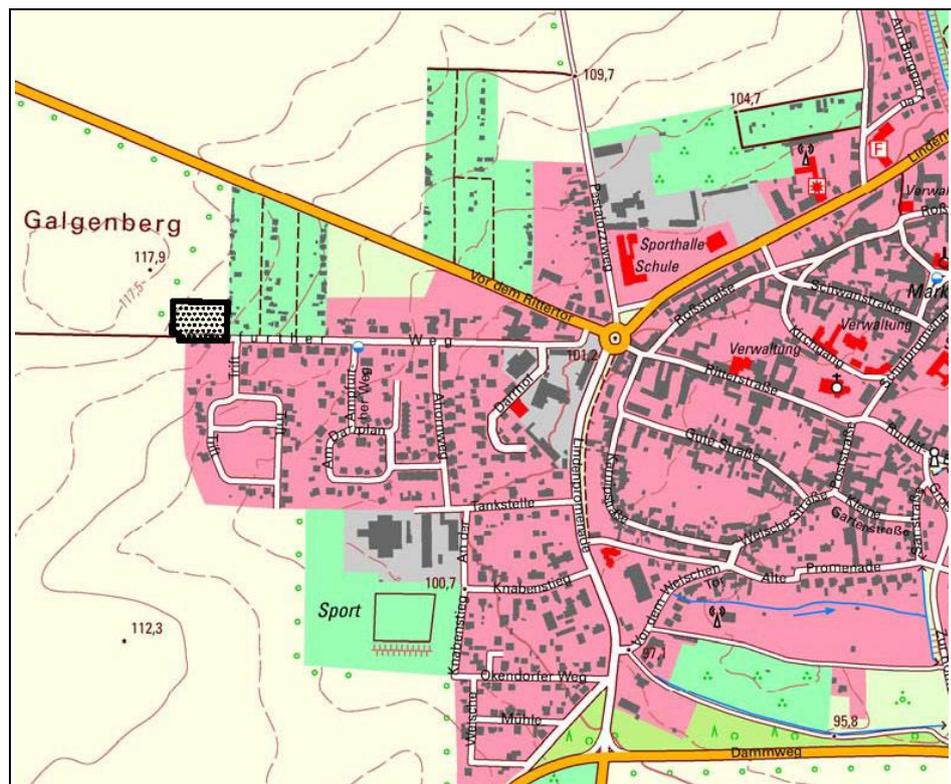


Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Bebauungsplan "Nördlich des Ampfurther Weges" in der Stadt Wanzleben - Stadt Wanzleben - Börde

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat auf seiner Sitzung am 04.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich des Ampfurther Weges" in der Stadt Wanzleben - Stadt Wanzleben - Börde beschlossen.

Lage des Plangebietes in der Stadt Wanzleben, Stadt Wanzleben - Börde



[TK10 10/2016] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1-22672/2011

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Rand der Stadt Wanzleben am Ampfurther Weg. Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 138/6 und 138/7 sowie die angrenzenden Flächen des Ampfurther Weges Flurstück 959 (alle vorgenannten Flurstücke Flur 7, Gemarkung Wanzleben). Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Ziele der Planung

Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland für den Bedarf der Ortschaft Stadt Wanzleben.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Gemäß § 3 Abs.1 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit) liegt der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Nördlich des Ampfurther Weges" in der Stadt Wanzleben - Stadt Wanzleben - Börde einschließlich der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht zu jedermanns Einsicht in der Zeit (Auslegungsfrist) im Internet auf der Homepage der Stadt Wanzleben-Börde unter www.wanzleben-boerde.de Punkt Stadt & Bürger → Bürgerservice →

Bekanntmachungen zur Verfügung und parallel im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben - Börde (Haus II), Zimmer 202 zu folgenden Dienstzeiten öffentlich aus:

Montag bis Freitag 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Dienstag 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr und
Donnerstag 13:30 Uhr bis 15:00 Uhr

sowie außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht vom 03.06.2021 bis einschließlich 05.07.2021 öffentlich aus.

Sollten im angegebenen Zeitraum die Zugangsbeschränkungen zum Auslegungsort, die im Zuge der COVID-19-Pandemie erlassen wurden, fortbestehen, so erfolgt die Auslegung gemäß § 3 des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSIG) des Beschlusses des Bundestages vom 14.05.2020 in der aktuellen Fassung ausschließlich im Internet. Auf telefonische Vereinbarung (Telefon Nr. 039209 / 44745, Ansprechpartner Frau Darius, SB Bauamt / Hochbau der Stadt Wanzleben - Börde) ist eine Einsichtnahme im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben - Börde möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, elektronisch per E-Mail an: ines.darius@wanzleben-boerde.de oder nach telefonischer Vorsprache zur Niederschrift abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Datenschutzinformation:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit Art. 6 Abs. 3 Buchstabe b DSGVO und § 3 Baugesetzbuch (BauGB). Weitere Informationen sind der Datenschutzinformation im Rahmen der Bauleitplanung zu entnehmen.

Wanzleben-Börde, den 11.05.2021

Thomas Kluge
Bürgermeister



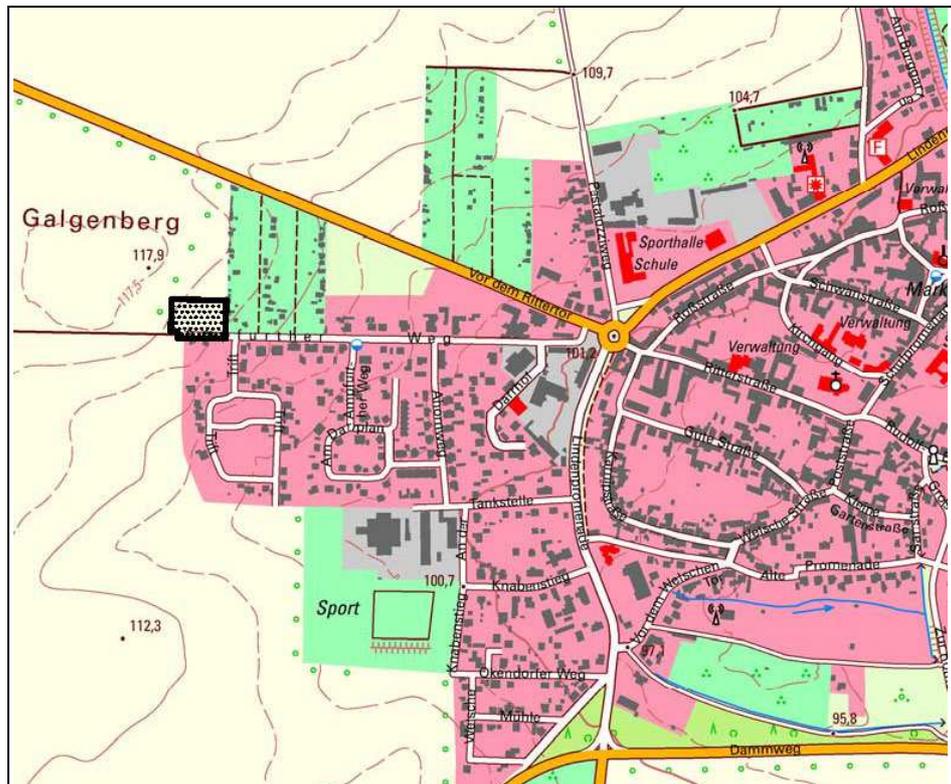


Bauleitplanung der Stadt Wanzleben-Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Nördlich des Ampfurther Weges" in der Stadt Wanzleben

Vorentwurf – Mai 2021



Lage in der Stadt Wanzleben, Stadt Wanzleben-Börde
[TK10 10/2016] © 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 911650

Inhaltsverzeichnis

Teil A

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
3. Bestandsaufnahme	5
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	5
3.2. Bodenverhältnisse	5
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	6
4.4. Straßenverkehrsflächen	7
4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
4.6. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	7
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	7
6.1. Erschließung	7
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	10
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	10
9. Flächenbilanz	10

Teil B

Umweltbericht zum Bebauungsplan

11

TEIL A

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Nördlich des Ampfurther Weges" in der Stadt Wanzleben

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100)

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

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Der durch den Stadtrat Wanzleben am 10.12.2020 beschlossene Flächennutzungsplan legt den Schwerpunkt der Entwicklung von Wohnbauflächen in der Stadt Wanzleben auf die Nachnutzung von Kleingartenanlagen zur Vermeidung des Leerstandes der Anlagen. Deren Nachnutzung erfordert zuvor Prozesse der Steuerung der Neuverpachtungen, die nur langfristig umsetzbar sind. Kurzfristig sollen die Flächen bereitgestellt werden, die außerhalb der Kleingartenanlagen vorgesehen sind. Dies sind neben den Flächen des ehemaligen Festplatzes "Vor dem Hohen Tor" die Randflächen westlich der Kleingartenanlage Bördeland e.V. im derzeitigen Außenbereich, die durch den Ampfurther Weg erschlossen werden. Auf diesen Flächen können insgesamt 3 Baugrundstücke angeordnet werden. Für ein Grundstück besteht ein konkretes Interesse zur Bebauung durch eine ortsansässige Familie, die angeregt hat, einen Bebauungsplan aufzustellen. Da sich die Abgrenzung eines Bebauungsplanes nach dem städtebaulichen Erfordernis der Überplanung richtet, umfasst das Plangebiet die vorgesehene Wohnbauentwicklungsfläche westlich der Kleingartenanlage insgesamt. Die straßenseitige Erschließung durch den Ampfurther Weg ist örtlich vorhanden. Die Prüfung der Notwendigkeit zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan.

Die Stadt Wanzleben-Börde hat im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft, ob in Wanzleben weitere Flächen zur Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die Stadt Wanzleben ist sehr dicht bebaut. Die baulichen Wohnflächenreserven reichen zur Bedarfsdeckung nicht aus. Detailliertere Aussagen zu bestehenden Flächenreserven sind dem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Die vorhandene Erschließung durch den Ampfurther Weg kann hierdurch wirtschaftlicher ausgenutzt werden.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Rand der Stadt Wanzleben am Ampfurther Weg. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 135/3
- im Norden von einer Parallelen im Abstand von 41 Metern zur Nordgrenze des Flurstücks 959 (Ampfurther Weg)
- im Osten von einer Parallelen im Abstand von 20 Metern östlich der Westgrenze des Flurstücks 138/7
- im Süden von der Südgrenze des Ampfurther Weges

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 138/6 und 138/7 sowie die angrenzenden Flächen des Ampfurther Weges Flurstück 959 (alle vorgenannten Flurstücke Flur 7, Gemarkung Wanzleben). Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt im Südosten der Bebauungsplan "Wohnbebauung südlich des Ampfurther Weges" an, der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 01.04.2020 in Kraft trat. Er setzt angrenzend allgemeine Wohngebiete fest. Neben den Wohnbauflächen im Süden grenzt im Osten die Kleingartenanlage Bördeland e.V. an. Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Am Ampfurther Weg befindet sich eine Gasdruckreglerstation.

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach planerischer Einschätzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam. Über die Raumbedeutsamkeit entscheidet die oberste Landesentwicklungsbehörde im Aufstellungsverfahren.

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

Im Landesentwicklungsplan sind die Flächen um Wanzleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Den Belangen der Landwirtschaft kommt daher ein erhöhtes Gewicht zu. Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind die Flächen um Wanzleben als Vorranggebiete für die Landwirtschaft vorgesehen. Dies betrifft nicht das am Ortsrand liegende kleinflächige Plangebiet. Der Sachverhalt der hohen landwirtschaftlichen Bedeutung der Böden wurde im Rahmen der Bauflächenausweisung des Flächennutzungsplanes beachtet. Da die gesamte Stadt Wanzleben von hochwertigen Bördeböden umgeben ist und die Innenentwicklungspotentiale erschöpft sind, bestehen keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 3.202 m². Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Der Ampfurther Weg ist im Bestand vorhanden.

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet stehen oberflächennah (unter 0,5 m Schwarzerde und Löß) teilweise grundwasserstauende Geschiebemergel oberflächennah an. Es wird empfohlen, die erforderliche Gründung von Gebäuden auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen festzulegen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen. Im Plangebiet befinden sich hochwertige Bördeböden.

archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet ist in Anlage 2 des Flächennutzungsplanes als archäologisch relevante Fläche kartiert. Es ist daher möglich, dass im Zuge der Bebauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA). Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Leitungen im Plangebiet

Im Ampfurther Weg befindet sich westlich des Plangebietes eine Hochdruck-Gasleitung mit Gasdruckreglerstation der Avacon Netz GmbH. Mögliche Abstandsforderungen zur Leitung und der Station werden im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan geprüft.

4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende freiberufliche Nutzungen 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. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet städtebaulich nicht verträglich. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Es soll vornehmlich der Deckung des Wohnbedarfes dienen und nicht durch andere wohnungsfremde Nutzungen belegt werden.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist für die in Ortsrandlage geplante Bebauung nicht erforderlich. Die Bebauung bleibt mit einer GRZ von 0,3 unter dem Höchstwert. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke ist hierdurch auf 45% begrenzt.

Die Geschossigkeit selbst wurde auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Die Bebauung bestimmt das Ortsbild aus der Landschaft. Die eingeschossige Bebauung soll sich in diese städtebauliche Situation einfügen. Größere Bauhöhen sind daher nicht erwünscht. Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 8 Meter begrenzt.

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 dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 m eine Dachneigung von ca. 16 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde ein Abstand zur Straße von 3 Metern und eine Tiefe der überbaubaren Flächen von 20 Metern festgesetzt. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch auch größere Einfamilienhäuser errichten können.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

4.4. Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Straße Ampfurther Weg erschlossen. Die Einbeziehung der Straße in den Geltungsbereich dient der Sicherung der Erschließung im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs.1 BauGB. Inwieweit ein weiterer Ausbau der Straße erforderlich wird, ist gesondert zu entscheiden.

4.5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Verminderung von Eingriffen in das Landschaftsbild wurde an der Nordgrenze des Plangebietes ein fünf Meter und an der Westgrenze ein drei Meter breiter Streifen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 414 m² festgesetzt. Auf der Fläche soll eine landschaftsgerechte Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Festsetzung in der Planzeichnung wird durch eine textliche Festsetzung zur Art der Hecke ergänzt.

