

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben-Börde

Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Lilienweg II" OT Hohendodeleben

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 22.09.2022 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Lilienweg II" nach § 10 Baugesetzbuch beschlossen.

Maßgebend ist der Lageplan des Bebauungsplanes vom Juli 2022.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

Norden: von der Südgrenze der Flurstücke 345/43 und 349/43

Westen: von einer geraden Fortsetzung der Westgrenze des Lilienweges nach Süden

Süden: von einer Parallelen von 25 Meter südlich zur Südgrenze des Flurstücks 188/4

Osten: von der Westgrenze des Flurstücks 535

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

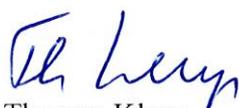
außerhalb nach Vereinbarung.

Gleichzeitig sind die Unterlagen unter der Internetadresse der Stadt Wanzleben – Börde (www.wanzleben-boerde.de) Punkt Stadt & Bürger Bürgerservice 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 06.10.2022



Thomas Kluge
Bürgermeister



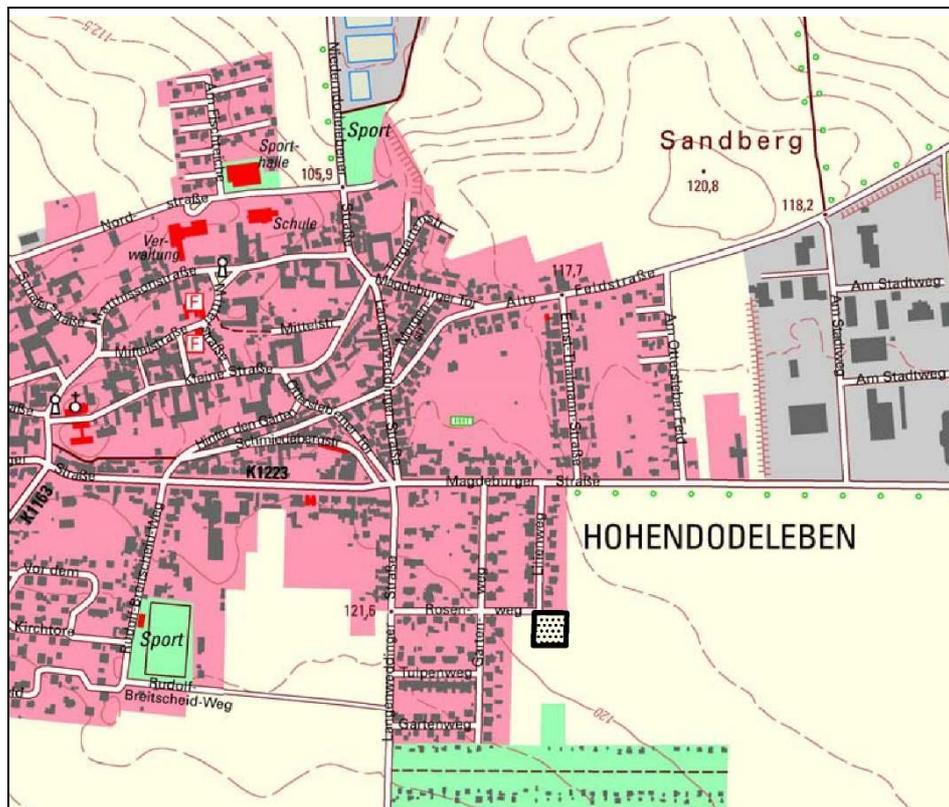


Bauleitplanung der Stadt Wanzleben-Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Lilienweg II" in der Ortschaft Hohendodeleben im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

Satzung - Juli 2022



Lage in der Ortschaft Hohendodeleben, Stadt Wanzleben-Börde
[TK10 10/2016] © 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

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

	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, Prüfung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Bodenverhältnisse	6
4. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.4. Straßenverkehrsflächen	8
4.5. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Vorhaltefläche für eine spätere Straßenanbindung	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
6.3. Belange der Landwirtschaft	12
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	12
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Lilienweg II" in der Ortschaft Hohendodeleben

