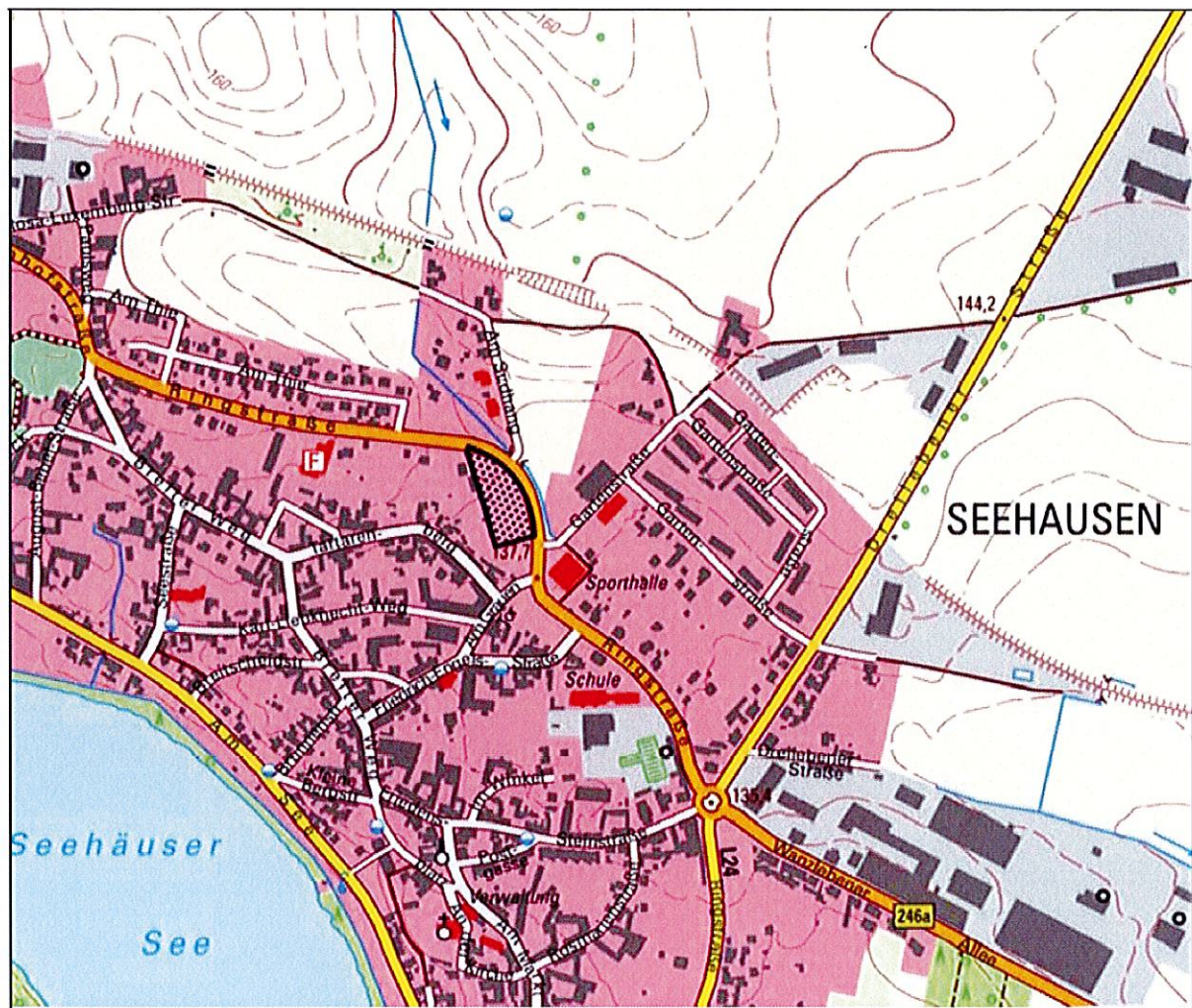


## Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

### **Bebauungsplan ehemalige Gartenanlage „Vogelsang“ an der Ringstraße OT Stadt Seehausen im Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23. September 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes ehemalige Gartenanlage „Vogelsang“ an der Ringstraße gemäß § 2 Abs. 1 und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen (Teilflächen der Flurstücke 27 und 1636, Flur 8, Gemarkung Seehausen). Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom August 2021 wurde gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Für den Planbereich ist der abgebildete Kartenausschnitt maßgebend.