4.6. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In das Plangebiet wurden Teile des Flurstücks 138/7 einbezogen. Auf dem Flurstück befindet sich eine Gehölzhecke am Westrand der Kleingartenanlage. Die dichte Gehölzpflanzung reicht randlich bis in das Plangebiet. Auf der betroffenen Fläche wurde die Gehölzhecke zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zur Erhaltung festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung von Anschlüssen an die vorhandene öffentliche Straße
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erkennbar erforderlich.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Durch den vorhandenen Ampfurther Weg, der in einer Breite von 3,5 Meter befestigt ist, ist eine öffentliche Erschließung vorhanden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Die Möglichkeiten eines Trinkwasseranschlusses werden im Verfahren nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB abgestimmt.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das E-Netz angeschlossen werden. Der Versorgungsträger prüft im Rahmen der Abstimmung zum Bebauungsplan die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Elektroenergieversorgungsnetz.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Plangebiet kann an das Gasnetz angeschlossen werden. Im Ampfurther Weg befinden sich südwestlich des Plangebietes eine Hochdruck-Gasleitung und eine Gasdruckreglerstation der Avacon Netz GmbH. Die Abstimmungen zu den notwendigen Abständen erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Der Versorgungsträger prüft im Rahmen der Abstimmung zum Bebauungsplan die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Telekommunikationsnetz. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Entsorgungsbehälter sind am Abfuhrtag an der Einmündung der Trift in den Ampfurther Weg bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Der Träger der Entsorgung prüft im Rahmen der Abstimmung zum Bebauungsplan die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Schmutzwassernetz.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Stadt Wanzleben ist die Stadt Wanzleben-Börde. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB). Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft und daher in der Begründung zum Bebauungsplan nur summarisch betrachtet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat nachteilige Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die zum Teil innerhalb des Plangebietes wieder ausgeglichen werden können. Der verbleibende Eingriff wird planextern kompensiert.

Anwendung der Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (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.

Bestand	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Acker, Biotoptyp AI	5	2.507 m ²	12.535
Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Arten Biotoptyp HHB	20	123 m ²	2.460
befestigte Straße Biotoptyp VSB	0	572 m ²	0
Summe		3.202 m ²	14.995

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entsteht folgender Planwert:

Planwert	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Bezugswert	Wertpunkte
Wohngebiete, bebaubare Fläche = Baugrundstücke x GRZ + GRZ-Überschreitung (2.630 m ² x 0,45)	0	1.183 m ²	0
Wohngebiete, nicht versiegelbare Fläche, Biotoptyp Garten AKB (2.630 m ² x 0,55 - 414 m ² - 123 m ²)	6	910 m ²	5.460
Baum-Strauchhecke aus heimischen Laubgehölzen, Biotoptyp HHB (neu)	16	414 m ²	6.624
befestigte Straße Biotoptyp VSB	0	572 m ²	0
Baum-Strauch-Hecke aus überwiegend heimischen Laubgehölzen, Biotoptyp HHB (Bestand)	20	123 m ²	2.460
Summe		3.202 m ²	14.544

Ergebnis der Bilanzierung

Den ermittelten 14.995 Wertpunkten vor der Planung stehen 14.544 Wertpunkte gegenüber, die bei Realisierung der Planung erreicht werden. Nach dem Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt verbleibt ein Eingriff von 451 Wertpunkten.

Die Festlegung der planexternen Kompensation erfolgt im weiteren Verfahren.

Nachfolgend ist zu prüfen, ob die betroffenen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Landschaftsbild, Klima, Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter über die Beurteilung nach dem Biotopwert mit oder nur unzureichend abgedeckt werden. Das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt schreibt hierfür in Anlage 2 die Kriterien für Funktionen besonderer Bedeutung fest. Diese Kriterien treffen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild nicht zu.

Ergänzende Bewertungen sind somit für diesen Sachverhalt nicht erforderlich.

Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes ist den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich des Ampfurther Weges" in der Stadt Wanzleben stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für Einfamilienhäuser im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unverträglich erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	3.202 m ²
• allgemeine Wohngebiete	2.630 m ²
darin enthalten:	
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	414 m ²
Flächen mit Erhaltungsbinding für Gehölzbereiche	123 m ²
• Straßenverkehrsflächen	572 m ²

TEIL B

Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wohngebiet Ampfurther Weg" in der Stadt Wanzleben - Stadt Wanzleben-Börde

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	12
1.1. Ziele des Bebauungsplanes	12
1.2. Inhalt des Bebauungsplanes	12
1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	12
1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes	12
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden	16
2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden	16
2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie	16
2.1.2. Schutzgut Boden	16
2.1.3. Schutzgut Wasser	17
2.1.4. Schutzgut Arten und Biotope	17
2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild	18
2.1.6. Schutzgut Klima, Luft	19
2.1.7. Schutzgut Mensch	19
2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter	19
2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen	20
2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt	20
2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen	21
2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
3. Ergänzende Angaben	23
3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren	23
3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	24
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.1. Ziele des Bebauungsplanes

- bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnbauland für den Bedarf der Ortschaft Stadt Wanzleben

1.2. Inhalt des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete in einer Bautiefe nördlich des Ampfurther Weges mit einer GRZ von 0,3, einem Vollgeschoss, einer GFZ von 0,3 und einer Firsthöhe von maximal 8 Metern in Einzel- und Doppelhäusern auf einer überbaubaren Fläche von ca. 20 Metern Tiefe
2. die Festsetzung eines Pflanzstreifens von 3 Metern Breite nach Westen und 5 Metern Breite nach Norden zur Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen
3. die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für einen Gehölzbereich am Ostrand des Plangebietes

1.3. Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Gesamtfläche des Bebauungsplanes	3.202 m ²
• allgemeine Wohngebiete	2.630 m ²
darin enthalten:	
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	414 m ²
Flächen mit Erhaltungsbindung für Gehölzbereiche	123 m ²
• Straßenverkehrsflächen	572 m ²

Durch die Planung können insgesamt ca. 1.183 m² zusätzlich versiegelt werden.

1.4. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen und Fachgesetzen und der Art der Berücksichtigung der Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

- Schutzgut Mensch
gesetzliche Grundlagen:
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen im Plangebiet und in benachbarten Gebieten durch Anlagen- und Verkehrslärm, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftschadstoffe oder Geruchsemissionen

Art der Berücksichtigung:

Die Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet fügt sich in die nähere Umgebung ein. Südöstlich grenzen Wohngebiete an. Die Bundesstraße B 246a befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 Meter nördlich des Plangebietes. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

- Schutzgut Arten und Biotope

gesetzliche Grundlagen:

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde (Muting 2006), Ökologisches Verbundsystem im Landkreis Börde (Dr. Michael 2003)

gesetzliche Ziele des Umweltschutzes:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
- der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Art der Berücksichtigung:

verbal argumentative Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die vorgenannten Ziele, Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Schutzgut auf Grundlage der Biotoptypenkartierung, externe Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen für den Feldhamster sind nach Erfordernis zu berücksichtigen.

Ziele der planerischen Grundlagen und Art der Berücksichtigung:

Der Landschaftsplan kartiert das Plangebiet bestandsorientiert als Ackerfläche. Planungsziel ist die Freihaltung der großen Ackerflächen vor Zerschneidungen der Raumstruktur. Die Fläche ist kein Bestandteil des ökologischen Verbundsystems. Die Bedeutung der landwirtschaftlichen Nutzfläche wurde beachtet. Da Wanzleben allseits von hochwertigen Bördeböden umgeben ist und für eine bedarfsgerechte Entwicklung Flächen benötigt werden, sind Eingriffe in diese Flächen unvermeidbar.

- Schutzgut Boden

gesetzliche Grundlagen:

Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV), Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bodenschutz- Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt (BodSch AG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde (Muting 2006)

Ziel des Umweltschutzes:

Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen, Schutz des Mutterbodens, "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen" (§ 1a Abs.2 BauGB).

