

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 sowie Abs. 5 und 6 BauGB

In-Kraft-Treten der Satzung über die Einbeziehung der Flurstücke 1055/143 und 1056/143 der Flur 2, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage – „Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Nordstraße“, Stadt Wanzleben - Börde, Ortsteil Hohendodeleben.

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 07.04.2022 in öffentlicher Sitzung die Abgrenzung der im Zusammenhang bebaute Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 1055/143 und 1056/143 der Flur 2, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage – „Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Nordstraße“, Stadt Wanzleben - Börde, Ortsteil Hohendodeleben nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 sowie Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan der Satzung in der Fassung vom Februar 2022.

Die Satzung tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft. (vgl. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Die Satzung kann einschließlich ihrer Begründung im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44, 39164 Stadt 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 die Ergänzungssatzung einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche im Falle der in den §§ 39-42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen, wenn der Antrag nicht innerhalb der Frist von drei Jahren gestellt ist, wird hingewiesen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 sind nach § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Bei der Geltendmachung ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

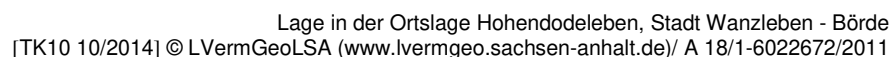
Stadt Wanzleben - Börde, 19.04.2022

Thomas Kluge
Bürgermeister





Abschrift der Urschrift



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

Begründung zur Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 1055/143 und 1056/143 der Flur 2, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage - Einbeziehungssatzung Nordstraße -

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Rechtsgrundlage	3
1. Allgemeines	3
1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung	4
1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4. Ziele der Raumordnung	5
1.5. Bodenverhältnisse	6
1.6. Leitungen im Plangebiet	7
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	7
2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches	7
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	8
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	8
3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	8
3.1. Erschließung	8
4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	10
4.1. Belange des Umweltschutzes	10
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	10
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	12
6. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange	12
7. Flächenbilanz	12
Anlage 1	13
Gehölzauswahlliste standortgerechter einheimischer Laubgehölze	

0. Rechtsgrundlagen

- 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.

1. Allgemeines

Die Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 1055/143 und 1056/143 der Flur 2 der Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs.4 Nr. 1 und 3 sowie Abs.5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs.2 Nr. 2 und 3 BauGB und § 10 Abs.3 BauGB aufgestellt.

1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich

Im Norden der Ortschaft Hohendodeleben der Stadt Wanzleben - Börde grenzt die Nordstraße die zusammenhängend bebaute Ortslage von Hohendodeleben ab. Die ortsüblich ausgebaute Nordstraße ist auf der Südseite mit Einfamilienhäusern bebaut. Auf der Nordseite befinden sich ein Scheunengebäude und nördlich davon ein Garten mit Gartenhaus. Da das Scheunengebäude keine Nutzung darstellt, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient, ist es nicht mehr der im Zusammenhang bebauten Ortslage zu zuordnen.

In der Ortschaft Hohendodeleben besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland. Diese Nachfrage resultiert überwiegend aus der örtlichen Bevölkerung, da in Hohendodeleben aufgrund abweichender Altersstrukturen der Bevölkerung die Einwohneranzahl im Gegensatz zum allgemeinen Trend weitgehend stabil geblieben ist. Zu Beginn der 90er Jahre erfolgte ein erheblicher Zuzug jüngerer Familien in den Ort, deren Kinder jetzt das Alter erreichen, in dem sie eigene Familien gründen und aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen das Wohnen im eigenen Haus anstreben. Die Baugebiete Am Rischfeld und Vor dem Kirchtore sind inzwischen vollständig besiedelt. Die in den letzten Jahren durchgeführten Abrundungen des Ortes am Rosenweg, der Schleibnitzer Straße und am Ottersleber Feld konnten nicht zu der erforderlichen Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen führen. Im Innenbereich von Hohendodeleben und in den durch Bebauungspläne gesicherten Gebieten stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Die Stadt Wanzleben - Börde hat daher geprüft, an welcher Stelle bestehende Erschließungsanlagen zur Ergänzung des Siedlungsbereiches genutzt werden können. Eine hierfür geeignete Fläche stellt das Plangebiet dar. Die Fläche ist erschlossen, sie weist eine Größe von insgesamt 5.416 m² bei einer Grundstückstiefe von bis zu 40 Meter auf und eignet sich insgesamt für ca. 5 bis 6 Einfamilienhausbauplätze. Die Fläche grenzt im Süden an vorhandene Wohngrundstücke an. Sie gehört jedoch derzeit dem Außenbereich an. Da die geplanten Wohngebäude nicht im

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

Der Bereich der Einbeziehung umfasst die Flurstücke 1055/143 und 1056/143 (Flur 2, Gemarkung Hohendodeleben). Die Flächen bis zu einer Grundstückstiefe von 40 Meter grenzen direkt an die Straßenverkehrsfläche der Nordstraße an, es handelt sich damit um im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossene Flächen. Der Abschnitt der Nordstraße ist ortsüblich ausgebaut. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 5.416 m². Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Hohendodeleben, Flur 2, Flurstücke 1055/143 und 1056/143

Der Bereich der Einbeziehung schließt sich nördlich an den bereits baulich genutzte Flächen an.



Luftbild

[DOP / 12/2020] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)/
A 18/1-6022672/2011

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde ist das Plangebiet bisher nicht als Baufläche dargestellt. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn. 118b zu § 34 führt an "Nicht erforderlich ist, dass für einzelne Außenbereichsflächen im Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt sind." Die Einbeziehungssatzung unterliegt nicht dem Entwicklungserfordernis nach § 8 Abs.2 BauGB. Dieses gilt nur für Bebauungspläne. Gleichwohl muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist gegeben. Die auf der Südseite der Nordstraße vorhandene Einfamilienhausbebauung wird städtebaulich geordnet weiterentwickelt. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen entstehen durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich nicht. Vorhandene Erschließungsanlagen werden für die Bebauung genutzt.

1.4. Ziele der Raumordnung

Satzungen nach § 34 BauGB fallen gemäß dem Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 unter die nicht raumbedeutsamen Planungen. Die landesplanerische Stellungnahme wird durch die untere Landesentwicklungsbehörde abgegeben.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Sachsen-Anhalt sind im Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) festgelegt und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006) konkretisiert und ergänzt. Der 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes und des Zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) ist als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung zu beachten.

standortkonkrete Ziele der Raumordnung

Im Landesentwicklungsplan sind die Flächen um Hohendodeleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Den Belangen der Landwirtschaft kommt daher ein erhöhtes Gewicht zu. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 und im 2.Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind die Flächen um Hohendodeleben als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 wird ein größerer Bereich um die Ortschaften, zu dem auch das Plangebiet gehört, vom Vorrang ausgenommen. Im 2.Entwurf des regionalen Entwicklungsplanes ist die Grenze enger gezogen, das Plangebiet fällt jedoch noch in die Unschärfe der Festlegung. Der Sachverhalt der hohen landwirtschaftlichen Bedeutung der Böden wurde im Rahmen der Bauflächenausweisung beachtet. Da die gesamte Ortschaft Hohendodeleben von hochwertigen Bördeböden umgeben ist und die Innenentwicklungspotentiale erschöpft sind, bestehen keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten. Die vorliegende Fläche wird nicht ackerbaulich, sondern zur Pferdehaltung genutzt, sie ist teilweise mit einem als Lager genutzten Gebäude bebaut. In die aktive landwirtschaftliche Nutzung wird somit nur im erforderlichen Umfang eingegriffen.

Dem Ortsteil Hohendodeleben ist keine grundzentralen Funktionen zugewiesen. Somit ist die Entwicklung der Ortschaft ausschließlich auf den Eigenbedarf zu beschränken. Dies betrifft die Entwicklung von Wohnbauflächen und die Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen. (REP MD, 5.2 Zentralörtliche Gliederung der Planungsregion Magdeburg) Gemäß den Festlegungen im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg zur zentralörtlichen Gliederung gilt: "In allen Städten und Gemeinden der Region Magdeburg, die keine zentralörtliche Funktion übernehmen, können für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (Eigenbedarf) zusätzliche Wohnbauflächen in der Größenordnung von 10% der Einwohner in einem zwanzigjährigen Planungszeitraum (ab 2004) mit entsprechendem Nachweis ausgewiesen werden." (REP MD, Z5.2.14) Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde bzw. einer Ortschaft, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der Dienstleistungseinrichtungen ergibt. Das heißt, die Gemeinden sollen die gewachsenen Strukturen erhalten und angemessen, bezogen auf die örtlichen Bedürfnisse, weiterentwickeln. Dabei ist die demografische Entwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur der ortsansässigen Bevölkerung) der Gemeinde zu berücksichtigen, aus der der Bedarf für die Wohnbauflächenausweisung resultiert (ohne Zuzug). Weitere Parameter sind die sich verändernde Haushaltsstruktur und der Trend zu Einpersonenhaushalten sowie die gegenwärtige Bau-substanz bereits vorhandener Wohnflächen. Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

Die Einbeziehungssatzung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

1.5. Bodenverhältnisse

Baugrundbedingungen

Im Plangebiet liegt gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen oberflächennah Löss (Mächtigkeit > 0,5 Meter) an. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Allerdings nimmt Löss, aufgrund seiner hohen Porosität, leicht Wasser auf. Mit steigender Wasseraufnahme kommt es zu Konsistenzveränderungen bis hin zur Verflüssigung, was zu Setzungen an Bauwerken (Rissbildungen) führen kann.

Für das Errichten von Neubebauungen wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen.

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche (zum Beispiel Erdfälle) sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im zu betrachtenden Standortbereich nicht bekannt.

Versickerungsbedingungen

In regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. Falls Versickerungen geplant sind, ist zu beachten, dass durch das Versickern von Oberflächen- beziehungsweise Traufwasser im Bereich von baulichen Anlagen Schäden verursacht werden können. Untergrundversickerungen von Wasser sollten deshalb in Gebieten mit Lössverbreitung grundsätzlich nicht in Nähe baulicher Anlagen vorgenommen werden. Bei vorgesehenen Wasserversickerungen sollte die Wasseraufnahmefähigkeit des Untergrundes im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft werden.

Durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, sollte vorab standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrogeologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt DVVA-A138 (hier vor allem der geeignete kf-Wert) im Plangebiet gegeben sind. Gegebenenfalls ist durch geeignete Sickeranlagen eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

archäologische Belange

Im Vorhabenbereich und im unmittelbaren Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie nach § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Bockwindmühle – Neuzeit, historischer Ortskern – Mittelalter/Neuzeit). Das geplante Bauvorhaben liegt im nordwestlichen Bereich des mittelalterlich-historischen Ortskerns, welcher als archäologisches Flächendenkmal anzusehen ist. Ortskerne sind Zeugen geschichtlicher und besiedlungsgeschichtlicher Entwicklungsprozesse. In ihren Böden sind Überreste volkskundlicher und handwerklicher Tätigkeiten verwahrt, so dass sie kulturell-künstlerische Bedeutung besitzen. Jeder Ortskern weist individuelle Gepräge auf, so dass dieser als seltenes Denkmal mit beachtlichem Wert einzustufen ist. Darüber hinaus hat im westlichen Bereich des Vorhabengebietes in der Frühen Neuzeit eine Bockwindmühle gestanden. Windmühlenstandorte sind in der Regel herausgehobene Plätze, die in der Vor- und Frühgeschichte oft als Grabhügel oder als Richtstätten genutzt wurden.

Die aufgeführten Fundstellen besitzen eine sehr hohe Qualität und Integrität. Die geplante Baumaßnahme kann zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale führen. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch die Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation sind im Vorfeld der Maßnahme rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie verbindlich abzustimmen. Detaillierte Abstimmungen sind im Rahmen der Planung der einzelnen Bauvorhaben im Vorhabengebiet notwendig. Darüber hinaus verweist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie darauf hin, dass ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde für die Vorhaben einzureichen ist.

Kampfmittel

Für die 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. 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.

1.6. Leitungen im Plangebiet

Im Plangebiet verläuft am Nordrand eine Trinkwasserleitung der TWM GmbH. Sie befindet sich in einem Schutzstreifen von 6 Meter Breite, jeweils 3 Meter beiderseits der Leitungsachse. Die TWM GmbH weist darauf hin, dass innerhalb des Schutzstreifens nachfolgende Nutzungseinschränkungen zu beachten sind. Eine Bebauung (z.B. Wohnhäuser, Garagen oder Carports) sowie eine Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind nicht zulässig. Es ist nur eine leichte Befestigung gestattet, z.B. Pflaster oder Rasengittersteine (keine Betonierung). Die Errichtung eines Zaunes zur Abgrenzung des Grundstückes bis zu einer Tiefe von 0,75 m wird gestattet (vorzugsweise sollten Heckenpflanzungen genutzt werden). Das Lagern von Schüttgütern und Baustoffen ist unzulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen ohne Zustimmung der TWM GmbH vorgenommen werden. Der angegebene Schutzstreifen von 3 m beidseitig der Rohrachse ist nur als Mindestabstand zu betrachten. Ein größerer Abstand der Bebauung zur Trinkwasserleitung wäre für den Havariefall hinsichtlich der Schadensminimierung günstiger. Die Nutzungseinschränkungen gelten nur für den Schutzstreifenbereich.

Die TWM GmbH hat ihre Leitungsrechte durch Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch gesichert. Das bedeutet, dass für die belasteten Grundstücke eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit begründet wird. Somit hat die TWM GmbH das Recht, das Grundstück für den Betrieb und die Instandhaltung, zur Kontrolle und, falls erforderlich, zur Reparatur der Leitung jederzeit zu betreten oder sonst zu benutzen. Im Falle eines Rohrschadens muss der TWM das Betreten des Grundstückes und das Befahren mit Technik (z.B. Bagger und LKW) zu jeder Tages- und Nachtzeit gestattet werden. Kommt es zu Beschädigungen am Eigentum des Grundstückbesitzers durch Havariefälle oder sonstige Arbeiten an der Leitung wird der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt oder gegebenenfalls eine Entschädigung gezahlt.

Die TWM GmbH weist darauf hin, dass bei Bautätigkeiten auf den Grundstücken im Bereich der Leitung grundsätzlich gesonderte Schachtgenehmigungen (Schachtschein) bei der TWM GmbH zu beantragen sind. Die Lagegenauigkeit der Bestandsunterlagen kann auf Grund von Abweichungen/ Toleranzen bei der Ortung nicht garantiert werden und die genaue Lage der Leitung muss durch Suchschachtungen ermittelt werden. Bei der Planung im Verfahrensgebiet sind die Technischen Regeln, DIN-Vorschriften und das DVGW-Regelwerk, speziell die Arbeitsblätter W 400-1 und GW 315, einzuhalten.

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

2.1. Ergänzung des Siedlungsbereiches

Die Einbeziehung des Siedlungsbereiches der Ortslage Hohendodeleben ist erforderlich, um bedarfsgerecht Baugrundstücke für ca. 5 bis 6 Einfamilienhäuser für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Ergänzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es sind im Rahmen der

Einbeziehungssatzung weder Vorhaben zulässig oder vorgesehen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten im Sinne des § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b ist nicht zu erwarten.

2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung

Der Bereich der Einbeziehung wird wesentlich durch die im Süden benachbarte Einfamilienhausbebauung südlich der Nordstraße geprägt. Diese ist als allgemeines Wohngebiet zu bewerten. Im Flächennutzungsplan sind die angrenzenden Flächen, die zur Beurteilung herangezogen werden, als gemischte Bauflächen dargestellt.

Entscheidungen für die Zulässigkeit von Vorhaben richten sich nach der Prägung der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

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

- allgemeines Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,25
- Geschossflächenzahl 0,4 - 0,6
- zwei Vollgeschosse

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

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

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die betroffenen Bereiche sind derzeit bis auf das Scheunengebäude unversiegelt. Sie werden landwirtschaftlich genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff wird extern durch den Ankauf von Wertpunkten von der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt kompensiert. Festsetzungen in der Satzung sind somit nicht erforderlich.

3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange

3.1. Erschließung

Die Belange

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

erfordern für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung

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

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Bereich der Einbeziehung erfolgt über die Nordstraße. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet. Die Ausbaubreite der Straße beträgt derzeit 3,5 Meter.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Für jedes der 5 bis 6 Wohngebäude ist ein separater Trinkwasserhausanschluss notwendig. Die Grundstücke sind nicht mit Versorgungsleitungen erschlossen. Die westlichen Grundstücke können leicht erschlossen werden, die östlichen Grundstücke sind über ein neu zu errichtendes Trinkwassernetz zu erschließen. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzuklären. Die Herstellungskosten sind von den Grundstückseigentümern zu tragen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Beiträge, Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig. Für eine Erschließung des Plangebietes ist eine Erschließungsvereinbarung mit den Grundstückseigentümern notwendig.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Grundstücke können an das öffentliche Netz der Nordstraße angeschlossen werden.

Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Soweit ein Anschluss vorgesehen ist, sind die Anschlussmöglichkeiten in Abstimmung mit dem Versorgungsträger festzulegen.

Das Telekommunikationsnetz in Hohendodeleben wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Die Anschlüsse im Bereich der Einbeziehung sollten rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) bei der Deutschen Telekom beantragt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Verkehrsflächen sind so vorhanden, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen kann. Das gleiche gilt für die Post.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Vor dem Plangebiet in der Nordstraße befindet sich kein Schmutzwasserkanal. Die Schmutzwasserkanalisation verläuft in der Schäferstraße. Durch eine Erweiterung des Schmutzwasserkanals im Kreuzungsbereich Schäferstraße / Nordstraße ist ein Anschluss des Plangebietes an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation möglich.

Zur Sicherung der schmutz- und gegebenenfalls niederschlagswasserseitigen Erschließung des Wohngebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Auf Grundlage standortkonkreter Untersuchungen der Versickerungsbedingungen sind gegebenenfalls hierfür (genehmigungspflichtige) Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung auf den privaten Grundstücksflächen herzustellen. Vor dem Plangebiet befindet sich kein Niederschlagswasserkanal. Die Niederschlagswasserkanalisation verläuft parallel zum Schmutzwasserkanal in der Schäferstraße. Eine Erweiterung der Niederschlagswasserkanalisation ist möglich.

4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange - Umweltverträglichkeit -

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

4.1. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes umfassen in diesem Zusammenhang

- die Reinhaltung der Gewässer
- die Abfallbeseitigung
- die Luftreinhaltung und
- die Lärmbekämpfung.

(vgl. Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 Rdnr.250)

Reinhaltung der Gewässer

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Abfallbeseitigung

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

Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt.

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Einbeziehungssatzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Satzungen gemäß § 34 Abs.4 BauGB sind nicht umweltprüfungspflichtig. Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden. Die Planung verursacht einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Versiegelung von Böden und den Verlust von geringwertigen Biotoptypen (Grünland).

Anwendung der Eingriffsregelung

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

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

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

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- bebaute Fläche Scheune	0	318 m²	0
- Grünland mit starken Narbenschäden	6	5.098 m²	30.588
Ausgangszustand		5.416 m²	30.588

Planzustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- bebaute Fläche (Einfamilienhaus) 5416m² x GRZ 0,25	0	1.354 m²	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc. (Pflaster VWB) ca. 5416m² x 0,125	2	677 m²	1.354
- Garten (AKB)	6	3.385 m²	20.310
Planzustand		5.416 m²	21.664
verbleibender Eingriff			8.924

Im Plangebiet erfolgt ein Eingriff durch die Bebauung der Fläche. Der Eingriff kann nicht im Plangebiet ausgeglichen werden. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Diese erfolgen durch den Ankauf von 8924 Wertpunkten von der Landgesellschaft Sachsen- Anhalt. Der Ausgleich erfolgt nicht schutzgutbezogen. Der wesentliche Eingriff erfolgt in das Schutzgut Boden durch die Versiegelung von Flächen. Hierbei handelt es sich hierbei um Böden, deren Bodenstruktur und Ausprägung nicht oder nur gering beeinträchtigt sind. Zunächst wurde daher geprüft, ob eine Entsiegelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Arten- und Biotopschutz

Im Bereich der Einbeziehung selbst ist der Biotoptyp Grünland (intensiv genutzt) mit starken Narbenschäden vorhanden. Gemäß § 44 Abs.5 Satz 1 BNatSchG gelten im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und Satzungen sowie für Vorhaben nach § 34 BauGB die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsgebote für besonders geschützte Arten nur in Bezug auf europäische Vogelarten und die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten, von denen im Plangebiet der Feldhamster möglich wäre. Im September 2021 erfolgte eine Untersuchung des Gebietes auf Feldhamsterbaue. Es wurden keine Feldhamsterbaue im Plangebiet festgestellt. Für weitere nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten der Avifauna bietet das Gebiet keine geeigneten Strukturen. Der Feldhamster hat auf dem betroffenen Lößboden einen potenziellen Lebensraum. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind durch den Verursacher mit Untersuchungen vor Ort in der Zeit von Mai bis August Feldhamstervorkommen auszuschließen. Werden keine Feldhamstervorkommen nachgewiesen, sind spezifische Schutzmaßnahmen nicht erforderlich. Wenn jedoch Feldhamster auf der Untersuchungsfläche festgestellt werden, dann sind Schutzmaßnahmen nach § 44 Abs.5 BNatSchG in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde festzulegen und umzusetzen.

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

5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange

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

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

Für die Grundstückseigentümer und Bewohner südlich der Nordstraße wird sich die Umgebung verändern. Der bisher freie Blick in die offene Landschaft nach Norden wird verbaut. Weiterhin wird die Freifläche für die derzeitige Nutzung als Pferdekoppel und das Gebäude für das Abstellen von Pkw entzogen. Hierdurch entstehen Beeinträchtigungen privater Belange. Diese sind nach den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums hinzunehmen, wenn das Erfordernis hinreichend begründet wird.

Erhebliche, unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht hinnehmbare Beeinträchtigungen privater Belange sind durch die Satzung nicht gegeben.

6. Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange

Die Planung beinhaltet die Bebauung und Versiegelung von Außenbereichsflächen. Damit sind negative Auswirkungen auf die Umwelt verbunden. Beeinträchtigt werden auch die privaten Belange der derzeitigen Nutzer der Fläche und der Anwohner, die im Bestand einen Blick in die offene Landschaft haben.

Für die Bebauung der Fläche sind die Belange der Bereitstellung von Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf und die Eigenentwicklung von Hohendodeleben maßgeblich. Die Stadt Wanzleben-Börde hat im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes umfassend die innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten geprüft. Es wurde festgestellt, dass im baulichen Zusammenhang der Ortslage kaum Flächen in Hohendodeleben zur Verfügung stehen. Der stetig steigende Wohnflächenbedarf pro Einwohner und die Tendenz zu kleineren Haushalten erfordern zur Deckung des örtlichen Bedarfes von Hohendodeleben die Ausweisung neuer Baugebiete. Diese greifen notwendigerweise in Außenbereichsflächen ein. Für die Stadt Wanzleben-Börde und die Ortschaft Hohendodeleben hat die Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Vermeidung von Einwohnerverlusten eine hohe Bedeutung. Nur bei einer entsprechenden Auslastung kann zum Beispiel der Schulstandort in Hohendodeleben erhalten bleiben. Der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland wird daher in Bezug auf den Standort ein höheres Gewicht beigemessen als den Belangen von Natur und Landschaft und den Interessen der Nutzer der Fläche und der Anwohner benachbarter Grundstücke.

7. Flächenbilanz

Größe des Einbeziehungsbereiches 5.416 m²

Stadt Wanzleben-Börde, April 2022

gez. Th. Kluge

Kluge
Bürgermeister

Anlage 1 zur Begründung

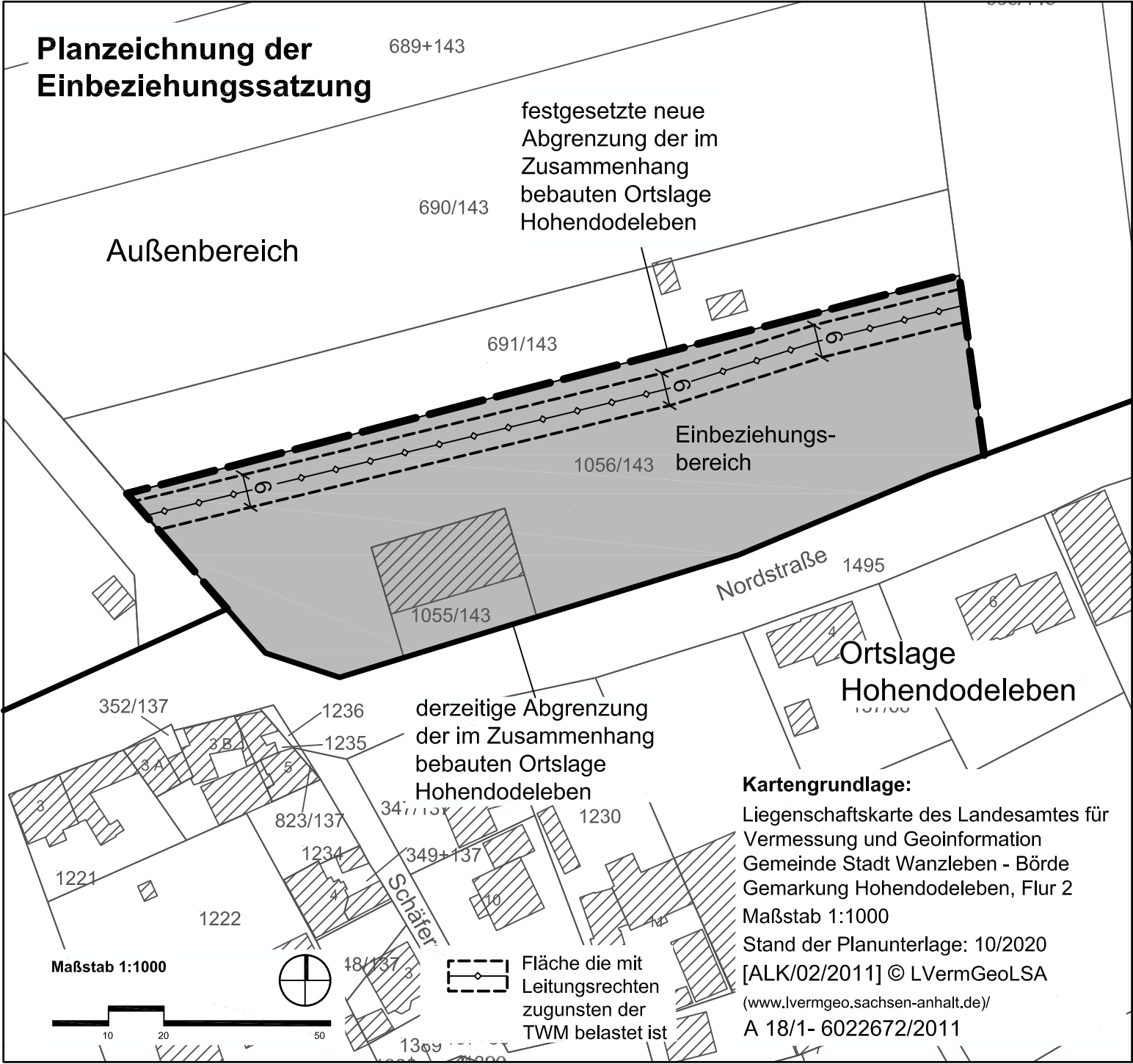
Gehölzauswahlliste standortgerechter einheimischer Laubgehölze

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Crataegus laevigata	zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingrieffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Evonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes nigrum	schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sambucus racemosum	roter Holunder
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball



Satzung der Stadt Wanzleben- Börde über Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 1055/143 und 1056/143 der Flur 2, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hohendodeleben - Einbeziehungssatzung Nordstraße

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches vom 10.11.2017 in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 07.04.2022 die Satzung über Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Flurstücke 1055/143 und 1056/143 der Flur 2, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hohendodeleben - Einbeziehungssatzung Nordstraße bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

Wanzleben - Börde, den 08.04.2022

gez. Th. Kluge
Der Bürgermeister

Hinweise zur Einbeziehungssatzung

1. Die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt durch den Ankauf von Wertpunkten von Kompensationsmaßnahmen der Landgesellschaft Sachsen - Anhalt
2. Vor Beginn der Bauarbeiten die Fläche erneut auf das Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters und auf Bodenbrüter zu untersuchen.
3. Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte (z.B. Bodenbrüter) ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungszeit (01.03. - 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.

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

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

Den Entwurf der Satzung zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Der Entwurf der Satzung hat öffentlich ausgelegen.

Als Satzung beschlossen.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Inkrafttreten

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben- Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.12.2021 bekanntgemacht.

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.12.2021

vom 10.01.2022 bis 11.02.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 29.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 10 BauGB am 07.04.2022

Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am 27.04.2022 bekanntgemacht worden. Damit ist die Satzung rechtsverbindlich.

Stadt Wanzleben - Börde, den 08.04.2022

Stadt Wanzleben - Börde, den 08.04.2022

Stadt Wanzleben - Börde, den 08.04.2022

Stadt Wanzleben - Börde, den 08.04.2022

Stadt Wanzleben - Börde, den 08.04.2022

Stadt Wanzleben - Börde, den 01.05.2022

gez. Th. Kluge
Bürgermeister

gez. Th. Kluge
Bürgermeister

gez. Th. Kluge
Bürgermeister

gez. Th. Kluge
Bürgermeister

gez. Th. Kluge
Bürgermeister

gez. Th. Kluge
Bürgermeister