

PLANUNGSUNTERLAGE

Ergänzungssatzung „Magdeburger Straße“



Stadt Haldensleben
OT Wedringen

Satzung

Stand: August 2018

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Gemeinde	Stadt Haldensleben
Auftrags-Nr.	2218005

Inhalt

I	Planzeichnung Ergänzungssatzung M 1:500	Teil 1
II	Begründung	Teil 2

Auftraggeber: **Stadt Haldensleben**
Markt 20-22
39340 Haldensleben

Planverfasser: **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und**
 Wasserwirtschaftsplanung GmbH
Calbische Str. 17
39122 Magdeburg
Telefon: 0391 4060366
E-Mail: schurz@ivw-gmbh.eu

Bearbeitung: BSc Geographie Max Schurz
E-Mail: schurz@ivw-gmbh.eu

I

Planzeichnung
Ergänzungssatzung

M 1:500

II Begründung

**zur Ergänzungssatzung „Magdeburger Straße“,
in der Stadt Haldensleben Ortsteil Wedringen**

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Erläuterungen.....	5
1.1	Planungsträger	5
1.2	Allgemeine Angaben zum Vorhaben	5
2	Planungsgrundlagen	6
2.1	Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung.....	6
2.2	Gesetze, Verordnungen und Pläne	6
2.3	Quellen und Kartengrundlagen	7
2.4	Planungsvorgaben	7
3	Plananlass/ Zielsetzung	8
3.1	Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung.....	8
3.2	Zielsetzung der Ergänzungssatzung	8
3.3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
3.4	Lage und Geltungsbereich	9
4	Planinhalt und Auswirkungen	10
4.1	Begründung der Festsetzungen des B-Plans	10
4.2	Auswirkungen auf die Erschließung	12
4.3	Auswirkungen auf Umweltbelange	12
4.4	Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	14
5	Flächenbilanz.....	14
6	Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung	15

1 Allgemeine Erläuterungen

1.1 Planungsträger

Stadt Haldensleben
Markt 20-22
39340 Haldensleben

Die Ortschaft Wedringen gehört zur Stadt Haldensleben, welche Kreisstadt des Landkreises Börde und im Landesentwicklungsplan (LEP LSA) von 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Mit Stand vom 31.12.2017 hatte die Stadt 19.857 Einwohner (Angabe Stadt Haldensleben). Im Ortsteil Wedringen betrug die Bevölkerungszahl zu diesem Zeitpunkt 566 Einwohner.

Zur Stadt Haldensleben gehören außer Wedringen folgende Ortsteile:

- Hundisburg
- Satuelle
- Süplingen
- Uthmöden

Die Stadt Haldensleben hat eine Fläche von 15.620 ha (Stand 31.12.2016, Statistisches Landesamt)

1.2 Allgemeine Angaben zum Vorhaben

Standort:

- Landkreis Börde, Stadt Haldensleben, OT Wedringen
- Gemarkung Wedringen, Flur 4, Flurstücke 167/1 und 167/2
- Westlicher Ortsausgang Magdeburger Straße

Bestand:

- Das Plangebiet ist unbebaut und umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha
- Die Flurstücke 167/1 und 167/2 werden derzeit als Garten genutzt.
- Das Plangebiet ist verkehrstechnisch über die „Magdeburger Straße“/ B71 erschlossen.

Planung:

- Aufstellung einer Ergänzungssatzung zur Errichtung von Einfamilienhäusern mit der Option von Wohn- und Geschäftshäusern.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Die erschließungstechnische Anbindung des Plangebiets erfolgt über die „Magdeburger Straße“/ B71.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung

Das Aufstellungsverfahren der Ergänzungssatzung „Magdeburger Straße“ in der Stadt Hal-
densleben wird durchgeführt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBI. I S.2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.11.2017 (BGBI. I. S. 3634)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S.132) zuletzt geän-
dert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBI. I. S. 1057)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plan-
inhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBI. I S.58) zuletzt geändert durch Gesetz vom
04.05.2017 (BGBI. I. S.1057)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der
Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288).

2.2 Gesetze, Verordnungen und Pläne

Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –
BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planin-
haltes (Planzeichnungsverordnung – PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bau- und Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Bundesberggesetz (BbergG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Alt-
lasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Verordnung über die Verwertung von Bioabfällen auf landwirtschaftlich, forstwirtschaft-
lich und gärtnerisch genutzten Böden (Bioabfallverordnung - BioAbfV)
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Landesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

Weitere Pläne

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) in Kraft seit 18.06.2006. (Der REP wurde inzwischen durch das Oberverwaltungsgericht für den Teil „Steuerung der Nutzung der Windenergie“ als unwirksam erklärt.)
- 1. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg vom 02.06.2016

Bauleitpläne

- Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Haldensleben, rechtswirksam seit 12.04.2013

2.3 Quellen und Kartengrundlagen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemarkung Wedringen, Flur 4, Flurstücke 167/1 und 167/2, M 1: 1.000 mit Stand 02/ 2018.

Die Stadt Haldensleben hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen (Aktenzeichen A18-6001349/2011).

2.4 Planungsvorgaben

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet befindet sich im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben am westlichen Rand der Ortschaft Wedringen. Der seit dem 12.04.2013 rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für die betreffende Fläche eine gemischte Baufläche dar. Die vorliegende Ergänzungssatzung wird damit aus dem F-Plan der Stadt Haldensleben entwickelt aufgestellt. Die geplante Nutzung fügt sich in das Umfeld ein.

Aus derzeitiger Kenntnis und aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind keine Einschränkungen (Altlastverdachtsflächen, Biotope, Schon- oder Schutzgebiete, festgesetzte Vorranggebiete) für die Planung vorhanden.

3 Plananlass/ Zielsetzung

3.1 Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung

Ein Vorhabenträger beabsichtigt im Plangebiet ein Eigenheim zu errichten. Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich betrachtet im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Da Vorhaben im Außenbereich nur zulässig sind, wenn sie zu den privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB gehören, wozu Eigenheime nicht zählen, sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben durch ein Bauleitplanverfahren zu schaffen. Derzeit wird das Plangebiet als Garten genutzt.

Aus dem seit dem 12.04.2013 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben geht ein strukturelles Wohnungsdefizit bis 2025 im Einfamilienhausbau hervor. Der Großteil des Grundstücksbedarfs besteht in der Kernstadt Haldensleben, doch auch in der Ortschaft Wedringen ist ein Bedarf von fünf Baugrundstücken bis 2025 vorhanden.

Die Nutzungsdarstellung im F-Plan wird grundsätzlich nicht grundstücksbezogen, sondern für ganze Ortsteilbereiche dargestellt. Innerhalb dieser Ortsteilbereiche ergibt sich durch die konkrete Nutzung der Vielzahl der einzelnen Grundstücke der Gebietscharakter.

Das Plangebiet der in Rede stehenden Ergänzungssatzung befindet sich in einem Ortsteilbereich mit Mischgebietsnutzung entsprechend § 6 BauNVO. Wohngebäude wie geplant sind im Mischgebiet allgemein zulässig.

Ausgehend davon ist das Erfordernis zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung gegeben.

Das Plangebiet ist erschlossen, die Bebauung fügt sich in das Ortsbild sowie in die im Flächennutzungsplan vorgesehene Ortsentwicklung ein. Dementsprechend fasste der Stadtrat der Stadt Haldensleben am 15.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Magdeburger Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB.

3.2 Zielsetzung der Ergänzungssatzung

Die Flurstücke 167/1 und 167/2 der Flur 4 in der Gemarkung Wedringen gehören bisher planungsrechtlich zum Außenbereich. Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses geschaffen werden. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als gemischte Baufläche dargestellt.

Mit der Planung soll des Weiteren die Nachverdichtung des Siedlungsraums inkl. einer individuellen Bebaubarkeit der Baugrundstücke erreicht werden. Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Innenentwicklung und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

Die Ergänzungssatzung dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB den insbesondere zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen Punkt 2, der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung.

3.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde kann durch Satzungen einzelne Außenbereichsflächen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn

- Die einbezogenen Flächen durch die Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB),
- Sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BauGB),
- Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Ergänzungssatzung „Magdeburger Straße“ ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das in Rede stehende Plangebiet der Ergänzungssatzung ist direkt an die vorhandene, Bundesstraße B71/ „Magdeburger Straße“ angeschlossen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch die Ergänzungssatzung nicht begründet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ergänzungssatzung keine Beeinträchtigung der Schutzgüter des Naturhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB („...die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“) zu erwarten sind.

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und 3 sowie S. 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

3.4 Lage und Geltungsbereich

Die aufzustellende Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche von ca. 2500 m². Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Wedringen, an der B 71/ Magdeburger Straße, im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird begrenzt

- Im Norden durch die B 71/ Magdeburger Straße
- Im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung entlang der B 71/ Magdeburger Straße
- Im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst folgende Flurstücke der Flur 4 der Gemarkung Wedringen: 167/1 und 167/2.

Lage des Plangebiets in der Ortschaft Wedringen (Quelle: Google Maps)



4 Planinhalt und Auswirkungen

4.1 Begründung der Festsetzungen des B-Plans

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2.500 m².

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Für die vorliegende Satzung wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Das Plangebiet dient demnach dem Wohnen sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haldensleben ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die sich östlich des Plangebiets befindende Bebauung wird sowohl ebenfalls zum Wohnen sowie für nicht störende Gewerbebetriebe genutzt. Somit passt sich die vorliegende Ergänzungssatzung „Magdeburger Straße“ an den Gebietscharakter an.

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Mit der Grundflächenzahl von 0,25 soll für das Plangebiet, welches sich planungsrechtlich betrachtet im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB befindet, einem schonenden Umgang mit dem Boden Rechnung getragen werden. Durch eine geringere Bodenversiegelung müssen zudem weniger Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Für die Baufläche werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Entsprechend wird eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Es wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt, was einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen gerecht wird. Mit der Festsetzung der maximalen Firsthöhe passt sich die Ergänzungssatzung „Magdeburger Straße“ an den Gebietscharakter

an. Zudem dient die Festsetzung dem Schutz des Landschaftsbilds. Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe wird die Geländehöhe festgesetzt.

Mit den o.g. Festsetzungen fügt sich das Grundstück, entsprechend des Nutzungszwecks, in die angrenzende Bebauung ein.

Bauweise § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die offene Bauweise wird festgesetzt. Das in der Planzeichnung festgesetzte Baufenster orientiert sich an der östlich angrenzenden vorhandenen Bebauung. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Bei den geplanten Wohnhäusern wird die Gebäudelänge von 50 m Länge eingehalten.

In der offenen Bauweise muss jedoch auch mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden.

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet gemäß § 23 BauNVO durch die Baugrenzen bestimmt. Die Orientierung der Bebauung erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung östlich des Plangebiets entlang der Magdeburger Straße.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Erarbeitung der Planunterlage berücksichtigt worden. Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist durch den § 1a BauGB definiert, dementsprechend ist bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung die Eingriffsregelung abzuarbeiten.

Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, der durch das geplante Vorhaben entsteht, ist die Durchführung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich. Hierfür werden im Plangebiet Flächen mit Pflanzbestimmungen festgesetzt. An der westlichen und östlichen Grenze des Plangebiets werden Strauchhecken aus überwiegend heimischen Arten festgesetzt. An der südlichen Grenze des Plangebiets wird eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend heimischen Arten festgesetzt. Die Hecken an der westlichen sowie südlichen Grenze des Plangebiets dienen als Ortseingrünung.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Lärm müssen im Interesse des Umweltschutzes gemäß § 3 BImSchG vermieden werden. Auf Grundlage der „2. Stufe der Lärmkartierung für die Stadt Haldensleben gemäß 34. BImSchV – Lärmart: Straßenlärm“ wird daher folgende Festsetzung getroffen:

- (1) Innerhalb des Plangebiets (Lärmpegelbereich IV – maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)) sind Vorhaben nur zulässig, wenn ihre Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer, ...) erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) Abs. 5 erfüllen. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen beträgt die erforderliche Lärmschalldämmung der Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV 40 dB(A). Schlafräume und Kinderzimmer sind im Lärmpegelbereich IV entweder zur von der Lärmquelle im Norden des Gebiets abgewandten Gebäudeseite zu orientieren oder mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen.

Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Freisitze) und Öffnungen von Wohnräumen sind im Lärmpegelbereich IV nur zur abgewandten Seite auszurichten.

- (2) Ausnahmen von Abs. 1 können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass dieser Schutz aufgrund von Abschirmungen oder der zur Lärmquelle abgewandten Lage der Außenbauteile nicht erforderlich sind.

4.2 Auswirkungen auf die Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung ist über die Bundesstraße B71/ „Magdeburger Straße“ vorhanden. Eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung ist demnach gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser für das Plangebiet ist über die vorhandene Trinkwasserleitung sichergestellt. Ein Hausanschluss muss im Rahmen des Bauvorhabens erfolgen. Träger der Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben.

Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Abwasserverband Haldensleben „Untere Ohre“. Der Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal besteht bereits.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu entwässern.

Die Erreichbarkeit für Müllfahrzeuge ist durch die o.g. verkehrstechnische Anbindung gegeben. Träger der Abfallbeseitigung ist der Kommunalservice Landkreis Börde.

Das Plangebiet ist bereits an die Elektroenergieversorgung sowie Gasversorgung angeschlossen. Hausanschlüsse müssen im Rahmen des Bauvorhabens erfolgen. Träger der Elektroenergieversorgung sowie Gasversorgung sind die Stadtwerke Haldensleben.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz besteht ebenfalls.

Aus dem oben Gesagten geht hervor, dass weitere Erschließungsmaßnahmen nicht notwendig sind.

4.3 Auswirkungen auf Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes

Immissionen

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Lärm müssen im Interesse des Umweltschutzes gemäß § 3 BImSchG vermieden werden. Aktuell führt die B71 am Plangebiet vorbei, was zu Beeinträchtigungen durch den Verkehr führen kann. Mittelfristig ist jedoch ein deutlicher Rückgang des Verkehrs zu erwarten. Die in den Planungen bis 2021 fer-

tiggestellte Ortsumgehung Wedringen/ B71n wird zu einem deutlichen Rückgang der Beeinträchtigungen beitragen. Bis zum Abschluss der Bauarbeiten ist jedoch mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen. Hierzu wurde eine Festsetzung getroffen, welche die schädlichen Umwelteinwirkungen vermeiden sollen (siehe hierzu Kap. 4.1)

Belange von Natur und Landschaft

Die Ergänzungssatzung muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Wie oben beschrieben ist die vorliegende Ergänzungssatzung zwar nicht umweltprüfungspflichtig. Die Belange von Natur und Landschaft sind dennoch zu beachten und die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB ist anzuwenden, da durch die Planung insbesondere die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Böden durch Versiegelung beeinträchtigt wird.

Das Plangebiet hat eine Gesamtflächengröße von ca. 2.500 m². Davon werden 554 m² zur Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Bei einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,25 beträgt der Anteil der zulässigen versiegelten Fläche 625 m² sowie 313 m² zusätzlich versiegelte Fläche durch Wege etc. Neben der eingeschränkten Infiltration führt die Versiegelung auch zu einem Verlust der bodentyp- und bodenartspezifischen Speicher-, Filter- und Lebensraumfunktionen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Bewertung und Bilanzierung des durch das geplante Vorhaben verursachten Eingriffs und zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs wird die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) angewendet.

Entsprechend dieser Richtlinie erfolgt die Bewertung und Bilanzierung nach den im Folgenden aufgeführten Schritten.

Bewertung und Bilanzierung der Eingriffsfolgen über den Biotopwert:

Ermittlung des Flächenwertes vor dem Eingriff

Den vor dem Eingriff auf der Fläche vorhandenen einzelnen Biotoptypen wird entsprechend der Biotopwertliste dieser Richtlinie ein Biotopwert zugewiesen. Dieser wird mit der betroffenen Flächengröße des jeweiligen Biototyps multipliziert.

Aus der Summe der Einzelwerte ergibt sich der Gesamtwert der Fläche vor dem Eingriff.

Ermittlung des Flächenwertes nach dem Eingriff

In diesem Schritt wird den einzelnen Biotoptypen, die nach dem Eingriff auf der Fläche zu finden sind, ebenfalls ein Biotopwert entsprechend der Biotopwertliste dieser Richtlinie zugewiesen. Auch dieser wird mit der Flächengröße des jeweiligen Biototyps multipliziert und man erhält den Wert der Fläche nach dem Eingriff.

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfanges

Dem Wert der Fläche vor dem Eingriff wird der Wert der Fläche nach dem Eingriff gegenübergestellt.

Die Differenz der beiden Werte stellt das Maß für den erforderlichen Kompensationsumfang dar.

Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Garten (AKB)	6	2500	15000
Planzustand			
• Bebaute Fläche (Einfamilienhaus) ca. 2500 m² x 0,25 (GRZ)	0	625	0
• zusätzlich versiegelbar durch Wege etc. (Pflaster VWB) ca. 2500 m² x 0,125 (GRZ-Überschreitung)	3	313	939
• Garten (AKB)	6	1562	9372
		<u>2500</u>	<u>10311</u>
Verbleibender Eingriff			4689

Durch die Planung erfolgt ein Kompensationsumfang von 4689 Wertpunkten. Der Eingriff soll im Plangebiet durch die Anpflanzung von Strauchhecken aus überwiegend heimischen Arten an der westlichen und östlichen Grenze des Plangebiets sowie durch Strauch-Baumhecken aus überwiegend heimischen Arten an der südlichen Grenze des Plangebiets ausgeglichen werden.

Kompensationsfläche Ausgangszustand	Wertpunkte	Fläche (m²)	Wert
Garten (AKB)	6	554	3324
Planzustand			
Strauchhecke (HHA)	14	354	3200
Strauch-Baumhecke (HHB)	16	200	4956
Aufwertung			4832

Zur Kompensation sollen 354 m² Strauchhecke sowie 200 m² Strauch-Baumhecke angepflanzt werden, wodurch der Eingriff rechnerisch ausgeglichen wird. Durch das Vorhaben sind demnach keine erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, da der Eingriff ausgeglichen wird.

4.4 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Durch die Wahl des Planverfahrens auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ergeben sich für die Gemeinde keine Kosten, da alle Leistungen vom Vorhabenträger zu erbringen sind.

Die Durchführung der Ergänzungssatzung erfordert zur Herstellung des Vorhabens keine unmittelbaren Erschließungsaufwendungen im öffentlichen Bereich.

5 Flächenbilanz

Größe des Ergänzungsbereichs: ca. 2500 m²

Ausgleichsmaßnahme (Heckenanpflanzung): 554 m²

6 Hinweise von Behörden im Ergebnis der Abwägung

Die nachstehenden Hinweise, aus der Behördenbeteiligung zur Ergänzungssatzung „Magdeburger Straße“, sind im Rahmen des nachgelagerten Zulassungsverfahrens, von weiteren Fachplanungen bzw. in der Realisierungsphase zum konkreten Vorhaben durch die Bauherren zu berücksichtigen.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 09.07.2018, Fachdienst Ordnung und Sicherheit, Gefahrenabwehr

Der Fachdienst stellt fest, dass für die Flurstücke 167/1 und 167/2 der Flur 4 Gemarkung Wedringen kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt wurde. Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdengreifenden Maßnahmen nicht mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Einzel- oder Zufallsfunde können allerdings nie ganz ausgeschlossen werden.

Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz ausgeschlossen werden kann, ist in der Satzung 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.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde vom 09.07.2018, Fachdienst Natur und Umwelt

SG Abfallüberwachung

Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Fachdienst Natur und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.

SG Wasserwirtschaft

Das auf dem Grundstück anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (z.B. Stellplätze) soll nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert werden oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Hierbei ist Folgendes zu beachten:

Die Einleitung des auf Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers über belebte Bodenzone sowie die Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Wegeflächen bedarf gemäß § 69 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) keiner Erlaubnis.

Hinweise entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 19.06.2018

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals (u.a. über die Ausgrabungen im Rahmen der Ortsumgehung Wedringen bekannt gewordene Siedlung). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge der Erschließung und Bebauung in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt [DenkmSchG LSA] durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). **Art, Dauer und Umfang der Dokumentation** ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen. Die Kosten der archäologischen Dokumentation sind gem. § 14 Abs.9 DenkmSchG LSA vom Veranlasser zu tragen.

Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.