Erhaltung wertvoller Bodenarten, Schutz des hochwertigen Bodens vor erheblichen Beeinträchtigungen durch Versiegelung oder Schadstoffeintrag

Art der Berücksichtigung:

Bewertung des Eingriffs in die Bodenfunktion, Vorschläge zur Minderung des Eingriffs, Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB, eine wesentliche Verminderung der Beeinträchtigung des Schutzgutes ist bei Umsetzung der Planung nicht zu erreichen

- Schutzgut Wasser

gesetzliche Grundlagen:

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)

planerische Grundlagen:

Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde (Muting 2006)

Ziel des Umweltschutzes:

Die Ziele der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie wurden in § 27 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) umgesetzt. Für nicht künstlich veränderte Oberflächengewässer gelten die Ziele

- der Vermeidung einer Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustandes und
- der Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und guten chemischen Zustandes des Gewässers.

Für künstlich veränderte Gewässer wird für vorstehende Ziele jeweils auf das ökologische Potential und den chemischen Zustand abgestellt. Eine Betroffenheit des Schutzgutes ist für die beurteilungsrelevanten Planungsgegenstände nicht gegeben.

Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zur Sicherung der Ziele des Gesetzgebers sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass

- eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird,
- alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten umgekehrt werden,
- ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erreicht oder erhalten werden, zu einem guten mengenmäßigen Zustand gehört insbesondere das Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung.

Art der Berücksichtigung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen, Minimierung des Umfangs von Versiegelungen zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet, Nutzung der Filterfunktion des Bodens, Bewertung des Eingriffes in das Schutzgut

- Schutzgut Luft / Klima
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA), Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV), Technische Anleitung Lärm (TA Lärm), Technische Anleitung Luft (TA Luft), Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde (Muting 2006)
Ziel des Umweltschutzes:
Vermeidung einer Beeinträchtigung der Luftqualität, Vermeidung einer Beeinträchtigung des lokalen Klimas
Aussagen der planerischen Grundlagen: keine
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, Minimierung der Auswirkungen
- Schutzgut Landschaftsbild
gesetzliche Grundlagen:
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
planerische Grundlagen:
Landschaftsrahmenplan Bördekreis (Schube und Westhus 1997), Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Börde (Muting 2006)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung des Landschaftsbildes, Wiederherstellung beeinträchtigter Bereiche des Landschaftsbildes, Vermeidung von Eingriffen in besonders schützenswerte Landschaftsbilder
Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:
Beurteilung der plangegebenen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes, Festsetzung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
gesetzliche Grundlagen:
Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA)
Ziel des Umweltschutzes:
Erhaltung der Kultur- und Sachgüter

Art der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanes:

Berücksichtigung der Belange der archäologischen Denkmalpflege, Einhaltung der gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt

- Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile nach BNatSchG und NatSchG LSA
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete (NSG), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete (EC SPA) unmittelbar berührt. In einem Abstand von ca. 650 Metern westlich beginnt das Großtrappen-Schongebiet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 Satz 1 ermittelt werden

2.1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinträchtigt werden

2.1.1. Naturräumliche Gliederung und Geologie

Der geologische Untergrund des zentralen Teils der Magdeburger Börde bei Wanzleben wird durch die Triasschichten, die den tieferen geologischen Untergrund bilden, geprägt. Diese werden durch tertiäre und pleistozäne Sedimente überlagert. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit dieses Raumes sind die äolischen Decken von Löss, sandigem Löss und Sandlöss, die in einer Mächtigkeit von 80 bis 120 cm auf ebenen Flächen aufliegen. Das Platten-Flachrücken- Relief der Magdeburger Börde ist geprägt durch seine relativ geringe Reliefenergie (<50 m/km²) und die Dominanz von ebenen und fast ebenen (0 - 3°) Flächen.

2.1.2. Schutzgut Boden

Bestand

Die Böden im Plangebiet sind derzeit durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt und unversiegelt. Gemäß dem Bodenatlas Sachsen-Anhalt sind Löß- Schwarzerden bis Braunschwarzerden vorhanden. Die Böden haben eine Bodenwertigkeit von 85 bis 90 Bodenpunkten.

Bestandsbewertung Bodenfunktion nach § 2 des BBodSchG:

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach den in § 2 BBodSchG bestimmten Funktionen:

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebengrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
 - b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
2. Funktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerfläche
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung

- d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Bezüglich der natürlichen Funktion als Lebensgrundlage haben die Böden eine sehr hohe Bedeutung, resultierend aus der Ertragsfähigkeit der Standorte. Aufgrund der ausgeübten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbunden mit regelmäßigem Bodenbruch ist die Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes zwar beeinträchtigt, diese Beeinträchtigung ist jedoch reversibel. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen sind überdurchschnittlich hoch ausgeprägt. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund des regelmäßigen Bodenbruchs durchschnittlich ausgeprägt. In tieferen Bodenschichten ist sie weitgehend unbeeinträchtigt. Die Nutzungsfunktionen entsprechen insbesondere im Hinblick auf die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche der Einstufung nach den Ertragspotentialen.

Ablagerungen/Altlasten:

Im Rahmen der Auswertung relevanter Unterlagen fanden sich keine Hinweise auf mögliche Ablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplangebiet.

2.1.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Bestand Grundwasser

Das im Westen der Stadt Wanzleben gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 3 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser durchschnittlich geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von West nach Ost.

Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete im Geltungsbereich und der Umgebung ausgewiesen.

Bestandsbewertung:

Die Bedeutungsbewertung des Schutzgutes orientiert sich an

- der Grundwasserdargebotsfunktion (Ergiebigkeit u. Beschaffenheit des Grundwasserleiters),
- der wasserhaushaltlichen Funktion (Grundwasserneubildung) und
- der Funktion für die Trinkwasserversorgung.

Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist als von allgemeiner Bedeutung einzustufen. Die Beschaffenheit des Grundwassers ist durch Schadstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung gering beeinträchtigt.

Eine Nutzung für die Trinkwasserversorgung findet nicht statt und ist gemäß den Zielen des Regionalen Entwicklungsprogrammes nicht vorgesehen.

2.1.4. Schutzgut Arten und Biotope

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Es ist Bestandteil einer größeren zusammenhängend bewirtschafteten Ackerfläche. Am Südrand im Bereich der Straße sind kleinere Gebüschgruppen vorhanden. Im Osten befindet sich eine Gehölzhecke überwiegend einheimischer Arten.

Artenschutzrechtlich ist auf der Fläche ein Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) nicht auszuschließen. Eine erste Begehung der Fläche im April 2021 hat keinen Hinweis auf Feldhamsterbaue erbracht. Eine artenschutzrechtliche Erhebung ist zeitnah zur Inanspruchnahme der Fläche sinnvoll, da ein "Einwandern" des Feldhamsters bis dahin nicht wirksam ausgeschlossen werden kann. Falls Feldhamstervorkommen festgestellt werden, ist eine Umsetzung des Feldhamsters auf eine Fläche, die

hamstergerecht bewirtschaftet wird, erforderlich. Grundsätzlich ist hierdurch eine Inanspruchnahme der Fläche für eine bauliche Nutzung möglich und das Planungsziel umsetzbar. Für die anderen nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union - FFH-Richtlinie - geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten bietet das Plangebiet mit Ausnahme des zu erhaltenden Gehölzbereiches keinen geeigneten Raum für Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten.

Bewertung

Für das Schutzgut haben die ackerbaulich genutzten Flächen nur eine geringe Bedeutung. Die Gebüschgruppen sind von allgemeiner Wertigkeit. Eine hohe Bedeutung für das Schutzgut hat die Gehölzhecke im Osten des Plangebietes.