Lage in der Stadt Wanzleben, Stadt Wanzleben - Börde

(TK10 10/2016) © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) A 18/1-6022672/2011

#### **Ziele und Zwecke der Planung:**

In der Stadt Seehausen (Börde) befindet sich an der Ringstraße unmittelbar an den Stadtkern anschließend ein Teil der ehemaligen Kleingartenanlage Vogelsang. Aufgrund des Bedarfsrückgangs an Kleingärten im ländlichen Raum wurde die Kleingartenanlage im Jahr 2020 aufgelassen. Die Lauben wurden abgerissen. Die innerörtliche Fläche grenzt an den Stadtkern von Seehausen an und eignet sich besonders für eine bauliche Nachnutzung.

Die Fläche wird durch die Bundesstraße B 246a (Ringstraße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Seehausen erschlossen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben - Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche ist jedoch für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die Gärten östlich der Ringstraße 41 sind in der Bilanz der Baulücken im Flächennutzungsplan als bebaubare Flächen berücksichtigt. Der Wohnflächenbedarf in Seehausen beschränkt sich gemäß den Ermittlungen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auf Einfamilienhäuser. Im Plangebiet können ca. 5 Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Stadt Seehausen.

Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, dementsprechend soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist hierzu im Einzelnen dem Kapitel 2.2 der beiliegenden Begründung des B-Planentwurfs zu entnehmen.

Aus diesem Grund ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich. Ebenso entfällt die Pflicht, eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltbelange sind, auch ohne separate Umweltprüfung, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu bearbeiten und in der Abwägung sachgerecht zu berücksichtigen

### **Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

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

#### **04. November 2021 bis zum 06. Dezember 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 oder während der Dienststunden zur Niederschrift oder per E-Mail an [ines.darius@wanzleben-boerde.de](mailto:ines.darius@wanzleben-boerde.de) vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch unberücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass keine Umweltprüfung stattfindet.

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

Weiterhin sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung im Internet auf der Internetseite der Stadt Wanzleben - Börde [www.wanzleben-boerde.de](http://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) in der Fassung vom 20.05.2020 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 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 28.09.2021



Thomas Kluge  
Bürgermeister







## Bauleitplanung der Stadt Wanzleben-Börde

Landkreis Börde

### Bebauungsplan ehemalige Kleingartenanlage "Vogelsang" an der Ringstraße in der Ortschaft Stadt Seehausen im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – August 2021



[TK10/ 02/2016] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://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

|                                                                                                                           | Seite |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1.      Rechtsgrundlagen                                                                                                  | 3     |
| 2.      Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes                                                           | 3     |
| 2.1.    Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung<br>des Bebauungsplanes                            | 3     |
| 2.2.    Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens<br>gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes | 4     |
| 2.3.    Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungs-<br>bereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne        | 5     |
| 2.4.    Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                                                                           | 6     |
| 2.5.    Ziele der Raumordnung und Landesplanung                                                                           | 6     |
| 3.      Bestandsaufnahme                                                                                                  | 7     |
| 3.1.    Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur                                                                    | 7     |
| 3.2.    Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen                                                                               | 7     |
| 3.3.    Entwässerung, Vegetation und Nutzung                                                                              | 7     |
| 4.      Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes                                                     | 8     |
| 4.1.    Art und Maß der baulichen Nutzung                                                                                 | 8     |
| 4.1.1.   Allgemeine Wohngebiete                                                                                           | 8     |
| 4.1.2.   Maß der baulichen Nutzung                                                                                        | 8     |
| 4.2.    Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche                                                                           | 8     |
| 4.3.    Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden                                                              | 9     |
| 4.4.    Öffentliche Verkehrsanlagen                                                                                       | 9     |
| 4.5.    Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind                                                  | 9     |
| 4.6.    Anpflanzungen von Bäumen                                                                                          | 9     |
| 5.      Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten                                                                 | 10    |
| 6.      Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange                                                          | 10    |
| 6.1.    Erschließung                                                                                                      | 10    |
| 6.1.1.   Verkehrerschließung                                                                                              | 10    |
| 6.1.2.   Ver- und Entsorgung                                                                                              | 10    |
| 6.1.3.   Brandschutz                                                                                                      | 11    |
| 6.2.    Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der<br>Landschaftspflege                                        | 11    |
| 6.2.1.   Belange von Natur und Landschaft                                                                                 | 11    |
| 6.2.2.   Belange des Gewässerschutzes                                                                                     | 12    |
| 6.2.3.   Belange der Abfallbeseitigung                                                                                    | 12    |
| 6.2.4.   Belange der Luftreinhaltung                                                                                      | 12    |
| 6.2.5.   Belange der Lärmbekämpfung                                                                                       | 13    |
| 7.      Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange                                                              | 13    |
| 8.      Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange                                                        | 13    |
| 9.      Flächenbilanz                                                                                                     | 13    |

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ehemalige Kleingartenanlage "Vogelsang" an der Ringstraße in der Ortschaft Stadt Seehausen - Stadt Wanzleben-Börde**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch 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**

In der Stadt Seehausen (Börde) befindet sich an der Ringstraße unmittelbar an den Stadtkern anschließend ein Teil der ehemaligen Kleingartenanlage Vogelsang. Aufgrund des Bedarfsrückgangs an Kleingärten im ländlichen Raum wurde die Kleingartenanlage im Jahr 2020 aufgelassen. Die Lauben wurden abgerissen. Die innerörtliche Fläche grenzt an den Stadtkern von Seehausen an und eignet sich besonders für eine bauliche Nachnutzung. Die Fläche wird durch die Bundesstraße B 246a (Ringstraße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Seehausen erschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche ist jedoch für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die Gärten östlich der Ringstraße 41 sind in der Bilanz der Baulücken im Flächennutzungsplan als bebaubare Flächen berücksichtigt. Der Wohnflächenbedarf in Seehausen beschränkt sich gemäß den Ermittlungen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auf Einfamilienhäuser. Im Plangebiet können ca. 5 Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Stadt Seehausen.

Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Die Flächen wurden bisher als innerörtliche Gartenflächen genutzt, die brachgefallen sind. Die Gärten sind dem Siedlungsbereich zu zuordnen. Hierbei handelt es sich um eine geplante innerörtliche Nachverdichtung der Wohnnutzung. Die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan ehemalige Kleingartenanlage "Vogelsang" an der Ringstraße beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.129 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind bezüglich der Punkte 1) bis 3) gegeben. Gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Wanzleben-Börde soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB erfolgen.

### 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 27 und 1636 der Flur 8 der Gemarkung Seehausen. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Osten von der Grenze des Flurstücks 1637 (Straßenseitenräume) gegenüber in Bundeseigentum stehenden Fahrbahn der Bundesstraße B 246a
- im Süden von einer Senkrechten zur Ostgrenze des Flurstücks 710/26 im Abstand von 4 Metern südlich vom nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 710/26, 711/26 und 675/26

Der Südteil des Flurstücks 27 wurde aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt, da nach unbestätigten Auskünften der bisherigen Nutzer in diesem Bereich Tanks einer Tankstelle vorhanden gewesen sein sollen. Dies bedarf vor der Entwicklung eines Wohngebietes einer Untersuchung.

#### Lage in der Gemeinde



[TK10/ 02/2016] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A18/1-6022672/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

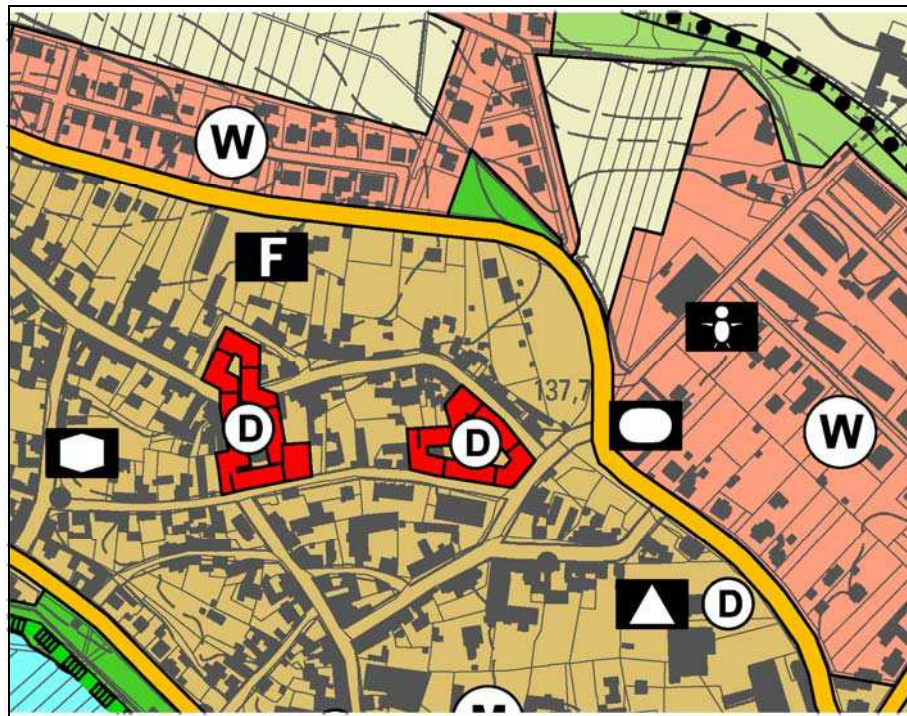
- im Norden und Osten die Ringstraße (Bundesstraße B 246a) und östlich Wohnbauflächen und ein Einkaufsmarkt
- im Süden Wohnbebauung des Ortskerns
- im Westen Wohnbebauung

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.



## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus  
dem Flächen-  
nutzungsplan  
der Stadt Wanz-  
leben-Börde



[TK10/ ALK10/2018]  
© LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18/1-6022672/2011

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Dies ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB zulässig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete Entwicklung des Stadtgebietes darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist gegeben. Östlich der Bundesstraße B 246a sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Die das Plangebiet umfassende gemischte Baufläche umfasst den Stadtkern, der durch eine gemischte Nutzung geprägt ist. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden gemischten Bauflächen sind nicht erkennbar, so dass eine Wohnbebauung im Plangebiet städtebaulich geordnet umsetzbar ist.

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Die oberste Landesentwicklungsbehörde entscheidet im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung über die Raumbedeutsamkeit.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) sowie dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006). Weiterhin befindet sich ein neuer Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung.

Der Ortschaft Stadt Seehausen wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Entwicklung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Die Entwicklung dient den Eigenbedarf der Ortschaft Stadt Seehausen. Die Fläche wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als innerörtliche Bauflächenreserve bilanziert. Die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen entspricht den Zielen der Raumordnung.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.445 m<sup>2</sup>. Die Flurstücke 27 und 1637 befinden sich in städtischem Besitz.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Entwässerung, Bodenbelastungen**

Das Plangebiet wurde bisher als Kleingartenanlage genutzt. Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. An der Oberfläche bzw. oberflächennah sind überwiegend tonig-schluffige Schichten (Geschiebemergel) zu erwarten, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen; in regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. Der eigentliche Grundwasserspiegel ist oberflächenfern (>5 m) zu erwarten. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA A 138 durchzuführen.

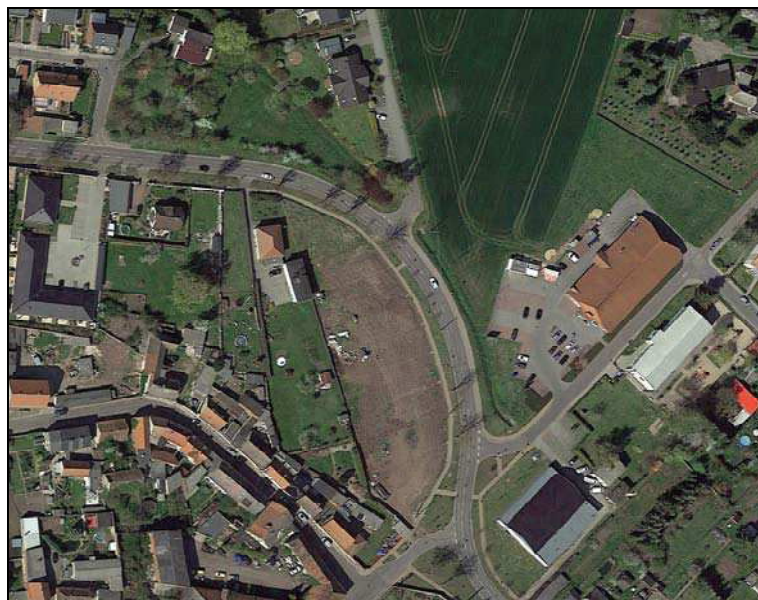
##### archäologische Belange

Das Plangebiet befindet sich im historischen Siedlungsbereich der Stadt Seehausen, der gemäß der Anlage 1 zum Flächennutzungsplan als archäologischer Relevanzbereich kartiert ist. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale.

#### **3.3. Vegetation und Nutzung**

##### Vegetation / Nutzung

Das Plangebiet als freige-räumte Kleigartenanlage liegt brach. Die Gärten waren gebietstypisch mit Lauben und Bungalows bebaut, die abgerissen wurden.



Luftbild des Plangebietes  
Juni 2021

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1. Allgemeine Wohngebiete**

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, da an das Gebiet gemischte Bauflächen und die Bundesstraße B 246a angrenzen.

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 entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt Wanzleben-Börde das Gebiet für den Einfamilienhausbau zu nutzen. Sie wurden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### **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 wurde aufgrund der innerörtlichen Lage für das Plangebiet festgesetzt. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 60% ist hierdurch möglich. Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geeigneten 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 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

### **4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch

Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden nur insoweit begrenzt, dass zu den Außengrenzen und zur Straße ein Abstand von 3 Metern durch die Hauptgebäude eingehalten werden muss. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

#### **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. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

#### **4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Das Plangebiet ist im Osten über die Ringstraße (Bundesstraße B 246a) erschlossen. Die Fahrbahn befindet sich in Bundesbesitz. Die Straßenseitenräume werden durch die Stadt Wanzleben-Börde unterhalten. Die Abgrenzung zwischen dem Straßenseitenraum und den bisher als Kleingärten genutzten Flächen entspricht nicht der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 27 und 1637. Eine Neuabgrenzung ist daher erforderlich. Die Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde auf die grundstücksseitige Begrenzung des Gehweges gelegt.

Das Plangebiet befindet sich in einer lang gesteckten Kurve der Bundesstraße. Aufgrund des breiten Straßenseitenraumes ist eine Einsehbarkeit der Fahrbahn gegeben. Zur Minimierung von Konflikten sollen die Zufahrten zur Bundesstraße B 246a auf zwei Zufahrtsbereiche im Norden für das nördliche Grundstück und an der Einmündung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die vier verbleibenden Grundstücke konzentriert werden. Außerhalb dieser Bereiche wurden direkte Zufahrten zur Bundesstraße ausgeschlossen.

#### **4.5. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Zur Konzentration der Zufahrtsbereiche zur Bundesstraße B 246a wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten ist. Über diese Fläche sollen vier Grundstücke erschlossen werden.

#### **4.6. Anpflanzungen von Bäumen**

Das Plangebiet hat bisher als Kleingartenanlage einen Beitrag zur Durchgrünung des Stadtgebietes von Seehausen geleistet. Um zumindest ein Mindestmaß an Begrünung des zukünftigen Wohngebietes zu sichern, wurde festgesetzt, dass je Grundstück ein einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen ist.



## **5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen die Neuparzellierung des Plangebietes und gegebenenfalls die Herstellung der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.

Die Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange**

### **6.1. Erschließung**

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen und die Ergänzung durch eine privatrechtliche Zuwegung kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde mit Sitz in Oschersleben (TAV Börde). Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. In der Ringstraße befindet sich ein Niederspannungskabel. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden. In der Ringstraße befindet sich eine Gasleitung. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

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

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Bereitstellung der Entsorgungsbehälter erfolgt an der Ringstraße.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde mit Sitz in Oschersleben (TAV Börde). Die Abstimmungen mit dem Träger der Entsorgung erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist die Stadt Wanzleben-Börde. Das Niederschlagswasser im Plangebiet soll soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

#### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundsatzes soll soweit möglich aus dem Wasserversorgungsnetz gesichert werden.

### 6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

#### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes, welches bisher als Kleingartenfläche genutzt wurde und sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Stadt Seehausen befindet, und durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion beeinträchtigter Bereich einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Diesem Ziel dient die Festsetzung, dass pro Grundstück ein einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen ist. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen. Die gesetzlich festgelegten Zeiten für die Beseitigung von Gehölzen im Bereich der Gärten sind bei der Baufeldfreimachung, die nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542) in der zuletzt gültigen Fassung nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode erfolgen darf, zu beachten.

#### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

#### 6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

#### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

#### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist dem Lärm der Bundesstraße B 246a ausgesetzt. Diese gehört nicht zu den hoch belasteten Straßen, für die eine gesonderte Untersuchung erforderlich ist.

