

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 290, Flur 11, Gemarkung Domersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage – „Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Wiesenblick“, Stadt Wanzleben - Börde, Ortsteil Domersleben.

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 16.05.2024 in öffentlicher Sitzung die Abgrenzung der im Zusammenhang bebaute Ortslage und die Einbeziehung der Teilfläche des Flurstücks 290 der Flur 11, Gemarkung Domersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage – „Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Wiesenblick“, Stadt Wanzleben - Börde, Ortsteil Domersleben 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 Mai 2024.

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 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, 17.05.2024



Grit Matz
Bürgermeisterin

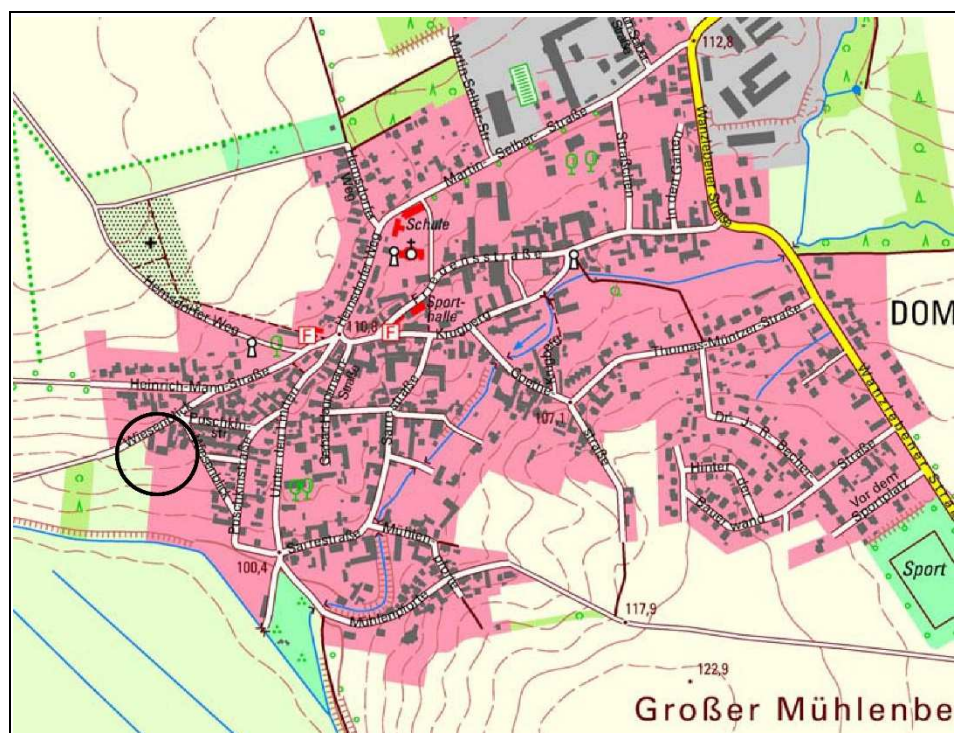




Stadt Wanzleben-Börde

Satzung der Stadt Wanzleben-Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 290 der Flur 11, Gemarkung Domersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Domersleben - Einbeziehungssatzung Wiesenblick -

Satzung – Mai 2024



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

Begründung zur Satzung der Stadt Wanzleben-Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 290 der Flur 11, Gemarkung Domersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Domersleben - Einbeziehungssatzung Wiesenblick -

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	6
2.1. Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich	6
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	11
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 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- 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 290 der Flur 11 der Gemarkung Domersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Domersleben 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 Domersleben der Stadt Wanzleben-Börde verläuft von der Heinrich-Mann-Straße abgehend nach Südwesten der Wiesenblick. Auf der Südseite der Straße befindet sich die Hofanlage Wiesenblick 1 auf den Flurstücken 289, 2090 und 291. An das auf dem Flurstück 290 im Süden der Hofanlage vorhandene Gebäude beabsichtigt der Eigentümer ein Wohnhaus nach Süden auf den bisher als Garten bewirtschafteten Flächen anzubauen.

In der Ortschaft Domersleben besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland. Diese Nachfrage resultiert überwiegend aus der örtlichen Bevölkerung, da in Domersleben 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 in Domersleben sind inzwischen vollständig besiedelt. Im Innenbereich von Domersleben und in den durch Bebauungspläne gesicherten Gebieten stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Sie eignet sich für eine Ergänzung der Bebauung.