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 2 des Gesetzes 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- 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 Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde wurden die erschlossenen Bereiche innerhalb der Ortslage und am Rand als Bauflächenreserven ermittelt (Begründung zum Flächennutzungsplan Seite 66). Zu diesen Flächen gehört ein Bauplatz östlich der Einbeziehungssatzung Rosenweg. Der vorliegende Bebauungsplan beinhaltet diesen Bauplatz südlich des Rosenweges. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Da an die Fläche im Süden und Osten Außenbereich angrenzt, ist sie nicht als Baulücke gemäß § 34 BauGB einzustufen und erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Einbeziehungssatzung. Die Stadt Wanzleben-Börde hat sich für die Aufstellung eines Bebauungsplanes entschieden, da sie das Planungsziel verfolgt, eine langfristige Erweiterungsmöglichkeit des Wohngebietes durch die Fortsetzung des Lilienweges nach Süden nicht zu verbauen. Derzeit ist für diese Erweiterung der Eigenbedarf der Ortschaft nicht nachweisbar. Es soll aber eine Vorhaltefläche für eine spätere Erschließungsmöglichkeit festgesetzt werden. Dies kann im Rahmen einer Einbeziehungssatzung nicht erfolgen. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der neben dem Bauplatz für das Einfamilienhaus die Freihaltung einer möglichen, späteren Straßenanbindung beinhaltet.

Im Plangebiet beabsichtigt eine junge Familie die Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Sie ist städtebaulich erforderlich.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Gemäß dem seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 14.06.2021 wieder gültigen § 13b BauGB können darüber hinaus Bebauungspläne für Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die Flächen an die im Zusammenhang bebaute Ortslage anschließen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes schließt sich östlich und südlich an die vorhandene Bebauung an und erfüllt somit die Bedingungen des § 13b BauGB. Der Aufstellungsbeschluss muss bis zum 31.12.2022 gefasst und das Vorhaben bis zum 31.12.2024 abgeschlossen werden. Dies ist vorliegend vorgesehen.

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. Für Verfahren nach § 13b BauGB gilt eine Grenze von 10.000 m² Grundfläche.
- 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)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Baugebietsfläche von 707 m². Bei einer Grundflächenzahl von 0,3 beträgt die beurteilungsrelevante Grundfläche insgesamt 212 m². Diese bleibt deutlich unterhalb des Grenzwertes 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. 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 i.V.m. § 13b BauGB sind somit gegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13b BauGB durchgeführt werden.

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Rand der Ortschaft Hohendodeleben südlich des Rosenweges. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

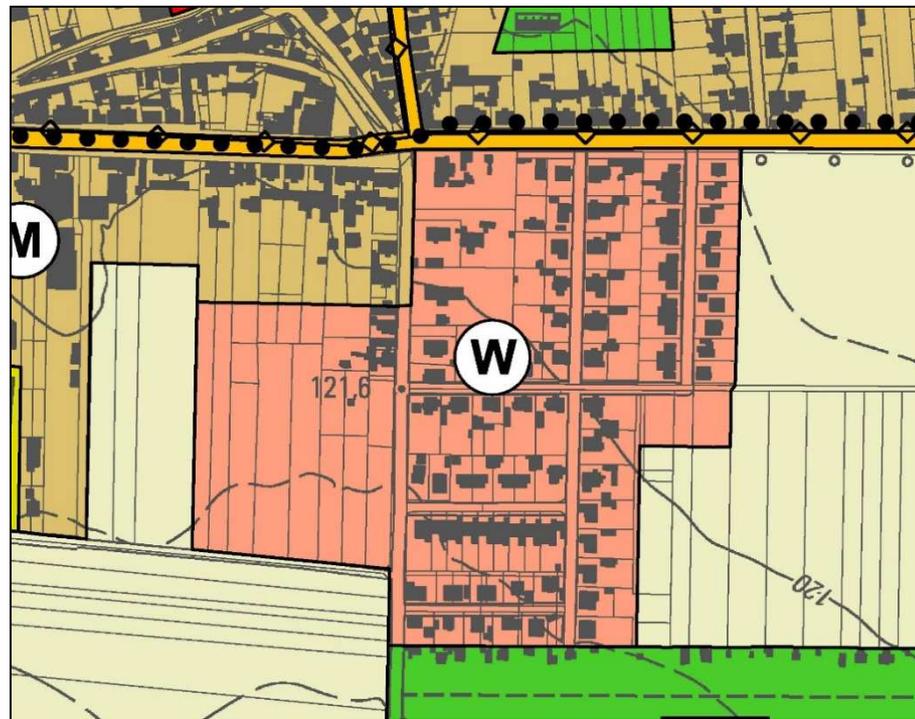
- im Westen von einer geraden Fortsetzung der Westgrenze des Lilienweges nach Süden
- im Norden von der Südgrenze der Flurstücke 345/43 und 349/43
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 535
- im Süden einer Parallelen von 25 Meter südlich zur Südgrenze des Flurstücks 188/4

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 533, 534, 188/4, 346/43 und 43/10 der Flur 4, Gemarkung Hohendodeleben. Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

An das Plangebiet grenzt nördlich der rechtsverbindliche Bebauungsplan Lilienweg an. Der Bebauungsplan wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 13.05.1993 rechtsverbindlich. Er setzt angrenzend allgemeine Wohngebiete fest.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächen-nutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde



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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Die Festsetzung wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1.012 m². Er ist aufgrund der geringen Größe und der Festsetzung einer Einzel- oder Doppelhausbebauung gemäß dem Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018 nicht raumbedeutsam. Die landesplanerische Stellungnahme wurde durch die untere Landesplanungsbehörde abgegeben.

Die verbindlichen Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S.160) verbindlich seit dem 12.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan 2006 festgelegt. Darüber hinaus liegt ein zweiter Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vor.

Im Landesentwicklungsplan sind die Flächen um Hohendodeleben als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Den Belangen der Landwirtschaft kommt daher ein erhöhtes Gewicht zu. Im 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes sind die Flächen um Hohendodeleben als Vorranggebiete für die Landwirtschaft vorgesehen. Das kleinflächige Plangebiet grenzt zweiseitig an die vorhandene Bebauung an. Aufgrund der Maßstabes des Regionalen Entwicklungsplanes ist eine Betroffenheit der Fläche hieraus nicht ableitbar. Da die gesamte Stadt Wanzleben von hochwertigen Bördeböden umgeben ist und Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung stehen, bestehen keine anderen Entwicklungsmöglichkeiten.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 1.012 m². Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt. Der Rosenweg und der Lilienweg sind im Bestand ausgebaute Straßen.

3.2. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich hochwertige Bördeböden. Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist darauf hin, dass gemäß der digitalen geologischen Karte und nahegelegenen Bohrungen im betreffenden Bereich unter Geländeoberkante Löss, Lösslehm und Lössderivate vorliegen. Löss ist im trockenen Zustand relativ standfest. Löss nimmt 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. Es wird empfohlen, die erforderliche Gründung von Gebäuden auf Grundlage von Baugrunduntersuchungen festzulegen.

Die Böden bieten für eine Versickerung des Niederschlagswassers weniger günstige Voraussetzungen. Partiiell ist niederschlagsabhängig mit der Bildung von Staunässe bzw. Schichtwasser zu rechnen. Durch das Versickern von Oberflächen- bzw. Traufenwasser im Bereich von baulichen Anlagen können Schäden verursacht werden. 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. Um Vernässungsprobleme zu vermeiden wird empfohlen, im Rahmen der Baugrunduntersuchungen, standortkonkrete Untersuchungen der möglichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes auf der Grundlage der DWA-A138 durchzuführen. Auf die zu erwartenden geologisch- / hydrogeologischen Verhältnisse, die damit verbundenen Versickerungsbedingungen und die notwendigen Untersuchungen zur Klärung der Untergrundverhältnisse wird hingewiesen.

archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet ist in der Anlage 1 des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde nicht als archäologischer Relevanzbereich kartiert.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie ist zu gewährleisten, dass der konkrete Beginn der Erdarbeiten dem Landesamt für Denkmalpflege und

Archäologie 4 bis 6 Wochen zuvor mitgeteilt wird, damit die Fläche des Bauvorhabens in Augenschein genommen werden kann.

Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Es ist festzuhalten, dass die im § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dazu dient, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, gegebenenfalls mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs.1 und 2 und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs.1 DenkmSchG. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 Abs.9 Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).

Kampfmittel

Für die Flurstücke wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen 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.

4. Begründung der 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.

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 Zwecke

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet städtebaulich nicht verträglich. Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Es soll vornehmlich der Deckung des Wohnbedarfes dienen und nicht durch andere wohnungsfremde Nutzungen belegt werden.

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 eine Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies ist für die in Ortsrandlage geplante Bebauung nicht erforderlich. Die Bebauung bleibt mit einer GRZ von 0,3 unter dem Höchstwert. Der Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke einschließlich der gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauGB zulässigen Überschreitung ist hierdurch auf 45% begrenzt.

Die Geschossigkeit wurde auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Bebauung der näheren Umgebung. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist eine höhere Bebauung städtebaulich nicht verträglich.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 9,0 Meter begrenzt. Hierdurch sollen zu hohe Gebäude, die das Ortsbild beeinträchtigen, vermieden werden. Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter für das Hauptdach 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 Meter eine Dachneigung von mindestens 16 Grad. Untergeordnete Dächer und Dächer von Nebengebäuden können auch mit Flachdach ausgebildet werden, hierdurch ist die Nutzung von Photovoltaik auf diesen Dachteilen möglich.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise mit der Begrenzung auf Einzel- oder Doppelhäuser festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Einfamilienhausbebauung. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. In der Regel wurde ein Abstand zur Straße und den Außengrenzen von 3 Metern festgesetzt. Dies orientiert sich an den bauordnungsrechtlichen Abstandsforderungen und ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren, die hierdurch ihr Grundstück optimal nach ihren Wünschen gestalten können.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in dem Gebäude zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Dies dient der Sicherung des städtebaulich angestrebten Charakters als Bestandteil des Einfamilienhausgebietes. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch den Rosenweg erschlossen. Die Einbeziehung der Straße in den Geltungsbereich dient der Sicherung der Erschließung im Sinne eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs.1 BauGB. Der Rosenweg ist bis zur Einmündung des Lilienweges ortsüblich ausgebaut. Zur Zufahrt auf das Grundstück muss der Eckbereich verlängert werden. Dies soll durch den begünstigten Bauherrn erfolgen.

4.5. Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Vorhaltefläche für eine spätere Straßenanbindung

An das Plangebiet schließen sich im Süden Flächen an, die sich langfristig für eine weitere Ab-
rundung der Ortslage eignen. Derzeit ist eine Einbeziehung der Flächen in den Bebauungsplan
aufgrund des fehlenden Nachweises eines Eigenbedarfes bei Einhaltung des Zieles Z 26 des
Landesentwicklungsplanes nicht möglich. Für die bauliche Entwicklung der Ortschaft ist das
Baugebiet Am Lämmerfeld vorgesehen. Wenn sich die Umsetzung der Entwicklung dieses
Baugebietes als unrealistisch erweist und Ersatzflächen benötigt werden oder langfristig ein
weiterer Bedarf an Wohnbauflächen besteht, soll eine Entwicklung im Südosten der Ortschaft in
gerader Verlängerung des Lilienweges nicht verhindert werden. Hierfür soll eine Vorhaltefläche
für eine spätere Straßenanbindung durch eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweck-
bestimmung festgesetzt werden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung von Anschlüssen an die vorhandene öffentliche Straße
- eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers
- den Anschluss an die Netze der Ver- und Entsorgung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Soweit Maßnahmen im öffent-
lichen Raum für den Anschluss an die Medien der Ver- und Entsorgung erforderlich werden, sind
diese über vertragliche Vereinbarungen zwischen Versorgungsträger und begünstigtem Bau-
herrn zu finanzieren. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird über einen städtebaulichen Ver-
trag vom begünstigten Bauherrn finanziert, so dass der Stadt Wanzleben – Börde keine Kosten
entstehen.

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 Telekommuni-
kationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Durch die vorhandene Straßenführung des Rosenweges und des Lilienweges ist eine straßen-seitige öffentliche Erschließung vorhanden.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Im Straßenzug Rosenweg / Lilienweg ist eine Wasserversorgungsleitung vorhanden, an die angeschlossen werden kann. Die Lage des Hausanschlusses ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzuklären. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten fällig.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Das Grundstück kann an das Elektroenergieversorgungsnetz angeschlossen werden.
- Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH Helmstedt. Ob ein Anschluss an das Gasnetz erforderlich wird, ist durch den Bauherrn zu entscheiden.
- Das Telekommunikationsnetz in Hohendodeleben wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Der Versorgungsträger prüft im Rahmen der Abstimmung zum Bebauungsplan die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Telekommunikationsnetz. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden. Die Entsorgungsbehälter sind am Abfuhrtag an der öffentlichen Straße Rosenweg / Lilienweg bereitzustellen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Ein Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist an den Schmutzwasserkanal im Lilienweg möglich. Die Herstellung des Anschlusses ist über das erforderliche Antragsverfahren beim WWAZ durch den Eigentümer auf der Grundlage der gültigen Satzung des WWAZ zu beantragen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Hohendodeleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Niederschlagswasser ist auf dem privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen. Auf dem Flurstück 533 befindet sich ein Regenwasserschacht. Der WWAZ geht davon aus, dass die Verkehrsfläche zukünftig öffentlich ist und der Regenwasserschacht keiner grundbuchrechtlichen Leitungssicherung in Form einer Dienstbarkeit bedarf.
- Löschwasserbereitstellung
Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes wird aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gesichert. Im Umkreis des Planungsgebietes befinden sich Hydranten, aus denen die Entnahme von Löschwasser möglich ist.
Gemäß den Ergebnissen der Risikoanalyse und des Brandschutzbedarfes bestehen im Umfeld des Plangebietes keine Defizite der Löschwasserbereitstellung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 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 und 3 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 beschleunigten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 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 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1bis 4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund der Ausdehnung dieser gesetzlichen Regelungen auf die Entwicklung auf an den Innenbereich angrenzende Flächen ist der erhebliche Wohnbauflächenbedarf. Der Bebauungsplan dient der Deckung des Wohnbauflächenbedarfes. 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 durch die geringere Grundflächenzahl von 0,3, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

6.2.2. Belange des Artenschutzes

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 April 2022 ist eine erste Untersuchung des Gebietes auf Feldhamsterbaue vorgesehen. 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.

6.2.3. Belange des Gewässerschutzes

Das im Südosten der Ortschaft Hohendodeleben gelegene Plangebiet weist einen Grundwasserflurabstand von ca. 3 Metern auf. (Quelle: Landschaftsrahmenplan). Die Filterfunktion und das Puffervermögen des Bodens in Bezug auf Schadstoffe sind hoch. Aufgrund des Flurabstandes ist das Grundwasser geschützt. Über die Mächtigkeit der Grundwasserströme ist nichts bekannt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nord nach Süd. Die Flächen im Plangebiet sind keine "Vorranggebiete für die Wasserversorgung". Sie befinden sich außerhalb von Trinkwasserschutz-zonen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus 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.

6.2.4. 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 der KommunalService Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.5. 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 vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.6. Belange des Immissionssschutzes

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

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen aus. Die Nutzungen im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind nicht mit erheblichen Lärmemissionen verbunden, die das Gebiet wesentlich beeinträchtigen können.

6.3. Belange der Landwirtschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft. Diese werden durch den Entzug hochwertigen Ackerbodens beeinträchtigt.

Durch Wohnbebauungen an den Ortsrändern mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt es regelmäßig zu Konflikten. Es ist mit Konfliktpotenzial, ausgelöst durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen, zu rechnen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung durch Landmaschinen bei Bestellungs-, Dünge- und Erntearbeit, auch an den Wochenenden, Feiertagen und in den Abend- und Nachtstunden sind zu dulden.

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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die privaten Belange der an das Plangebiet angrenzenden Grundstückseigentümer berührt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes war den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahmen gegeben. Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Lilienweg II" in der Ortschaft Hohendodeleben stehen die Belange der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauland für ein Einfamilienhaus im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	1.012 m ²
• allgemeine Wohngebiete	707 m ²
• Straßenverkehrsflächen	132 m ²
• Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	173 m ²

Wanzleben-Börde, Juli 2022

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)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,3** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 9 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)

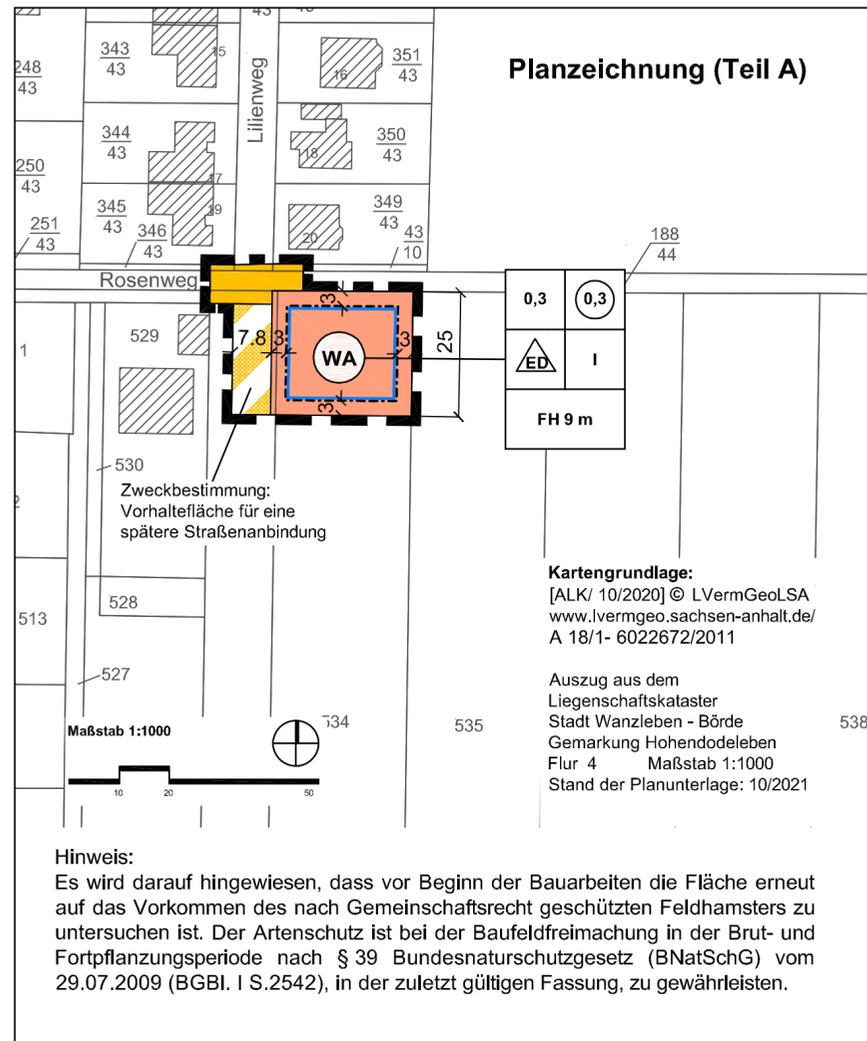
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung laut Planeintrag