### **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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

### **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ehemalige Kleingartenanlage "Vogelsang" an der Ringstraße in der Ortschaft Stadt Seehausen steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

### **9. Flächenbilanz**

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Fläche des Plangebietes gesamt | 4.445 m <sup>2</sup> |
| • allgemeine Wohngebiete       | 3.762 m <sup>2</sup> |
| • Straßenverkehrsfläche        | 683 m <sup>2</sup>   |

Wanzleben-Börde, August 2021





## **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](mailto: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](mailto: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 Auskunfts- 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.

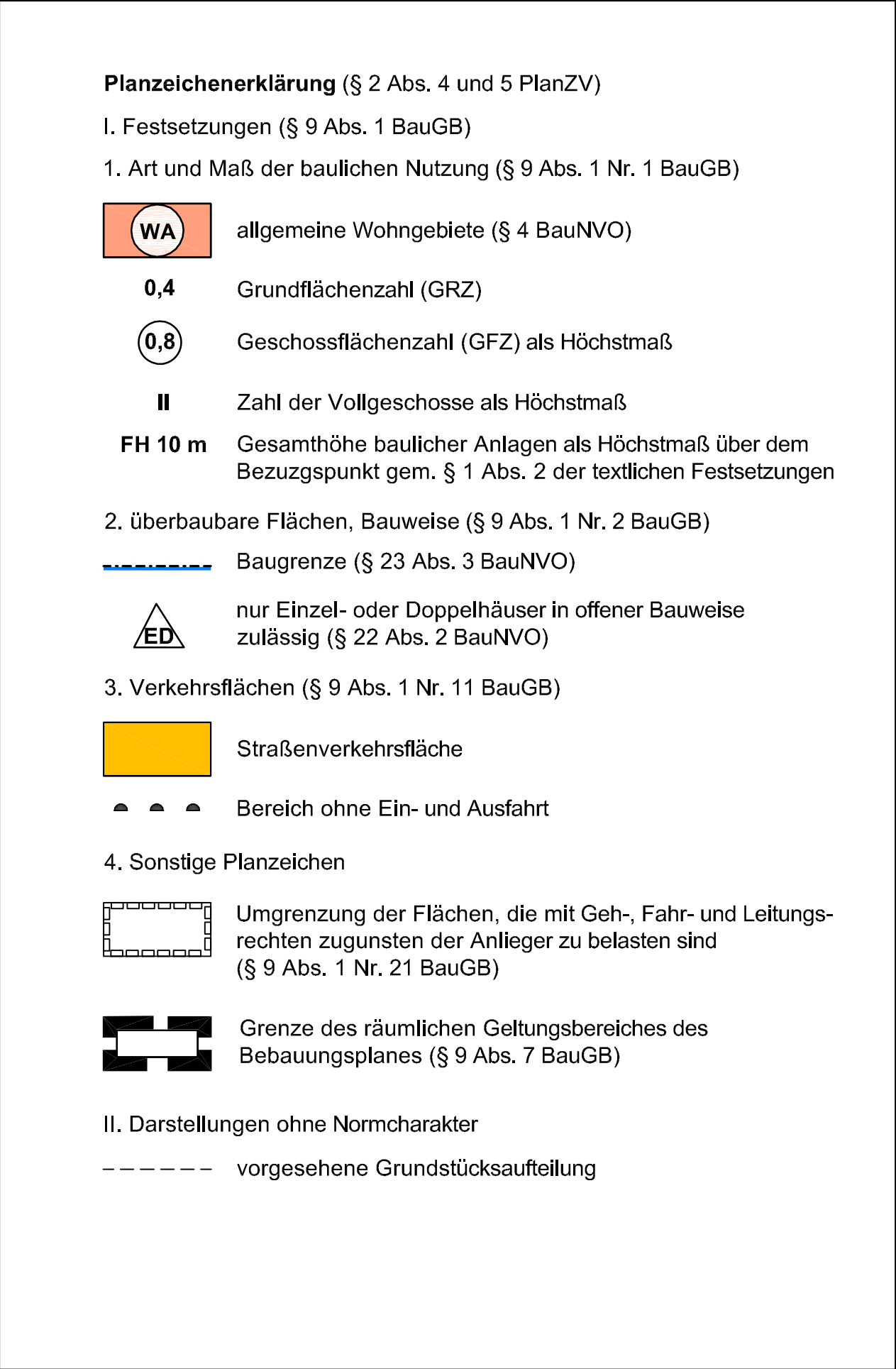
Alle Auskunfts-, Berichtigungs- oder Löschungsersuchen stellen Sie bitte unter Angabe Ihres vollständigen Namens per Post oder E-Mail an: Stadt Wanzleben-Börde, Datenschutzbeauftragte, Markt 1-2 in 39164 Wanzleben-Börde oder [datenschutz@wanzleben-boerde.de](mailto:datenschutz@wanzleben-boerde.de).

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](mailto:datenschutz@wanzleben-boerde.de). Sie können uns auch anrufen unter: 039209 – 447-0.**





- (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 Ringstraße 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.
- (4) In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohn- und Aufenthaltsräume in Geschossebenen oberhalb des zweiten Vollgeschosses unzulässig.
- § 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 BauGB)
- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a wird festgesetzt, je Baugrundstück ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu anzu-pflanzen ist.

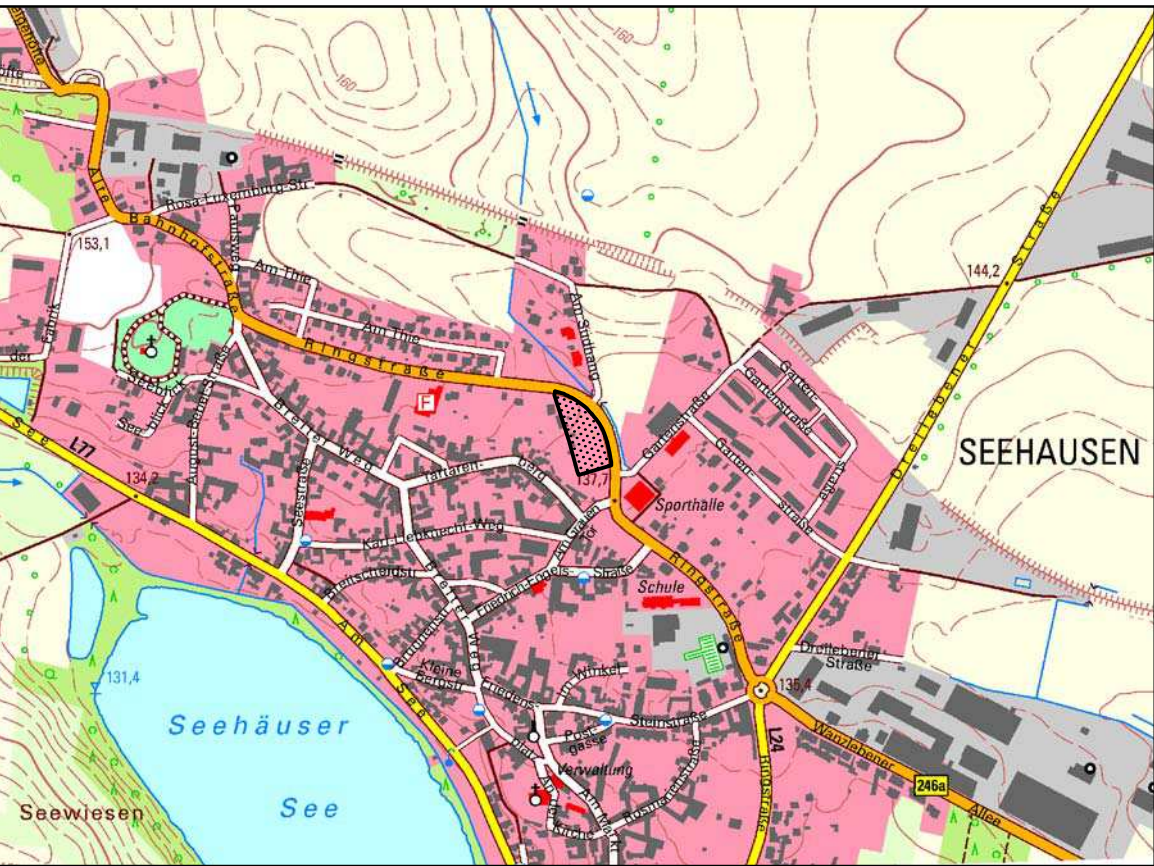


Stadt Wanzleben - Börde  
Landkreis Börde

**Bebauungsplan ehemalige Kleingartenanlage  
"Vogelsang" an der Ringstraße  
in der Ortschaft Stadt Seehausen  
im Verfahren nach § 13a BauGB**

Entwurf  
August 2021

Maßstab 1:1000



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

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