Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Inkrafttreten des Bebauungsplanes ehemalige Kleingartenanlage **"Vogelsang"** an der Ringstraße in der Ortschaft Stadt Seehausen

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 24.02.2022 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan ehemalige Kleingartenanlage "Vogelsang" an der Ringstraße nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen.
Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom Dezember 2021.
Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:
Norden und Osten: von der Grenze des Flurstücks 1637 (Straßenseitenräume) gegenüber in Bundeseigentum stehenden Fahrbahn der Bundesstraße B 246a
Westen: von der Ostgrenze der Flurstücke 710/26, 711/26 und 675/26
Süden: von einer Senkrechten zur Ostgrenze des Flurstücks 710/26 im Abstand von 4 Metern südlich vom nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks

Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Der Bebauungsplan einschließlich seiner Begründung können im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben – Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben – Börde (Haus II), Zi. 202 während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.
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

Gleichzeitig sind die Unterlagen unter der Internetadresse der Stadt Wanzleben – Börde (www.wanzleben-boerde.de) unter Bekanntmachungen einsehbar.
Jedermann kann den Bebauungsplan einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 des BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder aber nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorganges nur beachtlich werden, wenn sie innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt, der die Verletzung von Rechtsvorschriften oder den Mangel des Abwägungsvorganges begründen soll, ist darzulegen.

Stadt Wanzleben - Börde, den 28.02.2022

Thomas Kluge
Bürgermeister

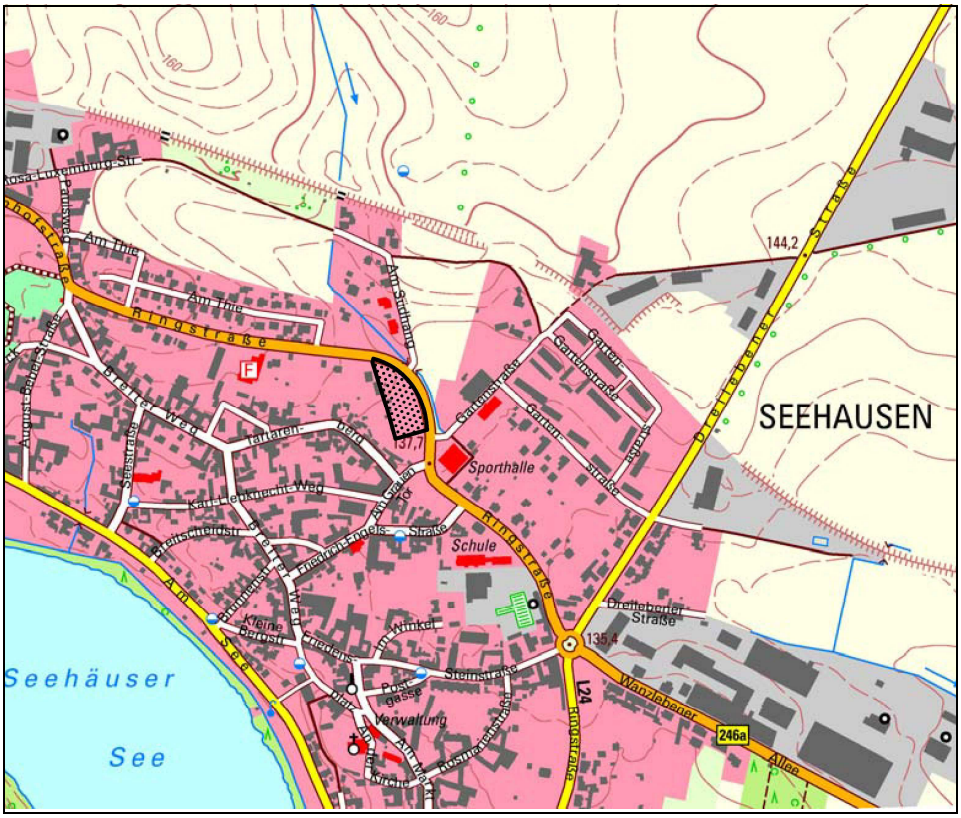
1 Stadt Wanzleben-Börde

Bauleitplanung der Stadt Wanzleben-Börde

Landkreis Börde

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

Abschrift der Urschrift



[TK10/ 02/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1 - 6022672 / 2011