4. sonstige Planzeichen

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



(Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

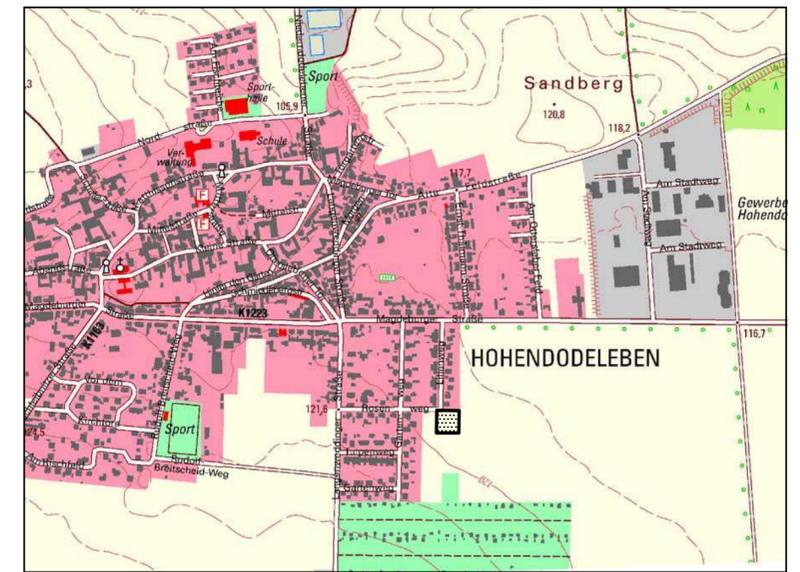
- § 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind.
 - (2) Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die mittlere Höhe der an das Baugrundstück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



Stadt Wanzleben - Börde
Landkreis Börde

Bebauungsplan "Lilienweg II"
in der Ortschaft Hohendodeleben
im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB

<p>Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über den Bebauungsplan "Lilienweg II" in der Ortschaft Hohendodeleben</p> <p>Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Fassung der letzten Änderung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan "Lilienweg II" in der Ortschaft Hohendodeleben, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister</p>	<p>Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lilienweg II" im Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13b BauGB in der Ortschaft Hohendodeleben, beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.05.2022, der Aufstellungsbeschluss wurde bekanntgemacht am 01.06.2022</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister</p>	<p>Für den Entwurf des Bebauungsplanes</p> <p>Büro für Stadt-, Regional- u. Dorfplanung Dipl.Ing. Jacqueline Funke 39167 Irxleben / Abendstraße 14a</p> <p>Irxleben, den Funke Architekt für Stadtplanung</p>	<p>Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 12.05.2022</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister</p>	<p>Satzung Juli 2022 Maßstab 1:1000</p>
<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen</p> <p>vom 09.06.2022 bis 11.07.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 01.06.2022 gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht)</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister</p>	<p>Als Satzung beschlossen</p> <p>vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 10 BauGB am</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister</p>	<p>Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister</p>	<p>Inkrafttreten</p> <p>Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.</p> <p>Stadt Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister</p>	



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

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