

# 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 des Flurstücks 1 und der Teilfläche des Flurstücks 3, Flur 12, Gemarkung Bottmersdorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage – „Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Wanzlebener Weg“, Stadt Wanzleben - Börde, Ortsteil Klein Germersleben.

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat am 16.05.2024 in öffentlicher Sitzung die Abgrenzung der im Zusammenhang bebaute Ortslage und die Einbeziehung des Flurstücks 1 und der Teilfläche des Flurstücks 3, Flur 12, Gemarkung Bottmersdorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage – „Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Wanzlebener Weg“, Stadt Wanzleben - Börde, Ortsteil Klein Germersleben 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 April 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](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, 17.05.2024



Grit Matz  
Bürgermeisterin



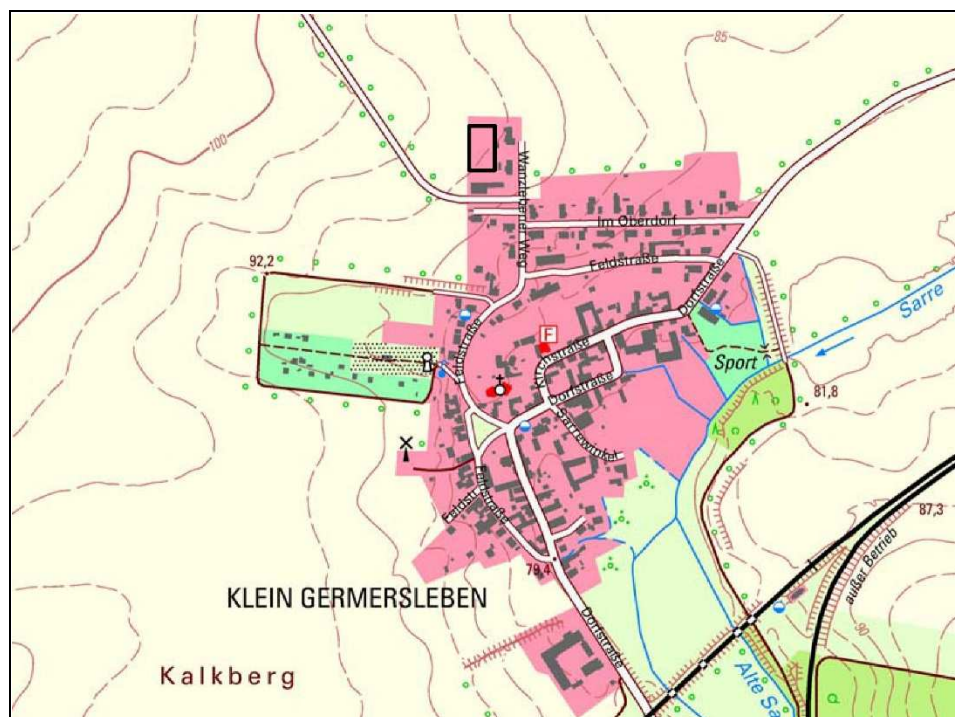
Die Bekanntmachung zur In-Kraft-Setzung der „Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung Wanzlebener Weg“ der Stadt Wanzleben – Börde besteht aus einer Seite.



## Stadt Wanzleben-Börde

**Satzung der Stadt Wanzleben-Börde über die Abgrenzung der  
im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung des  
Flurstücks 1 und einer Teilfläche des Flurstücks 3 der Flur 12,  
Gemarkung Bottmersdorf in die im Zusammenhang bebaute  
Ortslage Klein Germersleben  
- Einbeziehungssatzung Wanzlebener Weg -**

**Satzung – April 2024**



Lage in der Ortslage Klein Germersleben, Stadt Wanzleben-Börde  
[TK10 10/2018] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://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 des Flurstücks 1 und einer Teilfläche des Flurstücks 3 der Flur 12, Gemarkung Bottmersdorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Klein Germersleben  
- Einbeziehungssatzung Wanzlebener Weg -**

**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                                              | 4     |
| 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                                                                                        | 6     |
| 2.3.     Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt                                                                                 | 7     |
| 3.        Auswirkungen der Einbeziehungssatzung auf öffentliche Belange                                                                                 | 7     |
| 3.1.     Erschließung                                                                                                                                   | 7     |
| 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                                                                                                                                 | 11    |

## **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 des Flurstücks 1 und einer Teilfläche des Flurstücks 3 der Flur 12 der Gemarkung Bottmersdorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Klein Germersleben wird auf der Rechtsgrundlage der §§ 34 Abs.4 Nr.1 und 3 sowie Abs.5 und 6 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 und 6 BauGB sowie § 13 Abs.2 Nr.2 und 3 BauGB und § 10 Abs.3 BauGB aufgestellt.

### **1.1. Allgemeine Ziele der Einbeziehungssatzung, Räumlicher Geltungsbereich**

Im Norden des Ortsteiles Klein Germersleben der Stadt Wanzleben-Börde befindet sich der Wanzlebener Weg, dessen Bebauung auf der Westseite mit dem Gebäude Wanzlebener Weg Nr.3 auf dem Flurstück 2 der Flur 12 abschließt. An dieses Flurstück grenzt nördlich und westlich das Flurstück 1 an, dass den ehemaligen Garten des Grundstückes Wanzlebener Weg 3 umfasst. Im Bereich des Gartens beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung eines Einfamilienhauses für den Eigenbedarf. Das Grundstück gehört dem Siedlungsbereich von Klein Germersleben an. Es eignet sich grundsätzlich für eine bauliche Nutzung.

Die Fläche ist durch den Wanzlebener Weg erschlossen, der im nördlichen Abschnitt noch nicht ausgebaut ist. Die Bebauung südlich am Wanzlebener Weg auf den Grundstücken Wanzlebener Weg Nr.1a und 1c reicht bis in eine Tiefe von ca. 70 Meter vom Weg aus gemessen, so dass das Flurstück 1 nicht weiter nach Westen reicht als bereits die südlich vorhandene Bebauung. Zwischen dem beabsichtigten Bauplatz und der Bebauung Wanzlebener Weg Nr.1a befindet sich das Grundstück Wanzlebener Weg Nr.2 (Flurstück 3), das ebenfalls in den Einbeziehungsbereich einzubeziehen ist, da hier die gleichen städtebaulichen Rahmenbedingungen wie auf dem Flurstück 1 vorhanden sind.

Die in den Innenbereich einzubeziehende Fläche weist insgesamt eine Größe von 2.851 m<sup>2</sup> auf und eignet sich für eine Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern. Die Fläche grenzt westlich an vorhandene Baugrundstücke an. Sie gehört jedoch derzeit dem Außenbereich an. Da Wohngebäude nicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB privilegiert sind, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder dem Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Nr.1 und 3 BauGB. Die Stadt hat sich für das Instrument der Einbeziehungssatzung entschieden, da hiermit ohne zu großen Planungs- und Kostenaufwand Planungsrecht geschaffen werden kann.

Planerisch gesichert werden soll die Errichtung von zwei Wohngebäuden im Bereich der Einbeziehung. Diese befindet sich auf Flurstücken, die an den Wanzlebener Weg angrenzen und hierdurch erschlossen sind. Bei einem Abstand von Gebäuden von mehr als 50 Meter zum Wanzlebener Weg sind Feuerwehrezufahrten erforderlich. Der Wanzlebener Weg ist ortsüblich ausgebaut. Eine weitere öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich.

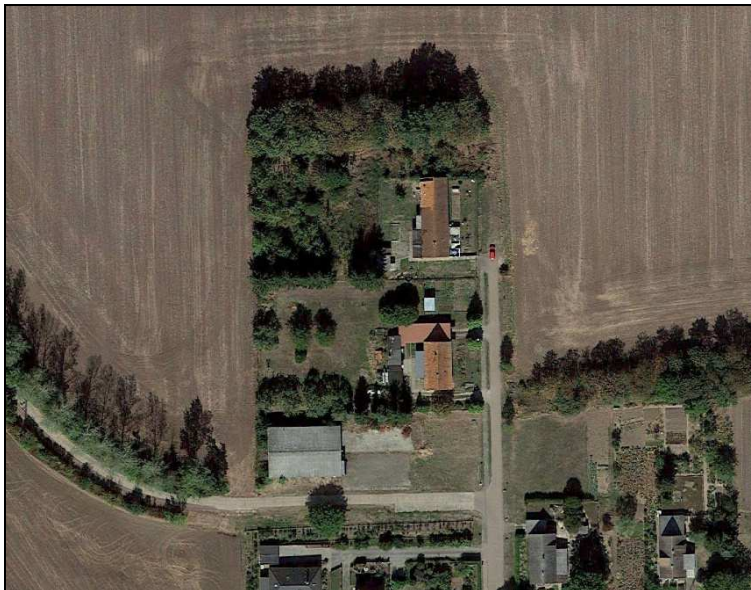
Die Einbeziehungssatzung dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen im Ortsteil Klein Germersleben und somit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung. Weiterhin wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB gefördert. Sie ist städtebaulich erforderlich, 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. 3.412 m<sup>2</sup>. Die Größe des einzubeziehenden Bereiches orientiert sich an der südlich vorhandenen Bebauung. Der Geltungsbereich umfasst:

Gemarkung Bottmersdorf, Flur 12, Flurstücke 1 und 3 (teilweise)

Die Einbeziehung weiterer Flächen südlich des Ergänzungsbereiches wurde geprüft. Da hier Gehölzbereiche im Norden und Ackerflächen im Westen angrenzen, wurde dies verworfen.



Luftbild Zustand 2018 mit den ehemals vorhandenen Sträuchern und Obstgehölzen der Gartennutzung

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

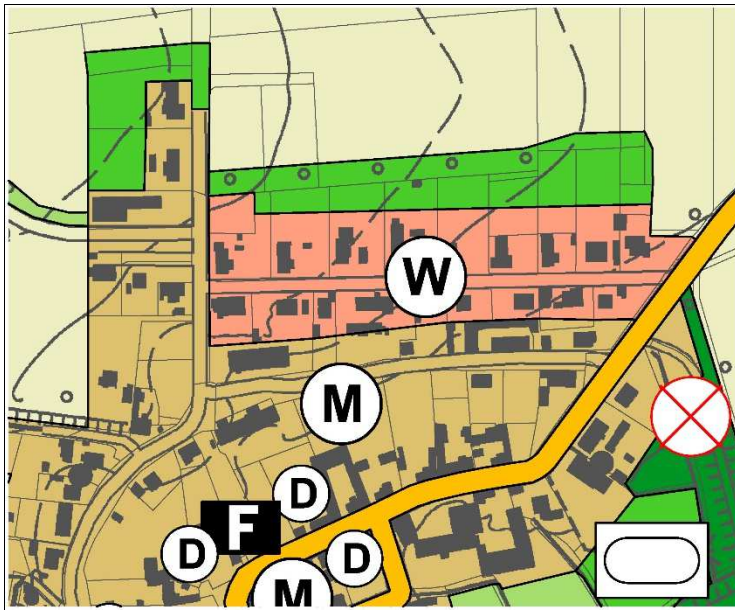
## 1.3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bisher nicht als Baufläche dargestellt. Söfker in Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB Kommentar Rn. 118b zu § 34 führt an: "Nicht erforderlich ist, dass für einzelne Außenbereichsflächen im Flächennutzungsplan Bauflächen dargestellt sind." Die Einbeziehungssatzung unterliegt nicht dem Entwicklungserfordernis nach § 8 Abs.2 BauGB. Dieses gilt nur für Bebauungspläne. Gleichwohl muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dies ist gegeben. Die am Wanzlebener Weg vorhandene



Bebauung wird städtebaulich geordnet abgerundet. Bodenrechtlich beachtliche Spannungen entstehen durch die Einbeziehung der Flächen in den Innenbereich nicht. Vorhandene Erschließungsanlagen werden für die Bebauung genutzt.

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 Flächen-nutzungsplan

[TK10 10/2018] © LVermGeoLSA  
([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://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.

Der tiefere geologische Untergrund im Bereich des Vorhabens wird aus Gesteinen des mittleren Keuper gebildet, die potentiell subrosionsgefährdete Horizonte aufweisen. Aufgrund des Vorhandenseins dieser Horizonte und durch den entsprechenden Aufbau des Untergrundes liegt eine potentielle Gefährdung vor. Konkrete Hinweise auf Subrosionsauswirkungen, wie zum Beispiel Erdfälle, sind im Fachinformationssystem Ingenieurgeologie des Landesamtes für Geologie und Bergwesen bisher im zu betrachtenden Bereich und im Umkreis von 1 Kilometer nicht dokumentiert, so dass eine Gefährdung als gering eingeschätzt wird. Sollten sich im Verlauf der Bauarbeiten Anzeichen zum Beispiel für ältere, verfüllte Bruchstrukturen ergeben, ist das Landesamt für Geologie und Bergwesen zu benachrichtigen.

##### 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

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 die Flurstücke 1 und 3 der Flur 12, Gemarkung Bottmersdorf wurde durch das Rechtsamt / SG Sicherheit und Ordnung des Landkreises Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden 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.

## **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 Klein Germersleben ist erforderlich, um ein Baugrundstück für ein bis zwei Einfamilienhäuser 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 Süden benachbarte Wohnbebauung und eine landwirtschaftliche Betriebsstätte geprägt. Die benachbarte Bebauung ist als Dorfgebiet 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:

- Dorfgebiet
- Grundflächenzahl 0,3

- Geschossflächenzahl 0,3
- ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss
- Einfamilienhaus oder Doppelhaus

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen ist nicht erforderlich, da eine Bebauung in zweiter Reihe bereits südlich des Einbeziehungsbereiches vorhanden ist. Für rückwärtige Bereiche, die über 50 Meter von der Straße entfernt liegen, ist eine Feuerwehrezufahrt nach BauO LSA erforderlich.

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

Die betroffenen Bereiche sind derzeit unversiegelt. Sie werden als Garten genutzt. Die Obstgehölze und Sträucher wurden vor ca. 2 Jahren beseitigt. Im Bestand stellt sich der Gartenbereich als Rasenfläche dar. Die geplante Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff soll durch Anpflanzung einer Hecke ausgeglichen werden. Es wurde die Anpflanzung einer standortgerechten Baum-Strauch-Hecke aus einheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Insgesamt sind 270 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 jeweiligen Grundstück im Umfang von 135 m<sup>2</sup> pro Grundstück 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 (Grundschutz).



Dies kann gewährleistet werden.

### Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung für den Einbeziehungsbereich erfolgt über den Wanzlebener Weg. Dieser ist bisher nur bis zur Zufahrt des Grundstückes Wanzlebener Weg 3 ausgebaut. Er bedarf der Verlängerung. Hierdurch kann eine den Anforderungen genügende Verkehrerschließung gewährleistet werden. Die Verlängerung des Wanzlebener Weges ist gemäß § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (Flächen für die Feuerwehr) auszuführen. Sie muss entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MBL LSA Nr.44/2007) für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein und ist freizuhalten.

### Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Im Einbeziehungsbereich sind keine Versorgungsleitungen des TAV Börde vorhanden. Für die Erschließung des Grundstückes sind jeweils separate Anschlüsse für Trinkwasser vom TAV Börde herzustellen. Gegenwärtig verläuft auf der unmittelbaren Höhe des zu bebauenden Grundstückes keine Trinkwasserversorgungsleitung. Die Trinkwasserversorgungsleitung endet in ca. 21 Meter Entfernung südlich des Baugrundstückes in der Straße Wanzleber Weg. Im Zuge eines Antragstellungsverfahrens und mit Abschluss eines Erschließungsvertrages kann der TAV Börde die Trinkwasserversorgungsleitung bis an das Baugrundstück heranzuführen und einen separaten Trinkwasseranschluss herstellen. Sollte die Anschlusslänge auf dem Grundstück von der straßenseitigen (nordöstlichen) Grundstücksgrenze bis zum Hausanschlussraum des geplanten Wohngebäudes erheblich größer als 30 Meter sein, wird der TAV Börde die Trinkwasseranschlussleitung nicht bis in das neue Wohngebäude verlegen, sondern einen Wasserzähler-schacht, den der TAV Börde dem Grundstückseigentümer im Zuge des Anschlussverfahrens anbietet, 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 am Wanzlebener Weg 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 Klein Germersleben 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 Entsorgungsbehälter sind an den Abfuhrtagen am Wanzlebener Weg bereitzustellen.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Für die Erschließung des Grundstückes sind jeweils separate Anschlüsse für Schmutzwasser vom TAV Börde herzustellen. Gegenwärtig verläuft auf der unmittelbaren Höhe des zu bebauenden Grundstückes keine zentrale öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage. Der öffentliche Schmutzwasserkanal endet mit ca. 25 Meter Entfernung südlich des Baugrundstückes in der Straße Wanzleber Weg. Im Zuge eines Antragstellungsverfahrens und mit Abschluss eines Erschließungsvertrages kann der TAV Börde den öffentlichen Schmutzwasserkanal bis an das Baugrundstück heranzuführen und einen separaten Schmutzwasseranschluss herstellen. Der TAV Börde weist darauf hin, dass in Bezug auf die Schmutzwasserableitung aufgrund der geringen Kanaltiefe am Schmutzwasserendschacht in der Straße Wanzleber Weg und der großen Ent-

fernung zum Baugrundstück im Vorfeld geprüft werden muss, ob eine Ableitung des Schmutzwassers im Freigefälle möglich oder nur im Druckentwässerungsverfahren realisierbar ist. Die Kosten für die Herstellung des Schmutzwasseranschlusses und der Herstellung des Schmutzwasserkanals sowie der bei erstmaliger schmutzwasserseitiger Erschließung des Grundstückes (Flurstück 1) fällige Schmutzwasserbeitrag sind vom Grundstückseigentümer zu tragen. Auf Grund der großen Entfernungen von den öffentlichen Netzen bis zum Baugrundstück ist mit sehr hohen Erschließungskosten zu rechnen.

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. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen oder Gerüche ausgesetzt.

##### 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 (Gartenland).

### 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          | 3.421 m²    | 20.526 |
| <b>Planzustand</b>                                                  |            |             |        |
| - bebaute Fläche (zwei Einfamilienhäuser je 180m²=360m²)            | 0          | 360 m²      | 0      |
| - zusätzlich versiegelbar durch Wege etc. (Pflaster VWB) ca. 180 m² | 3          | 180 m²      | 540    |
| - Garten (AKB)                                                      | 6          | 2.611 m²    | 15.666 |
| - Baum-Strauch-Hecke (HHB)                                          | 16         | 270 m²      | 4.320  |
| <b>Planzustand</b>                                                  |            | 3.421 m²    | 20.526 |

Durch die Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke auf insgesamt ca. 270 m² kann der zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt rechnerisch ausgeglichen werden. Die Anpflanzung ist jeweils im Umfang von 135 m² auf den Flurstücken 1 und 3 durchzuführen.

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 Biototyp 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 | 3.421 m <sup>2</sup> |
| Heckenanpflanzung                | 270 m <sup>2</sup>   |

Stadt Wanzleben-Börde, April 2024

Planzeichnung der Einbeziehungssatzung

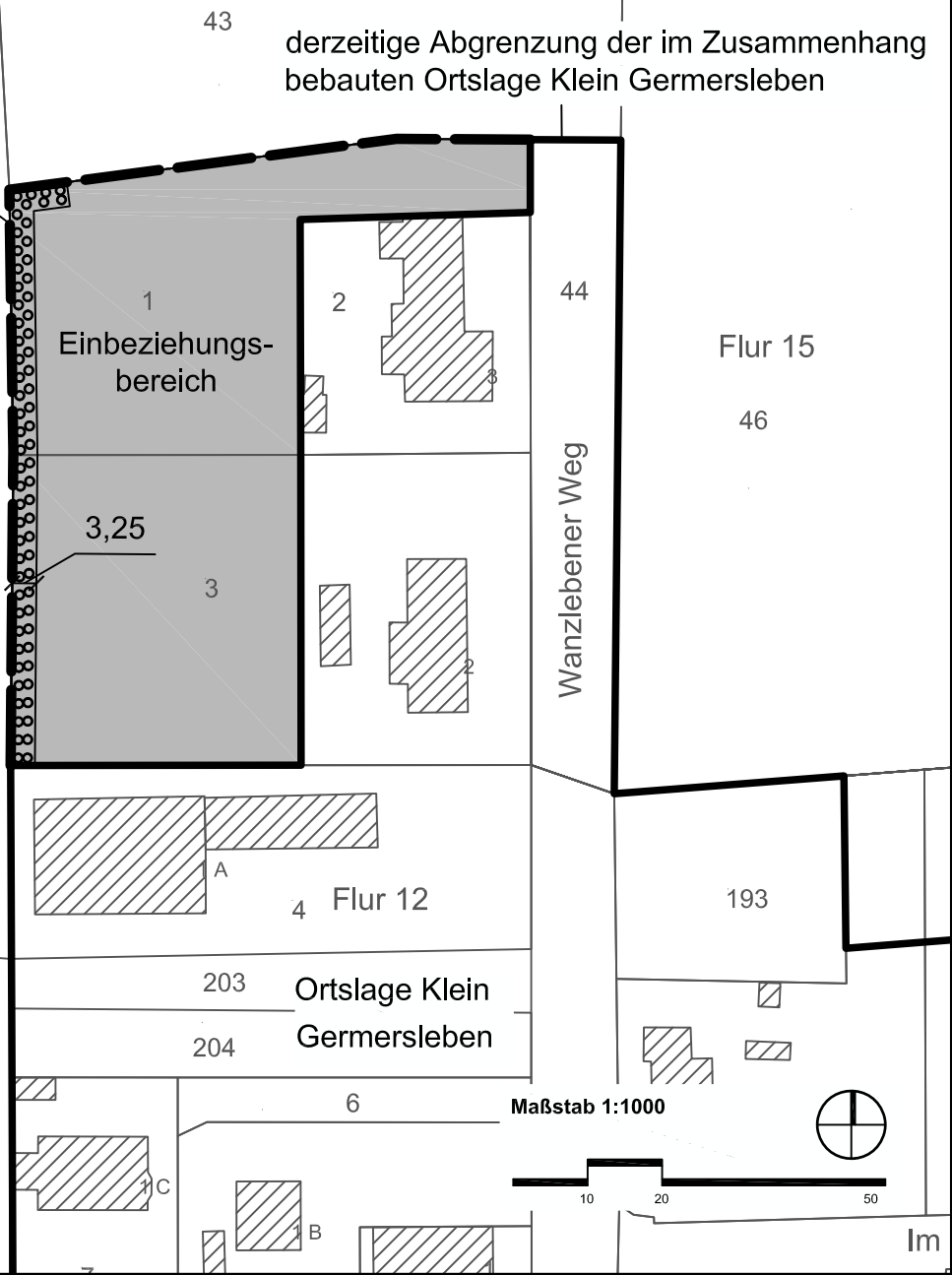
festgesetzte neue Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Klein Germersleben

derzeitige Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Klein Germersleben

Fläche für Anpflanzungen (siehe Text)

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Gemeinde Stadt Wanzleben - Börde  
Gemarkung Bottmersdorf, Flur 12, 15  
Maßstab 1:1000  
Stand der Planunterlage: 10/2023  
[ALK/10/2023] © LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/  
A 18/1- 6022672/2011



Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über die Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Einbeziehung des Flurstücks 1 und einer Teilfläche des Flurstücks 3 der Flur 12, Gemarkung Bottmersdorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Klein Germersleben - Einbeziehungssatzung Wanzlebener Weg

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 des Flurstücks 1 und einer Teilfläche des Flurstücks 3 der Flur 12, Gemarkung Bottmersdorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage Klein Germersleben - Einbeziehungssatzung Wanzlebener Weg - 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 Westen der Flurstücke 1 und 3 eine Baum - Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Kompensation erst bei einer Bebauung des jeweiligen Grundstücks des Einbeziehungsbereiches zu erbringen ist.

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 14.09.2023

vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 15.02.2024

vom 25.03.2024 bis 30.04.2024 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