Luftbild des Plangebietes

DOP10/2016@LvermGeoLSA
A 18/1-6022672/2011

2.1.5. Schutzgut Landschaftsbild

Landschaft hat neben ökologischen und nutzungsorientierten Funktionen auch Wirkungen auf den Menschen, die auf das äußere, sinnliche Erleben der Landschaft gerichtet sind. Damit verbunden ist das Bedürfnis der Menschen nach Schönheit, Orientierung, Identifikation und Heimat. Da die menschlichen Sinne durch das Bild dieses Gebietes direkt angesprochen werden, sind die Betrachtung und Bewertung auf den Menschen ausgerichtet.

Die wesentlichen Strukturmerkmale, die hier berücksichtigt werden, sind die naturgeprägten Elemente wie Relief, Topografie, Gewässer, Vegetationsflächen sowie Einzelelemente wie z.B. alte, einzeln stehende Bäume oder kleine Baumgruppen. Die Eigenart einer Landschaft wird aber vor allem durch die für den Naturraum charakteristische Zusammensetzung und Verteilung im Raum bestimmt.

Bestand

Großräumig betrachtet ist das Plangebiet eingebettet in den Landschaftsraum der reliefarmen Börde. Durch die großflächige Nutzung als Ackerland ist die Landschaft wenig strukturiert und wirkt monoton. Prägend für den Standort ist die Ortsrandlage mit der angrenzenden Bebauung des Ortsrandes von Wanzleben. Dieser wird durch die Bebauung des Wohngebietes an der Trift geprägt. Die östlich angrenzende Kleingartenanlage ist durch die am Ostrand des Plangebietes vorhandene Gehölzhecke gegenüber der offenen Landschaft gut eingegrünt.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist aufgrund der ausgeräumten Ackerlandschaft und der Prägung durch angrenzende Siedlungsbereiche als geringwertig einzuschätzen.

2.1.6. Schutzgut Klima, Luft

Bestand

Regionalklimatisch ist das Plangebiet der Klimazone des gemäßigten Ost- bzw. Mitteldeutschen Binnenlandklimas zuzuordnen. Innerhalb dieser Zone befindet es sich in einem Übergangsbereich zwischen dem atlantisch beeinflussten Westen und dem kontinental geprägten Osten. Das langjährige Temperaturmittel beträgt ca. 8,7 °C. Mit -0,2 °C ist der Februar der durchschnittlich kälteste Monat, der wärmste Monat ist der Juli mit 18,1 °C. Die Hauptwindrichtung ist West. Das Plangebiet ist nicht bebaut und wird überwiegend durch Freiflächen geprägt.

2.1.7. Schutzgut Mensch

Naherholung: Das Plangebiet selbst hat keine wesentliche Bedeutung als Erholungsraum. Es grenzt an den Ampfurther Weg, der als Börderadweg eine Naherholungsfunktion hat.

Lärm

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Die Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen können. Die Bundesstraße B 246a befindet sich 200 Meter nördlich des Gebietes. Aufgrund des Abstandes sind erhebliche Lärmbeeinträchtigungen nicht zu erwarten.

2.1.8. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Gemäß der dem Flächennutzungsplan als Anlage 2 beigefügten Kartierung von archäologischem Fundstätten (Quelle: Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege) ist das Plangebiet als archäologisch relevanter Bereich eingestuft. Somit kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden, dass archäologische Funde oder Befunde bei Erd- und Tiefbauarbeiten festgestellt werden. Daher muss eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten stattfinden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Die gesetzlichen Meldepflichten gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt sind zu beachten.

2.2. Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen

2.2.1. Übersicht über potentielle Vorhabenswirkungen auf die Umwelt

Projektphase / Projektbezug	Auswirkungen	Betroffene Schutzgüter									
		Wirkdauer: t = temporär; d = dauerhaft d = dauerhafte erhebliche Beeinträchtigungen									
		Mensch	Boden	Grundwasser	Oberflächenwasser	Klima/Luft	Pflanzen / Biotope	Tiere	Landschaftsbild	Kultur-/Sachgüter	
Baubedingte Auswirkungen											
Baustelleneinrichtung	Flächenbelegung		t	t	t	t	t	t	t		
	Bodenverdichtung		t	t	t		t	t			
	Bodenantrag		t	t	t		t				
Baubetrieb	Schallemission	t						t			
	Stoffliche Emission	t	t		t	t	t	t			
	Erschütterungen	t						t			
Anlagebedingte Auswirkungen											
Erschließungsstraße, Bebauung	Bodenabtrag und Versiegelung	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Errichtung von Gebäuden	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Ableitung von Niederschlagswasser			d	d	d	d				
Betriebsbedingte Auswirkungen											
gesamtes Plangebiet	Stoffliche Emissionen	d	d	d	d	d	d	d	d		
	Lichtemissionen durch Fahrzeuge und Straßenbeleuchtung	d							d		
	Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses		d	d	d	d					
	Unterbrechung von Sichtbeziehungen	d								d	
	Störungen randlicher Biotopstrukturen							d	d		

Tabelle Übersicht über potentielle negative Umweltauswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen der Planung können den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes ist von einer Veränderung der Nutzung und Gestalt von Grundflächen auszugehen, so dass ein Eingriff gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG vorliegt. Dieser ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch (BauGB) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu beurteilen.

Der Bebauungsplan "Nördlich des Ampfurther Weges" sieht die Festsetzung neuer Bauflächen für allgemeine Wohngebiete vor.

2.2.2. Schutzgutbezogene Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen

- Schutzgut Biotope und Arten

Die Ermittlung des Eingriffs auf der Ebene der Bebauungsplanung besteht im Wesentlichen auf die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Flächeninanspruchnahmen, die je nach Art und Maß der geplanten Nutzungen zulässig sind.

Die für das Schutzgut hochwertige Gehölzhecke bleibt erhalten. Der überwiegende Teil betrifft Ackerflächen. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung fortgesetzt.

Bei Durchführung der Planung geht ein Teil der Ackerflächen durch die Versiegelung für das Schutzgut verloren. Ein Großteil der Flächen wird als Garten genutzt. Die hochwertige Gehölzhecke wurde zur Erhaltung festgesetzt. Eine Aufwertung stellen die festgesetzten Anpflanzungen einer Hecke aus einheimischen Laubbäumen und Sträuchern im Norden und Westen dar.

Nachteilige Auswirkungen auf Brutvögel im näheren Umfeld der Vorhabenfläche sind nicht zu erwarten, wenn der Beginn der Baudurchführung außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgt. Brutplätze werden vom Vorhaben nicht berührt. Eine vorübergehende Störung während der Bauphase ist artenschutzrechtlich ohne Belang soweit Brutplätze noch nicht bezogen sind. Wegen des vergleichsweise hohen Störungspotentials wird das Planungsgebiet weitgehend gemieden werden. Soweit zwischenzeitlich Feldhamsterbau festgestellt werden, sind CEF-Maßnahmen zur Umsiedlung des Feldhamsters erforderlich.

- Schutzgut Boden

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden entstehen durch bau- und anlagebedingten Bodenabtrag und Versiegelung. Betroffen ist hier im Wesentlichen die Funktion des Bodens als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts sowie die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden durch die Bebauung zusätzlich ca. 1.183 m² Boden versiegelt. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel.

Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien könnten die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter verringert werden. Eine wesentliche Verminderung des Eingriffes in die Bodenfunktion ist, soweit eine Umsetzung der Planung verfolgt wird, nicht möglich.

- Schutzgut Wasser

Auswirkungen für das Grundwasser entstehen durch den Verlust von Infiltrationsfläche sowie durch die Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch die Versiegelung von naturnahen Böden. Durch die Versiegelung durch die Bebauung ist außerdem von einem erhöhten Oberflächenabfluss auszugehen. Dies betrifft eine Fläche von ca. 1.183 m². Durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Versiegelungen, Dachbegrünungen auf Nebenanlagen wie Garagen, Carports usw. könnte ein Teil des Oberflächenabflusses verzögert bzw. zur Versickerung gebracht werden.

- Schutzgut Klima, Luft

Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Verdunstungsrate und Verlust von Frischluftentstehungsflächen. Für das örtliche Klima haben die Flächen keine besondere Bedeutung. Sie sind kein Bestandteil ausgeprägter Ventilationsbahnen.

Der Ausstoß von Verbrennungsabgasen durch Heizanlagen erhöht die Luftschadstoffemissionen. Besonders relevant sind hierbei die klimarelevanten Gase CO₂ und Stickoxide sowie gesundheits-schädliche Feinstäube. Durch die Nutzung regenerativer Energiequellen können die zusätzlichen Luftschadstoffemissionen minimiert werden.

- Schutzgut Mensch

Die Planung beinhaltet die Neuanlage eines Wohngebietes am Ortsrand der Stadt Wanzleben. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Immissionen durch benachbarte Nutzungen ausgesetzt. Aufgrund des Abstandes zur Bundesstraße B 246a von 200 Meter ist mit erheblichen Beeinträchtigungen nicht zu rechnen. Das Schutzgut wird nicht erkennbar beeinträchtigt.

- Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes auf den unbebauten Flächen verändern. Der freie Blick über die Ackerfläche wird durch Einzelhausbebauung verstellt. Durch die Festsetzung einer Gehölzhecke am Nord- und Westrand des Gebietes werden die durch Gehölze und Bepflanzung dominierten Bereiche so orientiert, dass hierdurch der Eingriff durch das Baugebiet in das Landschaftsbild gemindert werden kann.

- Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Soweit archäologische Kulturdenkmäler im Plangebiet festgestellt werden, können diese durch Sekundärerhaltung (Dokumentation) gesichert werden. Im Zuge der geplanten Bebauung sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für die Erhaltung von Kulturdenkmälern, eine Baubeobachtung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder einen Beauftragten und die Meldepflicht für archäologische Funde und Befunde zu beachten. Bei Einhaltung dieser Bestimmungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Das Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor jeglichen Baumaßnahmen eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen bzw. des ökologischen Risikos der Planung durch sich potenzierende Wechselwirkungen oder die Summationswirkung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Verursacher von Eingriffen sind nach § 1a Abs.3 BauGB zur Vermeidung erheblicher oder nachhaltiger Beeinträchtigungen verpflichtet. Das Vermeidungsgebot bedeutet, ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben minimiert werden.

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen dargestellt, die zur Verringerung bzw. zur Vermeidung der prognostizierten Auswirkungen geeignet sind.

festgesetzte Maßnahmen:

- Erhaltungsbindung für die im Plangebiet befindlichen Teile der Gehölzhecke
- Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke in einer Breite von 3 Metern an der Westgrenze und in einer Breite von 5 Metern an der Nordgrenze des Plangebietes zur offenen Landschaft

Maßnahmenempfehlungen:

- Durchführung von Oberflächenbefestigungen möglichst in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise
- Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen sowie Schadstoffeinträgen durch generelle Durchführung von Bodenschutz nach DIN 18300 und Schutzmaßnahmen

- nach DIN 18915 und RAS-LP 4 (sinngemäß) sowie Einhaltung entsprechender Bestimmungen und Regeln der Technik für den Baubetrieb
- Schutz des abzutragenden Oberbodens vor Verdichtung, Vermischung und vor Verunreinigung mit bodenfremden Stoffen und Zuführung zu einer fachgerechten Wiederverwendung
- Beginn der Baudurchführung vor Beginn der Vegetationsperiode, um bereits bezogene Nist-, Brut- und Lebensstätten nicht zu zerstören

Der verbleibende Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird planextern ausgeglichen.

2.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Wanzleben-Börde verfolgt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes das Ziel, den Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken für die Stadt Wanzleben zu decken. Die Untersuchung alternativ dafür geeigneter Flächen erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Eine erneute Untersuchung des Sachverhaltes ist nicht erforderlich.

3. Ergänzende Angaben

3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren

Als Methodik für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen und damit möglicher erheblicher Beeinträchtigungen wurde die ökologische Risikoanalyse angewendet. Hierbei steht die Betrachtung einzelner voraussichtlicher betroffener Werte und Funktionen der Schutzgüter im Mittelpunkt. Die Betrachtung erfolgt vor allem problemorientiert, das heißt mit Schwerpunkt auf die zu erwartenden Beeinträchtigungen und auf besondere Empfindlichkeiten von Schutzgütern. Die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung wurde nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorgenommen. Dieses Bewertungsmodell stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen sowohl der von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch der Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Biotoptypen sind als Bewertungsliste gemäß Anlage 1 des Bewertungsmodells vorgegeben und hinsichtlich ihrer Bedeutung nach Wertstufen klassifiziert. 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, erfolgt zusätzlich eine ergänzende verbal-argumentative Bewertung. Dies war vorliegend nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung wurde in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt:

- Beschreibung und Bewertung der planungsrechtlichen Ausgangssituation
- Konfliktanalyse
- Vorschlag von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- vergleichende Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich/Ersatz

Die Bestandsanalyse basiert auf den Ergebnissen der bisher erarbeiteten Planungen, Kartierungen und einer ergänzenden Begehung. Die Bedeutung der Biotope wurde entsprechend Anlage 1 des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt (Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsregelung) eingestuft.

In der Konfliktanalyse wurden die Eingriffe ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität und Nachhaltigkeit bewertet, soweit sie nach der Eingriffsregelung nach BNatSchG i.V.m. BauGB relevant sind.

Im Anschluss daran wurden externe Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgeschlagen und nach Art, Umfang, Standort und zeitlicher Abfolge dargestellt. Bezüglich der Übernahme in den Bebauungsplan und zur Überwachung der geplanten Maßnahmen werden Hinweise gegeben.

Bei der vergleichenden Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Ausgleich erfolgt eine Bilanzierung (ebenfalls nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt).

3.2. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

- Überwachung der Einhaltung der zulässigen Versiegelung auf den Baugrundstücken
- Überwachung der Einhaltung der Anpflanzverpflichtungen und der Erhaltungspflichten

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 3 Einfamilienhäusern auf einer erschlossenen Fläche von 0,3 Hektar in der Stadt Wanzleben.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Die Fläche ist überwiegend von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Betroffen ist eine Gehölzhecke am Ost- rand des Gebietes, die eine höhere Bedeutung für das Schutzgut hat. Sie wurde zur Erhaltung festgesetzt.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Hierdurch können ca. 1.183 m² durch Gebäude und Nebenanlagen versiegelt werden. Der Eingriff in die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher unversiegelt.

Ein Eingriff ist ebenfalls in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Wohngebietes verändern. Der freie Blick über die landwirtschaftliche Nutzfläche in die offene Landschaft wird durch Bebauung ver- stellt. Durch die Anordnung einer Baum-Strauch-Hecke zum Außenbereich wird eine Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild erreicht.

Durch die Planung findet ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, die auf einer externen Fläche kompensiert wird.

Stadt Wanzleben-Börde, Mai 2021

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- WA** allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,3** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 8 m** Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

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

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

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

- Straßenverkehrsfläche

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

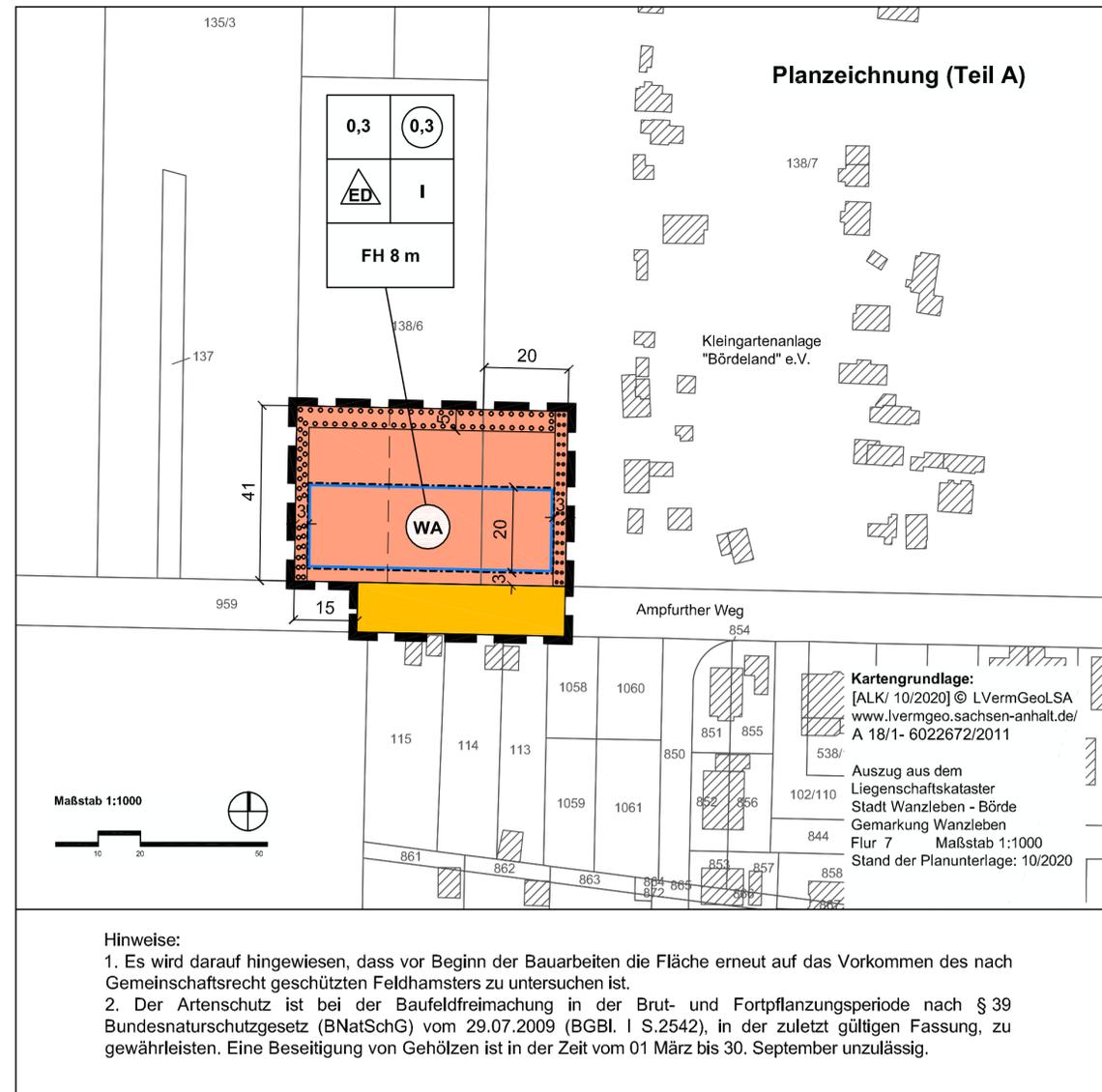
- Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. Nr. 25b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorgesehene weitere Grundstücksaufteilung



(Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
 - (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße gemessen an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
 - (3) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die Traufhöhe der Hauptgebäude über dem Bezugspunkt um mindestens 1,50 m geringer sein muss als die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes über dem Bezugspunkt.
- § 2 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Baugebieten je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig sind.
- § 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird festgesetzt, dass die Flächen für Anpflanzungen vollflächig mit einer Baum- Strauch -Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen ist.
 - (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b wird festgesetzt, dass innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandene Gehölzhecke dauerhaft und unversehrt zu erhalten ist.



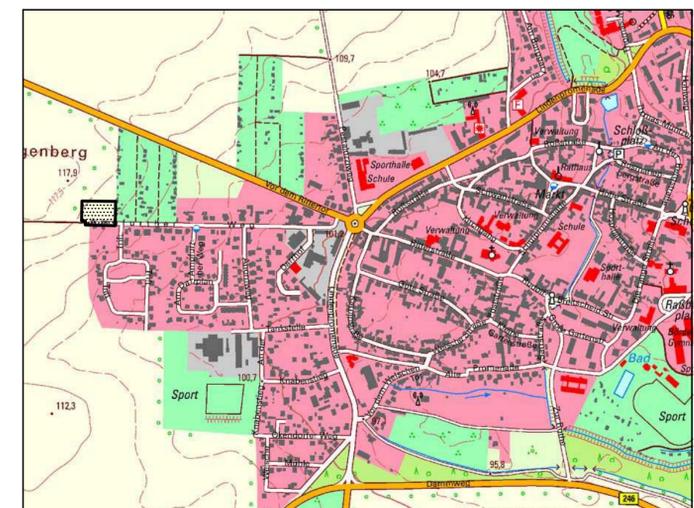
Stadt Wanzleben - Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan "Nördlich des Ampfurther Weges" in der Ortschaft Stadt Wanzleben

Vorentwurf
Mai 2021

Maßstab 1:1000

<p>Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über den Bebauungsplan "Nördlich des Ampfurther Weges" in der Ortschaft Stadt Wanzleben</p> <p>Auf Grund des §10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan "Nördlich des Ampfurther Weges" in der Ortschaft Stadt Wanzleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Nördlich des Ampfurther Weges" in der Ortschaft Stadt Wanzleben, beschlossen.</p> <p>_____</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.03.2021, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>_____</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den</p> <p>Funke Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>_____</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen.</p> <p>_____</p> <p>vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>
<p>Als Satzung beschlossen.</p> <p>_____</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>_____</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>_____</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>Stadt Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die Übereinstimmung mit der Urschrift wird hiermit bestätigt.</p> <p>_____</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>	<p>Die Übereinstimmung mit der Urschrift wird hiermit bestätigt.</p> <p>_____</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den</p> <p>Der Bürgermeister</p>



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

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



1. Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen

Der für die Datenverarbeitung Verantwortliche ist die Stadt Wanzleben-Börde, Markt 1-2 in 39164 Wanzleben-Börde. Sie erreichen unser Bauamt telefonisch unter 039209 - 447-45 oder per E-Mail an: bauamt@wanzleben-boerde.de.

Die Datenschutzbeauftragte erreichen Sie per Post unter der o.g. Anschrift mit dem Zusatz „Datenschutzbeauftragte“ oder per E-Mail unter: datenschutz@wanzleben-boerde.de.

