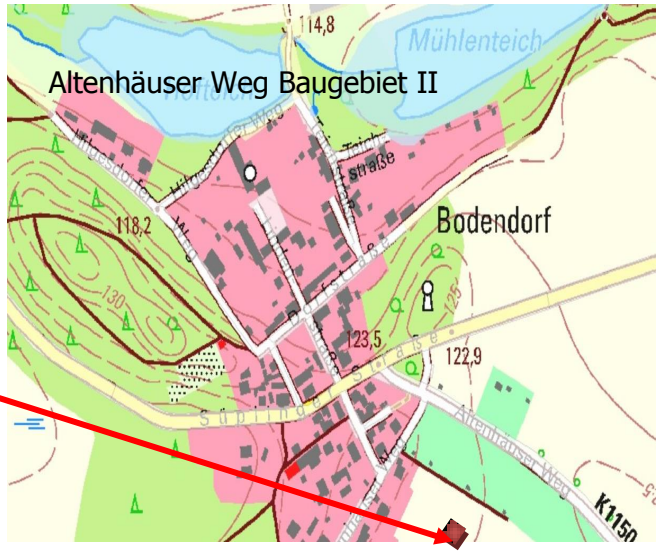
HALDENSLEBEN
Wer kommt, bleibt.

Ergänzungssatzung

Geltungsbereich



Quelle:TK 10/2/2011 LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
A 18/1-6001349/2011

Quelle:[Orthophoto /6/2014] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6001349/2011

Auftragsnummer: 05/2016

Der Antrag auf Bauleitplanung enthält die Seiten 1 bis 26

Aufsteller:

i.A. Dipl.-Ing.(FH) Andre`Wesemeyer

Datum: 2016-10-21

HALDENSLEBEN
Wer kommt, bleibt.

Ergänzungssatzung

Bauleitplanung: **Altenhäuser Weg Baugebiet II**
Stadt Haldensleben
Gemeinde Süplingen
Ortsteil Bodendorf

Antragsteller:
Herr Horst Buk
Altenhäuser Weg 4
OT. Bodendorf
39343 Süplingen

Planer :
Dipl.-Ing.(FH) Andre`Wesemeyer
Tel. 0171-2134471
Hilgesdorfer Str.12
39343 Ivenrode

Flur : 7
Flurstück : 137/2
Gemarkung : Süplingen

1 Inhalt

1 Inhalt....3
2 Begründung Ergänzungssatzung „ Altenhäuser Weg“ BA II....4
2.1 Veranlassung und Planziel....4
2.2 Aufstellung – und Beteiligungsverfahren....4
2.3 Geltungsbereich....4
2.4 Rechtsverhältnisse....5
2.5 Raumordnung....5
2.6 Nutzungen und Landschaftsbild des Ergänzungsgebietes....6
2.7 Prägung der Umgebungsfläche durch Bilddokumentation....7
2.8 Äußere Einflüsse auf das Ergänzungsgebiet....11
2.9 Festsetzungen....11
2.10 Art der baulichen Nutzung....12
2.11 Maß der baulichen Nutzung....12
2.12 Bauweise , überbaubare Grundstücksflächen....12
3 Ver – und Entsorgung....12
3.1 Verkehrsflächen....12
3.2 Trinkwasserversorgung....13
3.3 Schmutzwasserableitung....14
3.4 Niederschlagswasser....14
3.5 Löschwasserversorgung....15
3.6 Elektroversorgung....15
3.7 Abfallentsorgung....16
3.8 Telekom....16
3.9 Umgang mit dem auszuhebenden Boden....17
4 Umwelt-und Landschaftsschutz....19
4.1.1 Grünordnerische Maßnahmen....20
4.1.2 vorläufige Flächenbilanz....20
5 OT. Bodendorf(Gemarkung Süplingen) Situationsplan....21
6 Aufstellung einer Ergänzungssatzung „ Altenhäuser Weg II „....22
7 Planzeichnung....23
7.1 Planzeichenerklärung....24

2 Begründung Ergänzungssatzung „ Altenhäuser Weg" BA II

2.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Haldensleben möchte auf der Grundlage des § 34 BauGB, Abs. 4, Satz 1 und 3 BauGB eine im Außenbereich befindliche Fläche des Bereiches Altenhäuser Weg im Ortsteil Bodendorf dem Innenbereich zuordnen, um aufgrund angemeldeten Bedarfes zwei Wohnbaulandparzellen zu schaffen, die den Ort an dieser Stelle abrunden. Diesbezüglich wird im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Ergänzungssatzung aufgestellt.

Nach § 34 BauGB Abs. 4 Nr. 5 sind in dem Zusammenhang die Träger öffentlicher Belange im Verfahren zu beteiligen.

Mit der geplanten Einbeziehung der Ergänzungsfläche in einem im Zusammenhang bebauten Gebiet erfolgt die Arrondierung und ein Lückenschluss zwischen der vorh. Bebertaler Str. und Altenhäuser Weg.

2.2 Aufstellung – und Beteiligungsverfahren

Das Baugesetzbuch sieht für die Ergänzungssatzung ein Beteiligungsverfahren in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB vor.

Im Verfahren ist die Beteiligung öffentlicher Träger und Behörden erforderlich, da sich an der Örtlichkeit die planungsrechtliche Situation geändert hat.

Ferner braucht demzufolge die Beteiligung nach § 3 BauGB Satz 1 nicht mehr zu erfolgen.

Der Entwurf ist nach § 3 Satz 2 Bau GB in einer angemessenen Frist (1.Monat) auszulegen.

Eine Umweltprüfung findet nach § 13 Absatz 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nicht statt.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes umfasst Teilflächen des Flurstückes 137/2 der Flur 7 in der Gemarkung Süplingen mit insgesamt 1245,00 qm.

2.4 Rechtsverhältnisse

Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum und wurde als Gartenland genutzt. Ein Flächennutzungsplan für den OT Bodendorf existiert nicht.

2.5 Raumordnung

Die Fläche der Ergänzungssatzung befindet sich im Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 10 „Teile des Flechtinger Höhenzuges" (Kap. 6.1.1. G 95 REP MD, 1. Entwurf).
Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, d.h. Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG).
Grundsätze der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Abs. 7 Nr. 2 ROG sind Vorbehaltsgebieten bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Planungen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.
Nach Auffassung der RPM sind die sonstigen Erfordernisse der Raumordnung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes mit dem Vorhaben vereinbar.
Die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die Die oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24) hat in Ihrer Stellungnahme vom 17.08.2016 unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) festgestellt, dass die vorliegende Ergänzungssatzung „Altenhäuser Weg 2. BA“ in der Ortslage Bodendorf der Stadt Haldensleben nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

2.6 Nutzungen und Landschaftsbild des Ergänzungsgebietes

Das Ergänzungsgebiet liegt nach § 35 BauGB im nicht beplanten Außenbereich des OT. Bodendorfes. Die Fläche wurde ehemals als Gartenland genutzt.

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Außenrand des Ortsteiles Bodendorf direkt am „Altenhäuser Weg „.

Nördlich wie auch westlich wird das Gebiet von einer Wohnbebauung und südlich von Gartenland umschlossen.

Gegenüber und nebenan des Plangebietes befindet sich westlich und nordwestlich bereits eine Wohnbebauung, so dass über die Ergänzungssatzung eine harmonische Abrundung geschaffen wird.

Konkurrierende Nutzungen oder Konflikte auf vorhandene Nutzungen werden durch das geplante Gebiet nicht ausgelöst.

Mit der Ergänzungsfläche entstehen max. 2 Wohngrundstücke, daher wird die Planung als nicht raumbedeutsam eingestuft.

Satzungsgebiet

Flur : 7
Flurstück : 137/2
Gemarkung : Süplingen

2.7 Prägung der Umgebungsfläche durch Bilddokumentation

Geltungsbereich der Satzung

6 Bildnummern

Bild Nr. 1

Bild Nr.2

Bild Nr. 3

Bild Nr. 4

Bild Nr. 5

Bild Nr. 6

2.8 Äußere Einflüsse auf das Ergänzungsgebiet

Äußere Einflüsse, die sich auf das Plangebiet auswirken könnten, sind nicht bekannt.

2.9 Festsetzungen

Im Zusammenhang mit einer Bauanfrage hat sich die Stadt Haldensleben entschlossen, für das Ergänzungsgebiet „ Altenhäuser Weg II BA “, welches sich an einer ausgebauten vollerschlossenen Straße befindet, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Eigenheimen zu schaffen.

Nach § 34 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die zusammenhängende bebaute Ortslage einbeziehen, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die angrenzenden Bereiche einfügt.

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

In Anbindung an § 34 BauGB Abs. 4 Nr. 3 (Ergänzungssatzung) soll der sparsame Umgang mit Grund und Boden, unter Beachtung der Natur und Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Dazu ist es erforderlich, über eine Ergänzungssatzung die betreffende Fläche dem Innenbereich planungsrechtlich zuzuordnen. Durch die Regelungen in der Ergänzungssatzung wird eine städtebauliche Ordnung erreicht. Es entstehen für mind. 2 Familien attraktive Bauplätze, was zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung des Ortes Bodendorf beiträgt.

Mit der Ausweisung der GRZ von 0,4 wurde die Obergrenze durch die Stadt Haldensleben festgelegt.

In der Ergänzungssatzung “ Altenhäuser Weg II“ werden die Art der baulichen Nutzung, die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung sowie durch den Vollzug der Ergänzungssatzung erforderlich geregelt.

2.10 Art der baulichen Nutzung

Die umgebende kleinmaßstäbliche Siedlungsstruktur ist durch eine Bebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern (Einzel-Doppelhaus) geprägt.
In Anlehnung an den vorhandenen Gebietscharakter wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für die Ergänzungsfläche ein WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.11 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Vorgabe der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse = I (eingeschossig) festgesetzt.

Die festgesetzte Eingeschossigkeit ist durch die Nähe zur freien Landschaft begründet.

2.12 Bauweise , überbaubare Grundstücksflächen

Für die geplanten Wohnhäuser wurde eine offene Bauweise bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in Form eines Baufensters ausgewiesen. Die zu planenden Wohnhäuser dürfen nur innerhalb dieses Baufensters errichtet werden.

Die Grenze darf nicht überschritten werden, kann aber unterschritten werden.

Eine Ausnahme bilden Nebenanlagen, sie können unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl auch außerhalb des Baufensters zu errichtet werden.

3 Ver – und Entsorgung

3.1 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über den Altenhäuser Weg gesichert. Eine gesonderte verkehrstechnische Erschließung ist daher nicht notwendig. Die vorh. Straße ist bis zum Ende des geplanten Wohngebietes „ Altenhäuser Weg II. BA“ ausgebaut. (Fahrbahn in 5 m Breite mit Betonsteinplaster vorhanden), lediglich Grundstückszufahrten müssen neu geschaffen werden.

Die Errichtung der Grundstückszufahrten ist bei der Stadt Haldensleben (Fachabteilung Tiefbau) zu beantragen.

Straßenbeleuchtung ist bis zum gegenüberliegenden Grundstück installiert. Daher ist die Straße für das Plangebiet genügend beleuchtet.

Der Fachdienst Straßenverkehr/ Verkehrsorganisation des Landkreises Börde hat in seiner Stellungnahme vom 18.07.2016 die verkehrsbehördliche Zustimmung erteitlt.

Diese Stellungnahme ersetzt jedoch nicht die Genehmigung, Planfeststellung oder sonstige behördliche Entscheidungen entsprechend den Rechtsvorschriften

3.2 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserleitung und Schmutzwasserkanalisation befinden sich bereits im Straßenkörper.

Die Heidewasser GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 20.07.2016 festgestellt, dass der Bereich der Ergänzungssatzung nicht mit Trinkwasser versorgt ist. Zur Versorgung des beplanten Bereiches ist eine Erschließung notwendig. Diese macht die Verlängerung der vorhandenen Trinkwasserleitung erforderlich.
Die Dimension der neu zu verlegenden Trinkwasserleitung ist von der Anzahl der entstehenden Grundstücke und Wohneinheiten abhängig.
Bei mehreren zu erschließenden Grundstücken kann die Erschließung über die Baukostenzuschussregelung (BKZ) laut § 9 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) vom 20. Juni 1980 geregelt werden. Die Realisierung der BKZ-Maßnahme ist rechtzeitig,
d. h. mindestens 1 Jahr im Voraus, zu beantragen. Es besteht damit die Möglichkeit, die Baumaßnahme in die Wirtschaftspläne der kommenden Jahre einzuordnen. Die Realisierung ist neben der Bereitstellung der Mittel durch die Heidewasser GmbH auch abhängig vom Umfang der Beteiligung der Eigentümer der Grundstücke an der Finanzierung.
Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) Angelegenheit der Kommune.

Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz der Heidewasser GmbH nicht verfügbar. Eine Entnahme von Trinkwasser kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen. Im Zusammenhang mit Reparaturen am Trinkwassernetz kann die Versorgung eingeschränkt oder ganz eingestellt werden. Löschwasser wird im ca. 190 m entfernten Löschwasserteich Bodendorf zur Verfügung gestellt.

SG Wasserwirtschaft
Zur Ergänzungssatzung bestehen aus Sicht des Sachgebietes Wasserwirtschaft des Landkreises Börde keine Einwände.
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im Punkt 3.4 der Ergänzungssatzung ausreichend beschrieben.

Das Plangebiet ist aus dem öffentlichen Netz mit Trinkwasser zu versorgen.

Wenn im Plangebiet Erdwärme mittels Tiefensonden, horizontalen Kollektoren,

Spiralkollektoren, o. ä. gewonnen werden soll, sind die notwendigen Bohrungen bzw. der Erdaufschluss unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Wenn im Plangebiet Brunnen (z. B. zur Gartenbewässerung) errichtet werden sollen, ist die notwendige Bohrung unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde anzuzeigen.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen bauzeitliche Grundwasserabsenkungen notwendig werden (z. B. für Fundamentbau) sind diese unabhängig vom baurechtlichen Verfahren gemäß § 8 -10 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Börde zu beantragen

Für die einzelnen neu zu schaffenden Parzellen sind daher nur Hausanschlüsse erforderlich. Die Antragstellung hat der zukünftige Bauherr bei dem zuständigen öffentlichen Träger zu beantragen.

3.3 Schmutzwasserableitung

Bodendorf gehört zum Abwasserverband „ Untere Ohre „ mit Sitz in Haldensleben.

Eine zentrale Entsorgung ist durch Anschluss an das vorhandene Netz möglich.

Der momentan vorh. Endschacht in der Straßenlage muss dann als Durchlaufschacht umgebaut werden.

Im Anschluss kann die Netzerweiterung erfolgen.

Die uns vorgelegte Ergänzungssatzung zum o.g. Vorhaben wurde in Hinsicht auf die Belange des Abwasserverbandes Haldensleben „Untere Ohre” geprüft.

Mit dem Abwasserverband ist für die Schmutzwasserableitung der geplanten zwei Grundstücke durch den Erschließungsträger eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Das Niederschlagwasser verbleibt auf den Grundstücken.

3.4 Niederschlagswasser

Nach dem Wassergesetz LSA sind die neuen Grundstückseigentümer für die Beseitigung des Niederschlagswassers eigenverantwortlich.

Es sei denn, die Gemeinde schreibt die Niederschlagswasserentsorgung vor. Dann erfolgt die Einleitung in das öffentliche Netz.

Bei nachgewiesener eigener Nutzung des Niederschlagswasser, kann vom Anschlusszwang auf Antragstellung befreit werden.

Es wird zudem davon ausgegangen, dass der Boden versickerungsfähig ist, ansonsten soll das anfallende Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung genutzt werden.

Ein diesbezüglicher Antrag wird beim Abwasserverband beantragt.

3.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über den Löschwasserteich Bodendorf gesichert. Dieser befindet sich in ca. 190 m Entfernung.

3.6 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung für den Bereich des“ Altenhäuser Weges II“ erfolgt über eine im Straßenrandbereich auf Seite des Plangebietes verlaufenden unterirdischen Leitung.

Der örtliche Versorger ist die Avacon Gardelegen.

Durch die geplanten Wohnhäuser muss das Netz in Bodendorf um 2 Anschlüsse erweitert werden, dabei sind die Anweisungen der E.ON (Leitungsschutzanweisungen) zu beachten:

- Umverlegungen der Anlagen sollen möglichst vermieden werden
- Mindest-/Sicherheitsabstände zu den Anlagen sollen eingehalten werden
- einer Über-/Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung wird nicht zugestimmt
- bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober-und unterirdischen Leitungen einzuhalten ist
- **bei Notwendigkeit Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, dieses spätestens 10 Werktage zuvor der Avacon AG anzuzeigen und abzustimmen**
- eine Kostenübernahme geregelt u. eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss
- die Versorgung mit Elektroenergie und Gas mit Abstimmung der Avacon AG in Gardelegen zu erfolgen hat

Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.

3.7 Abfallentsorgung

Über den Altenhäuser Weg kann die Müllentsorgung gewährleistet werden.

Die jeweiligen Tonnen müssen dann zum Abholtermin bereitgestellt werden.

3.8 Telekom

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

lm unmittelbaren Satzungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Sollte auf den neuen Grundstücken ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns, in Verbindung zu treten.

Verwenden Sie bitte bei Schriftwechsel die im o.g. Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse oder telefonisch über unser Bauherrenberatungsbüro Tel. 08003301903.

Hinsichtlich der geplanten Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

3.9 Umgang mit dem auszuhebenden Boden

Stellungnahme SG Abfallüberwachung LK Börde:

Bei der Verwirklichung des Vorhabens sind die abfall-und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Insbesondere gilt dazu folgendes:

Werden Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Amt für Umweltschutz des Landkreises Börde anzuzeigen.

Bei der Maßnahme anfallender unbelasteter Bodenaushub ist nutzbar zu erhalten und zeitnah einer ordnungsgemäßen Wiederverwendung zuzuführen, sodass seine Bodenfunktionengesichert oder wieder hergestellt werden. Anderenfalls ist der nicht unmittelbar wieder verwendete Bodenaushub in einer dafür zugelassenen Anlage zu entsorgen. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Anfallende Bauabfälle sind entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau-und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung GewAbfV) vom 19.Juni 2002(BGBL.IS.1938), in der geltenden Fassung , getrennt zu halten und gemäß § 8 einer ordnungsgemäßen, schadlosen und hochwertigen Verwertung zuzuführen.

Soll im Rahmen der Baumaßnahme Recyclingmaterial als mineralischer Ersatzbaustoff verwendet werden, sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten und einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Merkblätter 19 und 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall(LAGA) mit den jeweiligen Einbaubeschränkungen bzw. Einbauverboten u.a. in festgelegten Schutzgebieten sowie den Dokumentationspflichten bei der Verwertung von mineralischen Abfällen der Einbauklasse 2. der geplante Einbau von Recyclingmaterial der Einbauklasse 2(Z2-Material) ist im Vorfeld mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen.

Nichtverwertbare Bauabfälle (Abfälle zur Beseitigung) sind in einer Umladeanlage des Landkreises zu entsorgen. Grünabfälle sind in einer dafür zugelassenen Anlage (z.B Kompostierungsanlage) zu entsorgen.

Hinweis:

Umgang mit Boden:
Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. m. § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung.
Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Der Abtrag des Oberbodens hat abschnittsweise im Zuge der Baumaßnahme mit einer von der Bodenart abhängigen

Mächtigkeit (20 bis 40 cm) zu erfolgen. Es hat ein schonender Abtrag des Oberbodens von allen Bau- und Betriebsflächen unter Erhalt seiner natürlichen Fruchtbarkeit zu erfolgen. Es darf in keinem Fall zur Verdichtung durch Baumaschinen kommen. Der Boden ist separat nach Herkunft des Bodenmaterials zu lagern, um eine Vermischung mit anderem Boden (z. B. Unterboden) oder anderen Stoffen (z. B. Bauschutt) zu verhindern und zu gewährleisten, dass die Böden mit ihrem spezifischen Samenmaterial und den im Boden vorhandenen Mikroorganismen an vergleichbaren Standorten wieder ausgebracht werden können.

Die fachgerechte Zwischenlagerung des Oberbodens kann in keinesfalls zu befahrenden Mieten gemäß ZTVLa-StB 99 erfolgen. Bei einer Lagerung von mehr als drei Monaten während der Vegetationszeit sind die Mieten mit einer Zwischenbegrünung gegen Erosion und unerwünschte Vegetationsentwicklung zu schützen.

Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sind in geeigneter Weise aufzuarbeiten, d. h. geschlossene Grasnarben und Krautwuchs sind zu zerkleinern. Bei nassem Boden oder anhaltend starkem Regen dürfen Oberbodenarbeiten nicht durchgeführt werden. Der gegebenenfalls überschüssige und abzutransportierende Oberboden ist fachgerecht zu behandeln, wiederzuverwenden und vor Verlust zu bewahren (§ 202 BauGB).

Hinweis zur Bauleitplanung:
Zur Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Bauleitplanung wird auf die Veröffentlichung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ (LABO; Internetauftritt unter http://www.labo-deutschland.de) verwiesen.

Der Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht/ Gefahrenabwehr hat auf der Grundlage der zu dieser Flur und diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten keine Erkenntnisse über eine Belastung mit Kampfmitteln oder Resten davon gewonnen, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen ist.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Antragsteller 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.) hinzuweisen.

1. Werden bei der im Betreff genannten Baumaßnahme während der Bautätigkeiten sowie bei erdeingreifenden Maßnahmen Kampfmittel entdeckt, freigelegt oder vermutet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und der Bereich ist weiträumig abzusperren.

2. Gleichzeitig ist nach § 2 KampfM-GAVO unverzüglich der Landkreis Börde, Fachdienst Recht, Ordnung und Kommunalaufsicht, als zuständige Sicherheitsbehörde, telefonisch davon in Kenntnis zu setzen.

   Tel.: 03904 7240 4239 oder
   03904 7240 4243 innerhalb der regulären Arbeitszeit

   Tel.: 03904 42315 außerhalb der regulären Arbeitszeit
   Fax: 03904 498935

3. Gemäß § 3 der KampfM-GAVO ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren, ihre Lage zu verändern oder in Besitz zu nehmen. Ferner ist es verboten, Flächen mit Kampfmitteln zu betreten und/oder Anlagen bzw. Vorrichtungen zur Kennzeichnung des Gefahrenbereiches zu beschädigen, unwirksam zu machen oder zu beseitigen.

   Das Betretungsverbot zu 3. Satz 1 gilt in dem Umkreis der Fund- oder Lagerstelle, in dem sich nach reeller Einschätzung die Gefahr des Kampfmittels verwirklichen kann.

4. Ein Verantwortlicher der Baufirma hat sich zur Überwachung und Sicherung des Gefahrenbereiches in überschaubarer Nähe des Fundortes bis zum Eintreffen der Vollzugsbeamten des Landkreises und/oder des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bzw. der Polizei aufzuhalten.

5. Die erteilten Hinweise und Anordnungen durch die Vollzugsbeamten vor Ort sind zu befolgen.

4 Umwelt-und Landschaftsschutz

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des in § 1, Abs.6, Nr.7, Buchstaben a bis c BauGB genannter Schutzgüter bestehen nicht. Umweltbezogene Auswirkungen auf die Schutzgüter, den Menschen und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstigen Sachgüter treten unter Beachtung des § 1a, Abs., 3 BauGB mit der vorliegenden Planung nicht auf.

Schutzgebiete nach § 17 bis 22 NatSchG LSA werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt. Gehölze im Plangebiet sind als geschützte Landschaftsbestandteile durch die Gehölzschutzsatzung des Landkreises geschützt.

Für Satzungen nach § 34 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes.

Für die Ergänzungssatzung sind aber in jedem Fall die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m, dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGB Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Dazu lag die Stellungnahme des SG Naturschutz und Forsten vor.

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus Sicht des SG Naturschutz und Forsten keine Bedenken.

4.1.1 Grünordnerische Maßnahmen

Vorrangig ist der Schutz der höherwertigen und baulich schlecht nutzbaren Flächen. Dazu sollen das Grünland und die Gehölzbestände einschließlich des Weges als Fläche für den Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

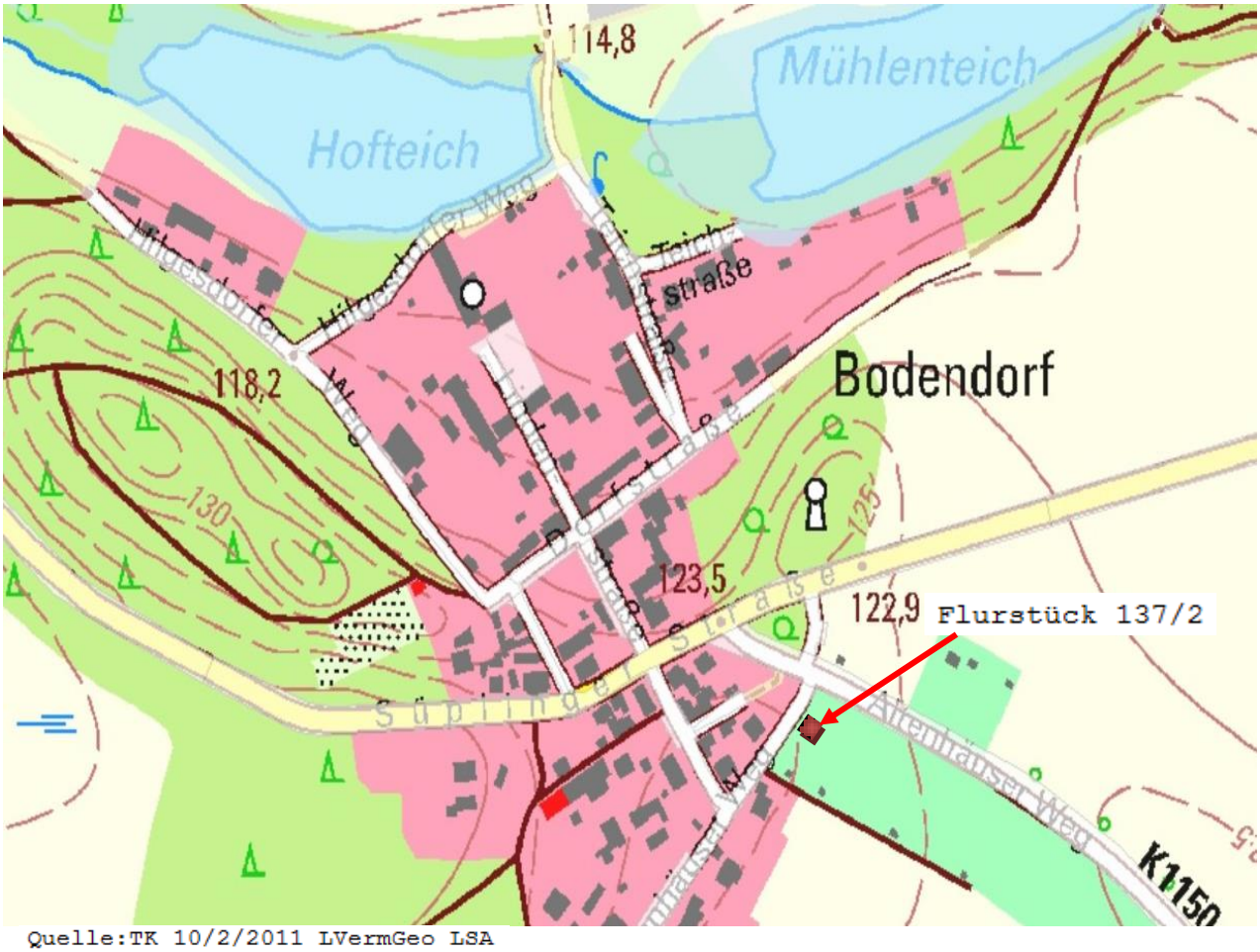
Zusätzlich soll auf jedem Wohngrundstück ein heimischer Laubbaum (vorzugsweise Obstbaum) gepflanzt werden.

4.1.2 vorläufige Flächenbilanz

Gebietsausweisung	absolut (m²)	relativ (%)
Gesamtfläche der Satzung	1245,0	100
Allgemeines Wohngebiet WA		
davon 0,4 GRZ	498,0	40
Bodenversiegelung	124,0	9,95
Grünflächen	444,0	35,70
Stellflächen	179,0	14,40
	1245,00	100,0

5 OT. Bodendorf(Gemarkung Süplingen)

Situationsplan



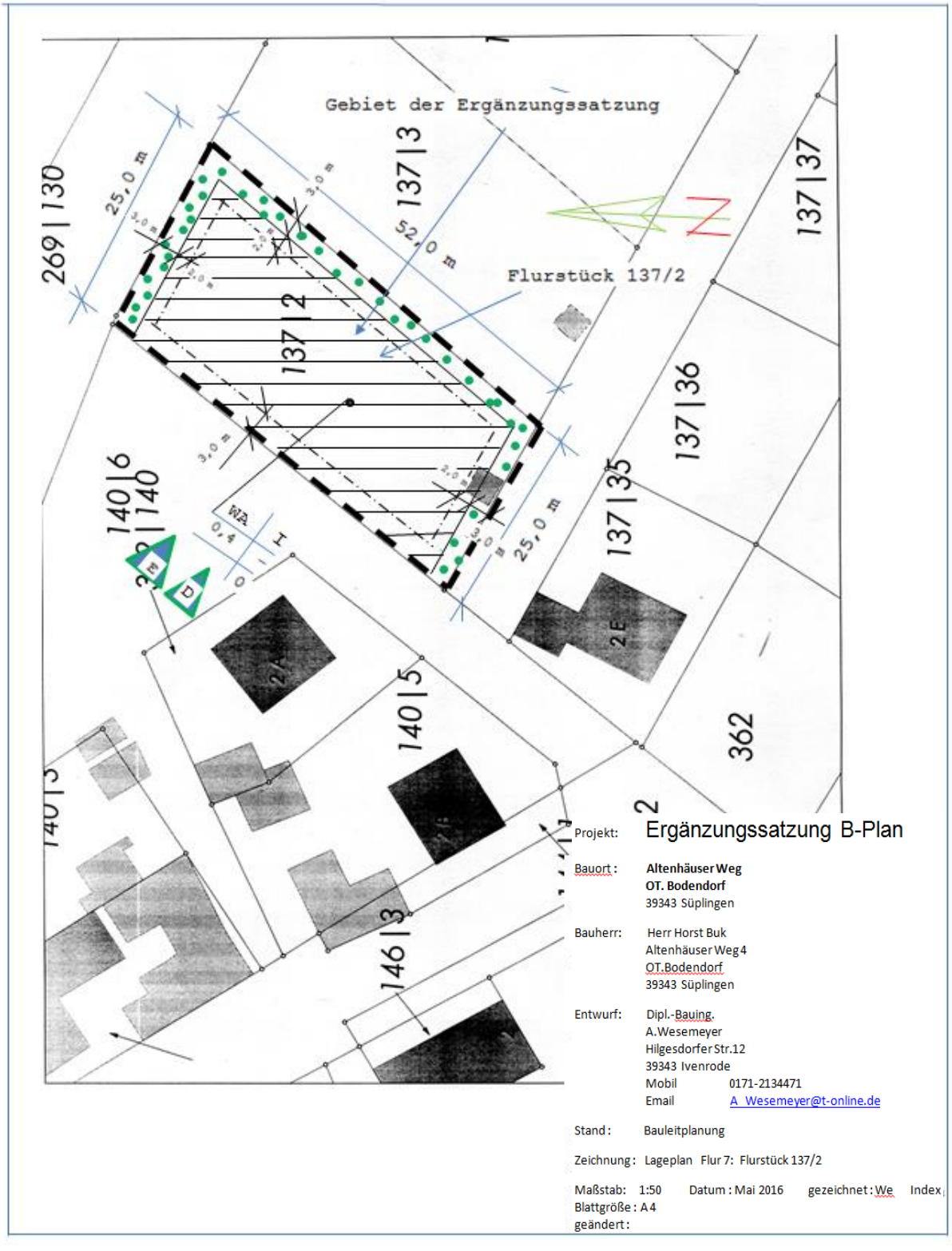
Quelle:TK 10/2/2011 LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de
A 18/1-6001349/2011

6 Aufstellung einer Ergänzungssatzung „Altenhäuser Weg II“

Bodendorf , mit Städtebaulichem Vertrag

Quelle:[Orthophoto /6/2014] © LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/A18/1-6001349/2011

7 Planzeichnung



7.1 Planzeichenerklärung

1.) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1,Nr. 1 BauGB)

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs.1, Nr.1 BauGB)

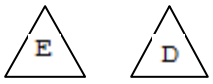
0,4 GRZ Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

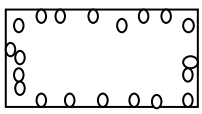
0 offene Bauweise

—— — — —— Baugrenzen



Einzel – und Doppelhäuser

4.)Planungen ,Nutzungsregelungen ,Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

5.)Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Ergänzungsgebietes

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I 1722) und des § 8 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Haldensleben vom _____ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 die folgende Ergänzungssatzung „Altenhäuser Weg 2. BA", Bodendorf, erlassen.

_____

Haldensleben, den Blenkle Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner Sitzung am _____(Beschluss-Nr. 166-(VI.)/2016 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Ergänzungssatzung „Altenhäuser Weg 2. BA", Bodendorf, mit Städtebaulichem Vertrag, aufzustellen. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Haldensleben, dem Stadtanzeiger Haldensleben, ortsüblich am _____bekannt gemacht.

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Dipl.-Bauing. A. Wesemeyer
Hilgesdorfer Str. 12
39343 Ivenrode

3. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat am _____den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslage beschlossen. Der Entwurf der Ergänzungssatzung sowie die Begründung haben in der Zeit _____entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____im Stadtanzeiger Haldensleben ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs 2 BauGB mit Schreiben vom _____beteiligt.

4. Übereinstimmungsbestätigung und Vervielfältigungserlaubnis

Die Übereinstimmung der vorgelegten Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken (Grenzen und Bezeichnungen) wird bestätigt.
Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte M 1:500
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt
Gemeinde: Haldensleben, Stadt
Gemarkung: Süplingen
Flur: 7; Flurstück: 137/2
Stand der Planunterlage : 07/2014
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation des Land Sachsen-Anhalt
am: 26.01.2011 Aktenzeichen: A18/1 6001349/2011

5. **Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen**

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. **Satzungsbeschluss**

Die Ergänzungssatzung wurde am _____ vom Stadtrat der Stadt Haldensleben nach § 8 Abs.1 Kummunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG-LSA) beschlossen. Die Begründung wird gebilligt.

7. **Ausfertigung**

Die Ergänzungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

_____

Haldensleben, den Blenkle Bürgermeisterin

8. **Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____im Stadtanzeiger Haldensleben für die Stadt Haldensleben bekannt gegeben worden. Die Ergänzungssatzung ist damit rechtsverbindlich.

_____

Haldensleben, den Blenkle Bürgermeisterin

9. **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 (1) Nr. 1, 2, 3 BauGB beim Zustandekommen der Ergänzungssatzung nicht geltend gemacht worden.

_____

Haldensleben, den Blenkle Bürgermeisterin

10. **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung sind nach § 214 (3) BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

_____

Haldensleben, den Blenkle Bürgermeisterin