Auf dem Flurstück 290 ist die Errichtung eines Einfamilienhauses als Anbau an ein vorhandenes Gebäude geplant. Die Fläche ist erschlossen. Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche weist eine Größe von insgesamt 615 m² auf und eignet sich für eine Bebauung. Die Fläche grenzt südlich an vorhandene Bebauung 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 an das vorhandene Gebäude angebauten Wohngebäudes im Bereich der Einbeziehung. Dieser umfasst die direkt an die vorhandene Bebauung angrenzenden Flächen des Flurstücks 290, (Flur 11, Gemarkung Domersleben) in einer Grundstückstiefe von 20 Metern gemessen von der Rückseite des vorhandenen Gebäudes. Die Fläche befindet sich in einem Abstand von bis zu 50 Meter von der Straße. Sie umfasst damit im Sinne des § 127 Abs.2 BauGB erschlossene Flächen. Der Wiesenblick ist ortsüblich ausgebaut. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die Einbeziehungssatzung dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Ortschaft Domersleben und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Weiterhin wird die Eigentumsbildung 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. 615 m². Die Größe des einzubeziehenden Bereichs orientiert sich an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Domersleben, Flur 11, Flurstück 290 (teilweise)

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

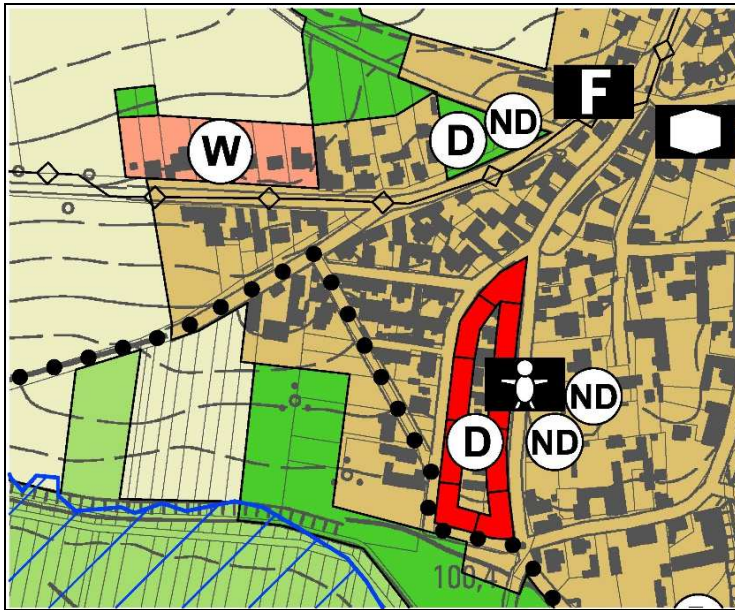


Luftbild

[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 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] © LVermGeoLSA
(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 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

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Vorhabenbereich und im Umfeld der geplanten Maßnahme gemäß §2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen – Jungsteinzeit, undatiert). Die Baumaßnahme führt zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist. Aus facharchäologischer Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie kann Bodeneingriffen unter der Bedingung zugestimmt werden, wenn entsprechend § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung).

Darüber hinaus können aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. 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 290, Flur 11 in der Gemarkung Domersleben wurde durch das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit des Landkreises 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 könnten, 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.

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 Domersleben ist erforderlich, um eine Bebauung durch den Anbau eines Einfamilienhauses an das vorhandene Gebäude zu ermöglichen. 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 dörfliche Bebauung geprägt. Diese ist als dörfliches 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:

- dörfliches Wohngebiet
- Grundflächenzahl 0,5
- Geschossflächenzahl 0,8
- zwei Vollgeschosse

Das Gebäude soll rückseitig an das vorhandene Gebäude angebaut werden. Die Bautiefe von bis zu 50 Meter ergibt sich nicht hinreichend aus der Prägung der näheren Umgebung. Zur Klarstellung der Überbaubarkeit wurde daher eine überbaubare Fläche festgesetzt. Diese wurde durch Baugrenzen begrenzt.

2.3. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt

Die betroffenen Bereiche sind derzeit unversiegelt. Sie werden als Garten genutzt. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Hecke auf dem Flurstück 290 ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 141 m² 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 290, Flur 11 in der Gemarkung Domersleben 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 Verbissschutz, die Beseitigung konkurrierenden Wildwuchses, die Sicherstellung einer gegebenenfalls erforderlichen Bewässerung sowie die Durchführung geeigneter Schnittmaßnahmen. Ersatzpflanzungen sind bei Ausfällen selbstständig vorzunehmen. Die Pflanzung ist 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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Einbeziehungsbereich erfolgt über den Wiesenblick, an den das Flurstück 290 anschließt. Hierdurch ist eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet.

Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Eine Erschließung ist über die Trinkwasserleitung im Wiesenblick möglich. Zur trinkwasserseitigen Erschließung des Grundstückes muss vom TAV Börde ein separater Trinkwasseranschluss von dem in der Straße Wiesenblick vorhandenen Trinkwasserleitungsnetz hergestellt werden. Sollte die Anschlusslänge auf dem Grundstück von der straßenseitigen (nördlichen) Grundstücksgrenze bis zum Hausanschlussraum des geplanten Wohngebäude erheblich größer als 30 Meter sein, wird der TAV Börde die Trinkwasseranschlussleitung nicht bis in das neue Wohngebäude verlegen, sondern einen Wasserzählerschacht, den der TAV Börde dem Grundstückseigentümer im Zuge des Anschlussverfahrens anbieten wird, an der nördlichen Grundstücksgrenze errichten. Die Lage der Hausanschlüsse ist rechtzeitig vor Baubeginn im Antragsverfahren mit dem TAV Börde abzustimmen. Die Herstellungskosten sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

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 an der Straße Wiesenblick 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 Domersleben wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Soweit weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom benötigt werden, sollten diese rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom abgestimmt werden. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohnhaus versorgt werden kann. Dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine wesentliche Rolle. Die Beantragungen von Hausanschlüssen ist telefonisch oder im Internet möglich.

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 Entsorgung erfolgt an der Straße Wiesenblick.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Zur Ableitung des auf dem Grundstück Wiesenblick 1 anfallenden Schmutzwassers befindet sich vor dem Flurstück 290 eine Schmutzwasseranschlussleitung. Gemäß § 9 der Abwasserbeseitigungssatzung muss jedes Grundstück einen eigenen unmittelbaren Anschluss an die zentrale öffentliche Abwasseranlage haben. Insofern muss vom TAV Börde für das eigenständige Grundstück (Flurstück 290) ein separater Schmutzwasseranschluss zu dem in der Straße Wiesenblick vorhandenen Schmutzwasserleitungsnetz hergestellt werden. Die technische Ausführung des Anschlusses an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist im Rahmen der Antragstellung beim TAV festzulegen. Die Herstellungskosten trägt der Antragsteller.

Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Wanzleben-Börde. 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.

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. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Anlagen, die in erheblichem Umfang Luftschadstoffe oder Gerüche emittieren.

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 angrenzenden Nutzungen sind nicht erkennbar mit Lärmemissionen verbunden, die im Plangebiet zu einer Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN18005 führen könnten.

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 (Gartenflächen).

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
- Garten	6	615 m²	3690
Planzustand			
- bebaute Fläche (Vorhaben mit 205 m²)	0	205 m²	0
- zusätzliche Versiegelung durch Wege etc. (Pflaster VWB) nach Planung ca. 60 m²	3	60 m²	180
- Garten (AKB)	6	350 m²	2100
Planzustand		900 m²	2280
verbleibender Eingriff			1410

Im Plangebiet erfolgt ein Eingriff im Umfang von 1410 Wertpunkten. Der Eingriff soll durch die Anpflanzung einer Hecke ausgeglichen werden.

Kompensationsfläche Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
- Grabeland / Garten intensiv genutzt	6	141 m²	846
Planzustand			
- Baum-Strauch-Hecke (HHB)	16	141 m²	2256
Aufwertung			1410

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf insgesamt ca. 141 m² kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt rechnerisch ausgeglichen werden. Das Flurstück 290 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 Entsiegelung 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 Garten 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, auf europäische Vogelarten und sonstige durch Rechtsverordnung geschützte 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 des Feldhamsters erforderlich. Hierbei muss die in Anspruch genommene Fläche für eine fachlich korrekt durchgeführte Frühjahrskartierung (Mai/Juni) 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 der europäischen Vogelarten ist im Umfeld der Bauarbeiten in der Brut- und Fortpflanzungsperiode (vom 01.03. bis zum 30.09.) nach § 39 BNatSchG zu gewährleisten. Aufgrund der Störeinflüsse sind im Plangebiet nur verbreitete Arten mit geringen Habitatansprüchen zu erwarten, die im räumlichen Zusammenhang alternative Ruhe- und Fortpflanzungsstätten finden.

Für weitere nach Gemeinschaftsrecht geschützten Arten 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

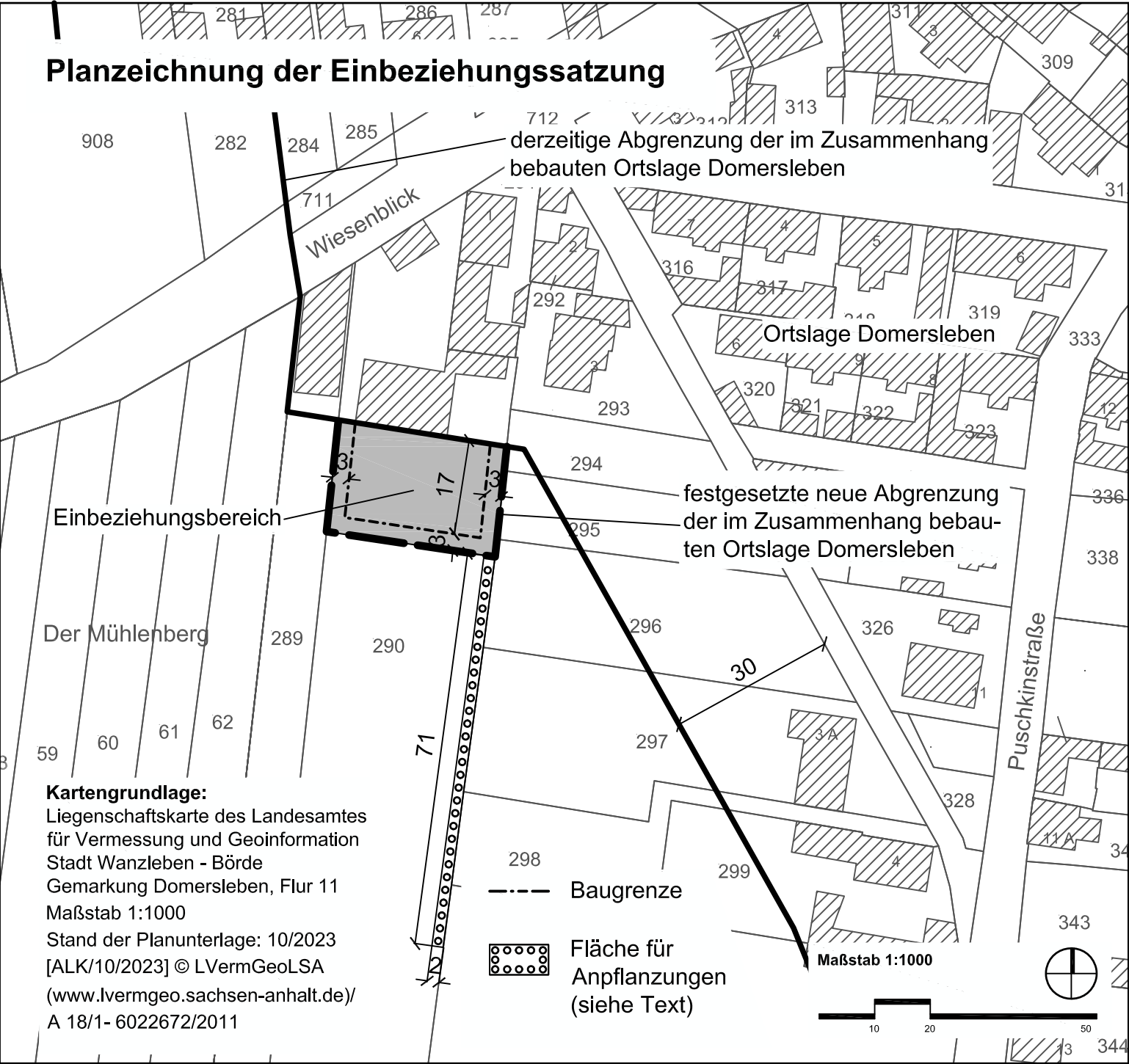
- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

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

6. Flächenbilanz

Größe des Einbeziehungsbereiches	615 m ²
Heckenanpflanzung	141 m ²

Stadt Wanzeleben-Börde, Mai 2024



Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstücks 290 der Flur 11, Gemarkung Domersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Domersleben - Einbeziehungssatzung Wiesenblick

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 Flurstücks 290 der Flur 11, Gemarkung Domersleben in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Domersleben - Einbeziehungssatzung Wiesenblick - 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 Osten des Flurstücks 290 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 141 m² 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 ausgelegt

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 15.02.2024

vom 25.03.2024 bis 30.04.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am 16.03.2024 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

Stadt Wanzleben - Börde, den

Stadt Wanzleben - Börde, den

Stadt Wanzleben - Börde, den

Stadt Wanzleben - Börde, den

Stadt Wanzleben - Börde, den

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister