

# Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

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

## **In-Kraft-Treten der Satzung über die Einbeziehung der Teilfläche des Flurstücks 43/1, Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage – „Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Schleibnitzer Straße II“, Stadt Wanzleben - Börde, Ortsteil Hohendodeleben.**

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 14.09.2023 in öffentlicher Sitzung die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung der Teilfläche des Flurstücks 43/1 der Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage – „Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Schleibnitzer Straße II“, 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 Juni 2023.

### **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 im Internet auf der Homepage der Stadt Wanzleben - Börde unter [www.wanzleben-boerde.de](http://www.wanzleben-boerde.de) Punkt **Stadt & Bürger** □ **Bürgerservice** □ **Bekanntmachungen** einsehbar.

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, 15.09.2023



Thomas Kluge  
Bürgermeister



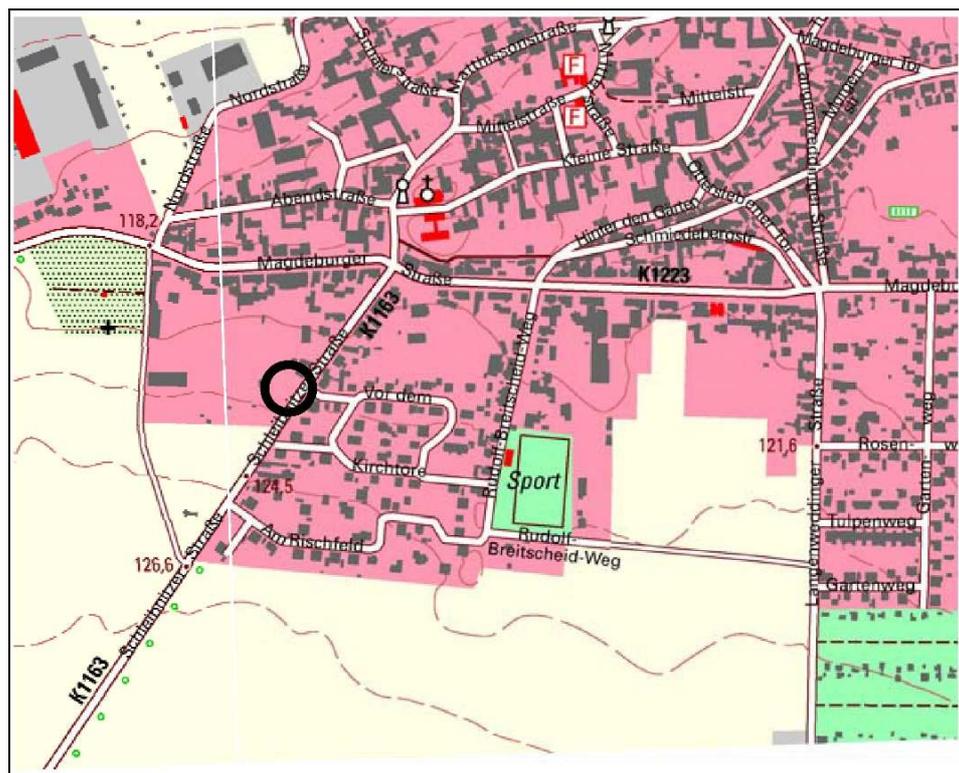
Die Bekanntmachung zur In-Kraft-Setzung der „Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Schleibnitzer Straße II“ der Stadt Wanzleben – Börde besteht aus einer Seite.



## Bauleitplanung der Stadt Wanzleben - Börde

**Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 43/1 der Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebauten Ortslage Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebauten Ortslage Hohendodeleben - Einbeziehungssatzung Schleibnitzer Straße II -**

Entwurf – Juni 2023



Lage in der Ortslage Hohendodeleben, Stadt Wanzleben - Börde  
[TK10 10/2018] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) / A 18/1-6022672/2011

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

**Begründung zur Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 43/1 der Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hohendodeleben - Einbeziehungssatzung Schleibnitzer Straße II -**

## 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. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
1.4. Bodenverhältnisse	5
2. Begründung der Einbeziehung der in der Planzeichnung bezeichneten Teilfläche in den Innenbereich und Begründung der getroffenen Festsetzungen	7
2.1. Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich	7
2.2. Erfordernis zusätzlicher Festsetzungen für die Bebauung	7
2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt	7
3. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange	8
3.1. Erschließung	8
4. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf Umweltbelange – Umweltverträglichkeit -	9
4.1. Belange des Umweltschutzes	9
4.2. Naturschutz und Landschaftspflege	10
5. Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf private Belange	12
6. Flächenbilanz	12

## **0. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 04.01.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.6)
- 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 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209).

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 einer Teilfläche des Flurstücks 43/1 der Flur 8 der Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hohendodeleben 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 Südwesten des Ortsteiles Hohendodeleben der Stadt Wanzleben - Börde verläuft von der Magdeburger Straße abgehend nach Süden die Schleibnitzer Straße (Kreisstraße K 1163) in Richtung Schleibnitz. An deren Ostseite befinden sich die Baugebiete "Vor dem Kirchtore" und südlich davon "Am Rischfeld", die in den 90er Jahren entstanden. Die Westseite der Schleibnitzer Straße ist bisher von Norden bis zum Wohngrundstück Schleibnitzer Straße 4A (Flurstück 397) bebaut. Für die Bebauung auf dem Flurstück 397 wurde im Jahr 2016 die Satzung Schleibnitzer Straße aufgestellt. Das Grundstück wurde inzwischen bebaut. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung waren die auf dem südlich angrenzenden Flurstück vorhandenen Gärten und Grabelandflächen in Nutzung. Diese stehen inzwischen überwiegend leer. Auf dem Flurstück 43/1 ist nun ebenfalls die Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus vorgesehen. Die Bebauung auf der Ostseite der Straße reicht deutlich weiter nach Süden als auf der Westseite.

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 das Wohnen im eigenen Haus anstreben. Die Baugebiete Am Rischenfeld und Vor dem Kirchtore sind inzwischen vollständig besiedelt. 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. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt.

Auf dem Flurstück 43/1 ist die Errichtung eines Ein- oder Zweifamilienhauses geplant. Die Fläche ist erschlossen. Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche weist eine Größe von insgesamt 900 m<sup>2</sup> auf und eignet sich insgesamt für eine Bebauung. Die Fläche grenzt südlich an vorhandene Wohngrundstücke an. Sie gehört jedoch derzeit dem Außenbereich an. Da Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert ist, 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.

Planerisch gesichert werden soll die Errichtung eines Wohngebäudes im Bereich der Einbeziehung. Dieser umfasst die direkt an die Schleibnitzer Straße angrenzenden Flächen des Flurstückes 43/1, (Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben) in einer Grundstückstiefe von 30 Metern gemessen von der Straßenbegrenzungslinie und damit im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossene Flächen. Die Schleibnitzer Straße ist ortsüblich ausgebaut. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Einbeziehungssatzung dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Hohendodeleben und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Weiterhin wird die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB gefördert. Sie ist städtebaulich erforderlich, da der Wohnbaulandbedarf nicht innerhalb der bebauten Ortslage gedeckt werden kann.

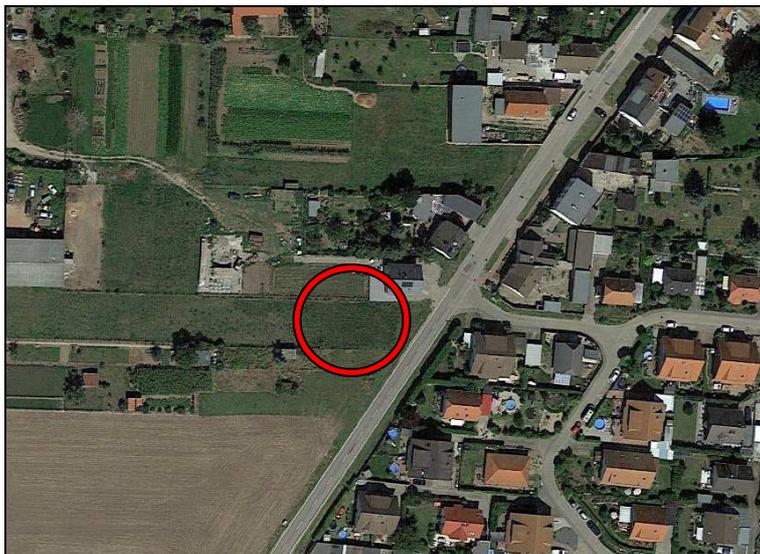
## 1.2. Abgrenzung der Einbeziehungssatzung

Die Außenbereichsflächen, die in den Innenbereich einbezogen werden sollen, haben eine Größe von ca. 900 m<sup>2</sup>. Die Größe des einzubeziehenden Bereichs orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Hohendodeleben, Flur 8, Flurstück 43/1 (teilweise)

Er schließt südlich mit der Grundstücksgrenze an das Flurstück 270/45 an.

