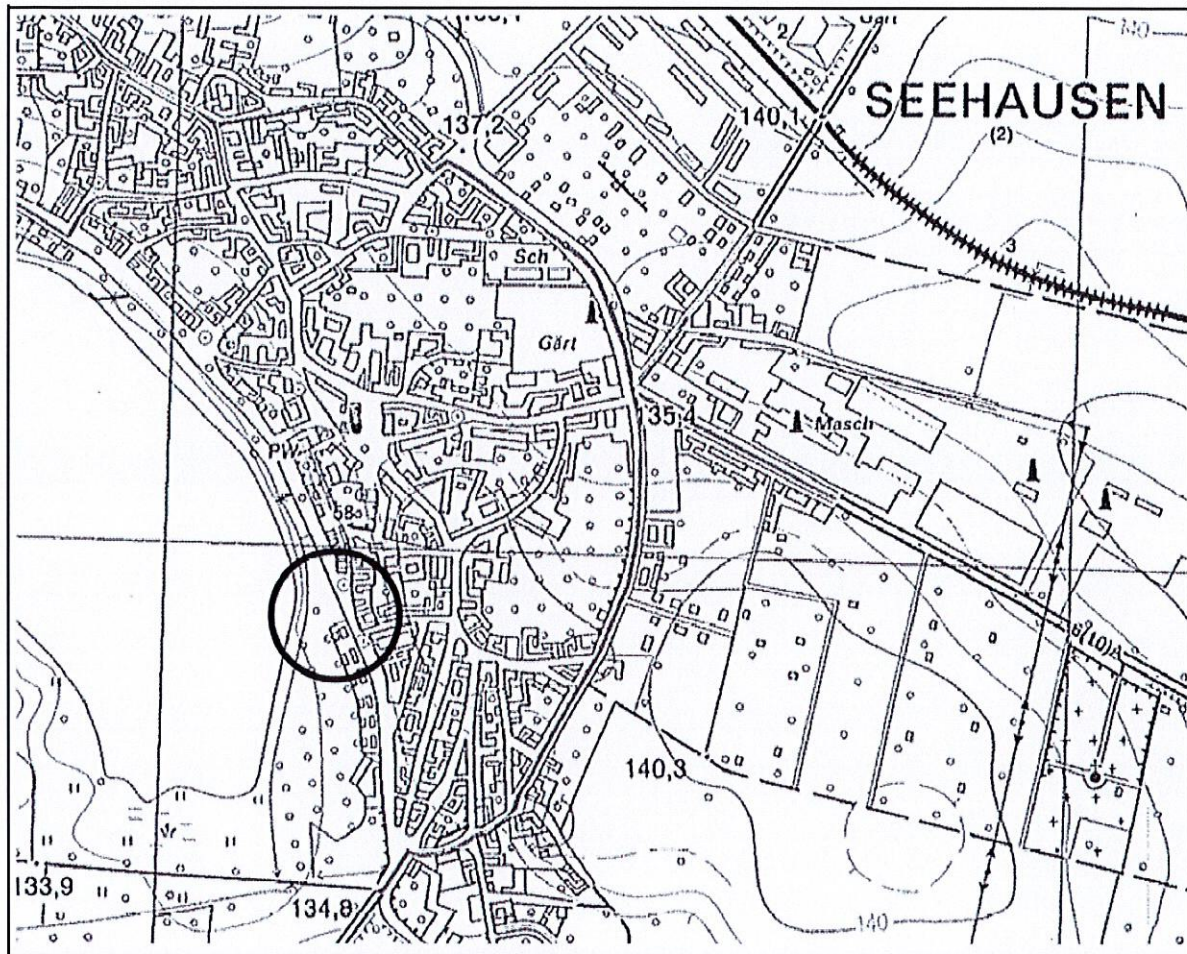


Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan „Am See 37A“ in der Ortschaft Stadt Seehausen im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23. Februar 2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am See 37A“ nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB beschlossen (Flurstücke 1635 und 1647 (teilweise), Flur 8, Gemarkung Seehausen). Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2022 wurde gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Für den Planbereich ist der abgebildete Kartenausschnitt maßgebend.



Ziele und Zwecke der Planung:

Im Jahr 2018 wurde der Bebauungsplan "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen auf Grundlage des Beschlusses vom 15.02.2018 aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 14.06.2018 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 16.07.2018 in Kraft. In seiner rechtsverbindlichen Fassung umfasst er die Flurstücke 1634 und 1646 (ehemals Teile der Flurstücke 877 und 903). Die Fläche ist noch nicht bebaut. Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass eine nördlich des Grundstückes befindliche Garage, die durch Dritte genutzt wurde, noch erhalten werden konnte. Inzwischen wurde die Nutzung der Garage eingestellt. Zur Umsetzung des plangegenständlichen Vorhabens der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage ist vorgesehen diese Fläche auszuparzellieren und in das Wohngrundstück einzubeziehen.

Dies erfordert die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Norden auf diese Teilfläche. Zur Festsetzung einer einheitlich überbaubaren Fläche ist die Einbeziehung des bisher nicht als überbaubaren Fläche festgesetzten Streifens im Norden der Flurstücke 1634 und 1646 erforderlich.

Der Bebauungsplan einschließlich der Änderung und Ergänzung dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Stadt Seehausen. Es werden vorhandene Erschließungsanlagen wirtschaftlich ausgenutzt.

Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB.

Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der die Übernahmeder Kosten des Planverfahrens durch den Begünstigten regelt.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

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

08. April 2022 bis zum 09. Mai 2022

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 vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch unberücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass keine Umweltprüfung stattfindet.

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

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

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 28.02.2022



Thomas Kluge
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.

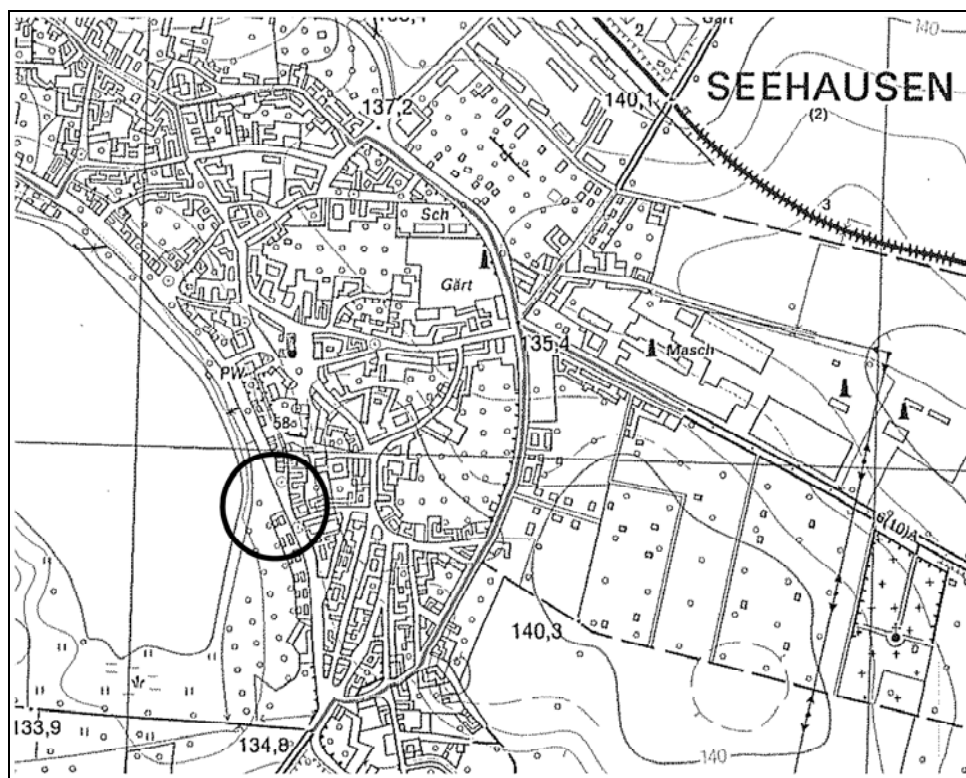


Bauleitplanung der Stadt Wanzleben – Börde

Landkreis Börde

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
"Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Entwurf – Januar 2022