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

Inhaltsverzeichnis

		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	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	8
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	9
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	10
4.6.	Anpflanzungen von Bäumen	10
5.	Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1.	Erschließung	10
6.1.1.	Verkehrserschließung	11
6.1.2.	Ver- und Entsorgung	11
6.1.3.	Brandschutz	12
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
6.2.1.	Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2.	Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.3.	Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.4.	Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.5.	Belange der Lärmbekämpfung	13
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	14
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
9.	Flächenbilanz	14

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 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- 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 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² 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 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 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. 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

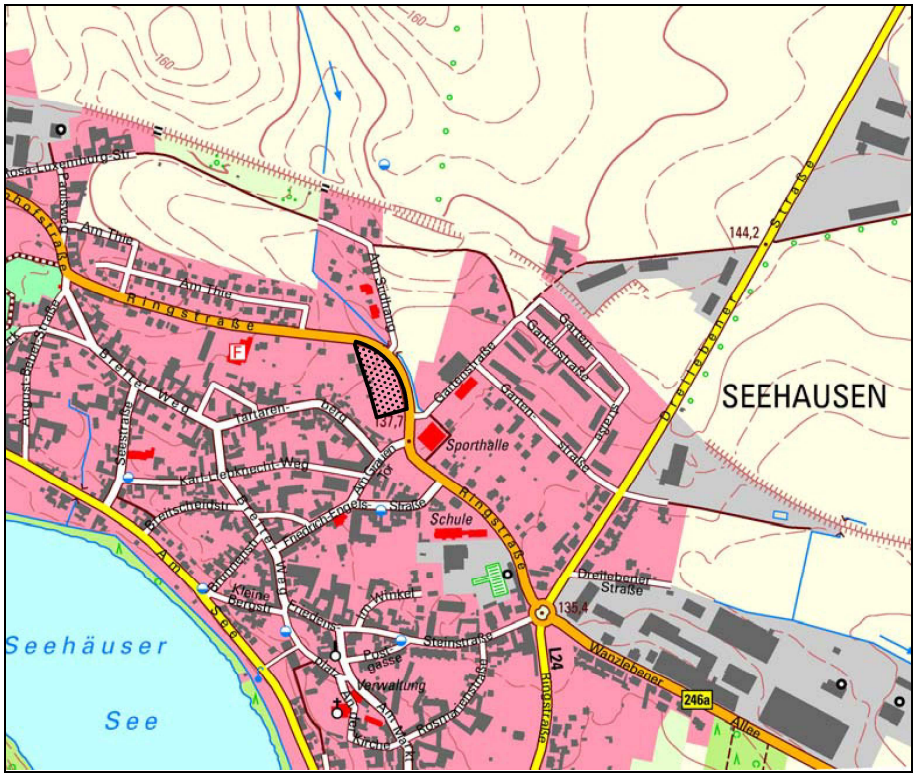
Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 27 und 1636 der Flur 8 der Gemarkung Seehausen. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A18/1-6022672/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

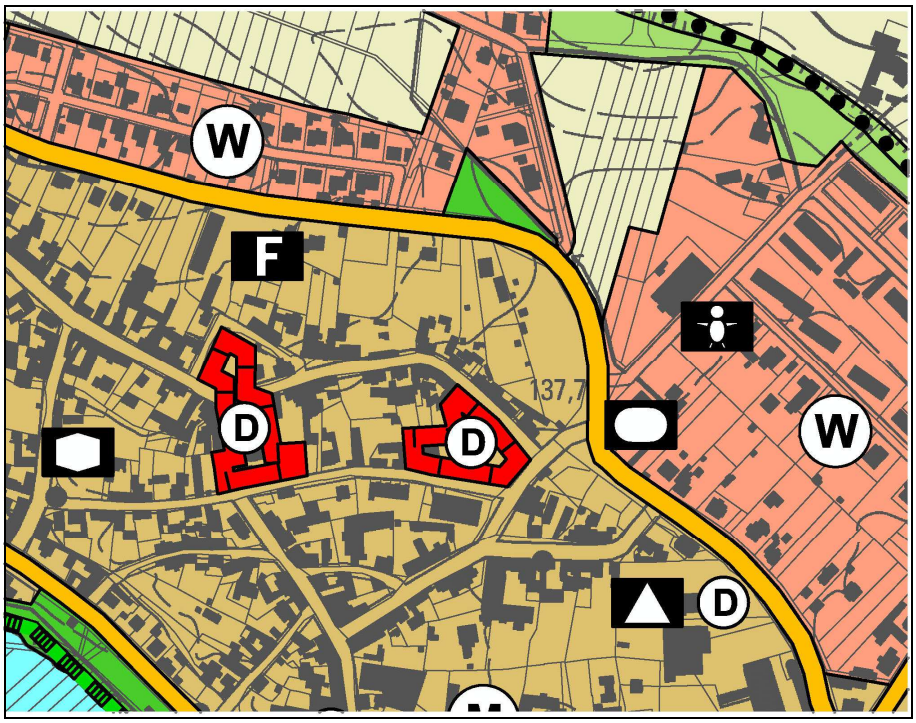
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- 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 Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-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

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.
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^2. 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 Flurabstand (Grundwasserstand unter Gelände) beträgt nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorliegenden Daten 1 bis größer 5 Meter (stark schwankende Angaben). Nach der Geologischen Karte 1:25.000 stehen im Planungsgebiet oberflächennah Lössbildungen, zum Teil über Geschiebemergel oder Sanden an. Lössbildungen neigen bei völliger Durchfeuchtung zu Volumen- und Strukturverlust und sind deshalb nach erster Einschätzung nicht für die Versickerung mittels Anlagen geeignet. Auf dichten Geschiebemergeln kann sich Staunässe bilden. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt einzuholen.

<u>archäologische Belange</u>

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.

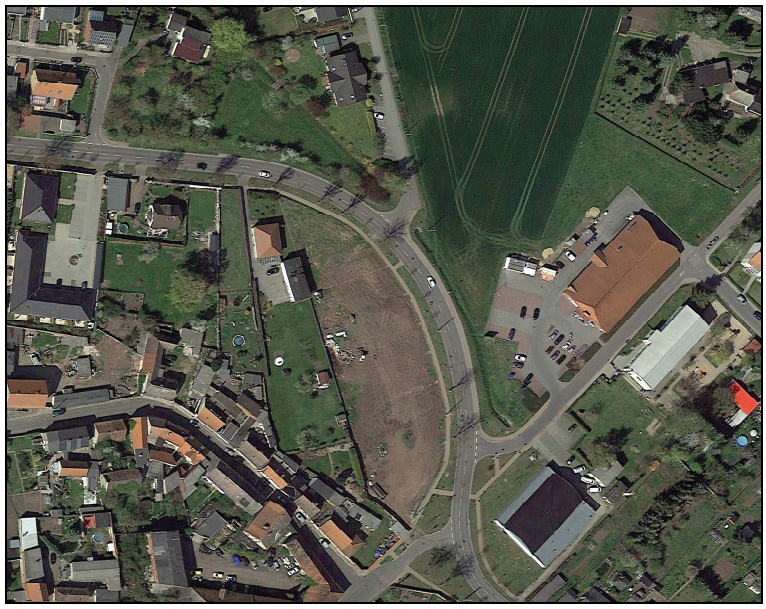
<u>Kampfmittel</u>

Für die Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen somit nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, 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.

3.3. Vegetation und Nutzung

Vegetation / Nutzung

Das Plangebiet als freigeräumte 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 geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 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 (Flurstück 1637) befindet sich in Bundesbesitz. Die Straßenseitenräume (Flurstück 1636) 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 1636. 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. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung 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.
Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Bundesstraße B 246A. Für die Bundesstraße B 246A ist die Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Mitte (LSBB) der zuständige Baulastträger. Für alle neu zu errichtenden Erschließungen (Zufahrten) innerhalb einer Ortsdurchfahrt bedarf es gemäß § 8 Fernstraßengesetz der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde. Dabei ist zu beachten, dass die Leichtigkeit und die Sicherheit des Verkehrs auf der Bundesstraße B 246A nicht mehr als notwendig beeinträchtigt wird. Daher ist die Anzahl der Zufahrten aus dem Plangebiet auf ein Minimum vorzusehen.
Die technische Lösung der Zufahrt kann vorab mit der Fachgruppe 23 der Landesstraßenbaubehörde abgestimmt werden. Für die Erstellung der Planunterlagen sind die aktuell gültigen Vorschriften und Richtlinien anzuwenden.
Die Unterlagen sollten einen Lageplan mit dargestellter Anbindung an die Bundesstraße B 246A, Aussagen zur Anbindung an die B 246A (zum Beispiel Deckenaufbau der Zufahrt, Länge, Breite, Querneigung) und Aussagen zur Entwässerung des Grundstückes enthalten. Es darf kein Wasser auf die Bundesstraße B 246A gelangen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass durch die verkehrliche Erschließung über die Ringstraße eine bauliche Veränderung der Straßenanlage (Bordabsenkung, Grünstreifenbefestigung, Gehwegumbau) erforderlich macht. Dafür ist nach der Nutzungsrichtlinie, Punkt 11.8.2 das Einverständnis der Landesstraßenbaubehörde einzuholen.

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 Technik GmbH betrieben. Für Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom wird gebeten, rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom in Verbindung zu treten. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine wesentliche Rolle. Es wird auf das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNel2G vom 04.11.2016) hierspeziell den § 77i Abs.7 verwiesen.

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). Das Bebauungsplangebiet ist bisher abwasserseitig nicht erschlossen. Im öffentlichen Bereich sind Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. Eine Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist notwendig. Die dafür anfallenden Kosten sind von den betreffenden Grundstückseigentümern zu tragen. Die genannte Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen kann über den öffentlichen Bereich der Ringstraße erfolgen. Für eine

Erschließung des Bebauungsplangebiets ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger oder den Eigentümern der zu erschließenden Grundstücke und dem TAV Börde notwendig. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzuklären. Die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist der Trink- und Abwasserverband Börde mit Sitz in Oschersleben (TAV Börde). Das Niederschlagswasser im Plangebiet soll soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Der Landkreis Börde weist darauf hin, dass im Rahmen der Bauantragsunterlagen auch der Nachweis einer geordneten Niederschlagswasserbeseitigung zu führen ist.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m^3/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll aus dem Wasserversorgungsnetz gesichert werden. Defizite der Löschwasserbereitstellung im Umfeld des Plangebietes bestehen gemäß der Risikoanalyse nicht.

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^2, 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^2 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. Auf auftretende Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehr auf der Bundesstraße wird hingewiesen.

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 wurde den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen. Dies ist nicht erfolgt. Das Plangebiet stellt eine ortsintegrierte Fläche dar, deren Bebauung keine erkennbaren erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargrundstücke hat.

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 m²
• allgemeine Wohngebiete	3.762 m²
• Straßenverkehrsfläche	683 m²

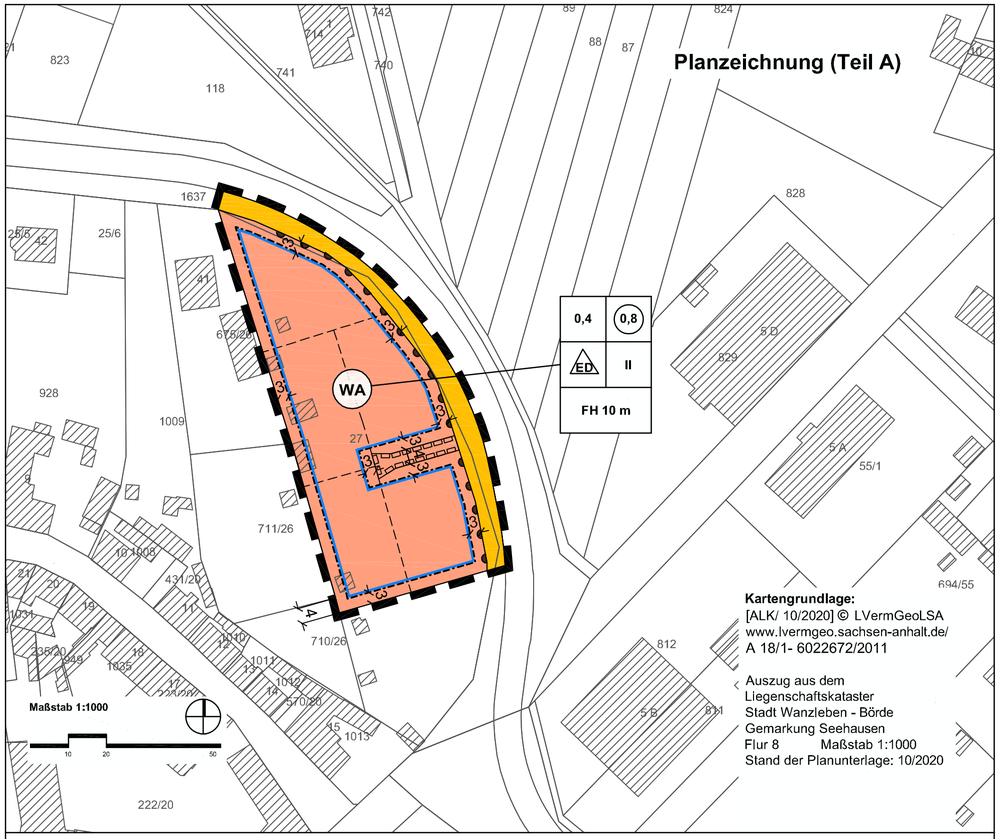
Wanzleben-Börde, Februar 2022

gez. Th. Kluge

Kluge

Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)



Hinweis:
1. Der Artenschutz ist bei der Baufeldfreimachung in der Brut- und Fortpflanzungsperiode nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), in der zuletzt gültigen Fassung, zu gewährleisten. Eine Beseitigung von Gehölzen ist in der Zeit vom 01. März bis 30. September unzulässig.

Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

WA — allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 10 m — Gesamthöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt gem. § 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorgesehene Grundstücksaufteilung

(Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
(2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden 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 anzupflanzen ist.

Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über den Bebauungsplan ehemalige Kleingartenanlage "Vogelsang" an der Ringstraße in der Ortschaft Stadt Seehausen Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 24.02.2022 die Satzung über den Bebauungsplan ehemalige Kleingartenanlage "Vogelsang" an der Ringstraße in der Ortschaft Stadt Seehausen, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen. Stadt Wanzleben - Börde, den 01.03.2022 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister	Die Aufstellung des Bebauungsplanes ehemalige Kleingartenanlage "Vogelsang" an der Ringstraße in der Ortschaft Stadt Seehausen im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.09.2021, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 27.10.2021 Stadt Wanzleben - Börde, den 01.03.2022 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister	Für den Entwurf des Bebauungsplanes Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jaqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a Irxleben, den 28.02.2022 gez. J. Funke L.S. Planverfasser	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 23.09.2021 Stadt Wanzleben - Börde, den 01.03.2022 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen vom 04.11.2021 bis 06.12.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 27.10.2021 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Stadt Wanzleben - Börde, den 01.03.2022 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister
Als Satzung beschlossen vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 10 BauGB am Stadt Wanzleben - Börde, den 01.03.2022 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. Stadt Wanzleben - Börde, den 01.03.2022 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister	Inkraftgetreten Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 30.03.2022 gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Stadt Wanzleben - Börde, den 31.03.2022 gez. Th. Kluge L.S. Der Bürgermeister		

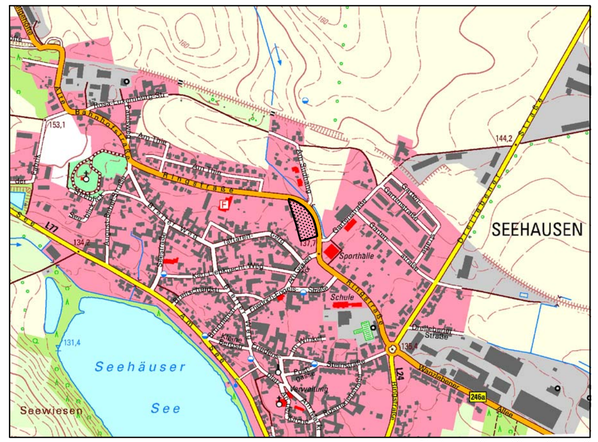
Stadt Wanzleben - Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan ehemalige Kleingartenanlage "Vogelsang" an der Ringstraße in der Ortschaft Stadt Seehausen

im Verfahren nach § 13a BauGB

Abschrift der Urschrift

Maßstab 1:1000



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

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