Die Einbeziehung weiterer Flächen südlich des Ergänzungsbereiches wurde geprüft. Da hier keine für eine Wohnbebauung geeignete Breite von Grundstücken vorhanden ist, wurde dies verworfen.



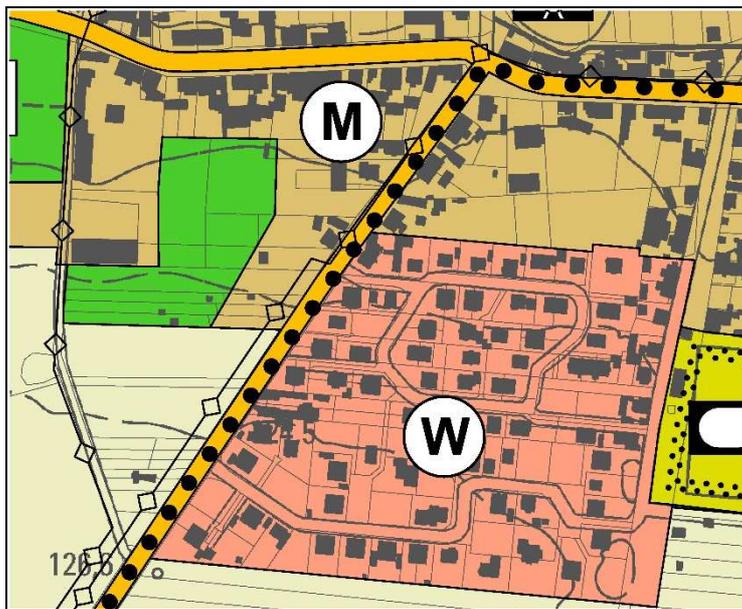
Luftbild

[DOP / 12/2018] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/  
A 18/1-6022672/2011

### 1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet in einem Umfang von ca. 900 m<sup>2</sup> als gemischte Baufläche dar. Die Satzung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ziele der Raumordnung sind durch die geringfügige Erweiterung der Ortslage nicht betroffen. Das Vorhaben ist dem Eigenbedarf zu zuordnen. Das Planvorhaben fällt als Einbeziehungssatzung als nicht raumbedeutsame Planung unter die Regelungen des Rd.Erl. des MLV vom 01.11.2018. Die landesplanerische Stellungnahme ist danach durch die untere Landesplanungsbehörde abzugeben.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

[TK10 10/2018] © LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A  
18/1-6022672/2011

### 1.4. Bodenverhältnisse

Gemäß der digitalen geologischen Karte sowie nahegelegenen Bohrungen kann im Bereich des Vorhabens Löss oberflächennah auftreten. 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. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.

#### Versickerungsbedingungen

Nach den vorliegenden Daten des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt stehen an der Oberfläche bzw. oberflächennah überwiegend lehmig - schluffige Schichten an (Löß, Geschiebelehm, Geschiebemergel), die für die Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig sind. In regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. 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.

### archäologische Belange

Die Fläche ist bisher nicht als archäologischer Relevanzbereich bekannt. Auf die gesetzlichen Bestimmungen wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

### Kampfmittel

Für das Flurstück wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein können, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher 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.

### Leitungen und Kanäle

Parallel zur Schleibnitzer Straße verläuft auf dem Grundstück des Plangebietes eine dinglich gesicherte Haupttrinkwasserleitung DN 300 St der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM). Die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH verweist auf die grundbuchlich gesicherten Leitungsrechte. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit wurde zu Gunsten der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH in das Grundbuch eingetragen. Das bedeutet, die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH hat 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 Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH 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 wieder hergestellt oder gegebenenfalls eine Entschädigung gezahlt.

Die Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH weist darauf hin, dass die Lagegenauigkeit der Bestandsunterlage auf Grund von Abweichungen / Toleranzen bei der Ortung nicht garantiert werden kann. Die genaue Lage der Leitung ist im Bedarfsfall in der Planungsphase durch Suchschachtung zu ermitteln.

Entsprechend dem DVGW-Regelwerk W400-1 ist ein Schutzstreifen von 3 Meter beidseitig der Rohrachse für die DN 300 einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens sind folgende Nutzungseinschränkungen zu beachten: Eine Bebauung (zum Beispiel Einfamilienhaus, Garage oder Carport) sowie eine Bepflanzung mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind nicht zulässig. Es ist nur eine leichte Befestigung gestattet, zum Beispiel Pflaster oder Rasengittersteine (keine Betonierung). Die Errichtung eines Zaunes zur Abgrenzung des Grundstückes bis zu einer Tiefe von 0,75 Meter wird gestattet (vorzugsweise sollten Heckenpflanzungen genutzt werden). Das Lagern von Schüttgütern und Baustoffen ist unzulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen ohne Zustimmung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH vorgenommen werden. Der von der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH beanspruchte Schutzstreifen ist als Mindestabstand zu betrachten. Besteht die Möglichkeit einen größeren Abstand zu einer geplanten Bebauung zu wählen (Empfehlung mindestens 10 Meter zur Leitung), sollte diese genutzt werden, um Folgeschäden durch einen möglichen Havariefall zu minimieren bzw. ganz zu verhindern.

Die Zustimmung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH zur Errichtung von geplanten Hochbauten (zum Beispiel Einfamilienhaus) ist im Rahmen der Bauantragstellung rechtzeitig einzuholen. Dazu ist dem Unternehmen die Ausführungsplanung zur Prüfung der Einhaltung der geforderten Abstände vom Bauherren vorzulegen. Grundsätzlich erlaubt die Trinkwasserver-

sorgung Magdeburg GmbH im Schutzstreifenbereich der Trinkwasserhauptleitung keine Tiefbauarbeiten ohne vorherige Zustimmung. Bei Bautätigkeiten mit Erdarbeiten auf Grundstücken mit Anlagen der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH ist das beauftragte Bauunternehmen verpflichtet ist, vor Baubeginn eine Schachtgenehmigung bei der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH einzuholen.

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

### **2.1. Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich**

Die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich der Ortslage Hohendodeleben ist erforderlich, um ein Baugrundstück für ein Ein- oder Zweifamilienhaus für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der geplante Standort nutzt vorhandene Erschließungsanlagen. Die Einbeziehung 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 Einbeziehungsbereich wird wesentlich durch die im Norden und Osten benachbarte Ein- und Zweifamilienhausbebauung an der Schleibnitzer Straße geprägt. Diese ist als allgemeines Wohngebiet zu bewerten der Flächennutzungsplan stellt gemischte Baufläche dar.

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 0,3
- Geschossflächenzahl 0,6
- zwei Vollgeschosse ohne zusätzliches ausgebautes Dachgeschoss
- Einfamilienhaus oder Doppelhaus

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine einheitliche straßenseitige Bauflucht derzeit nicht erkennbar vorhanden ist. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die rückwärtigen Bereiche, die über 30 Meter von der Straße entfernt liegen, nicht mit Wohngebäuden bebaubar sind, da dies aus der Prägung der näheren Umgebung nicht abzuleiten ist.

### **2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**

Die betroffenen Bereiche sind derzeit unversiegelt. Sie werden als Grabeland genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Hecke auf dem Flurstück 43/1 ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 135 m<sup>2</sup> Fläche zur Anpflanzung festgesetzt. Die vorgesehene Lage und Breite der Anpflanzung ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Anpflanzung der Strauch-Baum-Hecke aus heimischen, nicht invasiven Arten ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Wohnhauses auf dem Flurstück 43/1, Flur 8 in der Gemarkung

Hohendodeleben durchzuführen. Hierfür sind nach § 40 BNatSchG nur Arten des Vorkommensgebietes (VGK) Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland (VGK 2) zu verwenden. Es wird eine Herbstpflanzung empfohlen. Es sind mindestens dreitriebige Pflanzen mit einer Größe von 60 bis 100 cm zu verwenden, um eine ausreichende Pflanzqualität gewährleisten zu können. Der Pflanzplan ist vor Beginn der Pflanzmaßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Börde abzustimmen und die Durchführung nach Abschluss der Pflanzungen bei der unteren Naturschutzbehörde zur Abnahme anzuzeigen. Änderungen des geplanten Pflanzstandortes sind nur mit vorheriger Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zulässig. Die Pflegemaßnahmen sind 5 Jahre entsprechend den örtlichen Gegebenheiten so durchzuführen, dass eine dauerhafte Hecke entsteht. Dazu zählen insbesondere der Verbisschutz, die Beseitigung konkurrierenden Wildwuchses, die Sicherstellung einer gegebenenfalls erforderlichen Bewässerung sowie die Durchführung geeigneter Schnittmaßnahmen. Ersatzpflanzungen sind bei Ausfällen selbstständig vorzunehmen. Die Pflanzung ist wie unter Punkt 4.2. der Begründung beschrieben dauerhaft zu erhalten, mindestens aber solange der Eingriff besteht.

### **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 (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Einbeziehungsbereich erfolgt über die Schleibnitzer Straße. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

#### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Im Plangebiet sind keine Versorgungsleitungen des TAV Börde vorhanden. Eine Erschließung ist über die Trinkwasserleitung in der Schleibnitzer Straße möglich. Aufgrund der Entfernung ist mit erhöhten Anschlusskosten zu rechnen. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzustimmen. Die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Für die Herstellung der öffentlichen Anlagen werden Baukostenzuschüsse und Anschlusskosten erhoben.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist die Avacon Netz GmbH mit Sitz in Helmstedt. Das Plangebiet muss an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Ein Anschluss an das Niederspannungsnetz ist in der Schleibnitzer Straße möglich.

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. Der Versorgungsträger prüft im Rahmen der Abstimmung zur Satzung die Möglichkeiten von Anschlüssen an das Telekommunikationsnetz. Die Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder im Internet beantragen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit des Anschlusses an das kommunale Glasfasernetz der Stadt Wanzleben - Börde. Als Netzbetreiber hat die Stadt die DNS:Net Internet Service GmbH gebunden.

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

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Vor dem Plangebiet befindet sich kein Schmutzwasserkanal. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation DN 200 Stz. endet in einem Abstand von ca. 20 Meter zum Plangebiet. Die technische Ausführung des Anschlusses an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist im Rahmen der Antragstellung beim WWAZ festzulegen.

Zur Sicherung der Erschließung ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem WWAZ erforderlich. Der Bauherr sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. Die Kosten der Herstellung trägt der Antragsteller.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der Grundstücksgröße ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auch bei ungünstigen Untergrundverhältnissen möglich. Der Niederschlagswasserkanal in der Schleibnitzer Straße endet ca. 20m nördlich des Plangebietes.

#### **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 Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis Börde 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. Ca. 600 Meter östlich des Plangebietes ist eine Mehrzweckgeflügelanlage der Agrar Handelsgesellschaft Salzfurtkapelle mbH & Co.KG im Zuständigkeitsbereich des Landesverwaltungsamts ansässig. Bei dieser handelt es sich um eine Anlage, die auf Grund der Tierplatzkapazität und der damit einhergehenden Emissionen der Genehmigungsbefähigung nach den §§ 4 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz unterliegt. Der Anlagenbetrieb ist typischerweise mit Geruchs-, Ammoniak-, Staub-, Bioaerosol- und Lärmemissionen verbunden. Die letzte Geruchsimmissionsprognose (Ingenieurbüro Dr.-Ing. Wilfried Eckhof, 09.07.2010) zur Anlage zeigt, dass die Geruchsgesamtbelastung im Bereich des Plangebietes unter der Berücksichtigung des tierartspezifischen Gewichtungsfaktors von 1,5 entsprechend Anhang 7 TA Luft bei 10% Geruchsstundenhäufigkeit liegt. Der Immissionswert nach Nr.3.1 Anhang 7 der TA Luft beträgt für allgemeine Wohngebiete 0,10 (10%) und ist demnach eingehalten. Relevante Immissionswerte für Stäube nach TA Luft werden ebenfalls eingehalten. Aus der Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde bestehen zum Planentwurf daher keine Bedenken in Bezug auf die vom Zuständigkeitsbereich der Behörde erfassten Belange.

### Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm ist im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Kreisstraße K 1163 gehört nicht zu den stark befahrenen Straßen, von denen erhebliche Störungen ausgehen. Die angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar mit Lärmemissionen verbunden, die im Plangebiet zu einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 führen könnten. Nach der im Jahre 2010 erstellten Schallimmissionsprognose für die Mehrzweckgeflügelanlage der Agrar Handelsgesellschaft Salzfurtkapelle mbH & Co.KG sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts in allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet eingehalten.

## **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 (Grabeland).

### 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 Naturhaushaltes und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden kön-

nen, 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 (m <sup>2</sup> )	Wert
- Grabeland	6	900 m <sup>2</sup>	5400
<b>Planzustand</b>			
- bebaute Fläche (Ein- oder Zweifamilienhaus) ca. 180 m <sup>2</sup>	0	180 m <sup>2</sup>	0
- zusätzlich versiegelbar durch Wege etc. (Pflaster VWB) ca. 90 m <sup>2</sup>	3	90 m <sup>2</sup>	270
- Garten (AKB)	6	630 m <sup>2</sup>	3780
Planzustand		900 m <sup>2</sup>	4050
verbleibender Eingriff			1350

Im Plangebiet erfolgt ein Eingriff im Umfang von 1350 Wertpunkten. Der Eingriff soll auf dem Flurstück durch die Anpflanzung einer Hecke ausgeglichen werden.

Kompensationsfläche Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wert
- Grabeland / Garten intensiv genutzt	6	135 m <sup>2</sup>	810
<b>Planzustand</b>			
- Baum-Strauch-Hecke (HHB)	16	135 m <sup>2</sup>	2160
Aufwertung			1350

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf insgesamt ca. 135 m<sup>2</sup> kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt rechnerisch ausgeglichen werden. Das Flurstück 43/1 steht im Eigentum des Antragstellers.

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 Entsigelung im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff erfolgen kann. Hierfür stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Der Ausgleich findet daher durch eine Aufwertung des Schutzgutes Arten- und Biotopschutz durch eine Hecke statt.

#### Arten- und Biotopschutz

Im Ergänzungsbereich selbst ist der Biotoptyp Grabeland 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 die nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten, von denen im Plangebiet der Feldhamster möglich wäre.

Für eine naturschutzfachliche und -rechtliche Beurteilung des Eingriffes auf geschützte oder streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG ist eine Erfassung bzw. Kartierung dieser Arten (hier insbesondere des Feldhamsters) erforderlich. Hierbei muss die gesamte in Anspruch genommene Fläche für eine fachlich korrekt durchgeführte Frühjahrskartierung (Mai/Juni) durch ein Fachbüro vorgesehen werden. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Wenn zwischen Kartierung und Baubeginn ein längerer Zeitraum liegt, sind nach der Kartierung ohne Befund die Flächen für Hamster unattraktiv zu machen (zum Beispiel durch Abschieben des Oberbodens), um eine Neubesiedelung zu verhindern. Werden vor oder während der Bauarbeiten Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten festgestellt, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die untere Naturschutzbehörde ist zu benachrichtigen, die untere Naturschutzbehörde entscheidet dann über die weitere Verfahrensweise.

Der Schutz der Tiere und Lebensstandorte (zum Beispiel Bodenbrüter) ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungsperiode (vom 01.03. bis zum 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten.

Für weitere nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten der Avifauna bietet das Gebiet keine geeigneten Strukturen.