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

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung - Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr.039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	6
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	6
3.3. Vegetation und Nutzung	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes	8
5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	8
6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	8
6.1. Erschließung	8
6.1.1. Verkehrserschließung	9
6.1.2. Ver- und Entsorgung	9
6.1.3. Brandschutz	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	9
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	9
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	10
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	10
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	10
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	10
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	11
8. Flächenbilanz	11

Begründung der Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Am See 37A" - Stadt Wanzleben-Börde

1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I S.4147)
- 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

Im Jahr 2018 wurde der Bebauungsplan "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen auf Grundlage des Beschlusses vom 15.02.2018 aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 14.06.2018 als Satzung beschlossen und trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 16.07.2018 in Kraft. In seiner rechtsverbindlichen Fassung umfasst er die Flurstücke 1634 und 1646 (ehemals Teile der Flurstücke 877 und 903). Die Fläche ist noch nicht bebaut. Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass eine nördlich des Grundstückes befindliche Garage, die durch Dritte genutzt wurde, noch erhalten werden konnte. Inzwischen wurde die Nutzung der Garage eingestellt. Zur Umsetzung des plangegenständlichen Vorhabens der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage ist vorgesehen diese Fläche auszuparzellieren und in das Wohngrundstück einzubeziehen. Dies erfordert die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach Norden auf diese Teilfläche. Zur Festsetzung einer einheitlich überbaubaren Fläche ist die Einbeziehung der bisher nicht als überbaubare Fläche festgesetzten Streifens im Norden der Flurstücke 1634 und 1646 erforderlich.

Der Bebauungsplan einschließlich der Änderung und Ergänzung dient der Deckung des Eigenbedarfes der Ortschaft Stadt Seehausen. Es werden vorhandene Erschließungsanlagen wirtschaftlich ausgenutzt. Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der die Übernahme der Kosten des Planverfahrens durch den Begünstigten regelt.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² befristet mit einem Aufstellungsbeschluss bis zum 31.12.2022 im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich und westlich an Flächen an, die der im Zusammenhang bebauten Ortslage angehören. Hieran schließt sich die im Außenbereich festgesetzte Wohnbaufläche an. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan insgesamt zu betrachten ist, da die Erweiterung im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Erstaufstellung erfolgt.

Die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs.1 BauGB vorwiegend dem Wohnen. Durch den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB wird gesichert, dass im Plangebiet ein Wohngebäude entsteht. Die Voraussetzungen für eine Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs.1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- 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 "Am See 37A" im Ortsteil Stadt Seehausen der Stadt Wanzleben-Börde beinhaltet einschließlich der Ergänzung eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 367 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 10.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

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

Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

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 i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben.

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

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 1635 und 1647 der Flur 8 der Gemarkung Seehausen. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

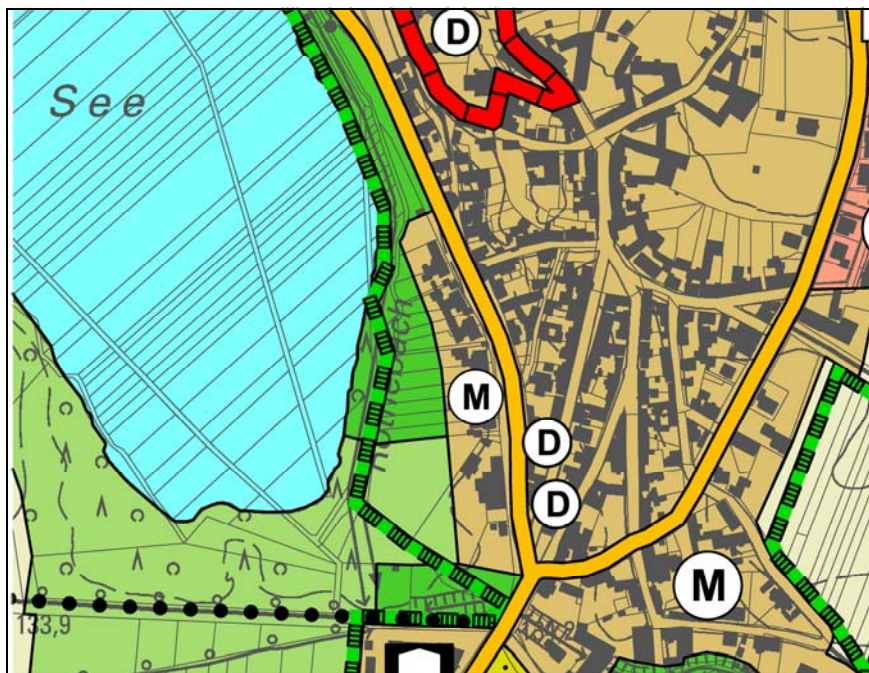
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden Gartenflächen
- im Osten die Straße Am See (Landesstraße L 77)
- im Süden Wohnbebauung
- im Westen ein Graben entlang des Sees, der Seerundweg und der Seehäuser See

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Ausschnitt aus dem
Flächennutzungs-
plan der Stadt
Wanzleben (Börde)



[TK 10 / 10/2019] ©
LVerGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-
anhalt.de) / A18/1-
6022672/2011

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben - Börde befindet sich der Ergänzungsbereich im Randbereich zwischen der dargestellten Grünfläche und der gemischten Baufläche. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist als generalisierende Abgrenzung zu bewerten, die durch die vorgelegte Planung geringfügig überschritten wird. Die Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt abweichend als Wohngebiet, um das beschleunigte Verfahren anwenden zu können. Ob diese Gebietsfestsetzung für ein Grundstück den Rahmen des Entwickelns nach § 8 Abs.2 BauGB überschreitet, bedarf vorliegend nicht der Entscheidung, da die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt wird und gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB auch ohne die Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden darf. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Entscheidend ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Dies ist vorliegend gegeben, da sich die geplante Art der baulichen Nutzung durch ein Wohngebäude in die Umgebung des Plangebietes einfügt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist nicht raumbedeutsam. Sie fällt gemäß Punkt 3.3 o unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018-24-20002-01. Die Stellungnahme ist durch die untere Landesentwicklungsbehörde im Aufstellungsverfahren abzugeben.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungskonzept für die Planungsregion Magdeburg vom 30.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 30.09.2020 einschließlich des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Für den Ortsteil Stadt Seehausen ist keine zentralörtliche Funktion vorgesehen. Die Ortsentwicklung soll sich am Eigenbedarf orientieren. Die Planung ist Bestandteil einer geordneten Eigenentwicklung.

Das Plangebiet befindet sich wie die gesamte Ortschaft Stadt Seehausen im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft. Das Plangebiet weist keine Eignung als Fläche für die Landwirtschaft auf. Sonstige der Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung sind nicht erkennbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe der Ergänzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 193 m². Der Änderungsbereich umfasst 128 m². Die Fläche der Änderung und Ergänzung umfasst somit 321 m². Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung eingeschränkt geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. Zur Umsetzung des Vorhabens ist voraussichtlich eine Verbesserung des Baugrundes durch Aufschüttung tragfähiger Bodenschichten erforderlich. Die Erstellung eines bodenmechanischen Gutachtens wird aufgrund der eingeschränkten Tragfähigkeit des Bodens empfohlen.

archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie im Bereich mehrerer archäologischer Denkmale (Ortsakte Seehausen, Fundplätze Nr. 6, 12, 15: vor-/ frühgeschichtliche Fundstellen, mittelalterliche Siedlung). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Aus städtischer Sicht ist ergänzend darauf hinzuweisen, dass es sich beim Plangebiet um neuzeitliche Aufschüttungs-/ Anschwemmböden handelt, auf denen eher keine archäologischen Funde zu erwarten sind.

Kampfmittel

Für diese Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können allerdings nie ausgeschlossen werden. Es wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

Grundwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll versickert oder gedrosselt in den westlich angrenzenden Graben eingeleitet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand erscheint dies grundsätzlich möglich. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA A138 durchzuführen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine auf den natürlichen Gebietsabfluss gedrosselte Einleitung in den Graben vorzunehmen.

3.3. Vegetation und Nutzung

Luftbild des Plan- gebiet



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

Der Ergänzungsbereich war mit einer Garage bebaut. Die dahinter liegenden Flächen werden als Garten genutzt. Der bewirtschaftete Garten enthält Obstgehölze, Rasenflächen und gärtnerisch genutzte Beete.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes beinhaltet:

1. die Ausdehnung des allgemeinen Wohngebietes auf eine Teilfläche von ca. 193 m² aus den Flurstücken 1635 und 1647
2. die Erweiterung der überbaubaren Flächen auf das gesamte neue Baugrundstück

zu 1.

Wie unter Punkt 2.1. der Begründung dargelegt, ist der wesentliche Grund für die Erweiterung des Plangebietes die Möglichkeit der Einbeziehung der Flächen einer ehemaligen Garage für die geplante Wohnnutzung. Die zusätzliche Fläche beträgt 193 m². Sie soll für die Garage des geplanten Einfamilienhauses genutzt werden. Art und Maß der baulichen Nutzungen im Ergänzungsbereich entsprechen dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

zu 2.

Der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Fassung beinhaltet einen Abstand der überbaubaren Flächen von der Nordgrenze des Flurstücks 1634 von 3 Meter. Dieser Abstand soll auf die neue Nordgrenze verschoben werden, so dass die überbaubaren Flächen bedarfsgerecht erweitert werden. Die Bauweise wird unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

5. Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen der Erschließung. Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Wanzleben-Börde keine Kosten. Die Planung wird über einen städtebaulichen Vertrag durch den Begünstigten finanziert.

6. Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

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

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

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

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundsatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Löschwasserbereitstellung aus dem Rohrleitungsnetz kann gemäß der Stellungnahme des TAV nur im Rahmen der rohrleitungstechnischen Gegebenheiten erfolgen. Die Hydranten in der Straße Am See können eine Löschwassermenge von bis zu 800 l/min (entspricht 48 m³/h) erreichen.

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

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

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 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 Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Am See 37A" in der Ortschaft Stadt Seehausen der Stadt Wanzleben-Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 10.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.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 10.000 m² suspendiert. Dies gilt befristet bis zum 31.12.2022 auch für Bebauungspläne für Wohnbebauung, die an den Innenbereich angrenzen und eine Grundfläche von weniger als 10.000 m² aufweisen.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen, wenn die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Schutzzeiten vom 01.03. – 30.09. erfolgt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baumreihe im Straßenraum der Straße Am See dem Schutz nach § 21 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S.569) unterliegt. Die Beseitigung von Bäumen bedarf einer Befreiung nach § 21 Abs.2 und 3 NatSchG LSA.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine Vorranggebiete für die Wasserversorgung. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

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

Westlich grenzt an das Plangebiet der Röthebach an. Die Gewässerrandstreifen des Röthebaches in einer Breite von 5 Metern gemessen von der Oberkante der Böschung sind gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) von jeglichen baulichen Nutzungen freizuhalten.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

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

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

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

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist dem Straßenlärm der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 77 (Am See) ausgesetzt. Diese verläuft im Nordosten des Plangebietes und ist überwiegend nur gering belastet. Es wird empfohlen, Öffnungen von schutzbedürftigen Räumen nach Südwesten zur straßenabgewandten Seite auszurichten.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Am See 37A" in der Ortschaft Stadt Seehausen steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Ausdehnung des Siedlungsbereiches und die Bodenversiegelungen beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigen die Belange der Befriedigung der Wohnbedürfnisse die verbleibenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Gebietes der Änderung und Ergänzung gesamt	321 m ²
• Fläche der Ergänzung - allgemeine Wohngebiete	193 m ²
• Fläche der Änderung	128 m ²

Stadt Wanzleben-Börde, Januar 2022

Lage im Raum
[TK10/ 10/2012] © LVerGeoLSA
(www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1- 6022672/2011