



Bauleitplanung der Stadt Wanzleben-Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan ehemalige Kleingartenanlage "Vogelsang" an der Ringstraße in der Ortschaft Stadt Seehausen im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – August 2021



[TK10/ 02/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1 - 6022672 / 2011

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Entwässerung, Vegetation und Nutzung	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen	9
4.5. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
4.6. Anpflanzungen von Bäumen	9
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	11
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	12
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	12
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	12
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ehemalige Kleingartenanlage "Vogelsang" an der Ringstraße in der Ortschaft Stadt Seehausen - Stadt Wanzleben-Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- 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 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Stadt Seehausen (Börde) befindet sich an der Ringstraße unmittelbar an den Stadtkern anschließend ein Teil der ehemaligen Kleingartenanlage Vogelsang. Aufgrund des Bedarfsrückgangs an Kleingärten im ländlichen Raum wurde die Kleingartenanlage im Jahr 2020 aufgelassen. Die Lauben wurden abgerissen. Die innerörtliche Fläche grenzt an den Stadtkern von Seehausen an und eignet sich besonders für eine bauliche Nachnutzung. Die Fläche wird durch die Bundesstraße B 246a (Ringstraße) innerhalb der Ortsdurchfahrt Seehausen erschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird nicht direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Fläche ist jedoch für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Die Gärten östlich der Ringstraße 41 sind in der Bilanz der Baulücken im Flächennutzungsplan als bebaubare Flächen berücksichtigt. Der Wohnflächenbedarf in Seehausen beschränkt sich gemäß den Ermittlungen im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auf Einfamilienhäuser. Im Plangebiet können ca. 5 Einfamilienhausgrundstücke entstehen. Der Bebauungsplan dient dem Eigenbedarf der Ortschaft Stadt Seehausen.

Allgemein dient er der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Die Flächen wurden bisher als innerörtliche Gartenflächen genutzt, die brachgefallen sind. Die Gärten sind dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Hierbei handelt es sich um eine geplante innerörtliche Nachverdichtung der Wohnnutzung. Die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu §13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Bebauungsplan ehemalige Kleingartenanlage "Vogelsang" an der Ringstraße beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 1.129 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind bezüglich der Punkte 1) bis 3) gegeben. Gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Wanzleben-Börde soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB erfolgen.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 27 und 1636 der Flur 8 der Gemarkung Seehausen. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden und Osten von der Grenze des Flurstücks 1637 (Straßenseitenräume) gegenüber in Bundeseigentum stehenden Fahrbahn der Bundesstraße B 246a
- im Süden von einer Senkrechten zur Ostgrenze des Flurstücks 710/26 im Abstand von 4 Metern südlich vom nördlichen Grenzpunkt des Flurstücks
- im Westen von der Ostgrenze der Flurstücke 710/26, 711/26 und 675/26

Der Südteil des Flurstücks 27 wurde aus dem Geltungsbereich ausgegrenzt, da nach unbestätigten Auskünften der bisherigen Nutzer in diesem Bereich Tanks einer Tankstelle vorhanden gewesen sein sollen. Dies bedarf vor der Entwicklung eines Wohngebietes einer Untersuchung.

Lage in der Gemeinde



[TK10/ 02/2016] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6022672/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an.

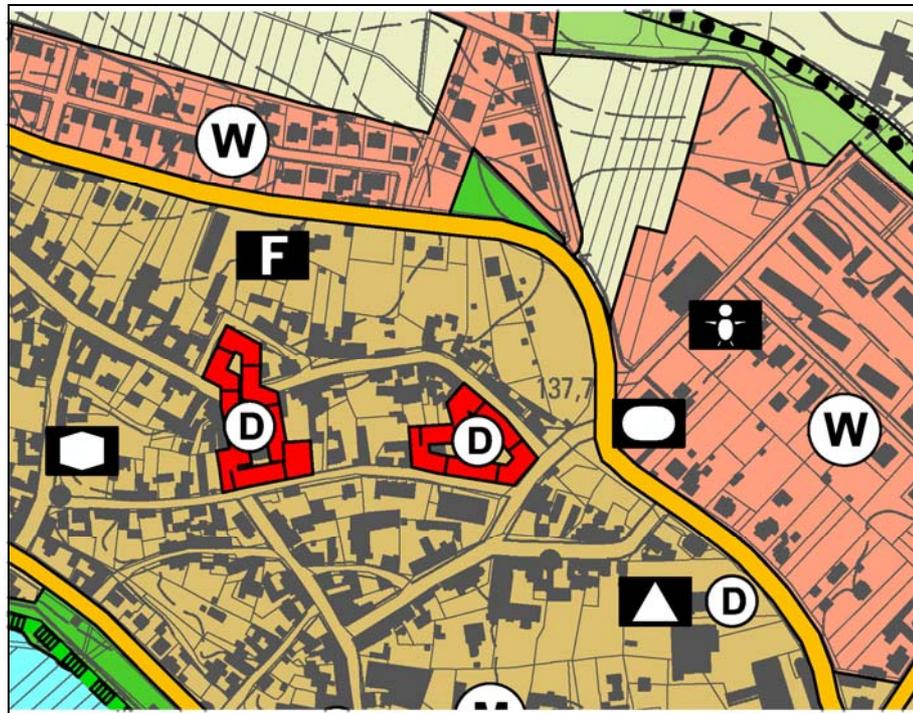
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden und Osten die Ringstraße (Bundesstraße B 246a) und östlich Wohnbauflächen und ein Einkaufsmarkt
- im Süden Wohnbebauung des Ortskerns
- im Westen Wohnbebauung

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus
dem Flächen-
nutzungsplan
der Stadt Wanz-
leben-Börde



[TK10/ ALK10/2018]
© LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6022672/2011

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Dies ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB zulässig. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete Entwicklung des Stadtgebietes darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist gegeben. Östlich der Bundesstraße B 246a sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. Die das Plangebiet umfassende gemischte Baufläche umfasst den Stadtkern, der durch eine gemischte Nutzung geprägt ist. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden gemischten Bauflächen sind nicht erkennbar, so dass eine Wohnbebauung im Plangebiet städtebaulich geordnet umsetzbar ist.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach vorläufiger planerischer Einschätzung ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam. Die oberste Landesentwicklungsbehörde entscheidet im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung über die Raumbedeutsamkeit.

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) sowie dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006). Weiterhin befindet sich ein neuer Regionaler Entwicklungsplan in Aufstellung.

Der Ortschaft Stadt Seehausen wurde keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Die Entwicklung hat sich daher am Eigenbedarf zu orientieren. Die Entwicklung dient den Eigenbedarf der Ortschaft Stadt Seehausen. Die Fläche wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes als innerörtliche Bauflächenreserve bilanziert. Die Nutzung von Innenentwicklungspotentialen entspricht den Zielen der Raumordnung.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4.445 m². Die Flurstücke 27 und 1637 befinden sich in städtischem Besitz.

3.2. Bodenverhältnisse, Entwässerung, Bodenbelastungen

Das Plangebiet wurde bisher als Kleingartenanlage genutzt. Zur Bebaubarkeit liegen keine Untersuchungen vor. Aufgrund der allgemeinen geologischen Situation ist davon auszugehen, dass für eine Bebauung geeignete Untergrundverhältnisse vorliegen. An der Oberfläche bzw. oberflächennah sind überwiegend tonig-schluffige Schichten (Geschiebemergel) zu erwarten, die nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit aufweisen; in regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr von Staunässe. Der eigentliche Grundwasserspiegel ist oberflächenfern (>5 m) zu erwarten. Um Vernässungsprobleme und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit zu vermeiden, wird deshalb empfohlen, vorab, gegebenenfalls im Rahmen der Baugrunduntersuchung, standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA A 138 durchzuführen.

archäologische Belange

Das Plangebiet befindet sich im historischen Siedlungsbereich der Stadt Seehausen, der gemäß der Anlage 1 zum Flächennutzungsplan als archäologischer Relevanzbereich kartiert ist. Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte nach § 14 Abs.2 DenkmSchG LSA für die Entdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmale.

3.3. Vegetation und Nutzung

Vegetation / Nutzung

Das Plangebiet als freige-räumte Kleigartenanlage liegt brach. Die Gärten waren gebietstypisch mit Lauben und Bungalows bebaut, die abgerissen wurden.



Luftbild des Plangebietes
Juni 2021

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung im Plangebiet überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, da an das Gebiet gemischte Bauflächen und die Bundesstraße B 246a angrenzen.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet. Die ausnahmsweise gemäß § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Nutzungen entsprechen nicht den Planungszielen der Stadt Wanzleben-Börde das Gebiet für den Einfamilienhausbau zu nutzen. Sie wurden daher von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit, der Firsthöhe und eines Mindestunterschiedes zwischen Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,4 vor. Dies wurde aufgrund der innerörtlichen Lage für das Plangebiet festgesetzt. Ein Gesamtversiegelungsgrad der Wohngrundstücke von ca. 60% ist hierdurch möglich.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in der derzeit bevorzugten zweigeschossigen Bauweise. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl mit dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe begrenzt. Die Begrenzung erfolgt allgemein auf 10 Meter. Dies soll gewährleisten, dass bei einer Zweigeschossigkeit nicht zusätzlich noch ein ausgebautes Dachgeschoss entsteht. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung, dass oberhalb des zweiten Vollgeschosses keine Wohn- und Aufenthaltsräume zulässig sind.

Der festgesetzte Mindestunterschied von Traufhöhe und Firsthöhe von 1,5 Meter soll die Aufbringung von geneigten Dächern auf die Gebäude entsprechend der angestrebten sich in die dörfliche Umgebung einfügenden Gestaltung sichern. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt von Dachhaut und Außenfassade anzunehmen. Der Mindestunterschied von 1,5 Meter erfordert bei einer Gebäudetiefe von ca. 10 Metern eine Dachneigung von ca. 15 Grad.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Diese ermöglicht die am Standort städtebaulich gewünschte Einfamilienhausbebauung, schließt aber auch standortverträgliche Doppelhäuser nicht aus. Die überbaubaren Flächen werden durch

Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet bei der angestrebten Einfamilienhausbebauung nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen wurden nur insoweit begrenzt, dass zu den Außengrenzen und zur Straße ein Abstand von 3 Metern durch die Hauptgebäude eingehalten werden muss. Dies ermöglicht eine hohe Nutzungsflexibilität für die Bauherren.

4.3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Wahrung des städtebaulich angestrebten Charakters des Plangebietes als Einfamilienhausgebiet wurde die Anzahl der in den Gebäuden zulässigen Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Es ermöglicht durch Einliegerwohnungen ein Mehrgenerationenwohnen, gleichzeitig werden größere Mietobjekte mit mehreren Wohneinheiten ausgeschlossen.

4.4. Öffentliche Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist im Osten über die Ringstraße (Bundesstraße B 246a) erschlossen. Die Fahrbahn befindet sich in Bundesbesitz. Die Straßenseitenräume werden durch die Stadt Wanzleben-Börde unterhalten. Die Abgrenzung zwischen dem Straßenseitenraum und den bisher als Kleingärten genutzten Flächen entspricht nicht der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 27 und 1637. Eine Neuabgrenzung ist daher erforderlich. Die Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche wurde auf die grundstücksseitige Begrenzung des Gehweges gelegt.

Das Plangebiet befindet sich in einer lang gesteckten Kurve der Bundesstraße. Aufgrund des breiten Straßenseitenraumes ist eine Einsehbarkeit der Fahrbahn gegeben. Zur Minimierung von Konflikten sollen die Zufahrten zur Bundesstraße B 246a auf zwei Zufahrtsbereiche im Norden für das nördliche Grundstück und an der Einmündung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die vier verbleibenden Grundstücke konzentriert werden. Außerhalb dieser Bereiche wurden direkte Zufahrten zur Bundesstraße ausgeschlossen.

4.5. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Zur Konzentration der Zufahrtsbereiche zur Bundesstraße B 246a wurde eine Fläche festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten ist. Über diese Fläche sollen vier Grundstücke erschlossen werden.

4.6. Anpflanzungen von Bäumen

Das Plangebiet hat bisher als Kleingartenanlage einen Beitrag zur Durchgrünung des Stadtgebietes von Seehausen geleistet. Um zumindest ein Mindestmaß an Begrünung des zukünftigen Wohngebietes zu sichern, wurde festgesetzt, dass je Grundstück ein einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen ist.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen die Neuparzellierung des Plangebietes und gegebenenfalls die Herstellung der Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist.

Die Kosten der vorstehenden Erschließungsmaßnahmen werden im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet beziffert.

Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. 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 des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.4. der Begründung dargelegt. Durch die vorhandenen Verkehrsflächen und die Ergänzung durch eine privatrechtliche Zuwegung kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde mit Sitz in Oschersleben (TAV Börde). Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. In der Ringstraße befindet sich ein Niederspannungskabel. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Gasversorgung: Träger der Gasversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Gasversorgung angeschlossen werden. In der Ringstraße befindet sich eine Gasleitung. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Post / Telekom: Das Telekommunikationsnetzes wird durch die Deutsche Telekom GmbH betrieben. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Netz GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Bereitstellung der Entsorgungsbehälter erfolgt an der Ringstraße.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde mit Sitz in Oschersleben (TAV Börde). Die Abstimmungen mit dem Träger der Entsorgung erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.

Oberflächenentwässerung: Träger der Niederschlagswasserabführung ist die Stadt Wanzleben-Börde. Das Niederschlagswasser im Plangebiet soll soweit möglich auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes soll soweit möglich aus dem Wasserversorgungsnetz gesichert werden.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes, welches bisher als Kleingartenfläche genutzt wurde und sich im Siedlungsbereich der Ortschaft Stadt Seehausen befindet, und durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion beeinträchtiger Bereich einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Diesem Ziel dient die Festsetzung, dass pro Grundstück ein einheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen ist. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht erkennbar betroffen. Die gesetzlich festgelegten Zeiten für die Beseitigung von Gehölzen im Bereich der Gärten sind bei der Baufeldfreimachung, die nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542) in der zuletzt gültigen Fassung nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungsperiode erfolgen darf, zu beachten.

6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist dem Lärm der Bundesstraße B 246a ausgesetzt. Diese gehört nicht zu den hoch belasteten Straßen, für die eine gesonderte Untersuchung erforderlich ist.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- 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.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ehemalige Kleingartenanlage "Vogelsang" an der Ringstraße in der Ortschaft Stadt Seehausen steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	4.445 m ²
• allgemeine Wohngebiete	3.762 m ²
• Straßenverkehrsfläche	683 m ²

Wanzleben-Börde, August 2021