#### **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

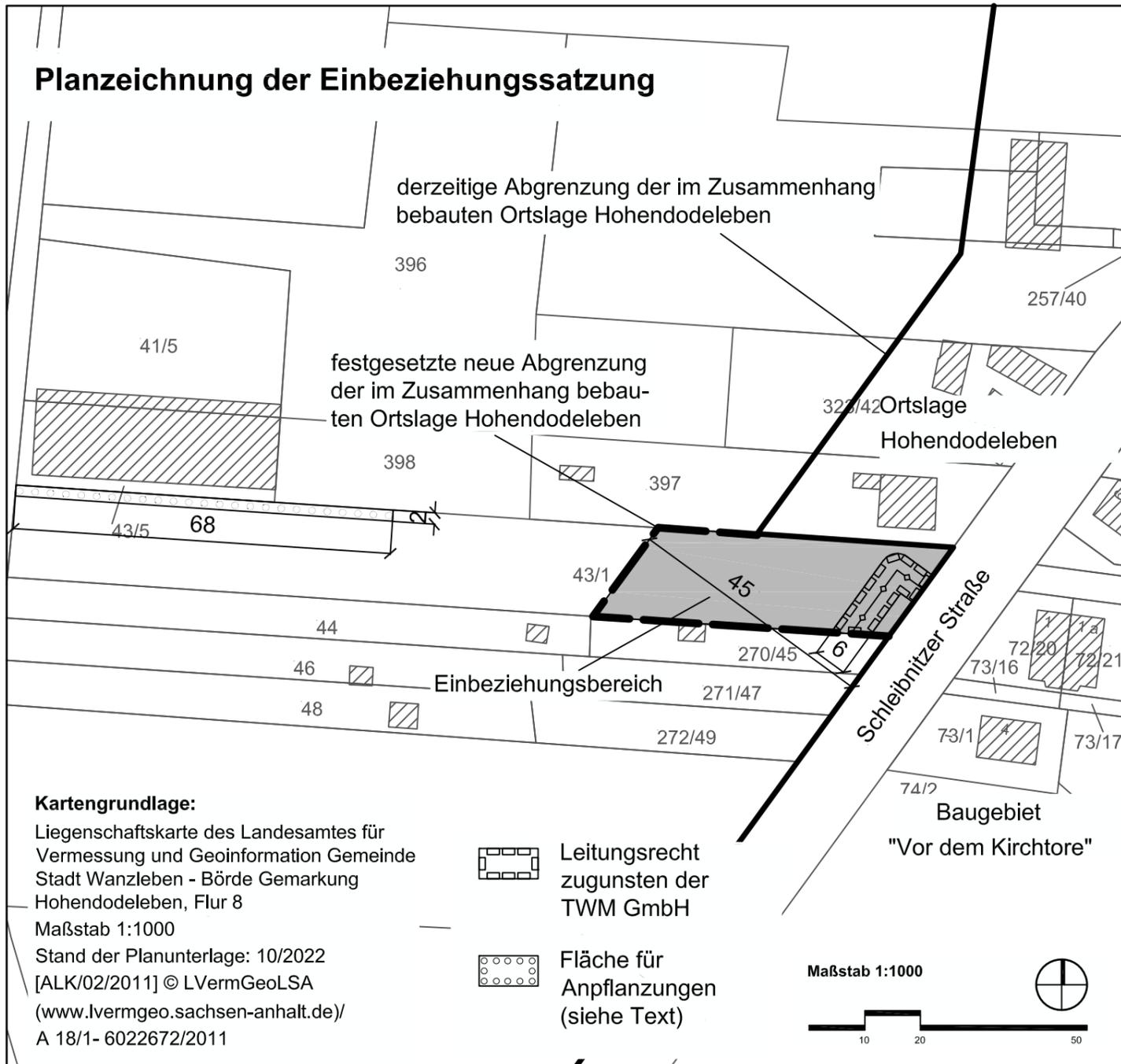
- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

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

#### **6. Flächenbilanz**

Größe des Einbeziehungsbereiches	900 m <sup>2</sup>
Heckenanpflanzung	135 m <sup>2</sup>

Stadt Wanzleben-Börde, Juni 2023



Satzung der Stadt Wanzleben- Börde über Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes 43/1 der Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hohendodeleben  
 - Einbeziehungssatzung Schleibnitzer Straße II -

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 in der Fassung der letzten Änderung wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom ..... die Satzung über Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes 43/1 der Flur 8, Gemarkung Hohendodeleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Hohendodeleben - Einbeziehungssatzung Schleibnitzer Straße II bestehend aus der Planzeichnung und dem Text erlassen.

#### Textliche Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche im Nordwesten des Flurstücks 43/1 eine Baum-, Strauchhecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Von der vorstehenden Festsetzung kann abgewichen werden, wenn die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde auf anderen Flächen im Umfang von 135 m<sup>2</sup> nachgewiesen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor Beginn der Bauarbeiten die Fläche auf das Vorkommen des nach Gemeinschaftsrecht geschützten Feldhamsters zu untersuchen ist.

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 16.02.2023

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 16.02.2023

vom 06.04.2023 bis 09.05.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 29.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht). Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

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

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

Stadt Wanzleben - Börde, den

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister