

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Lindenallee gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.07.2021 die Aufstellung einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung für den Teilbereich der Flurstücke 16/26 und 469/16 in der Flur 2, Gemarkung Klein Wanzleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 sowie Abs. 5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 3 BauGB Baugesetzbuch beschlossen.

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

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

Für den Planbereich ist das Plankonzept vom Mai 2021 maßgebend.

Lage im Ortsteil Zuckerdorf Klein Wanzleben



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

Ziele und Zwecke der Planung

Die Lindenallee im Zuckerdorf Klein Wanzleben beginnt an der Alten Hauptstraße nach Norden. Als Kreisstraße K 1267 verbindet sie Klein Wanzleben mit Remkersleben. Die Westseite der Lindenallee ist weiter nach Norden bebaut als die Ostseite. Auf der Ostseite grenzt nördlich der vorhandenen Baugrundstücke die Gemarkung Remkersleben an. Die Bebauung der Ostseite schließt mit dem Betriebsgelände eines kleineren Kfz-Werkstattbetriebes nördlich der Kindertagesstätte Klein Wanzleben auf den Flurstücken 469/16 und 16/26 ab. Es ist beabsichtigt, den Standort der Kfz-Werkstatt zu verkleinern. Der nördliche Teil des Betriebsgeländes soll durch eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus nachgenutzt werden. Das vorhandene Betriebsgebäude befindet sich im Süden des Grundstücks. Gemäß der Einschätzung des Landkreises Börde sind die Flächen nördlich des Betriebsgebäudes dem Außenbereich zu zuordnen. Eine örtliche Prüfung hat ergeben, dass zumindest die befestigte Stellplatzanlage und die Zuwegung dem Innenbereich der bebauten Ortslage im Rahmen einer Klarstellung zugeordnet werden kann.

Die wassergebundene befestigte bzw. als Rasenfläche gepflegte Fläche, auf der Pkw's abgestellt werden, nimmt nicht mehr am Zusammenhang der bebauten Ortslage teil, auch

wenn sie Bestandteil des gewerblich genutzten Grundstückes ist. Auf der Fläche beabsichtigt eine in der Stadt Wanzleben - Börde ansässige Familie die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben - Börde als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen sind für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen, die jedoch eher eine langfristige Entwicklungsperspektive darstellt.

Die Erschließung erfolgt durch die Lindenallee. Die Flächen gehören dem Siedlungsbereich von Klein Wanzleben an. Aufgrund der Nutzung als Stellplatzanlage weisen sie nutzungsbedingt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Aufgrund der Integration in die Ortsstruktur sind sie für eine Einbeziehung in den Siedlungsbereich besonders geeignet.

Da Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert sind, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand, Planungsrecht geschaffen werden kann. Planerisch gesichert werden soll die Errichtung eines Einfamilienhauses im Einbeziehungsbereich.

Gleichzeitig soll klargestellt werden, dass die befestigte Stellplatzanlage Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist. Die Satzung umfasst die direkt an die Lindenallee angrenzenden Flächen der Flurstücke 16/26 und 469/16, (Flur 2, Gemarkung Klein Wanzleben) in einer Grundstückstiefe von ca. 43 Metern gemessen von der Straßenbegrenzungslinie und damit im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossene Flächen. Die Lindenallee ist als Kreisstraße ausgebaut. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung dient der geordneten Nachnutzung nicht mehr benötigter Flächen des bereits baulich vorgeprägten Grundstückes und der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Weiterhin wird die Eigentumbildung weitere Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB gefördert. Sie ist städtebaulich erforderlich, da der Wohnbaulandbedarf nicht innerhalb der bebauten Ortslage gedeckt werden kann.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung mit Begründung vom

05. August 2021 bis zum 07. September 2021

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

Dienstzeiten:

Mo.- Fr. 09:00 bis 12:00 Uhr
Di. 13:30 bis 18:00 Uhr
Do. 13:30 bis 15:00 Uhr
außerhalb nach Vereinbarung

Während dieser Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen schriftlich, per E-Mail an Ines.Darius@wanzleben-boerde.de oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch unberücksichtigt.

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

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

Sollten im angegebenen Zeitraum Zugangsbeschränkungen zum Auslegungsort, die im Zuge der COVID-19-Pandemie erlassen werden, bestehen, so erfolgt die Auslegung gemäß § 3 des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSIG) vom 20.05.2020 in der aktuellen Fassung ausschließlich im Internet unter der oben angegebenen Adresse. 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 möglich.

Datenschutzinformation:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m. Art. 6 Abs.3 Buchstabe b DSGVO und § 3 BauGB. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Datenschutzinformation im Rahmen der Bauleitplanung.

Stadt Wanzleben - Börde, den 15.07.2021



Thomas Kluge
Bürgermeister



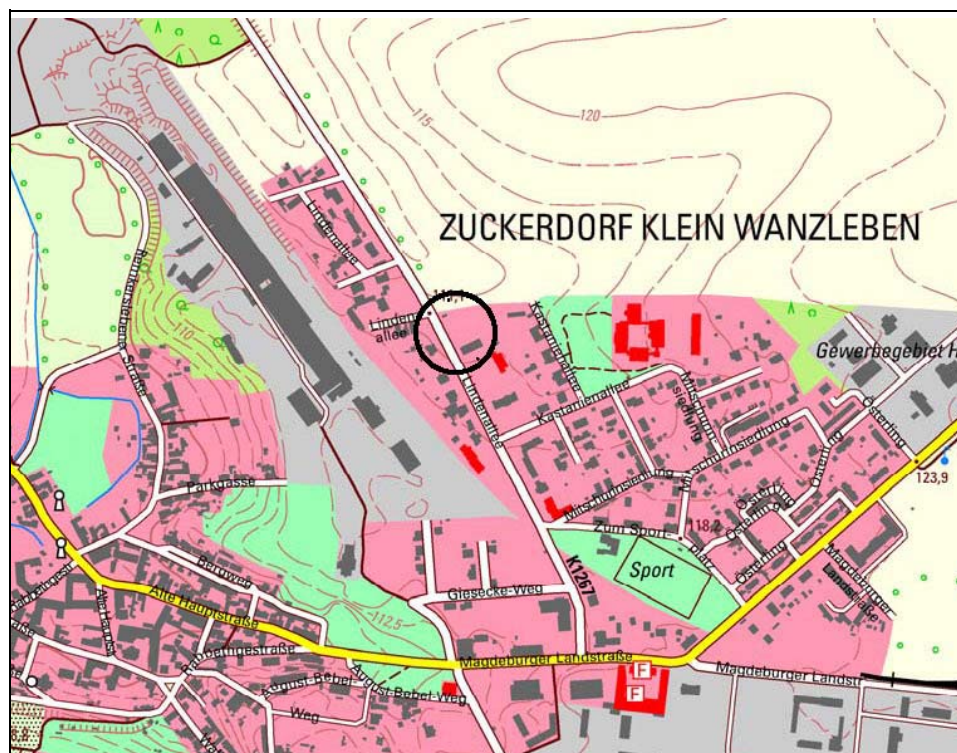


Bauleitplanung der Stadt Wanzleben – Börde

Landkreis Börde

Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 16/26 und 469/16 der Flur 2, Gemarkung Klein Wanzleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Zuckerdorf Klein Wanzleben
- Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Lindenallee -

Entwurf – Mai 2021



Lage in der Ortslage Klein Wanzleben, Stadt Wanzleben - Börde
[TK10 10/2017] © 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 / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de

Begründung zur Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke 16/26 und 469/16 der Flur 2, Gemarkung Klein Wanzleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Zuckerdorf Klein Wanzleben - Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Lindenallee -

Inhaltsverzeichnis

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

0. Rechtsgrundlagen

Der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2020 (GVBl. LSA S.712,713).

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 von Teilflächen der Flurstücke 16/26 und 469/16 der Flur 2 der Gemarkung Klein Wanzleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Zuckerdorf Klein Wanzleben 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 Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung, räumlicher Geltungsbereich

Die Lindenallee im Zuckerdorf Klein Wanzleben beginnt an der Alten Hauptstraße nach Norden. Als Kreisstraße K 1267 verbindet sie Klein Wanzleben mit Remkersleben. Die Westseite der Lindenallee ist weiter nach Norden bebaut als die Ostseite. Auf der Ostseite grenzt nördlich der vorhandenen Baugrundstücke die Gemarkung Remkersleben an. Die Bebauung der Ostseite schließt mit dem Betriebsgelände eines kleineren Kfz-Werkstattbetriebes nördlich der Kindertagesstätte Klein Wanzleben auf den Flurstücken 469/16 und 16/26 ab. Es ist beabsichtigt, den Standort der Kfz-Werkstatt zu verkleinern. Der nördliche Teil des Betriebsgeländes soll durch eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus nachgenutzt werden. Das vorhandene Betriebsgebäude befindet sich im Süden des Grundstücks. Gemäß der Einschätzung des Landkreises Börde sind die Flächen nördlich des Betriebsgebäudes dem Außenbereich zu zuordnen. Eine örtliche Prüfung hat ergeben, dass zumindest die befestigte Stellplatzanlage und die Zuwegung dem Innenbereich der bebauten Ortslage im Rahmen einer Klarstellung zugeordnet werden kann. Die wassergebunden befestigte bzw. als Rasenfläche gepflegte Fläche, auf der Pkw's abgestellt werden, nimmt nicht mehr am Zusammenhang der bebauten Ortslage teil, auch wenn sie Bestandteil des gewerblich genutzten Grundstücks ist. Auf der Fläche beabsichtigt eine in der Stadt Wanzleben-Börde ansässige Familie die Errichtung eines Einfamilienhauses.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen sind für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen, die jedoch eher eine langfristige Entwicklungsperspektive darstellt.

Die Erschließung erfolgt durch die Lindenallee. Die Flächen gehören dem Siedlungsbereich von Klein Wanzleben an. Aufgrund der Nutzung als Stellplatzanlage weisen sie nutzungsbedingt eine

geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Aufgrund der Integration in die Ortsstruktur sind sie für eine Einbeziehung in den Siedlungsbereich besonders geeignet.

Da Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann.

Planerisch gesichert werden soll die Errichtung eines Einfamilienhauses im Einbeziehungsbereich. Gleichzeitig soll klargestellt werden, dass die befestigte Stellplatzanlage Bestandteil der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist.

Die Satzung umfasst die direkt an die Lindenallee angrenzenden Flächen der Flurstücke 16/26 und 469/16, (Flur 2, Gemarkung Klein Wanzleben) in einer Grundstückstiefe von ca. 43 Metern gemessen von der Straßenbegrenzungslinie und damit im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossene Flächen. Die Lindenallee ist als Kreisstraße ausgebaut. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung dient der geordneten Nachnutzung nicht mehr benötigter Flächen des bereits baulich vorgeprägten Grundstücks und der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Zuckerdorf Klein Wanzleben und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Weiterhin wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB gefördert. Sie ist städtebaulich erforderlich, da der Wohnbaulandbedarf nicht innerhalb der bebauten Ortslage gedeckt werden kann.

1.2. Abgrenzung der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 1.259 m². Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Klein Wanzleben, Flur 2, Flurstück 16/26 und 469/16 (teilweise)

Die Einbeziehung weiterer Flächen nördlich des Einbeziehungsbereiches wurde geprüft, jedoch verworfen, da für diese Flächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.



Luftbild

[DOP / 10/2018] © 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

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde als Wohnbaufläche dargestellt. Die Einbeziehungssatzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben ist gemäß einer vorläufigen planerischen Einschätzung nicht raumbedeutsam. Das Planverfahren fällt unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.

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.

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

2.1. Einbeziehung in den Innenbereich

Die Einbeziehung in den Innenbereich der Ortslage Zuckerdorf Klein Wanzleben ist erforderlich, um ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen und baulich vorgeprägte Flächen. Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind im Rahmen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung 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 Einbeziehungsbereich ist großflächig in Nutzungen eingebunden, die überwiegend durch Wohnen geprägt werden. Angrenzend befindet sich die Kfz-Werkstatt, die als nicht wesentlich störender Betrieb einzustufen ist. Diese ist nicht gebietsprägend, da die Wohnnutzung in der Umgebung deutlich dominiert, so dass die Art der baulichen Nutzung einem allgemeinen Wohngebiet entspricht. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich Wohnbauflächen dar. Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

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

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,3
- Geschossflächenzahl 0,6
- zwei Vollgeschosse

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

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

3. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung 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 Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung,

- 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 Einbeziehungsbereich erfolgt über die Lindenallee. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren für die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung 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 Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Im Plangebiet befindet sich an der Nordgrenze des Grundstücks eine Trafostation der Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren für die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung geklärt.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH 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 Technik GmbH. Die Anschlüsse im Einbeziehungsbereich sollten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) bei der Deutschen Telekom beantragt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. 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 Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Die Möglichkeiten eines Anschlusses werden im Abstimmungsverfahren für die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung geklärt. Die Herstellung des Anschlusses an die zentrale Schmutzwasseranlage (und gegebenenfalls Niederschlagswasseranlage) ist über das erforderliche Antragsverfahren beim TAV durch den Eigentümer zu beantragen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller. Eine darüberhinausgehende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem TAV über die Erschließung kann in Abhängigkeit von der Bauausführung erforderlich werden.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Wanzleben-Börde. Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Soweit dies nicht möglich ist, ist ein Anschluss an die Niederschlagswasserkanalisation in der Lindenallee zu beantragen.

4. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung hat keine wesentlichen 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 die Kommunalservice Landkreis Börde AöR 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. Der Ergänzungsbereich grenzt an das bestehende gewerblich genutzte Grundstück der KFZ Werkstatt an. Diese ist im Bestand als nicht wesentlich störender Betrieb einzuordnen. Sie soll am Standort auch nicht vergrößert oder nutzungsintensiviert werden. Die Werkstatt verursacht zwar Störungen, eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm ist im Plangebiet hierdurch jedoch nicht zu erwarten.

Die Kreisstraße K 1267 gehört nicht zu den stark befahrenen Straßen, von denen erhebliche Störungen ausgehen.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung 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 keinen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, da der Ausgangszustand sehr geringwertig ist.

Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

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

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- befestigte bzw. mit Nebenanlagen bebaute Flächen, Biotoptyp VPZ	0	71 m ²	0
- unbefestigter Platz, Biotoptyp VPX	2	480 m ²	960
- eingezäunter Bereich, Biotoptyp AKG	6	708 m ²	4.248
Ausgangszustand		1.259 m ²	5.208
Planzustand			
- bebaute Fläche (Einfamilienhaus) ca.250 m ²	0	250 m ²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc. (Pflaster VWB) ca.125m ²	3	125 m ²	375
- Garten (AKB)	6	884 m ²	5.304
Planzustand		1.259 m ²	5.679

Gemäß der vorstehenden Berechnung ist ein Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht zu erwarten.

Arten- und Biotopschutz

Der Einbeziehungsbereich ist Bestandteil des Siedlungsgebietes und eingezäunt. Die vorhandenen Biotoptypen haben artenschutzrechtlich keine Bedeutung. Verbotstatbestände gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote im Sinne des § 44 BNatSchG sind somit nicht zu erwarten.

5. Auswirkungen der Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung 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 Einbeziehungsbereiches 1.259 m²

Stadt Wanzleben-Börde, Mai 2021



Satzung der Stadt Wanzleben- Börde über Abgrenzung der im Zusammen-
hang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flur-
stücke 16/26 und 469/16 der Flur 2, Gemarkung Klein Wanzleben in die im
Zusammenhang bebaute Ortslage des Zuckerdorfes Klein Wanzleben -
Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Lindenallee"

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches vom 04.11.2017
in der zuletzt geänderten Fassung wird nach Beschlussfassung durch den
Stadtrat vom die Satzung über Abgrenzung der im Zusammen-
hang bebauten Ortslage und die Einbeziehung von Teilflächen der Flurstücke
16/26 und 469/16 der Flur 2, Gemarkung Klein Wanzleben in die im
Zusammenhang bebaute Ortslage des Zuckerdorfes Klein Wanzleben -
Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung "Lindenallee" bestehend aus der
Planzeichnung und dem Text erlassen.

Hinweis: Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte ist im Umfeld der
Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39
BNatSchG zu gewährleisten.

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

Die Aufstellung der Satzung nach § 34
Abs. 4 Nr. 1 und 3 beschlossen.

Den Entwurf der Satzung zur öffentlichen
Auslegung beschlossen.

Der Entwurf der Satzung hat öffentlich
ausgelegen.

Als Satzung beschlossen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Inkrafttreten

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben- Börde
gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2021

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 08.07.2021

vom 05.08.2021 bis 07.09.2021 gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der
Aus- legung am ortsüblich
bekannt- gemacht). Gleichzeitig wurden
die Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange beteiligt.

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde
gemäß § 10 BauGB am

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

Stadt Wanzleben - Börde, den

Stadt Wanzleben - Börde, den

Stadt Wanzleben - Börde, den

Stadt Wanzleben - Börde, den

Stadt Wanzleben - Börde, den

Stadt Wanzleben - Börde, den

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister



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 Verfahrensakte der Bauleitpläne zu gewähren. Derzeit werden diese Verfahrensakte als Papierakte 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.