSA
(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 befindet sich das Plangebiet im

Randbereich zwischen Dorfgebiet und Grünfläche und ist teilweise beiden Darstellungen zu zuordnen. Die Ergänzungssatzung konkretisiert die Abgrenzung für den Geltungsbereich. Sie bleibt dabei im Rahmen des Entwickelns aus dem Flächennutzungsplan.

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 raumbeutend. Die Oberste Landesplanungsbehörde wurde im Aufstellungsverfahren beteiligt.

1.4. Bodenverhältnisse

Versickerungsbedingungen

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.

Kampfmittel

Der Landkreis Börde teilt mit, dass auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen werden konnten, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, werden Bauherren 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.

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 Norden und Osten benachbarte Einfamilienhausbebauung an der Schleibnitzer Straße geprägt. Diese ist als allgemeines Wohngebiet zu bewerten der Flächennutzungsplan stellt Dorfgebiete 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.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die betroffenen Bereiche sind derzeit unversiegelt. Sie werden als Grabeland genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Hecke auf dem Flurstücke 43/6 ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 121 m² Fläche zur Anpflanzung festgesetzt. Die vorgesehene Lage und Breite der Anpflanzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

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 die Schleibnitzer Straße. 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 1.936 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. Die Kreisstraße K 1163 gehört nicht zu den stark befahrenen Straßen, von denen erhebliche Störungen ausgehen. 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 von geringwertigen Biotoptypen (Grabeland).

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 Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden kön-

nen, 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
- Grabeland	6	538 m ²	3228
Planzustand			
- bebaute Fläche (Einfamilienhaus) max.538m ² x 0,3 (GRZ)	0	161 m ²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc. (Pflaster VWB) ca.538m ² x 0,15 (GRZ- Überschreitung)	3	80 m ²	240
- Garten (AKB)	6	297 m ²	1782
Planzustand		538 m ²	2022
verbleibender Eingriff			1206

Im Plangebiet erfolgt ein Eingriff im Umfang von 1206 Wertpunkten. Der Eingriff soll auf dem Flurstück durch die Anpflanzung einer Hecke ausgeglichen werden.

Kompensationsfläche Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Grabeland / Garten intensiv genutzt	6	121 m ²	726
Planzustand			
- Baum-Strauch-Hecke (HHB)	16	121 m ²	1936
Aufwertung			1210

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf insgesamt ca. 121 m² kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt rechnerisch ausgeglichen werden. Das Flurstück 43/6 steht im Eigentum des Antragstellers.

Der Ausgleich erfolgt nicht schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Hierbei handelt es sich hierbei um Böden, deren Bodenstruktur und Ausprägung nicht oder nur gering beeinträchtigt sind. Zunächst wurde daher geprüft, ob eine Entsiegelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich findet daher durch eine Aufwertung des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz durch eine Hecke statt.

Arten- und Biotopschutz

Im Ergänzungsbereich selbst ist der Biotoptyp Grabeland 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 für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten, von denen im Plangebiet der Feldhamster möglich wäre. Das Gebiet wurde auf Feldhamsterbaue im April 2016 untersucht. Feldhamsterbaue wurden nicht festgestellt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Börde weist darauf hin, dass eine zu frühe Feldhamsteruntersuchung im April 2016 nicht geeignet ist, um Feldhamstervorkommen nach der Winterruhephase zu 100% ausschließen zu können. Für Feldhamsteruntersuchungen ist die Zeitspanne von Ende Mai bis August vorzusehen. Der Lößboden auf der Ackerfläche ist ein potenzieller Lebensraum für den streng geschützten Feldhamster. Vorkommen streng geschützter Arten, die bei den unterschiedlichen Bedingungen vor Ort nicht zu jeder Zeit ausgeschlossen werden können, sind nach § 44 BNatSchG zu schützen. Erörterungen mit der unteren Naturschutzbehörde sind bei Bedarf möglich.

Daher wird festgelegt, dass vor dem Beginn der Bauarbeiten auf der Fläche erneut Untersuchungen durchzuführen sind, die gewährleisten, dass keine streng geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*) beeinträchtigt werden. Wenn Feldhamster nachgewiesen werden, ist die Naturschutzbehörde sofort zu benachrichtigen. Feldhamster sind nach § 44 BNatSchG zu behandeln. Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte (zum Beispiel Bodenbrüter) ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungsperiode (vom 01.03. bis zum 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.

Für die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten der Avifauna bietet das Gebiet keine geeigneten Strukturen.

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	538 m ²
Heckenanpflanzung	121 m ²

Stadt Wanzleben-Börde, Januar 2018

gez. Kluge (Siegel)

Der Bürgermeister