2. Datenverarbeitung durch die Stadt Wanzleben-Börde

2.1 Rechtsgrundlage für die Verarbeitung von personenbezogenen Daten

Die Rechtsgrundlagen für die Datenverarbeitung durch die Stadt Wanzleben-Börde sind die Europäische Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie das geltende Landesdatenschutzgesetz in Verbindung mit weiteren baurechtlichen Gesetzen (z.B. Baugesetzbuch). Rechtsgrundlagen für die Verarbeitung der personenbezogenen Daten durch die Stadt Wanzleben-Börde sind:

- Artikel 6, Absatz 1, Buchstabe a) DSGVO im Rahmen von Einwilligungen
- Artikel 6, Absatz 1, Buchstabe c) zur Erfüllung von rechtlichen Verpflichtungen, z. B. handels- und steuerrechtliche Aufbewahrungspflichten oder aufsichtsrechtliche Vorgaben unter Beachtung der jeweiligen gesetzlichen Regelungen
- Artikel 6, Absatz 1, Buchstabe e) DSGVO zur Erfüllung von Aufgaben im öffentlichen Interesse oder in Ausübung öffentlicher Gewalt
- Artikel 6 Absatz 1, Buchstabe f) DSGVO zur Wahrung unserer berechtigten Interessen, z. B. Geltendmachung rechtlicher Ansprüche und/oder Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten.

Soweit uns eine Einwilligung zur Verarbeitung von personenbezogenen Daten für bestimmte, vorher genannte Zwecke erteilt wurde, ist die Rechtmäßigkeit dieser Verarbeitung auf Basis der Einwilligung gegeben. Eine erteilte Einwilligung kann jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden. Der Widerruf der Einwilligung berührt nicht die Rechtmäßigkeit der bis zum Widerruf verarbeiteten Daten.

2.2 Zwecke der Datenverarbeitung und berechtigte Interessen

Die Stadt Wanzleben-Börde verarbeitet personenbezogene Daten im Bauleitplanverfahren, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange und zur Beteiligung von Planungsbetroffenen erforderlich ist. Zudem werden die personenbezogenen Daten derjenigen erfasst, die im Planverfahren eine Stellungnahme abgeben.

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass natürliche und juristische Personen im Bebauungsplan eine Stellungnahme an die Gemeinde abgeben können. Wenn Sie sich zur Abgabe einer Stellungnahme entschließen, speichern wir die darin gemachten Angaben sowie Ihre persönlichen Daten (z.B. Name, Anschrift, Kontaktdaten) und ggf. bodenrechtlich relevante Daten (z.B. Grundstück, Flurstücksbezeichnung, Eigentumsverhältnisse). Ihre personenbezogenen Daten werden benötigt, um den Umfang Ihrer Betroffenheit oder Ihr sonstiges Interesse hinsichtlich des Bauleitplanverfahrens beurteilen zu können. Zudem verwendet die Stadt Wanzleben-Börde die Daten nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens, um Sie über das Ergebnis der Abwägung zu informieren.

Es werden auch Daten von Planungsbetroffenen erhoben, deren Beteiligung zur Ermittlung von öffentlichen oder privaten Belangen von Amts wegen erforderlich ist.

2.3 Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Empfänger der personenbezogenen Daten sind:

- Verwaltungsstrukturen (andere Ämter und Fachbereiche) innerhalb der Stadt Wanzleben-Börde, die in den Bearbeitungsprozess einbezogen sind
- Dritte, denen zur Beschleunigung die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten gemäß § 4b BauGB übertragen wurde (z.B. Planungsbüros)
- höhere Verwaltungsbehörden im Rahmen der Genehmigung nach § 10 BauGB
- Behörden oder übergeordnete Stellen zur Erfüllung gesetzlicher Auskunft- und Mitteilungspflichten
- Gerichte im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung der Wirksamkeit von Bauleitplänen
- externe Auftragnehmer gemäß Artikel 28 DSGVO (z.B. IT-Dienstleister).



Die abschließende Beschlussfassung über den Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägungsentscheidung) erfolgt durch den Stadtrat. Hierfür werden die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthaltenen Adressdaten anonymisiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass personenbezogene Daten von Stellungnehmern und Planbetroffenen nicht im Internet veröffentlicht werden. Allerdings ist entsprechend dem Informationszugangsgesetz Sachsen-Anhalt eine Einsichtnahme in die Verfahrensakten der Bauleitpläne zu gewähren. Derzeit werden diese Verfahrensakten als Papierakten geführt.

Eine Übermittlung an ein Drittland oder an eine internationale Organisation erfolgt derzeit nicht und ist nicht geplant.

2.4 Dauer der Datenspeicherung

Die Daten werden durch die Stadt Wanzleben-Börde nur, soweit erforderlich, für eine bestimmte Zeit gespeichert. Nach Wegfall der Erforderlichkeit werden personenbezogene Daten gelöscht.

Wir sind entsprechend gesetzlicher Aufbewahrungsfristen verpflichtet, Daten auch über die Beendigung eines Verfahrens zur Bauleitplanung hinaus oder dauerhaft aufzubewahren.

Die dafür notwendigen Daten werden gesperrt und nicht mehr genutzt. Nach Wegfall der Erforderlichkeit oder Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen werden die Daten vollständig gelöscht oder dem Archiv zur Übernahme angeboten.

2.5 Pflicht zur Bereitstellung und Folgen der Nichtbereitstellung

Für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange und Beteiligung von Planungsbetroffenen brauchen Sie uns nur die Daten mitzuteilen, die für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen erforderlich sind oder zu deren Erhebung wir gesetzlich verpflichtet sind. Ohne diese Daten sind wir nicht in der Lage, das Bauleitplanverfahren ordnungsgemäß durchzuführen und abzuschließen.

Wir weisen in diesem Zusammenhang daraufhin, dass bei einer Verweigerung der Bereitstellung der erforderlichen personenbezogenen Daten Ihre Stellungnahme nicht vollumfänglich berücksichtigt werden kann und Sie auch keine Rückmeldung zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens erhalten.

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten auf Basis von Einwilligungen können Sie jederzeit für die Zukunft widerrufen.

3. Rechte der Betroffenen

3.1 Rechts auf Auskunft, Berichtigung, Löschung und Einschränkung der Verarbeitung

Alle Betroffenen haben das Recht auf Auskunft nach Art. 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung nach Art. 16 DSGVO, das Recht auf Löschung nach Art. 17 DSGVO und das Recht auf Einschränkung der Verarbeitung nach Art. 18 DSGVO.

Alle Auskunfts-, Berichtigungs- oder Löschungsersuchen stellen Sie bitte unter Angabe Ihres vollständigen Namens per Post oder E-Mail an: Stadt Wanzleben-Börde, Datenschutzbeauftragte, Markt 1-2 in 39164 Wanzleben-Börde oder datenschutz@wanzleben-boerde.de.

Sie haben zudem die Möglichkeit, sich bei Beschwerden an die für die Stadt Wanzleben-Börde zuständige Aufsichtsbehörde, den Datenschutzbeauftragten des Landes Sachsen-Anhalt, zu wenden.

Gemäß Artikel 21, Absatz 1 DSGVO haben betroffene Personen das Recht, aus Gründen, die sich aus der besonderen Situation der betroffenen Person ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung der sie betreffenden personenbezogenen Daten, Widerspruch einzulegen.

Den Widerspruch können Sie formlos richten an: Stadt Wanzleben-Börde, Datenschutzbeauftragte, Markt 1-2 in 39164 Wanzleben-Börde oder per E-Mail an: datenschutz@wanzleben-boerde.de. Sie können uns auch anrufen unter: 039209 – 447-0.